

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Potsdam**



Grundstücksmarktbericht 2013 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 Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Kataster und Vermessung
14461 Potsdam

Gebühr: gemäß Brandenburgischer Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Titelfoto: **Potsdam, Neuer Landtag** (im Gewand der barocken Fassade des ehemaligen Potsdamer Stadtschlosses) – **Sitz der Brandenburger Landesregierung (Eröffnung 2014)**

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 Marktteilnehmer	18
4.2 Geldumsatz	19
4.3 Flächenumsatz.....	21
5 Bauland.....	23
5.1 Allgemeines.....	23
5.2 Individueller Wohnungsbau	24
5.2.1 Preisniveau	24
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	26
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	28
5.2.4 Baugrundstücke mit Wasserzugang	29
5.3 Geschosswohnungsbau	30
5.4 Gewerbliche Bauflächen	31
5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland.....	33
5.6 Sonstiges Bauland – Arrondierungsflächen.....	34
6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	35
7 Sonstige unbebaute Grundstücke.....	37
7.1 Garten- und Erholungsflächen.....	37
7.2 Verkehrsflächen	37

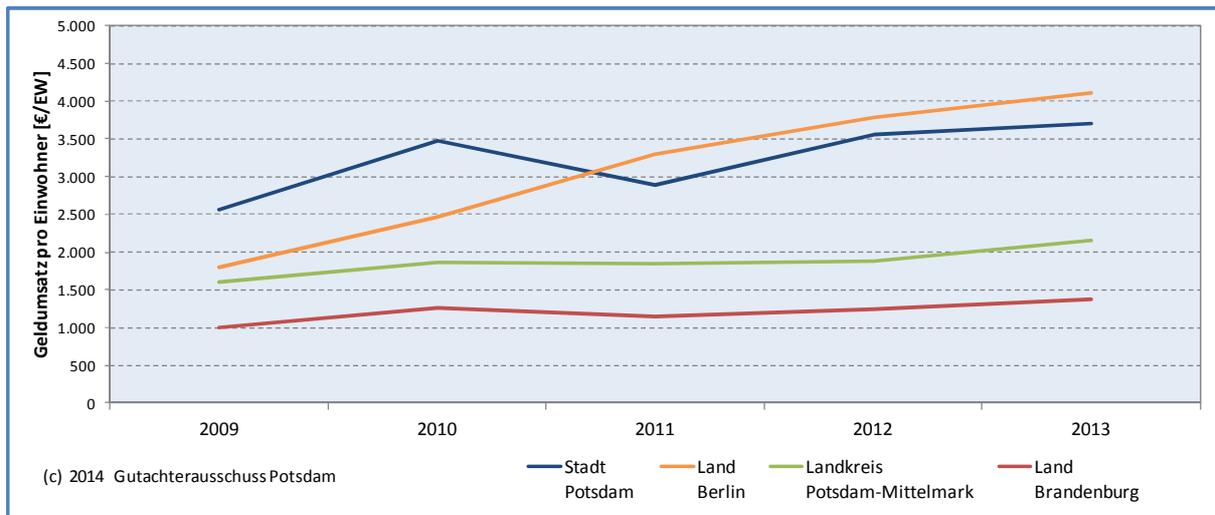
8	Bebaute Grundstücke	38
8.1	Allgemeines.....	38
8.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	40
	8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	40
	8.2.2 Sachwertfaktoren	42
	8.2.3 Liegenschaftszinssätze.....	43
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	44
	8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung	44
	8.3.2 Sachwertfaktoren	47
8.4	Wohnungseigentum	50
	8.4.1 Preisniveau	53
	8.4.1.1 Erstverkauf, Umwandlung	54
	8.4.1.2 Weiterverkauf.....	54
	8.4.2 Preisentwicklung, Indexreihen	55
8.5	Teileigentum.....	58
8.6	Mehrfamilienhäuser.....	59
	8.6.1 Preisniveau, Preisentwicklung	59
	8.6.2 Liegenschaftszinssätze.....	61
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	62
	8.7.1 Preisniveau, Preisentwicklung	62
	8.7.2 Liegenschaftszinssätze.....	64
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	65
8.9	Villen	66
8.10	Zwangsversteigerung	68
9	Bodenrichtwerte	69
9.1	Gesetzlicher Auftrag.....	69
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland	70
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	72
9.4	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	73
10	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	74
10.1	Nutzungsentgelte	74
10.2	Mieten / Pachten	75
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	76

Anhang	78
(A) Modell für die Ermittlung des Sachwertes gemäß WertR 2006	78
(B) Modell zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	79
(C) Durchschnittliche Lageneinstufung	81
(D) Übersichtskarten für das Potsdamer Stadtgebiet	83
(E) Weitere Ansprechpartner	84

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Potsdamer Grundstücksmarkt nimmt landesweit sowohl hinsichtlich der Umsatzzahlen als auch des Preisniveaus auf den verschiedenen Teilmärkten eine herausragende Stellung ein. Die anhaltend hohe Dynamik zeigt sich in einem kontinuierlichen Anstieg der Baulandpreise seit 2010 sowie des Umsatzvolumens, das gegenüber dem Vorjahr nochmals um 5,2 % gewachsen ist.

Abb. 1 Grundstücksverkehr – Geldumsätze in ausgewählten Regionen



Im Berichtsjahr stieg der Geldumsatz auf 3.705 € pro Einwohner und es wurden 9,7 Kaufverträge pro 1.000 Einwohnern abgeschlossen. Die Nachfrage nach Wohnungseigentum hält weiterhin an. Alleine in Potsdam wurde auf diesem Teilmarkt etwa ein Drittel des landesweiten Umsatzes realisiert.

Tab. 1 Potsdamer Umsatz 2013 und die Tendenzen zum Vorjahr¹

Teilmärkte		Anzahl	Flächenumsatz	Geldumsatz
Gesamt		1.561	160,6 ha	596,8 Mio. €
Auswahl	Unbebaute Bauflächen	↓	↘	↗
	Bebaute Grundstücke	↘	↓	→
	Wohnungs- und Teileigentum	↗		↑

Wegen hoher Nachfrage und Knappheit an neu vermietbarem Wohnraum bleibt das Potsdamer Mietniveau weiterhin sehr hoch. Politisches Ziel ist es, den hohen Bedarf an preiswer-

¹ → ± 2% ↗↘ bis ± 10% ↑↓ über ± 10%

tem Wohnraum für Singles, Senioren, Familien und Studenten durch geeignete Förderprogramme zu decken.

Tab. 2 Aussagen zu einigen Teilmärkten des Potsdamer Grundstücksmarktes

Ausgewählte Teilmärkte		Kaufpreise	Tendenz ³ zum Vorjahr
Wohnungseigentum (Baujahr vor 1960)	Erstverkauf	Ø 3.340 €/m ²	↗
	Weiterverkauf	Ø 2.195 €/m ²	↗
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	saniertes Altbau bzw. Neubau	Ø 365.200 €	↗

Das anhaltend hohe Kaufinteresse zeugt von einem großen Vertrauen in die Wertbeständigkeit der Potsdamer Immobilien. Die Nachfrage nach attraktiven Grundstücken übersteigt vielfach das Marktangebot. Begehrt sind die guten Lagen in den zentrumsnahen Villengebieten Potsdams und im nördlichen Babelsberg. Hier stiegen die Bodenrichtwerte um bis zu 30 €/m². In den Eigenheimgebieten, in vor allem mittlerer Wohnlage, verändern sich die Bodenrichtwerte gegenüber dem Vorjahr um + 10 bis + 20 €/m². Weitgehend stabil zeigten sich die sanierten und neu gestalteten Plattenbaugebiete sowie die dörflichen Stadtrandlagen.

Tab. 3 Potsdamer Bodenpreisniveau 2013 (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB)

Ausgewählte Bereiche ²	Bodenpreisniveau	Preisentwicklung zum Vorjahr ³
Wohnungsbau in guter bis sehr guter Lage	270 ... 450 €/m ²	↗
individueller Wohnungsbau in mittlerer Lage	130 ... 220 €/m ²	↗
gemischt genutzte Bauflächen in innerstädtischer Lage	300 ... 790 €/m ²	↗

Das Potsdamer Stadtzentrum (Sanierungsgebiet) bleibt mit einem Bodenrichtwertniveau von 450 bis 790 €/m² weiterhin an der Spitze. Rund um das Potsdamer Stadtzentrum sind die Bodenrichtwerte mit einer Erhöhung von bis zu 20 €/m² an die allgemein steigenden Bodenpreise angepasst worden.

² Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 81

³ → ± 2% ↗↘ bis ± 10% ↑↓ über ± 10%

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende zweiundzwanzigste Grundstücksmarktbericht wurde in der Sitzung am 22.05.2014 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 2013 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 23);

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

Bebaute Grundstücke – differenziert nach Bauart (ab Seite 38);

... sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind und nicht der Grundstücksart „Wohnungs- und Teileigentum“ zugeordnet werden können.

Wohnungs- und Teileigentum (ab Seite 50);

... sind bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Der Eigentumsübergang bezieht sich auf das Sondereigentum an einer Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (ab Seite 35);

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

Sonstige Grundstücke (ab Seite 37);

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

Bodenrichtwerte (ab Seite 69);

Nutzungsentgelte, Mieten (ab Seite 74).

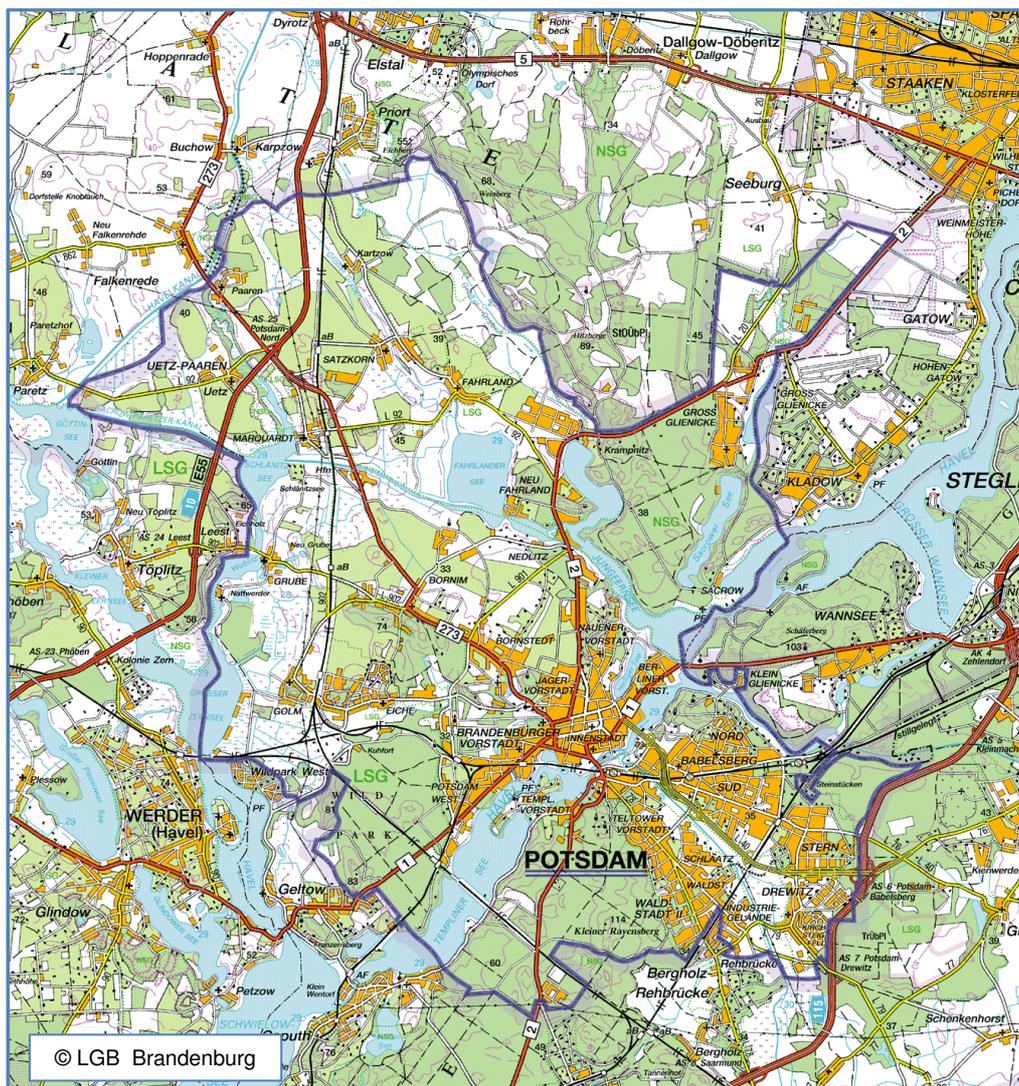
Die im Grundstücksmarktbericht dargestellten Informationen über den Potsdamer Grundstücksmarkt basieren auf den statistischen Auswertungen der in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam registrierten Kauffälle.

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 1991 zum Weltkulturerbe zählenden Park- und Schlossanlagen, welche jedes Jahr viele Besucher aus aller Welt anziehen.

Abb. 2 Topografischer Kartenausschnitt



Gesamtfläche :	188,2 km²
Einwohner (12/2013):	rd. 161.100
Mittlere Höhenlage :	35,5 m über Normal-Höhen-Null (NHN)

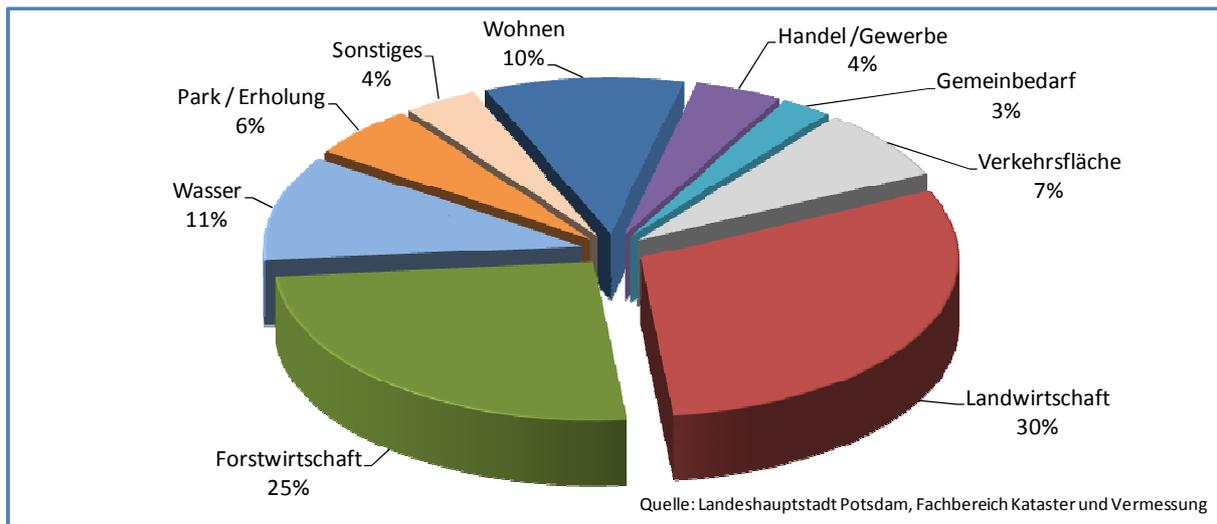
Potsdam grenzt unmittelbar an Berlin sowie an die Landkreise Potsdam-Mittelmark und Havelland. Durch Anschlüsse an die Autobahnen A 115 bzw. A 10 und den Verlauf mehrerer Bundesstraßen durch das Potsdamer Stadtgebiet ist eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben. Über eine direkte 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 1935 bis 1939 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.

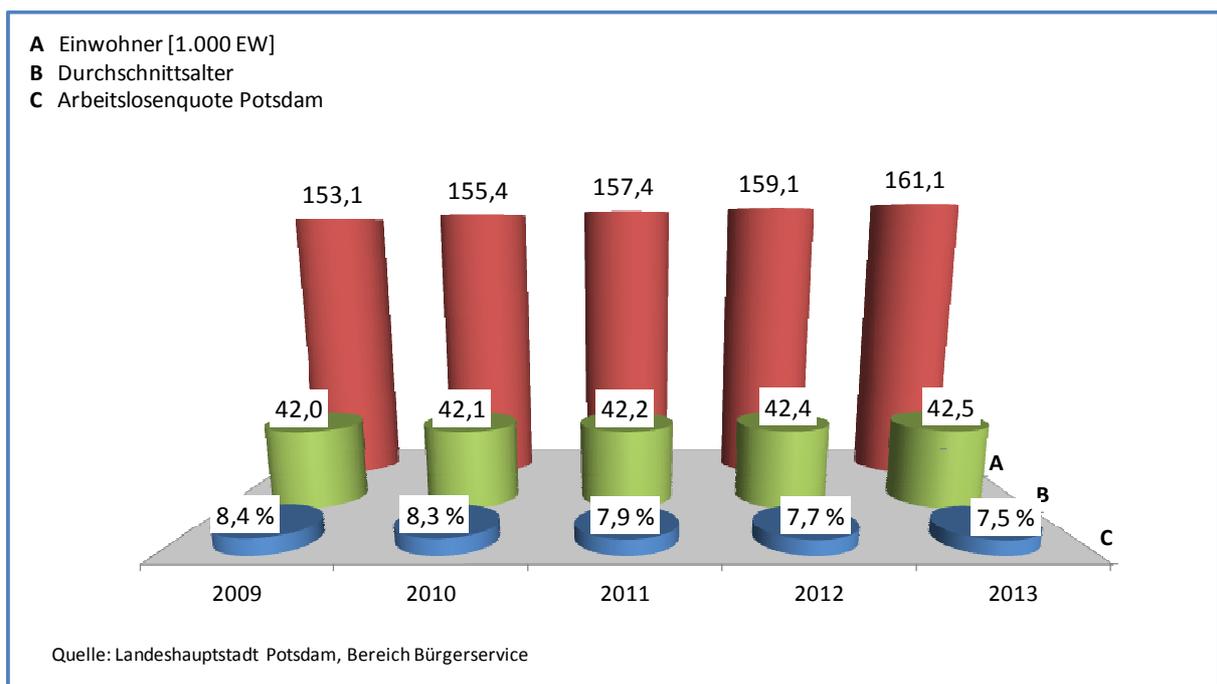
Abb. 4 Flächennutzung in der Landeshauptstadt Potsdam



3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Potsdam zählt zu den chancenreichsten Städten Deutschlands. Im statistischen Vergleich der deutschen Landeshauptstädte nimmt Potsdam regelmäßig eine der vorderen Positionen ein. Die Gründe hierfür liegen unter anderem in einem stetigen Bevölkerungswachstum, einer relativ geringen Arbeitslosenquote sowie der guten sozialen Infrastruktur und stabilen Wirtschaftskraft. Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität und profitiert von ihrer Funktion als Landeshauptstadt in unmittelbarer Nachbarschaft zu Berlin.

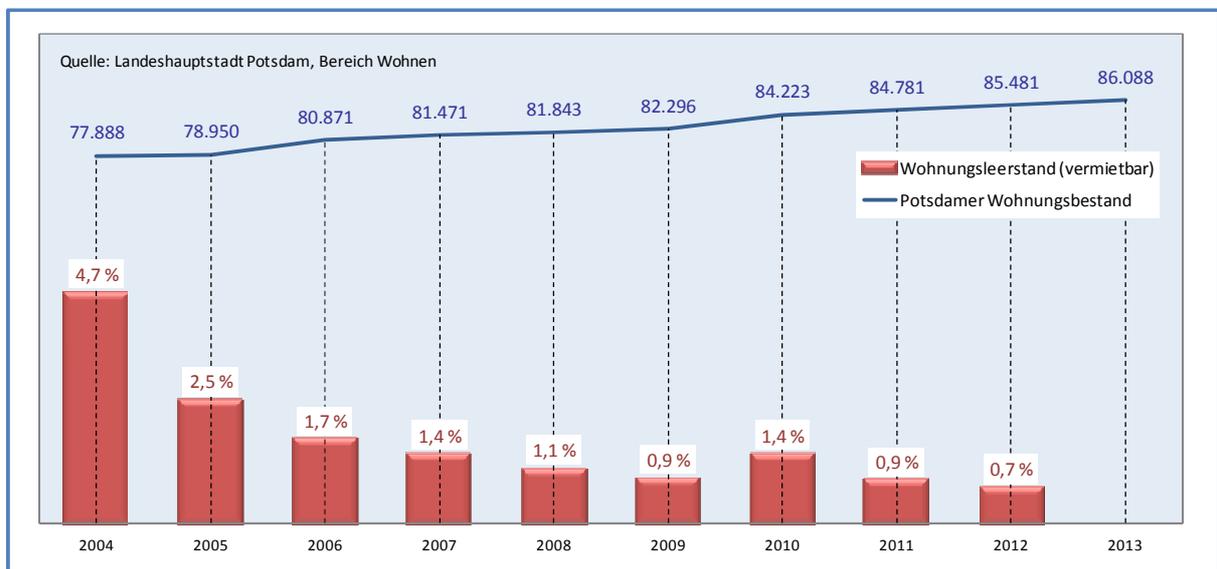
Abb. 5 Entwicklungen in der Landeshauptstadt Potsdam



Wie auch in den vergangenen Jahren lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote in der Landeshauptstadt Potsdam unter dem brandenburgischen Landesdurchschnitt von 9,9 %.

Dominierend für Potsdam ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien. Leben heute ca. 161.000 Einwohner in der Stadt, so wird mit einer Entwicklung auf 170.000 Einwohner für 2020 gerechnet. Der großen Nachfrage nach Wohnraum steht jedoch nur ein begrenztes Angebot entgegen. Daher ist eines der politischen Ziele der Stadt, den hohen Bedarf an preiswertem Wohnraum für Singles, Senioren, Familien und Studenten durch geeignete Förderprogramme zu decken. Gleichzeitig sollen die Investoren an den ständig wachsenden Kosten der notwendigen sozialen Infrastruktur beteiligt werden.

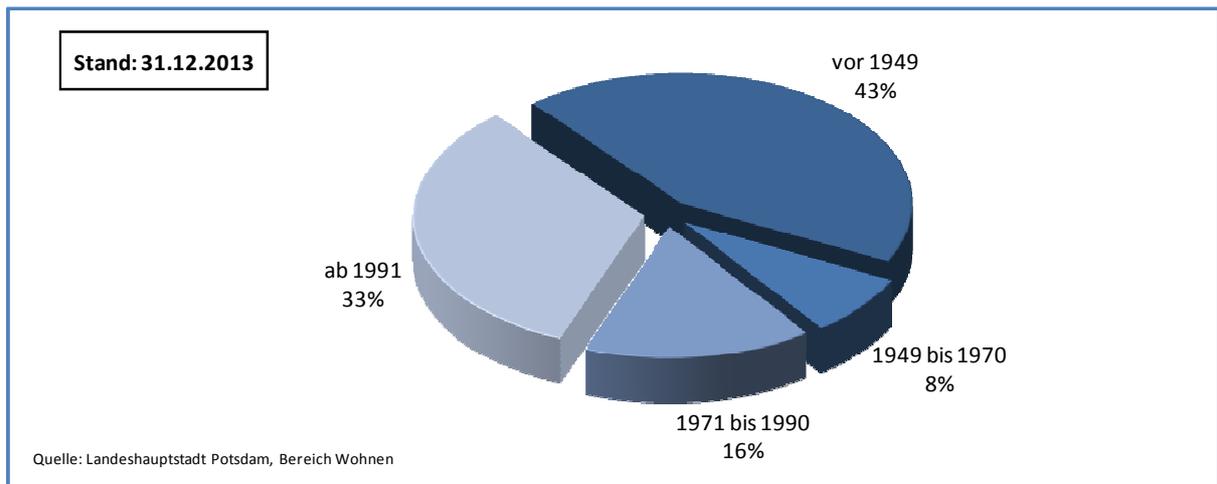
Abb. 6 Wohnungsbestand in der Landeshauptstadt Potsdam



📖 Bis zur Fertigstellung dieses Grundstücksmarktberichtes waren die Daten für den Wohnungsleerstand im Berichtszeitraum noch nicht bekannt.

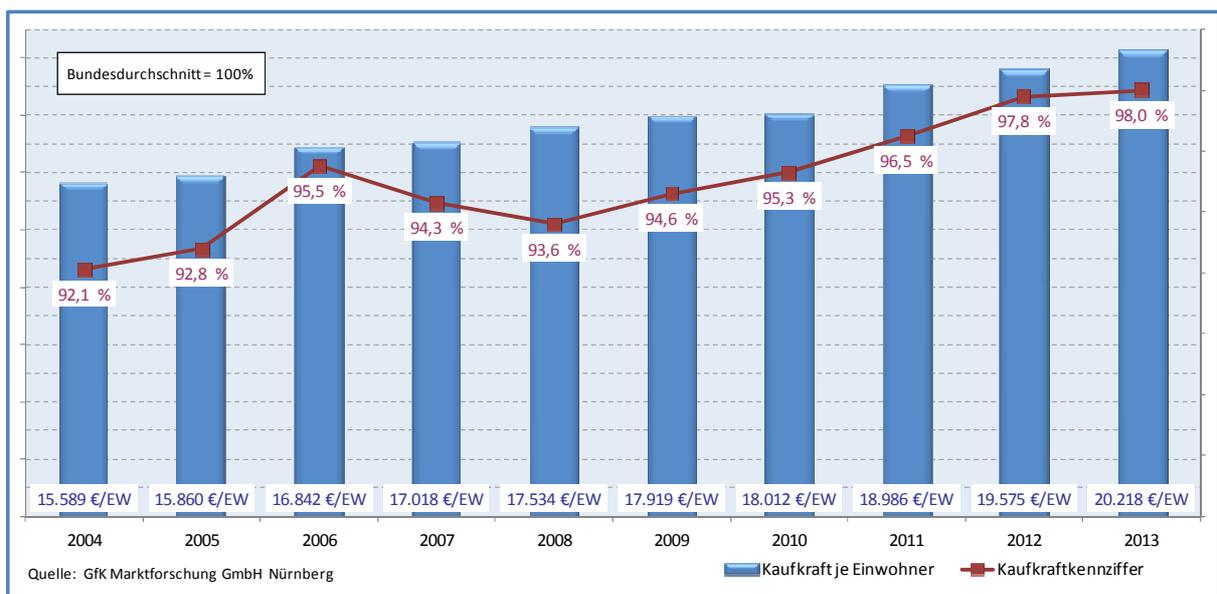
Die größten Wohnungsbaupotentiale bestehen im Nordraum der Stadt im Entwicklungsbe-
reich Bornstedter Feld sowie in den Ortsteilen Bornim und Eiche. Ein wichtiges neues Projekt
ist die Entwicklung der ehemaligen Kaserne Krampnitz zu einem attraktiven Standort mit
1.600 hochwertigen Wohnungen bis zum Jahr 2023. Daneben liegt der Schwerpunkt der
städtebaulichen Entwicklung in der Verdichtung der gut erschlossenen innerstädtischen
Bereiche rund um den neuen Landtag, dem Brauhausberg und in der Speicherstadt an der
Leipziger Straße.

Abb. 7 Wohngebäudebestand in der Landeshauptstadt Potsdam nach Baujahresklassen



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

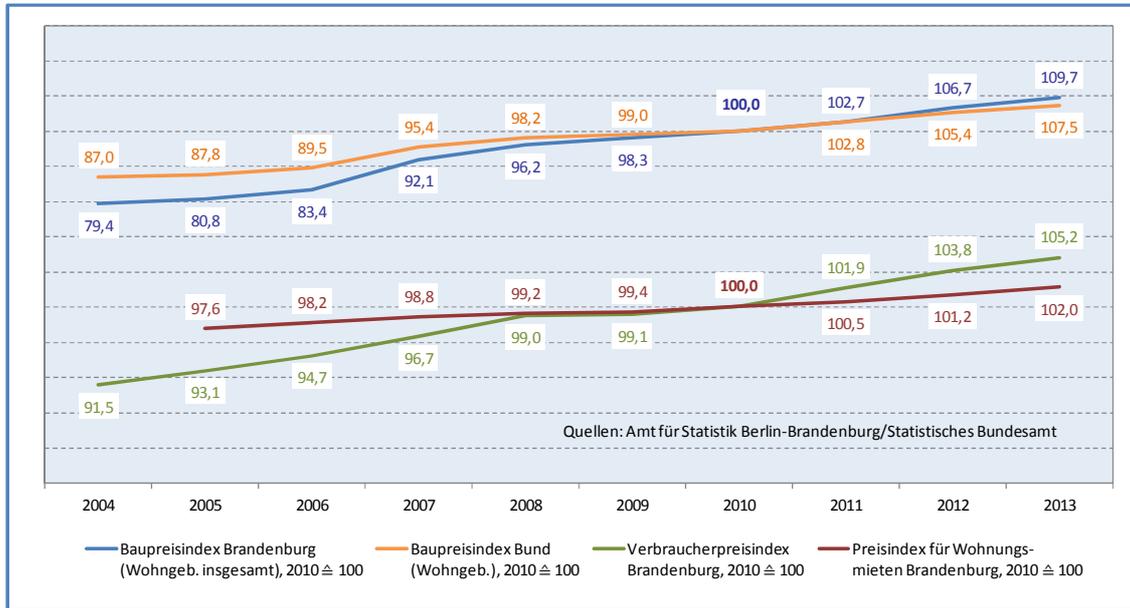
Abb. 8 Kaufkraft in der Stadt Potsdam



Auch die allgemeinen ökonomischen Rahmenbedingungen tragen wesentlich zu einer stabilen positiven Entwicklung des Potsdamer Immobilienmarktes bei. Die Investition in Wachstumsregionen verspricht gute Renditechancen bei geringem Risiko. Auch wenn Teilflächen der Landeshauptstadt von der UNESCO zum Weltkulturerbe erklärt wurden, ist sie auch gleichzeitig ein herausragendes Wissenschafts- und Forschungszentrum. Unter anderem hat Oracle seine Europazentrale hier angesiedelt, das in Potsdam existierende Shanghai Business Center ist das Bindeglied zur asiatischen Wirtschaftswelt und nicht ohne

Grund hat der Volkswagen Konzern sein Designzentrum von Barcelona nach Potsdam verlegt.

Abb. 9 Bau-/Verbraucherpreisindexreihen



3.3 Stadtentwicklung

3.3.1 Bauleitplanung

Für das Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam gibt es derzeit rund 150 **rechtsgültige Bebauungspläne**, welche online unter www.potsdam.de > Politik/Verwaltung > Stadtentwicklung / Bauen > Bauen in Potsdam für jedermann zur Verfügung stehen.

Der neue **Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam** ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 27.02.2014 wirksam. Nähere Informationen zum Inhalt des FNP und seinen Änderungen sind unter www.potsdam.de > Politik / Verwaltung > Stadtentwicklung / Bauen > 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 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	---
Krampnitz	30.10.2013	154,0 ha



Ansprechpartner bzw. Links siehe Seite 85

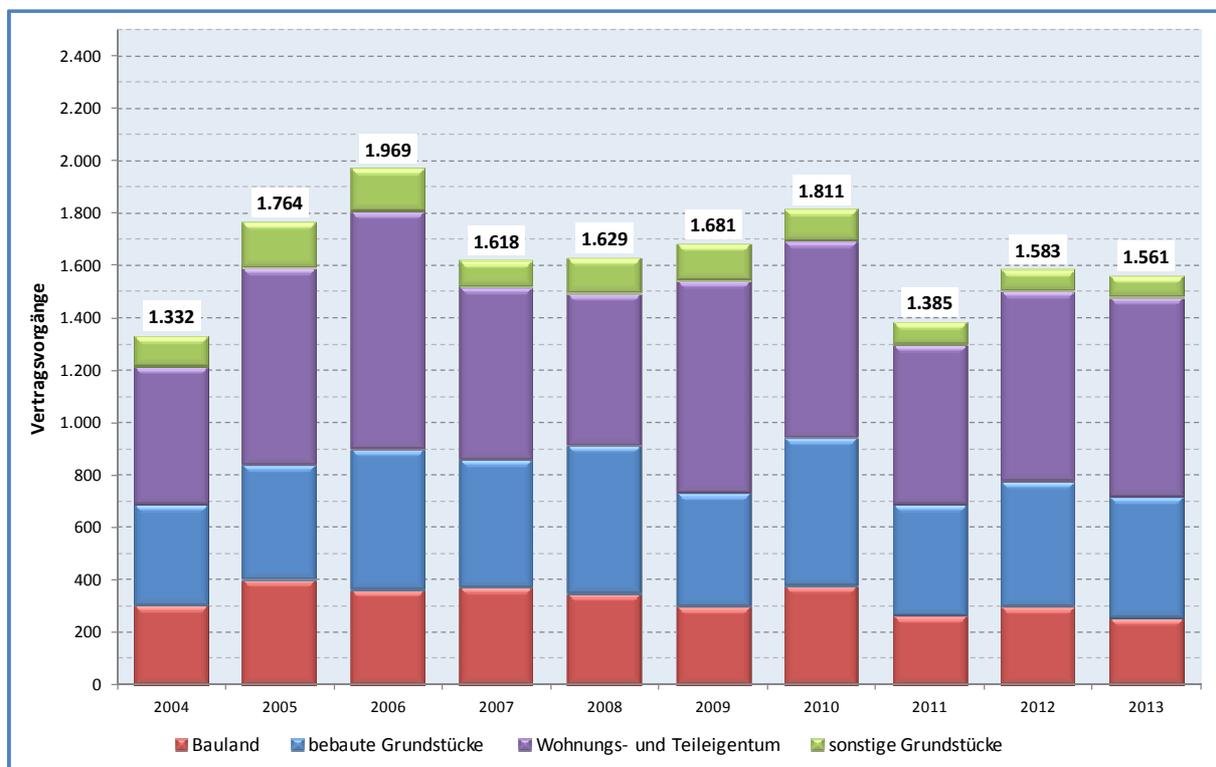
4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

4.1.1 Gesamtumsatz

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Potsdam wurden im Jahr 2013 insgesamt 1.561 Verträge entsprechend § 195 Abs. 1 Baugesetzbuch übersandt. Zu den übernommenen Vertragsvorgängen gehören u.a. 35 Beschlüsse infolge von Zwangsversteigerungen und 12 Notverkäufen⁴.

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.

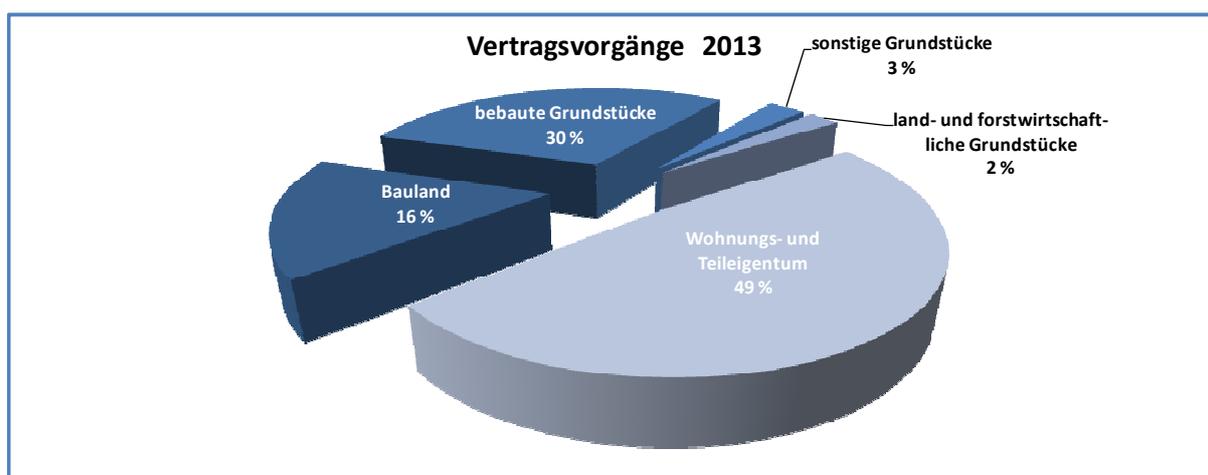
⁴ Veräußerungen von Grundstücken, die mit einer Anordnung zu einer Zwangsversteigerung bzw. mit einer Insolvenz belastet sind.

Tab. 6 Vertragsvorgänge

Teilmärkte – 2013		Anzahl der Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		1.561	- 1 %
Bauland		254	- 14 %
	Individueller Wohnungsbau	187	- 15 %
	Geschosswohnungsbau	33	- 15 %
	gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	24	- 17 %
Bebaute Grundstücke		465	- 4 %
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	146	- 19 %
	Reihenhäuser , Doppelhaushälften	159	- 1 %
	Mehrfamilienhäuser	67	± 0 %
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	66	+ 16 %
Wohnungs- und Teileigentum		760	+ 5 %
	Wohnungseigentum	737	+ 8 %
	Teileigentum	23	- 36 %
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke		37	- 20 %
Sonstige Grundstücke ⁵		45	+ 18 %

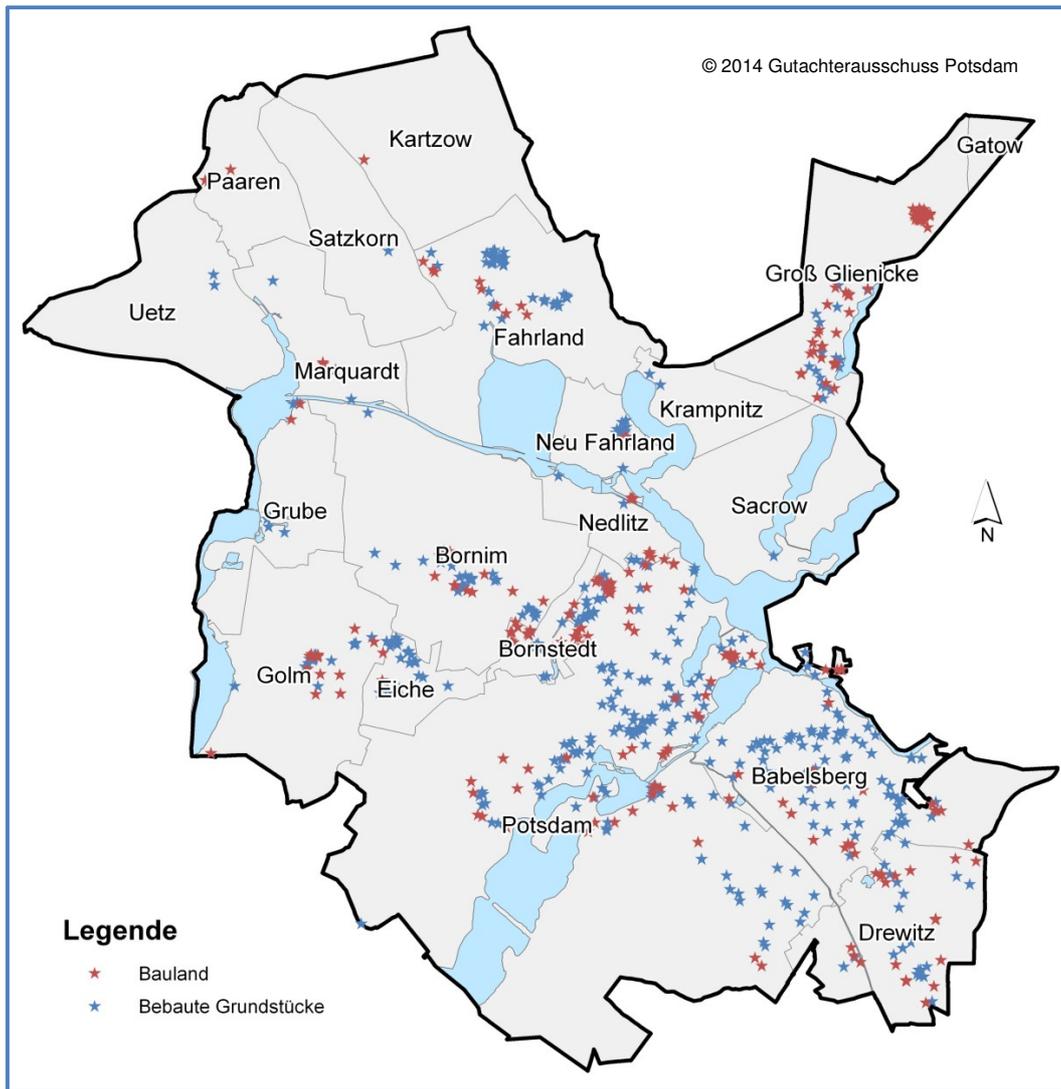
 Ausführungen zu Wohnungs- und Teileigentum finden Sie ab Seite 50.

Abb. 11 Vertragsvorgänge – Anteil der Teilmärkte am Umsatz



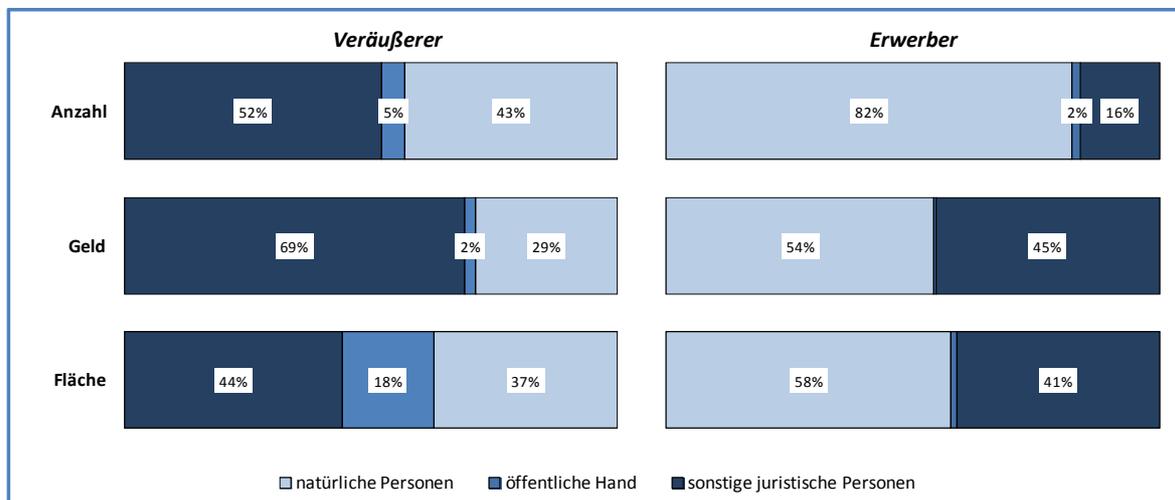
⁵ Hierzu zählen unter anderem Dauerkleingärten, Erholungsflächen und Gemeinbedarfsflächen.

Abb. 12 Verteilung der Vertragsvorgänge 2013 – Bauland/Bebaute Grundstücke



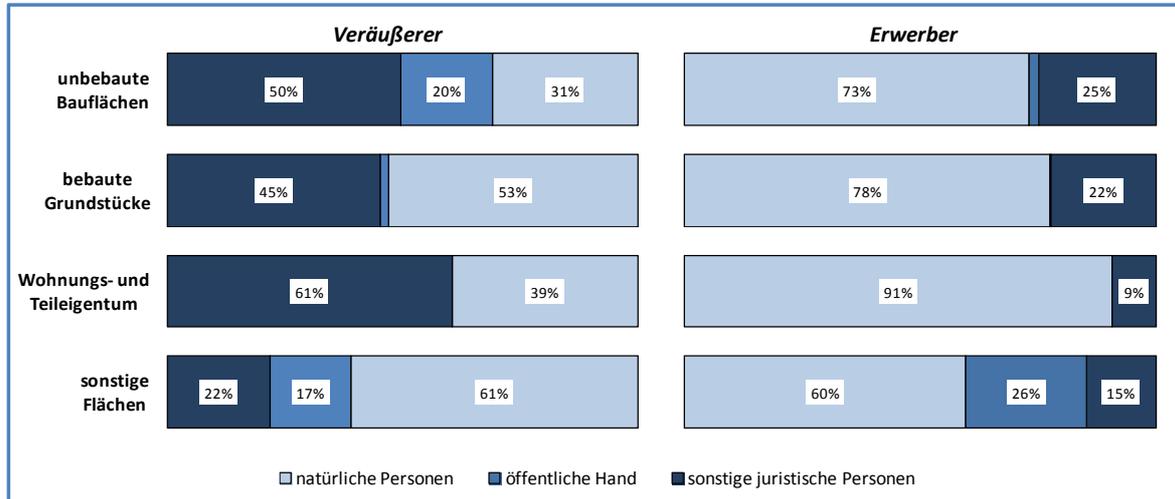
4.1.2 Marktteilnehmer

Abb. 13 Marktteilnehmer – Gesamtumsätze 2013



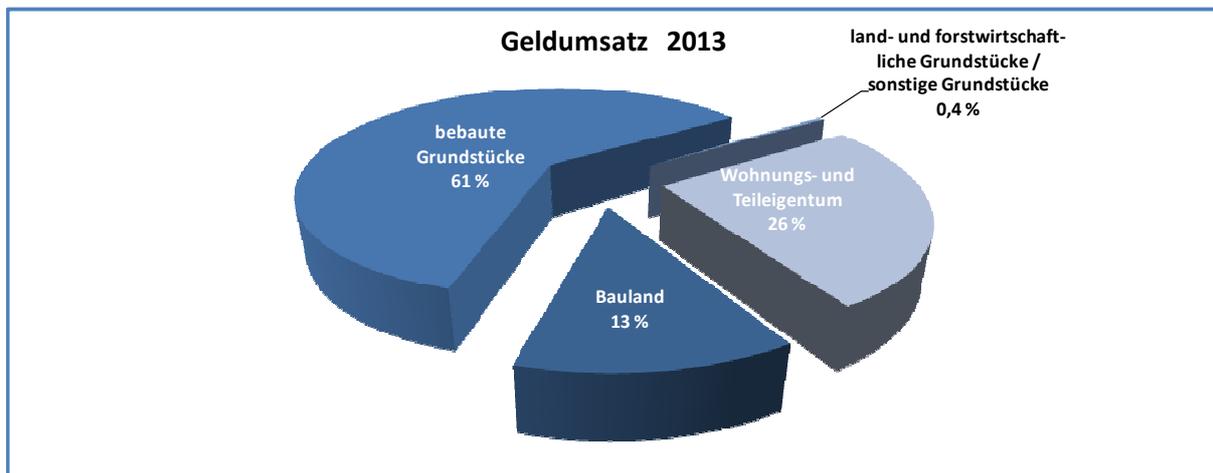
Wie auch in den vorangegangenen Jahren spielen **Investoren und Privatpersonen mit Sitz im Ausland** beim Erwerb von Potsdamer Immobilien nur eine untergeordnete Rolle. So wurden im Berichtsjahr 44 Objekte für insgesamt 23,4 Mio. € – das sind 3,9 % des Potsdamer Gesamtgeldumsatzes – gekauft. Im Vorjahr waren es 8,4 Mio. € für 19 Objekten.

Abb. 14 Marktteilnehmer – Teilmärkte 2013



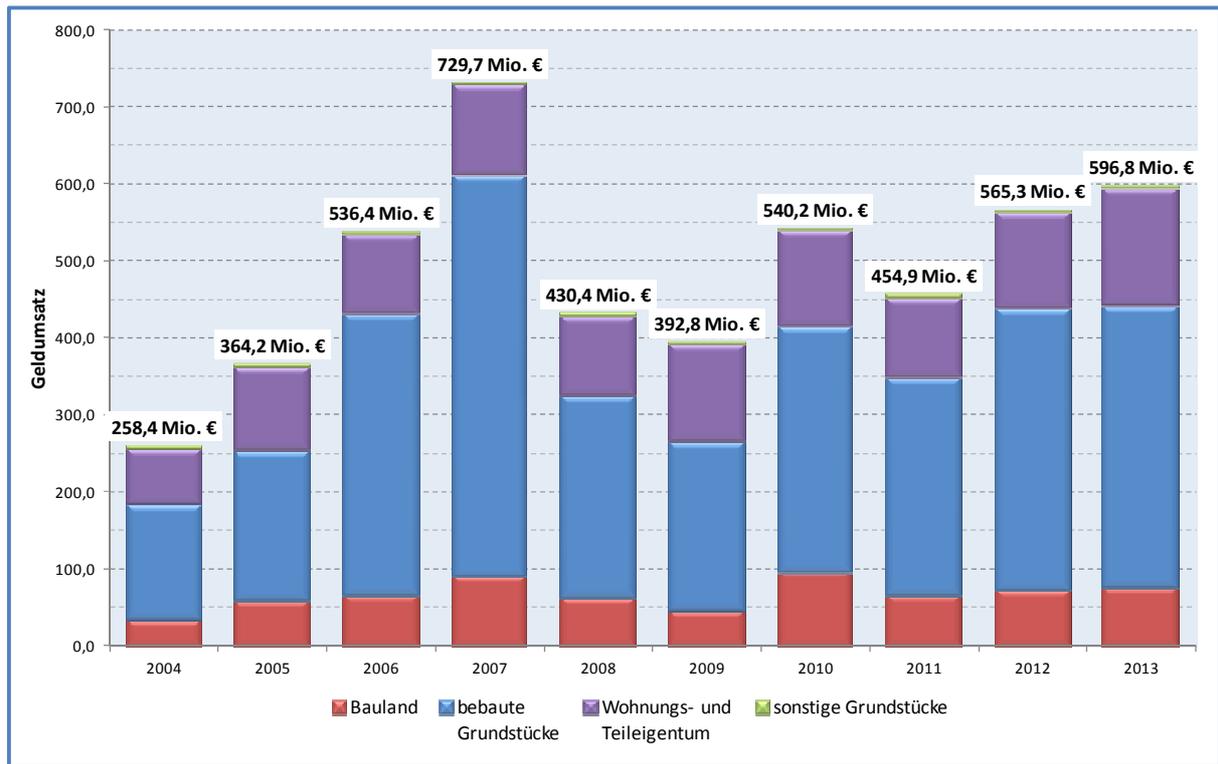
4.2 Geldumsatz

Abb. 15 Geldumsatz – Anteil der Teilmärkte am Umsatz



Insgesamt wurden im Berichtsjahr **24 Paketverkäufe** (Tendenz: - 8 %) mit einem Gesamtgeldumsatz von 62,8 Mio. € (Vorjahr: 56,0 Mio. €) registriert.

Abb. 16 Geldumsatz – Entwicklung der letzten 10 Jahre



Tab. 7 Geldumsatz

Teilmärkte – 2013		Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		596,8 Mio. €	+ 6 %
Bauland		75,3 Mio. €	+ 3 %
	Individueller Wohnungsbau	31,2 Mio. €	+ 23 %
	Geschosswohnungsbau	36,2 Mio. €	+ 95 %
	gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	6,4 Mio. €	- 77 %
Bebaute Grundstücke		364,7 Mio. €	± 0 %
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	84,4 Mio. €	- 1 %
	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	41,6 Mio. €	+ 1 %
	Mehrfamilienhäuser	118,2 Mio. €	- 7 %
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	96,7 Mio. €	- 6 %
Wohnungs- und Teileigentum		154,3 Mio. €	+ 22 %
	Wohnungseigentum	150,7 Mio. €	+ 25 %
	Teileigentum	3,6 Mio. €	- 44 %

Teilmärkte – 2013	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke / sonstige Grundstücke	2,5 Mio. €	+ 47 %

4.3 Flächenumsatz

Abb. 17 Flächenumsatz – Anteil der Teilmärkte am Umsatz

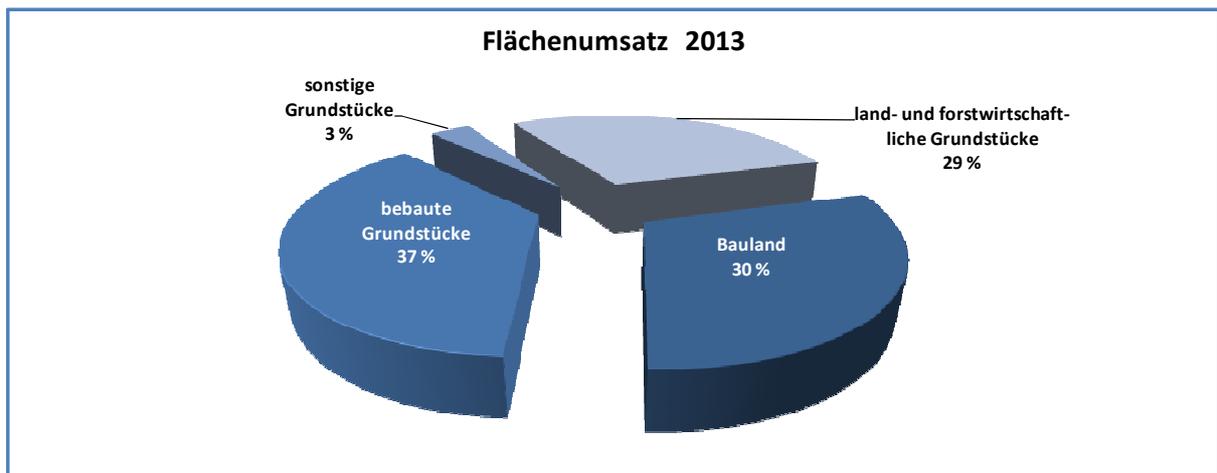
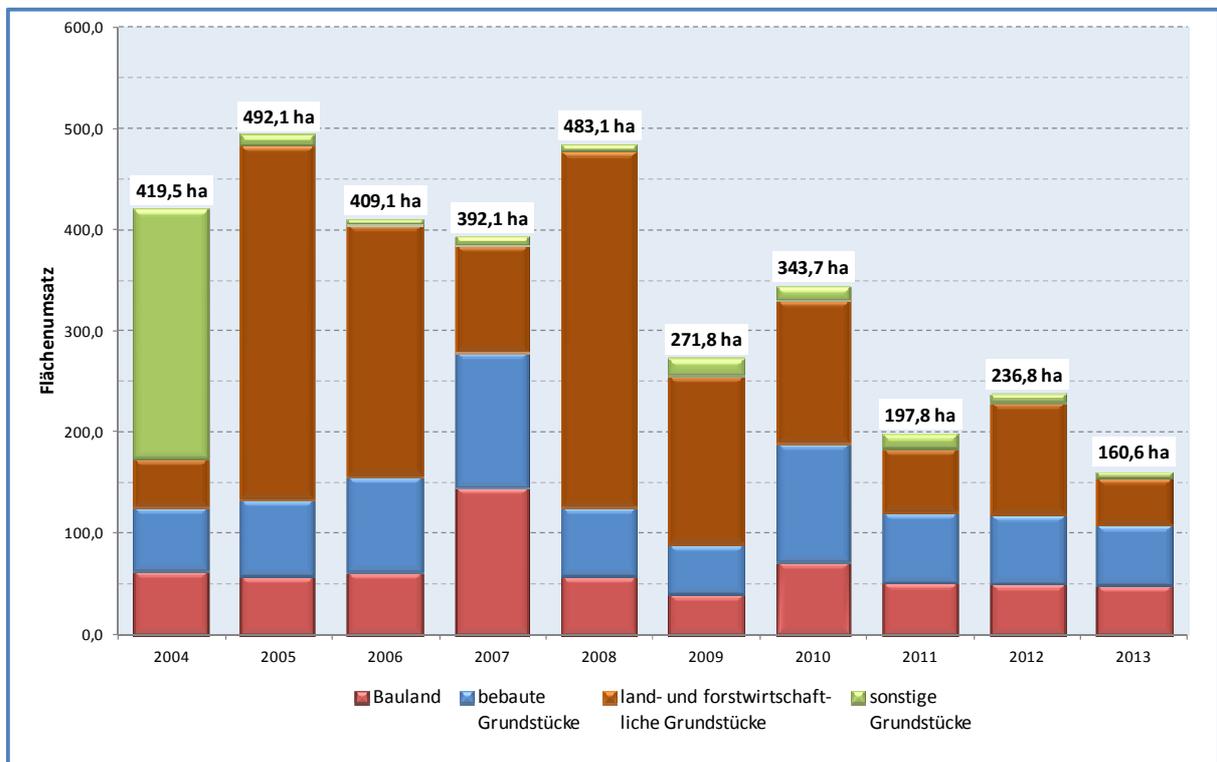


Abb. 18 Flächenumsatz – Entwicklung der letzten 10 Jahre



Tab. 8 Flächenumsatz

Teilmärkte – 2013		Flächenumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		160,6 ha	- 32 %
Bauland		48,4 ha	- 2 %
	Individueller Wohnungsbau	20,0 ha	+ 2 %
	Geschosswohnungsbau	17,8 ha	+ 122 %
	gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	9,0 ha	- 55 %
Bebaute Grundstücke		59,6 ha	- 15 %
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	20,1 ha	- 1 %
	Reihenhäuser , Doppelhaushälften	5,6 ha	- 6 %
	Mehrfamilienhäuser	9,2 ha	- 32 %
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	19,1 ha	- 31 %
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke		47,2 ha	- 57 %
Sonstige Grundstücke ⁶		5,4 ha	- 31 %

⁶ 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 ImmoWertV⁷). 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

Abb. 19 Bauland – Entwicklung der Vertragsvorgänge

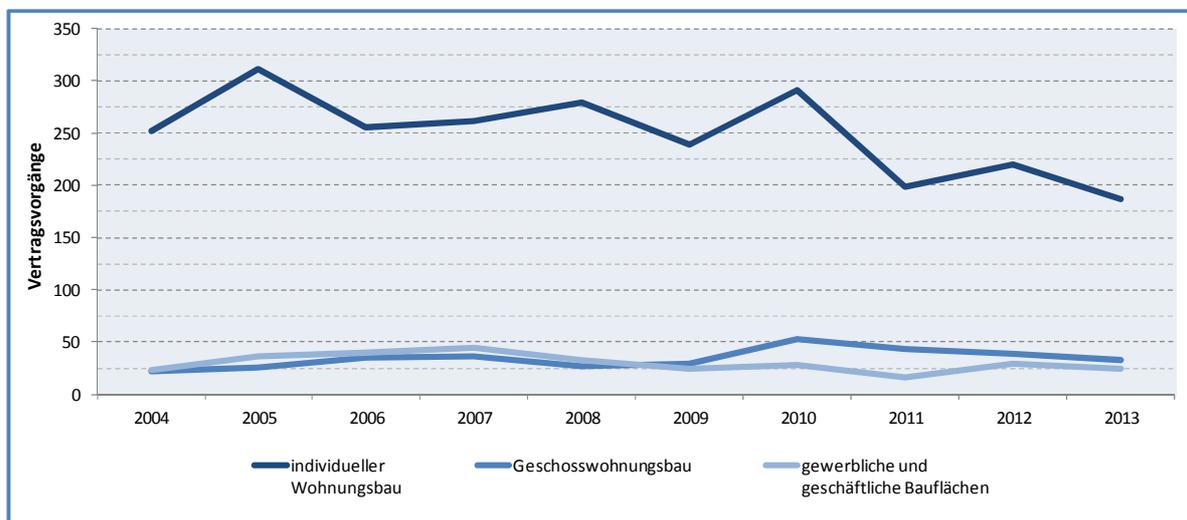
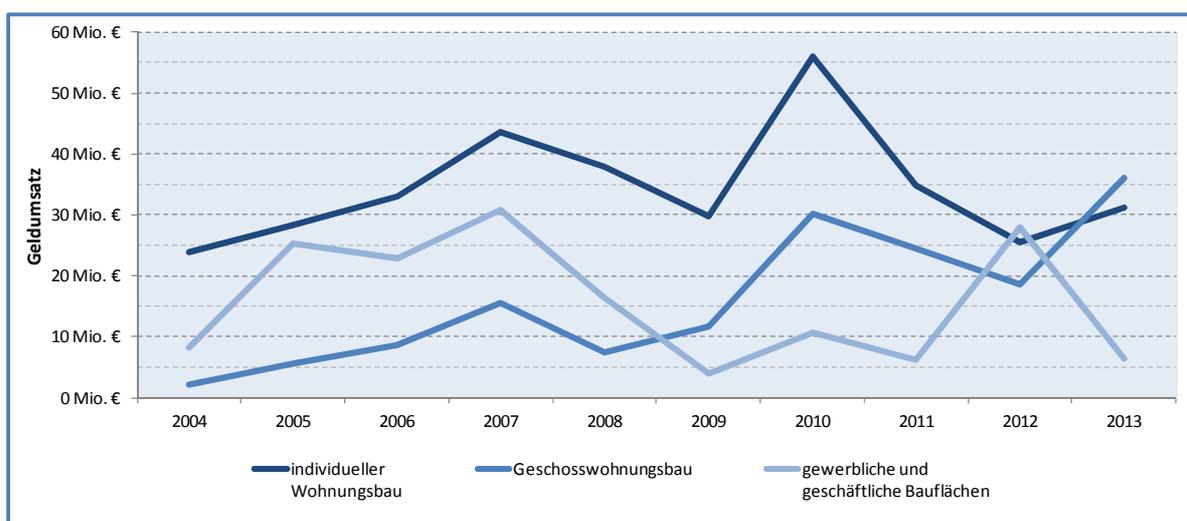


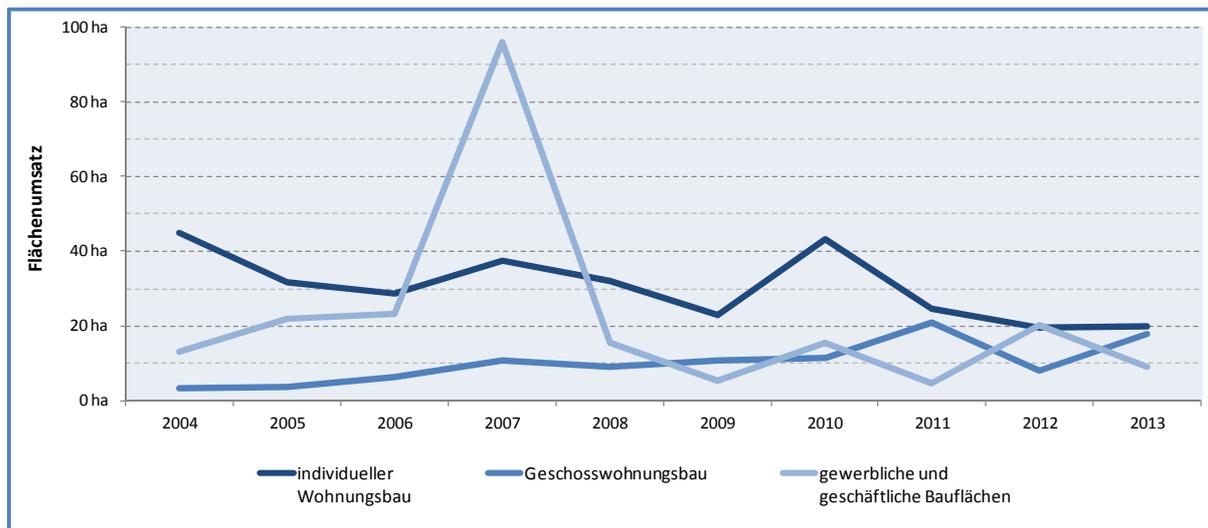
Abb. 20 Bauland – Entwicklung des Geldumsatzes



⁷ Immobilienwertermittlungsverordnung

Auf dem Teilmarkt "Bauland" wurden im Berichtsjahr 254 Vertragsvorgänge registriert und insgesamt 75,3 Mio. € sowie 48,4 ha umgesetzt. Das entspricht einem Durchschnitt von 156 €/m² (+ 5 % zum Vorjahr). Damit wurde der seit vielen Jahren höchste Geldumsatz im Verhältnis zum Flächenumsatz des Vorjahres noch einmal übertroffen.

Abb. 21 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

Tab. 9 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreise

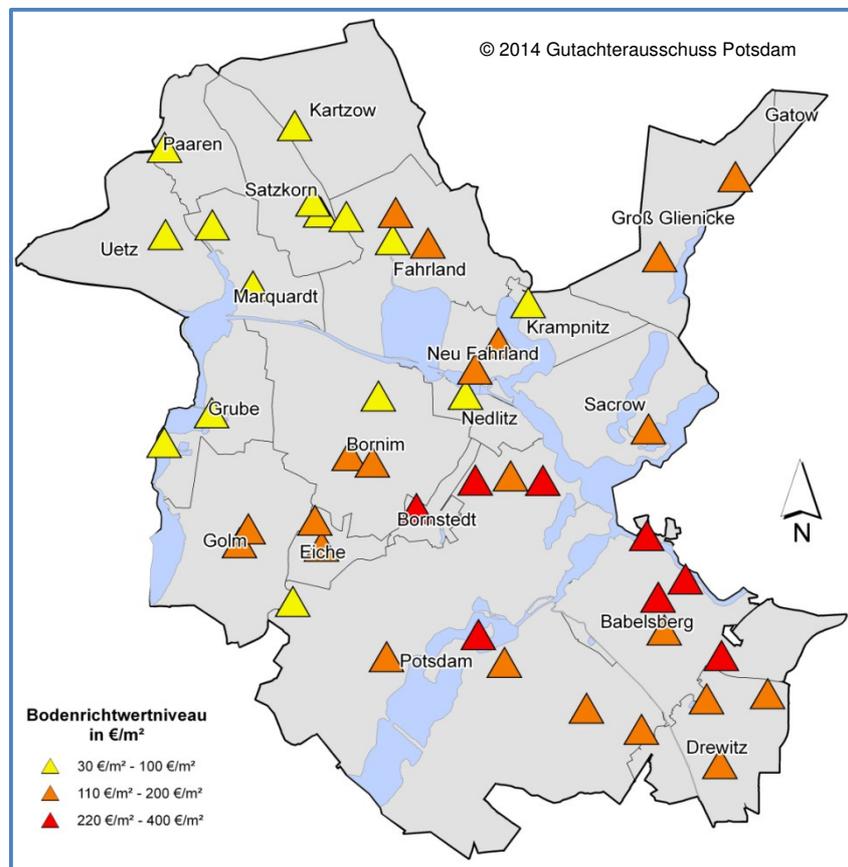
Auswertungszeitraum 2011 bis 2013			
Lage ⁸	Anzahl ausgewerteter Verkäufe	Grundstücksfläche	Bodenpreise ⁹
inneres Stadtgebiet			
mittlere Wohnlage	148	265 ... 1.180 m ² (Ø 615 m ²)	110 ... 250 €/m² (Ø 180 €/m ²)

⁸ Übersicht zu den Untersuchungsräumen: Seite 83

⁹ erschließungsbeitragsfrei

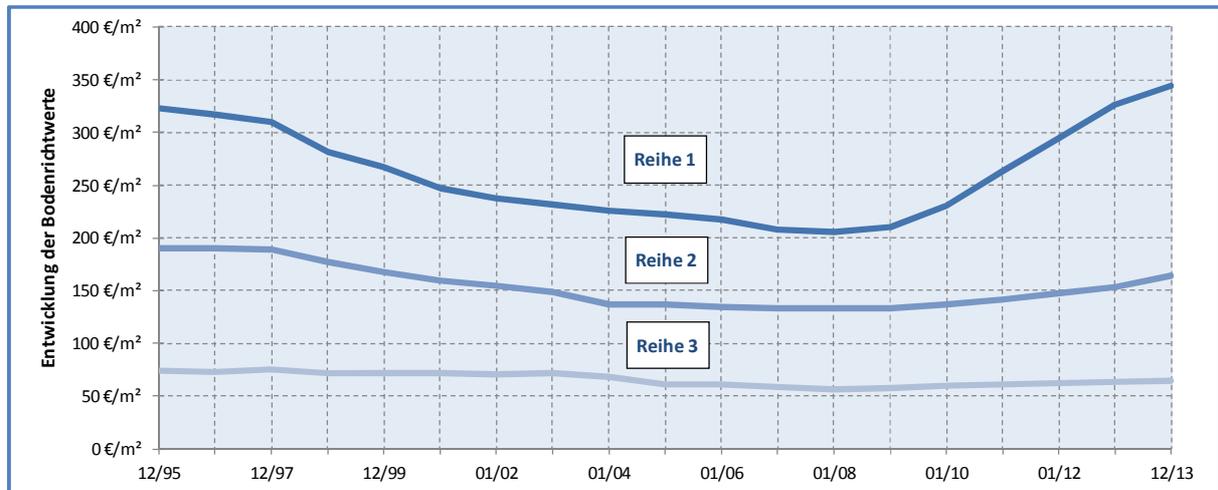
Auswertungszeitraum 2011 bis 2013			
Lage ⁸	Anzahl ausgewerteter Verkäufe	Grundstücksfläche	Bodenpreise ⁹
gute bis sehr gute Wohnlage	32	465 ... 1.885 m ² (Ø 1.020 m ²)	220 ... 625 €/m ² (Ø 430 €/m ²)
äußeres Stadtgebiet			
mittlere Wohnlage	138	355 ... 1.285 m ² (Ø 720 m ²)	85 ... 245 €/m ² (Ø 165 €/m ²)

Abb. 22 Individueller Wohnungsbau – Bodenrichtwertniveau 31.12.2013



5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Abb. 23 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 ImmoWertV¹⁰).

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 individuellen Wohnungsbaus im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit durchschnittlichen ortsüblichen Verhältnissen und einer Grundstücksfläche 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 Untersuchungsräume¹¹ – inneres und äußeres Stadtgebiet – unterteilt.

¹⁰ Immobilienwertermittlungsverordnung

¹¹ Übersicht zu den Untersuchungsräumen: Seite 83

Abb. 24 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe „inneres Stadtgebiet“

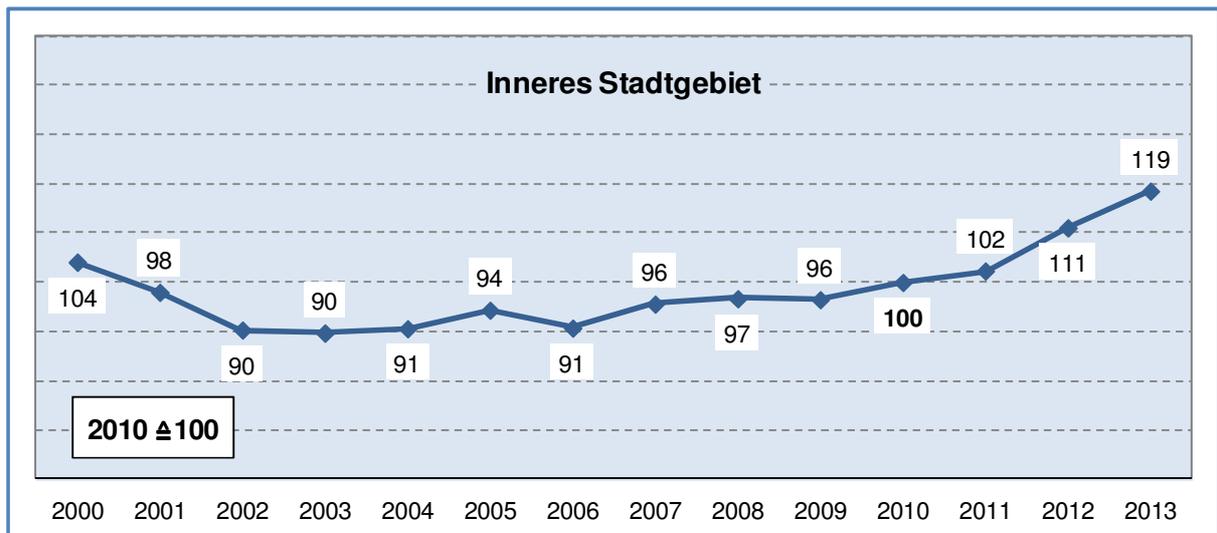
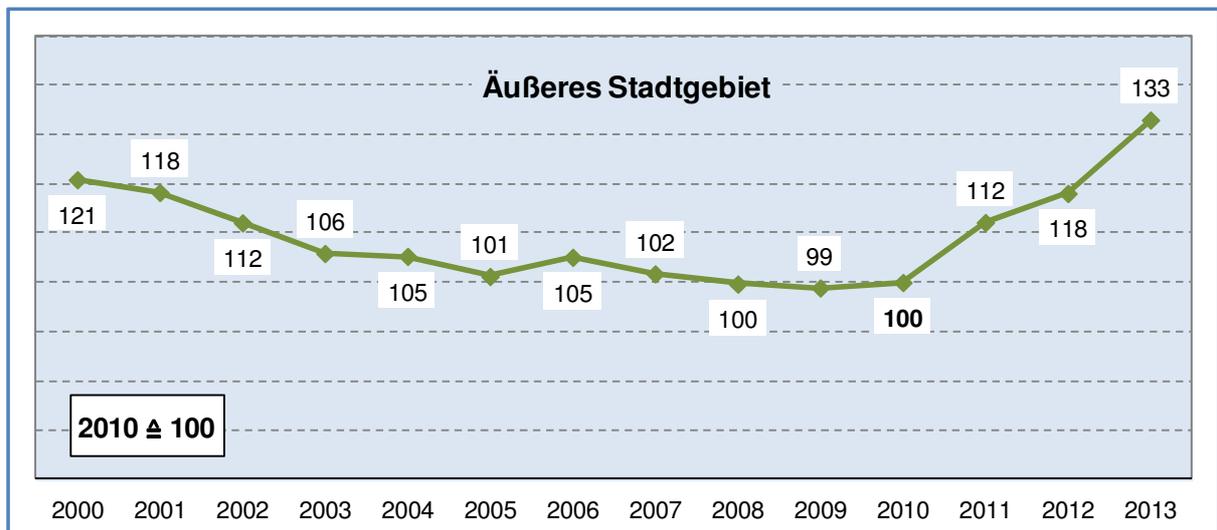


Abb. 25 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe „äußeres Stadtgebiet“



Tab. 10 Bodenpreisindexreihen – Stichprobe

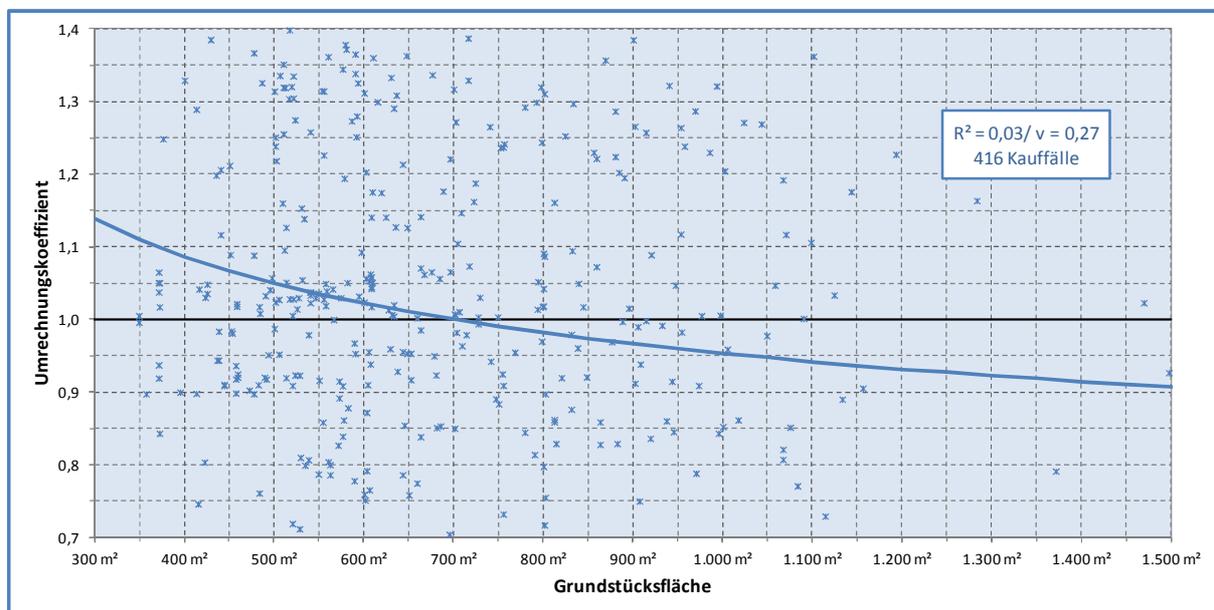
Jahr	inneres Stadtgebiet	äußeres Stadtgebiet
	Anzahl der Kauffälle	
2000	43	30
2001	36	24
2002	44	31
2003	63	39
2004	40	25
2005	55	24
2006	39	25
2007	32	32
2008	55	36

Jahr	inneres Stadtgebiet	äußeres Stadtgebiet
	Anzahl der Kauffälle	
2009	50	17
2010	99	22
2011	55	17
2012	49	20
2013	18	19
Jahresmittel 2010	153 €/m²	105 €/m²

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 Grundstücksfläche (bis 1.500 m²) berücksichtigt. Baugrundstücke mit Wasserzugang wurden bei dieser Untersuchung ausgeschlossen.

Abb. 26 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 – Stichprobe

Auswertungszeitraum 2009 bis 2013	
Stichprobenumfang	416 Kauffälle
Grundstücksfläche	325 ... 1.495 m ² (Ø 700 m ²)
Bodenwert	30 ... 305 €/m ² (Ø 175 €/m ²)

Tab. 12 Individueller Wohnungsbau – Umrechnungskoeffizienten

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient	Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient	Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
300 m ²	1,14	800 m ²	0,98	1.300 m ²	0,92
400 m ²	1,09	900 m ²	0,97	1.400 m ²	0,91
500 m ²	1,05	1.000 m ²	0,95	1.500 m ²	0,91
600 m ²	1,02	1.100 m ²	0,94		
700 m ²	1,00	1.200 m ²	0,93		

5.2.4 Baugrundstücke mit Wasserzugang

Die in Tab. 13 dargestellten Wertfaktoren resultieren aus der Untersuchung des Verhältnisses Kaufpreis zum Bodenrichtwert bei **Baugrundstücken mit direktem oder indirektem Wasserzugang** (z.B. getrennt durch Grünfläche oder Uferweg), die häufig auch baulich nicht nutzbare Teilflächen (Bauverbotszonen) in Ufernähe einschließen.

Tab. 13 Individueller Wohnungsbau – Baugrundstücke mit Wasserzugang

Auswertungszeitraum		2009 bis 2013
Anzahl verwertbarer Kauffälle		39
Grundstücksfläche		Ø 1.175 m ²
Wertfaktor im Verhältnis zum Bodenrichtwert (BRW)		
inneres Stadtgebiet ¹²	Ø Faktor zum BRW	1,6
	Spanne vom BRW	100 ... 226 %
äußeres Stadtgebiet ¹²	Ø Faktor zum BRW	2,0
	Spanne vom BRW	117 ... 311 %

¹² Übersicht zu den Untersuchungsräumen: Seite 83

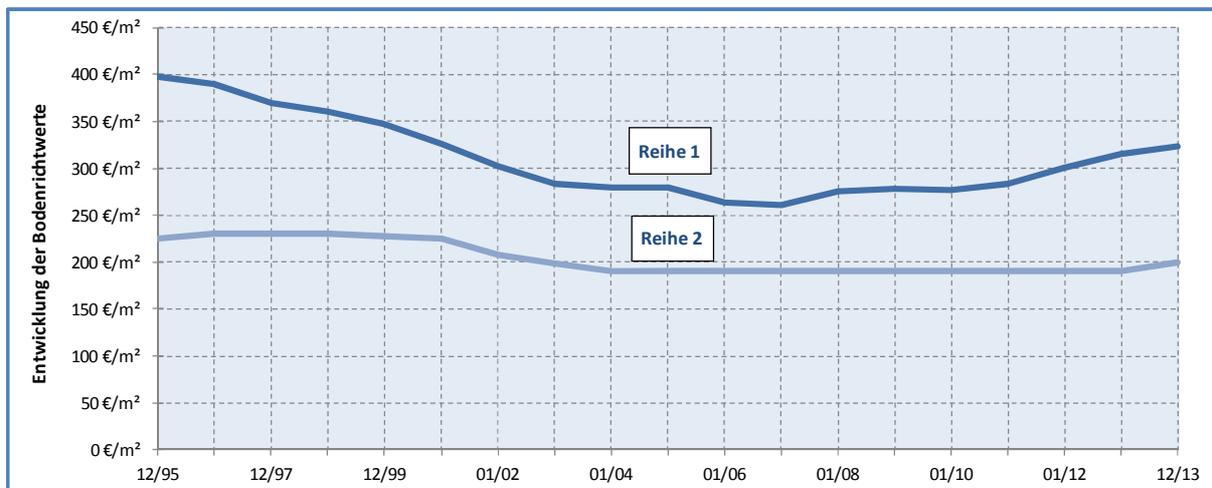
5.3 Geschosswohnungsbau

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. 14 Geschosswohnungsbau – Bodenpreise

Lage ¹²	Anzahl verwertbarer Kauffälle	Grundstücksfläche	Bodenpreise ¹³
Auswertungszeitraum 2009 bis 2013			
mittlere Wohnlage	36	545 ... 7.040 m ² (Ø 2.880 m ²)	105 ... 435 €/m² (Ø 230 €/m ²)
gute bis sehr gute Wohnlage	24	670 ... 3.900 m ² (Ø 1.585 m ²)	190 ... 1.015 €/m² (Ø 525 €/m ²)

Abb. 27 Geschosswohnungsbau – Bodenrichtwertentwicklung



Reihe 1: Mehrfamilienhäuser in innerstädtischer Lage

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

¹³ erschließungsbeitragsfrei

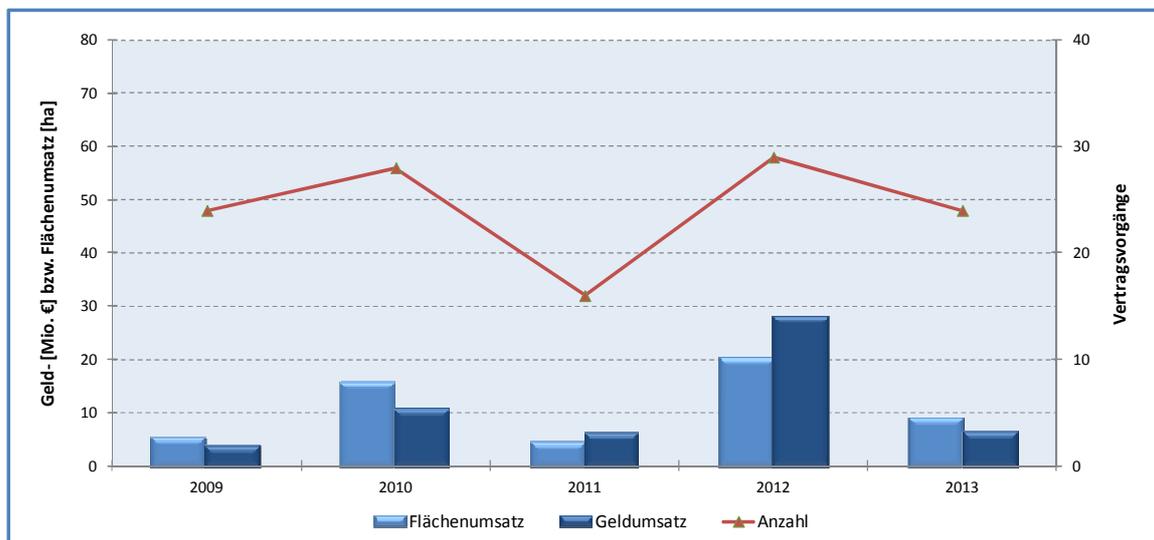
5.4 Gewerbliche Bauflächen

Tab. 15 Gewerbliche Bauflächen – Umsätze

2013		Tendenz zum Vorjahr
Anzahl	24	- 17 %
Geldumsatz	6,4 Mio. €	- 77 %
Flächenumsatz	9,0 ha	- 55 %

Der Rückgang im Geld- und Flächenumsatz resultiert u.a. aus dem mehrfachen Verkauf eines einzelnen großflächigen Grundstückes im Jahr 2012.

Abb. 28 Gewerbliche Bauflächen – Umsatzentwicklung



Von den 24 registrierten Verträgen aus dem Jahr 2013 konnten nur 9 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Hierbei wurden Kaufpreise – je nach Lage und Nutzung – in Höhe von durchschnittlich 125 €/m² (Vorjahr: Ø 155 €/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 Kaufpreisniveau in hohem Maße beeinflussen. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises vom

Zeitpunkt des Verkaufes konnte nicht festgestellt werden. Ein Zusammenhang der gezahlten Kaufpreise mit der allgemeinen konjunkturellen Lage ist dagegen besonders bei Gewerbeimmobilien immer gegeben. Im Einzelfall sollte stets eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

Tab. 16 Gewerbliche Bauflächen – Bodenpreise

Zukünftige Nutzung	Anzahl	Grundstücksfläche	Bodenpreise ¹⁴
Auswertungszeitraum 2010 bis 2013			
großflächige Einzelhandelseinrichtungen¹⁵	5	460... 12.850 m ² (Ø 4.215 m ²)	90 ... 430 €/m² (Ø 165 €/m ²)
höherwertige gewerbliche Nutzung	15	995 ... 16.365 m ² (Ø 4.760 m ²)	110 ... 325 €/m² (Ø 190 €/m ²)
allgemeine gewerbliche Nutzung (innerstädtisch)	22	255 ... 8.090 m ² (Ø 3.165 m ²)	45 ... 195 €/m² (Ø 110 €/m ²)
Lagerflächen u.ä. (Stadtrandlage)	7	490 ... 4.120 m ² (Ø 2.800 m ²)	10 ... 100 €/m² (Ø 55 €/m ²)

¹⁴ erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

¹⁵ in der Regel 1 Vollgeschoss

5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

Im Berichtsjahr 2013 wurden insgesamt 7 Verkäufe von Bauerwartungs- bzw. Rohbaulandflächen registriert, von denen 3 Kauffälle aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht mit in die Auswertung einbezogen werden konnten.

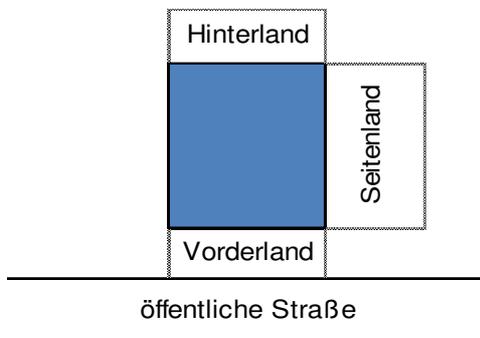
Da die Kaufpreise meistens von Art und Maß der zukünftigen baulichen Nutzung, der Wartezeit bis zur möglichen Bebauung bzw. durch die Unsicherheiten bei der Realisierung beeinflusst werden, können zu diesem Teilmarkt keine detaillierten Aussagen gemacht werden.

Tab. 17 Bauerwartungs- und Rohbauland – Bodenwertniveau

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert	Bodenwert
Auswertungszeitraum 2009 bis 2013			
Bauerwartungsland			
individueller Wohnungsbau	7	16 ... 55 % (Ø 32 %)	10 ... 95 €/m ² (Ø 50 €/m ²)
gewerbliche Bauflächen	4	11 ... 15 % (Ø 13 %)	25 ... 35 €/m ² (Ø 30 €/m ²)
Rohbauland			
individueller Wohnungsbau	12	13 ... 76 % (Ø 41 %)	25 ... 100 €/m ² (Ø 65 €/m ²)
Geschosswohnungsbau	4	31 ... 80 % (Ø 56 %)	55 ... 175 €/m ² (Ø 125 €/m ²)
gewerbliche Bauflächen	3	12 ... 37 % (Ø 24 %)	25 ... 50 €/m ² (Ø 40 €/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 Auslastungsmöglichkeiten erhöhen bzw. einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.



In den **Jahren 2009 bis 2013** wurden 171 Verkäufe von Arrondierungsflächen registriert. Darunter befanden sich 28 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. 18 Arrondierungsflächen – Verhältnis Kaufpreis zum Bodenrichtwert

			Bodenrichtwertniveau		
			bis 110 €/m ²	110 bis 180 €/m ²	über 180 €/m ²
Anzahl verwertbarer Kauffälle			13	55	41
Durchschnittlicher Kaufpreis			24 €/m ²	53 €/m ²	89 €/m ²
Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert	Vorderland	Ø		30 %	26 %
		Spanne		17 ... 60 %	10 ... 57 %
	Seitenland	Ø	34 %	38 %	32 %
		Spanne	14 ... 52 %	10 ... 91 %	13 ... 56 %
	Hinterland	Ø	43 %	57 %	46 %
		Spanne	19 ... 64 %	27 ... 100 %	10 ... 98 %

📖 Unabhängig von der Art der Arrondierungsfläche wurden im Vergleichszeitraum durchschnittlich 37 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau gezahlt.

In Auswertung der Zukäufe wurden im Vergleichszeitraum 23 verwertbare Kauffälle von **überbauten Flächen** registriert, wobei durchschnittlich 55 % vom Bodenrichtwert gezahlt wurden. Bei den veräußerten **Kleinstflächen** wurden durchschnittlich 36 % 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 ImmoWertV¹⁶).

Obwohl rund 55 % der Gesamtfläche der Stadt Potsdam Land- und Forstwirtschaftsflächen sind, ist ihre Bedeutung für den Potsdamer Grundstücksmarkt eher gering. Im Jahr 2013 wurde auf diesem Teilmarkt eine Gesamtfläche von 47,2 ha (Tendenz: - 57 %) für 0,1 Mio. € (Tendenz: - 76 %) umgesetzt.

Tab. 19 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Anzahl der Vertragsvorgänge

2013	Gesamt	Nutzungsart			
		Ackerland	Grünland	Dauerkulturen	Forsten
Anzahl der Vertragsvorgänge	37	18	11	0	6
Tendenz zum Vorjahr ¹⁷	↓	↘	↑		↓

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. 20 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Kaufpreisspannen, Bodenrichtwerte

Nutzungsart	Vertragsvorgänge	Bodenpreisniveau	Bodenpunkte	Bodenrichtwert ¹⁸ 31.12.2013
Auswertungszeitraum 2012 bis 2013				
Ackerland	15	0,37 ... 1,00 €/m ²	25 ... 50	0,60 €/m²

¹⁶ Immobilienwertermittlungsverordnung

¹⁷ → ± 2% ↘↗ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%

¹⁸ Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und deren Entwicklungstendenzen ab Seite 69

Nutzungsart	Vertrags- vorgänge	Bodenpreisniveau	Boden- punkte	Bodenricht- wert ¹⁸ 31.12.2013
Grünland	9	0,29 ... 0,72 €/m ²	15 ... 35	0,50 €/m²
Auswertungszeitraum 2011 bis 2013				
Forsten (mit Aufwuchs)	4	0,13 ... 0,49 €/m ²		0,30 €/m²

Im Landkreis Potsdam-Mittelmark wurden landwirtschaftliche Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2013 in Höhe von 0,51 €/m² für Ackerland, 0,39 €/m² für Grünland und 0,31 €/m² für Forsten mit Aufwuchs beschlossen und veröffentlicht. Angrenzend an Potsdam betragen im Landkreis Havelland die Bodenrichtwerte 0,79 bis 0,85 €/m² für Ackerland, 0,34 bis 0,44 €/m² für Grünland und 0,30 €/m² für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (mit Aufwuchs).

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Garten- und Erholungsflächen

Tab. 21 Garten- und Erholungsflächen – Kaufpreisniveau

Nutzungsart	verwertbare Verkäufe	Kaufpreisniveau
Auswertungszeitraum 2011 bis 2013		
Garten- und Erholungsflächen	inneres Stadtgebiet ¹⁹	35 8,70 ... 50,00 €/m² (Ø 24,80 €/m ²)
	äußeres Stadtgebiet ¹⁹ (Stadttrandlage)	22 4,70 ... 42,00 €/m² (Ø 19,10 €/m ²)
Dauerkleingärten	gesamtes Stadtgebiet	7 1,20 ... 9,70 €/m² (Ø 2,90 €/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 41 Kauffälle für den Bereich der Stadt Potsdam registriert. Der **durchschnittliche Kaufpreis lag bei 15 % des Bodenrichtwertniveaus** für Wohnbauland.

7.2 Verkehrsflächen

Tab. 22 Verkehrsflächen – Kaufpreisniveau

Nutzung vorher	verwertbare Verkäufe	Kaufpreisniveau
Auswertungszeitraum 2009 bis 2013		
Bauland	21	9 ... 99 % vom Bodenrichtwert (Ø 43 %)
Landwirtschaftliche Flächen	36	0,35 €/m² ... 1,70 €/m² (Ø 1,00 €/m ²)
Gemeinbedarfsflächen²⁰	37	0,35 €/m² ... 15,00 €/m² (Ø 5,30 €/m ²)

¹⁹ Erläuterungen zu den Untersuchungsräumen: Seite 83

²⁰ 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 68.

8.1 Allgemeines

Abb. 29 Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge 2013

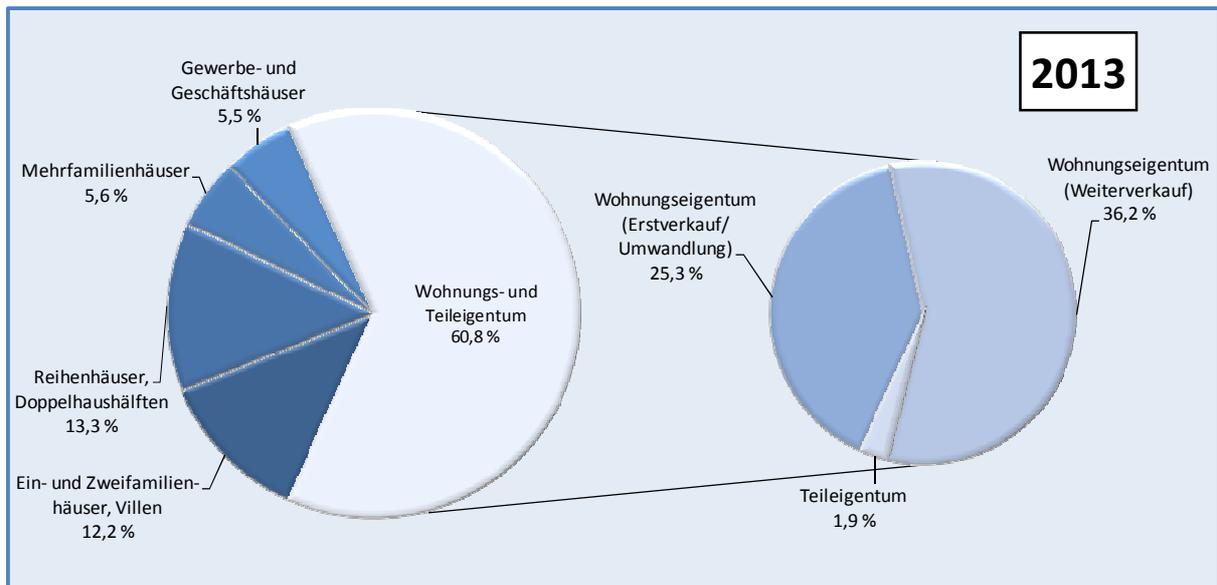


Abb. 30 Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge (Auswahl)

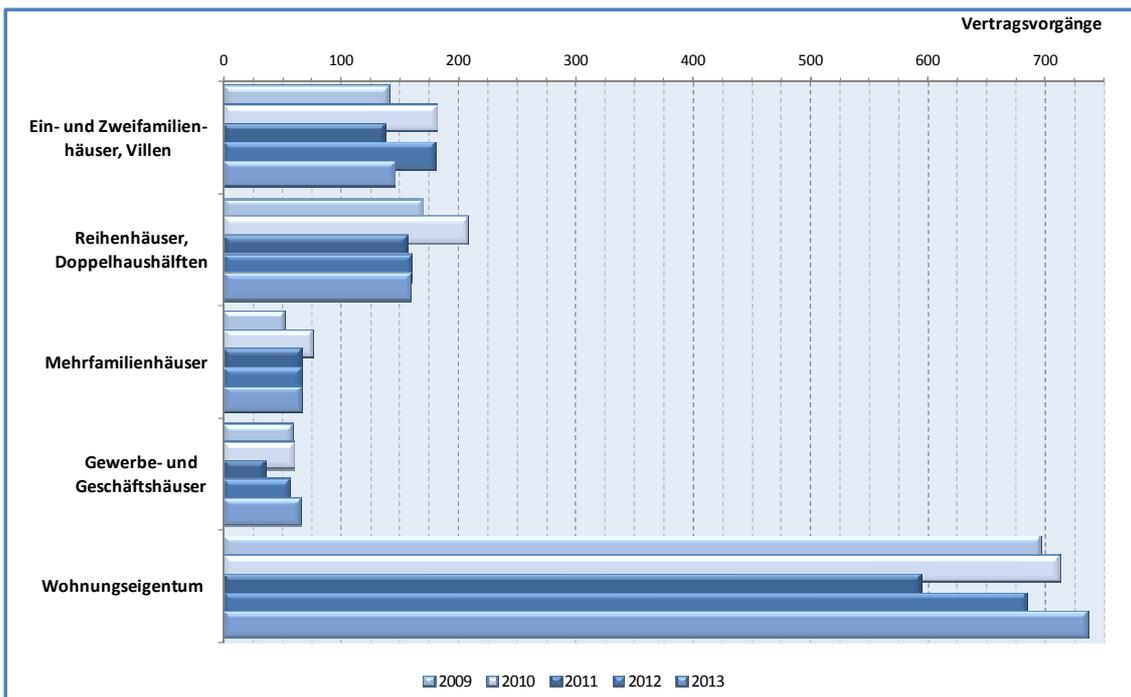


Abb. 31 Bebaute Grundstücke – Geldumsatz (Auswahl)

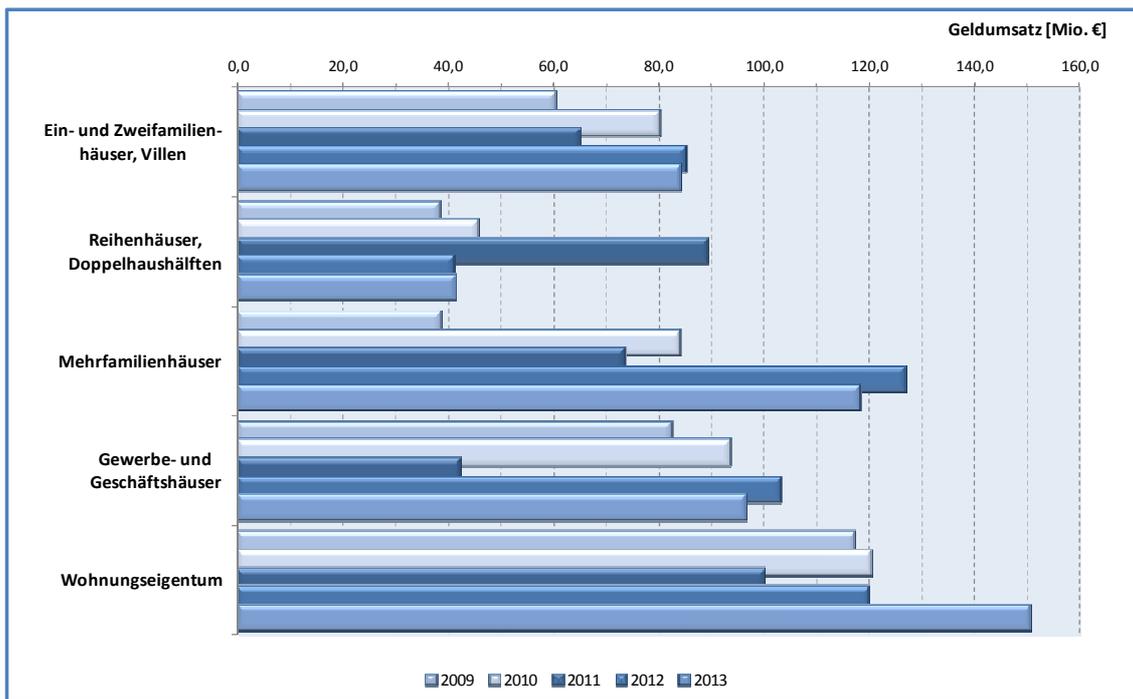
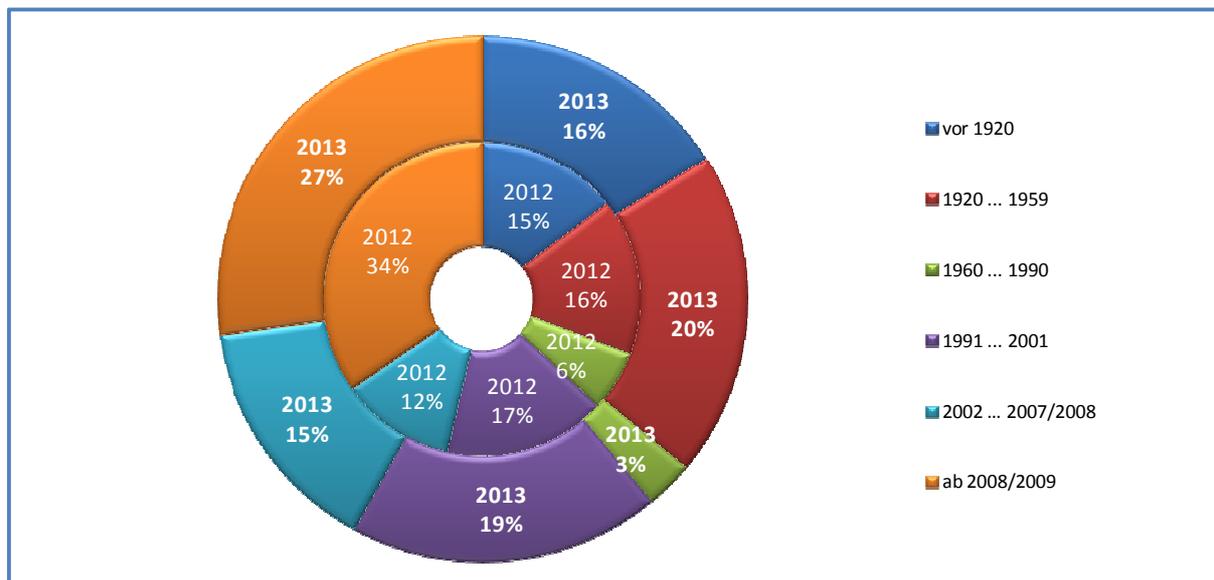


Abb. 32 Ein-, Zweifamilienhäuser, Villen, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Baujahr



8.2 Ein- und Zweifamilienhäuser²¹

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtsjahr 2013 wechselten 122 Ein- und Zweifamilienhäuser (Tendenz: - 22 %) mit einem Umsatzvolumen von 40,8 Mio. € (Tendenz: - 16 %) und einer Gesamtfläche von 10,4 ha (Tendenz: - 23 %) den Eigentümer.

Abb. 33 Ein- und Zweifamilienhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge²²

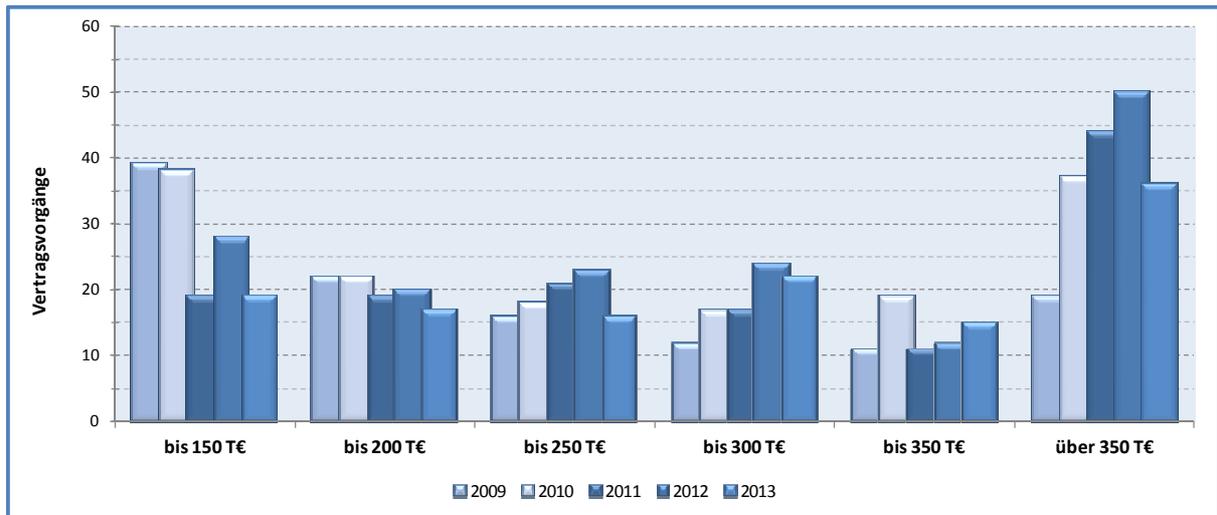
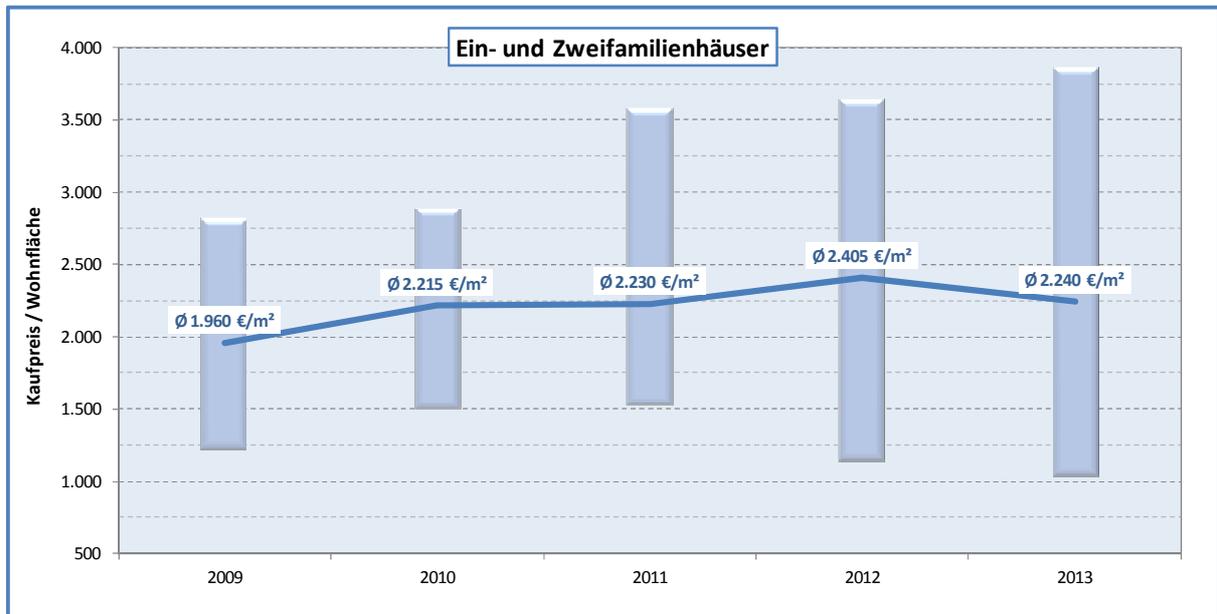


Abb. 34 Ein- und Zweifamilienhäuser (keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel)



²¹ Ausführungen und Auswertungen zu **Villen** auf Seite 66

²² 1 T€ = 1.000 €

Tab. 23 Ein- und Zweifamilienhäuser – Preisniveau

2013	keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel	stärkere Bauschäden und -mängel
Baujahr bis 1990		
Verwertbare Kauffälle	12	27
Ø Grundstücksfläche	885 m ²	940 m ²
Ø Wohnfläche	200 m ²	140 m ²
Ø Kaufpreis ²³	514.500 €	203.800 €
Kaufpreis / Wohnfläche²³	1.285 ... 3.725 €/m² (Ø 2.305 €/m ²)	510 ... 2.355 €/m² (Ø 1.500 €/m ²)
Tendenz zum Vorjahr ²⁴	→	↑
Baujahr 1991 bis 2008		
Verwertbare Kauffälle	16	
Ø Grundstücksfläche	670 m ²	
Ø Wohnfläche	135 m ²	
Ø Kaufpreis ²³	340.700 €	
Kaufpreis / Wohnfläche²³	1.270 ... 3.450 €/m² (Ø 2.470 €/m ²)	
Tendenz zum Vorjahr ²⁴	↗	
Baujahr ab 2009		
Verwertbare Kauffälle	17	
Ø Grundstücksfläche	485 m ²	
Ø Wohnfläche	150 m ²	
Ø Kaufpreis ²³	286.100 €	
Kaufpreis / Wohnfläche²³	1.655 ... 2.665 €/m² (Ø 2.015 €/m ²)	
Tendenz zum Vorjahr ²⁴	↓	

²³ Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive des Grundstücks zugrunde gelegt.

²⁴ → ± 2% ↗↘ bis ± 10% ↘↗ über ± 10%

Der Rückgang des durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter Wohnfläche bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahr ab 2009 resultiert vor allem aus den Verkäufen in den neuen Wohnparks in den Ortsteilen Golm und Bornim.

8.2.2 Sachwertfaktoren

Im Rahmen der Ermittlung von **Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** wurde das Verhältnis der Kaufpreise zu den **Sachwerten²⁵ nach WertR 2006** (NHK 2000) untersucht und mittels der Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen analysiert. In dieser Auswertung wurden nur Grundstücke des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit durchschnittlichen ortsüblichen Verhältnissen, in einfacher bis mittlerer Wohnlage und einer Grundstücksfläche von max. 1.500 m² berücksichtigt.

Tab. 24 Ein- und Zweifamilienhäuser – Stichprobe/Kennzahlen

		Baujahr bis 1990	Baujahr ab 1991
Auswertungszeitraum 2011 bis 2013			
Sachwertfaktor (Standardabweichung)		Ø 1,10 (0,39)	Ø 0,97 (0,19)
Stichprobenumfang		44 Objekte	102 Objekte
Baujahre	1920 bis 1959	31 Objekte	
	1960 bis 1990	13 Objekte	
	1991 bis 2004		24 Objekte
	ab 2005		78 Objekte
Kennzahlen	Wohnfläche	75 ... 320 m ² (Ø 150 m ²)	85 ... 250 m ² (Ø 135 m ²)
	Kaufpreis / Wohnfläche²⁶	530 ... 3.110 €/m ² (Ø 1.700 €/m ²)	1.030 ... 4.000 €/m ² (Ø 2.300 €/m ²)
	Restnutzungsdauer	20 ... 60 Jahre (Ø 37 Jahre)	60 ... 80 Jahre (Ø 76 Jahre)

²⁵ Das Modell zur Ermittlung von Sachwerten befindet sich auf Seite 78.

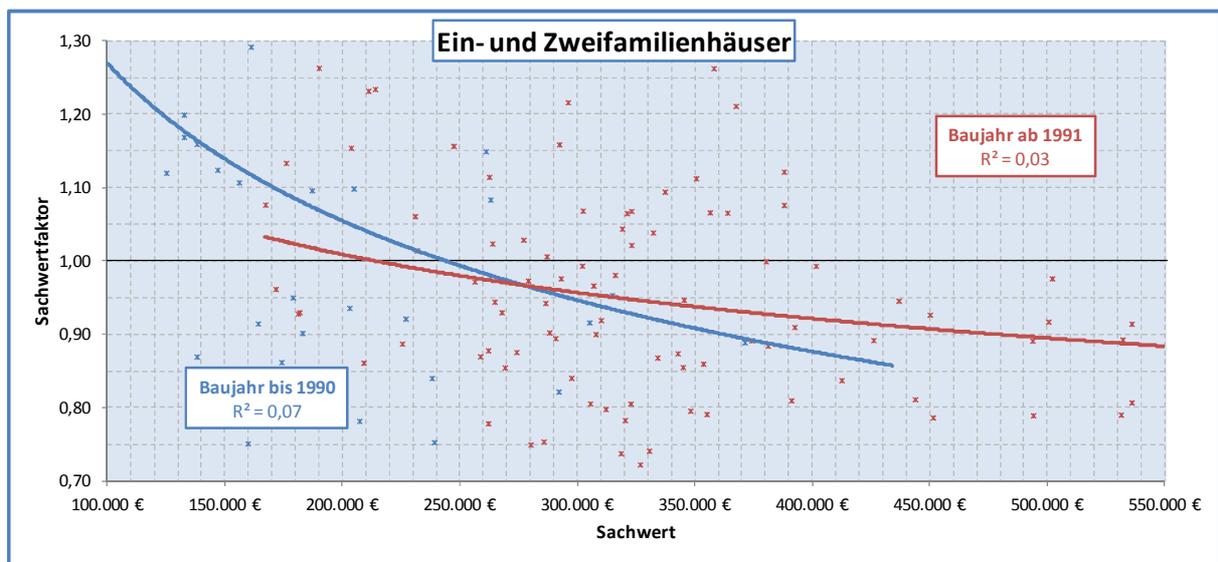
²⁶ Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive dem Grundstück zugrunde gelegt.

Tab. 25 Ein- und Zweifamilienhäuser – Sachwertfaktoren

Sachwert	Sachwertfaktoren		Sachwert	Sachwertfaktoren	
	Baujahr bis 1990	Baujahr ab 1991		Baujahr bis 1990	Baujahr ab 1991
100.000 €	1,27		350.000 €	0,91	0,94
150.000 €	1,14		400.000 €	0,88	0,92
200.000 €	1,06	1,01	450.000 €		0,91
250.000 €	0,99	0,98	500.000 €		0,89
300.000 €	0,95	0,96	550.000 €		0,88

Die Sachwerte von Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahr vor 1920 sind in den Stichproben dieser Untersuchungen nicht enthalten.

Abb. 35 Ein- und Zweifamilienhäuser – Sachwertfaktoren



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

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. Das Modell und die Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen finden Sie auf Seite 79 ff.

Der **überregionale Liegenschaftszinssatz** für Ein- und Zweifamilienhäuser²⁷ im Berliner Umland inklusive der Stadt Potsdam beträgt **im Mittel 3,7 %**. In diese Analyse sind 306 Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2013 eingegangen.

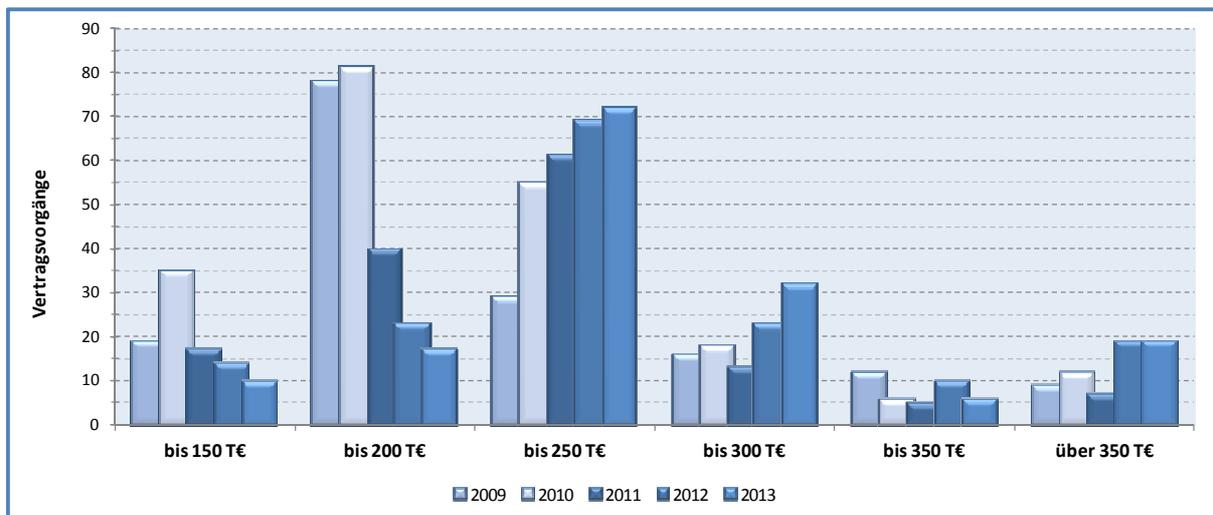
Der angegebene Liegenschaftszinssatz ist ein Orientierungswert und muss entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Weitere Informationen hierzu können Sie dem Grundstücksmarktbericht 2013 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg entnehmen.

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Bei den **Townhäusern** handelt es sich um mehrgeschossige Reihenhäuser auf relativ kleinen, schmalen Grundstücken in innerstädtischen Lagen der geschlossenen Bauweise.

Abb. 36 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Verteilung der Vertragsvorgänge²⁸



Im Jahr 2013 wurden 159 Verkäufe (Tendenz: ± 0 %) von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Geldumsatz von 41,6 Mio. € (Tendenz: + 2 %) und einem Flächenumsatz von 5,6 ha (Tendenz: - 3 %) registriert.

²⁷ inklusive Doppelhaushälften und Reihenhäuser

²⁸ 1 T€ = 1.000 €

Abb. 37 Preisentwicklung – RH (keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel)

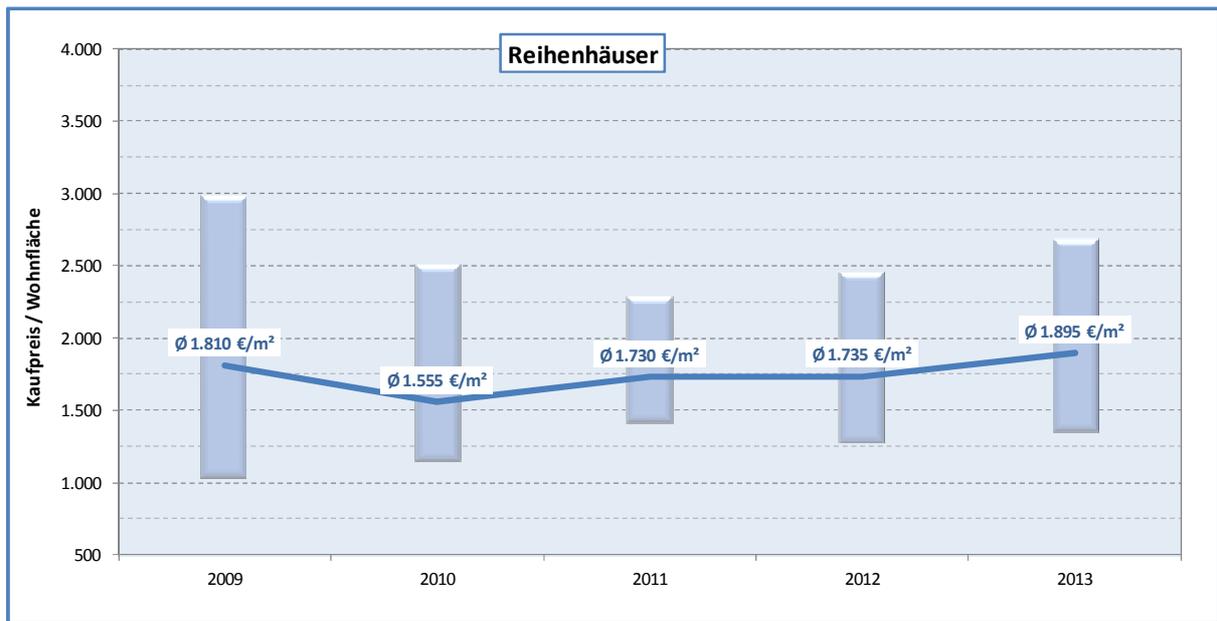
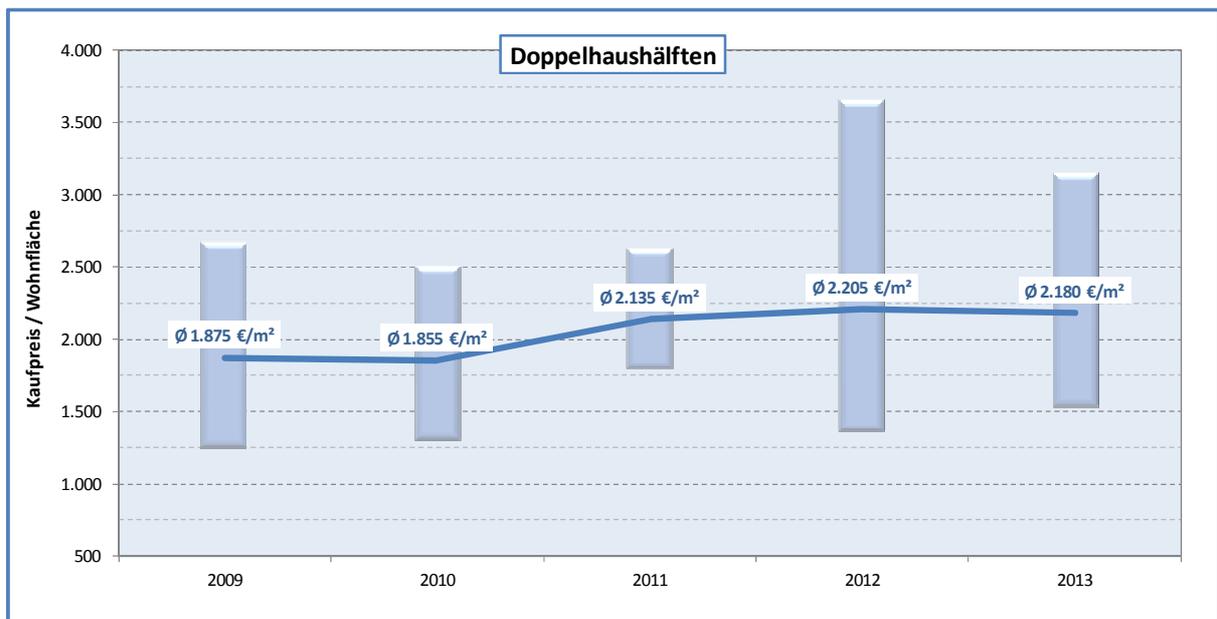


Abb. 38 Preisentwicklung – DHH (keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel)



Tab. 26 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Preisniveau

2013	Reihenhäuser ²⁹	Doppelhaushälften	
	keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel	stärkere Bauschäden und -mängel	
Baujahr bis 1990			
Verwertbare Kauffälle	5		
Ø Grundstücksfläche	285 m ²		
Ø Wohnfläche	105 m ²		
Ø Kaufpreis	261.200 €		
Kaufpreis / Wohnfläche³⁰	2.075 ... 2.875 €/m² (Ø 2.550 €/m ²)		
Baujahr 1991 bis 2008			
Verwertbare Kauffälle	17	45	
Ø Grundstücksfläche	270 m ²	325 m ²	
Ø Wohnfläche	125 m ²	110 m ²	
Ø Kaufpreis	234.600 €	233.200 €	
Kaufpreis / Wohnfläche³⁰	1.355 ... 2.220 €/m² (Ø 1.875 €/m ²)	1.540 ... 2.835 €/m² (Ø 2.110 €/m ²)	
ohne Keller	1.580 ... 1.935 €/m ² (Ø 1.810 €/m ²)	1.550 ... 2.840 €/m ³ (Ø 2.070 €/m ²)	
mit Keller	1.355 ... 2.220 €/m ² (Ø 1.900 €/m ²)	1.540 ... 2.630 €/m ² (Ø 2.120 €/m ²)	
Tendenz zum Vorjahr ³¹	↑	↗	
Baujahr ab 2009			
Verwertbare Kauffälle	16	21	
Ø Grundstücksfläche	160 m ²	305 m ²	
Ø Wohnfläche	135 m ²	125 m ²	
Ø Kaufpreis	251.600 €	282.900 €	

²⁹ Angaben ohne den Townhäusern

³⁰ Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive dem Grundstück zugrunde gelegt.

³¹ → ± 2% ↗ bis ± 10% ↓ über ± 10%

2013	Reihenhäuser ²⁹	Doppelhaushälften	
	keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel		stärkere Bauschäden und -mängel
Kaufpreis / Wohnfläche³⁰	1.635 ... 2.250 €/m² (Ø 1.825 €/m ²)	1.920 ... 3.140 €/m² (Ø 2.295 €/m ²)	
ohne Keller	1.635 ... 2.250 €/m ² (Ø 1.825 €/m ²)	1.920 ... 2.720 €/m ² (Ø 2.115 €/m ²)	
mit Keller		2.840 ... 3.140 €/m ² (Ø 3.010 €/m ²)	
Tendenz zum Vorjahr ³¹	↗	→	

Im Jahr 2013 lag bei den 6 veräußerten „Townhäusern“ der Durchschnittskaufpreis bei 494.500 € mit einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 150 m² und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 155 m². Die Kaufpreisspanne betrug 2.905 €/m² bis 3.695 €/m² pro Wohnfläche (Ø 3.175 €/m²).

8.3.2 Sachwertfaktoren

Im Rahmen der Ermittlung von **Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser** wurde das Verhältnis der Kaufpreise zu den **Sachwerten³² nach WertR 2006** (NHK 2000) untersucht und mittels der Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen analysiert. In dieser Auswertung wurden nur Grundstücke des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit durchschnittlichen ortsüblichen Verhältnissen, in einfacher bis mittlerer Wohnlage und einer Grundstücksfläche von max. 1.500 m² berücksichtigt.

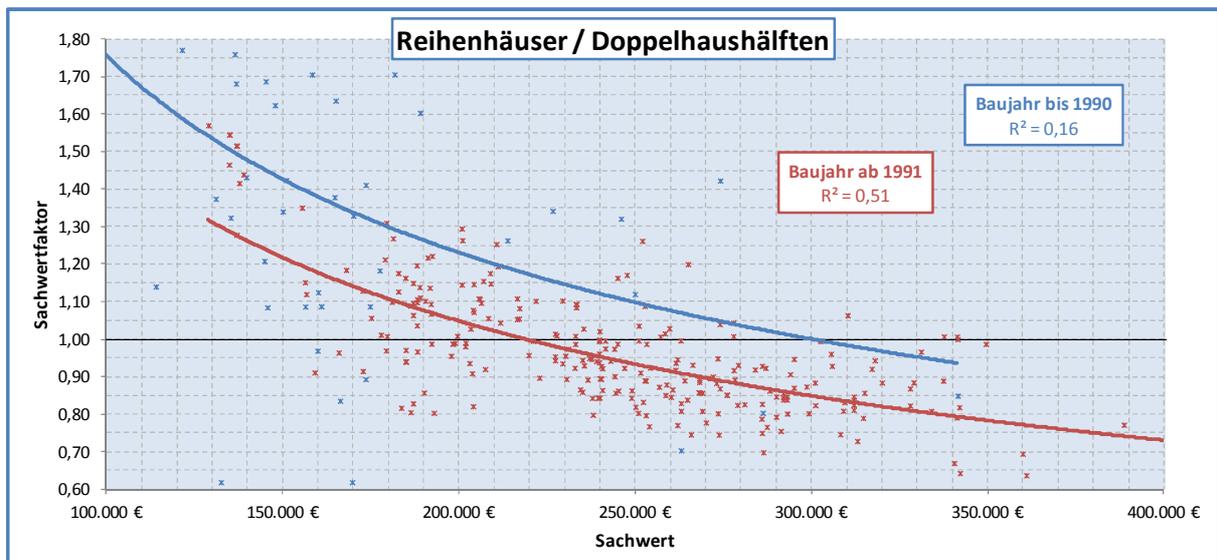
Tab. 27 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Stichprobe/Kennzahlen

	Baujahr bis 1990	Baujahr ab 1991
Auswertungszeitraum 2011 bis 2013		
Sachwertfaktor (Standardabweichung)	Ø 1,50 (0,59)	Ø 0,97 (0,16)

³² Das Modell zur Ermittlung von Sachwerten finden Sie im Anhang auf Seite 78.

		Baujahr bis 1990	Baujahr ab 1991
Stichprobenumfang		57 Objekte	262 Objekte
Baujahre	bis 1920	18 Objekte	
	1920 bis 1959	35 Objekte	
	1960 bis 1990	4 Objekte	
	1991 bis 2004		120 Objekte
	ab 2005		142 Objekte
Kennzahlen	Wohnfläche	65 ... 390 m ² (Ø 120 m ²)	80 ... 175 m ² (Ø 120 m ²)
	Kaufpreis / Wohnfläche ³³	450 ... 3.800 €/m ² (Ø 2.100 €/m ²)	1.150 ... 3.000 €/m ² (Ø 1.950 €/m ²)
	Restnutzungsdauer	15 ... 53 Jahre (Ø 29 Jahre)	60 ... 80 Jahre (Ø 74 Jahre)

Abb. 39 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.

³³ Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive dem Grundstück zugrunde gelegt.

Tab. 28 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Sachwertfaktoren

Sachwert	Sachwertfaktoren		Sachwert	Sachwertfaktoren	
	Baujahr bis 1990	Baujahr ab 1991		Baujahr bis 1990	Baujahr ab 1991
100.000 €	1,76		300.000 €	1,00	0,85
150.000 €	1,43	1,22	350.000 €	0,92	0,78
200.000 €	1,23	1,05	400.000 €		0,73
250.000 €	1,10	0,93			

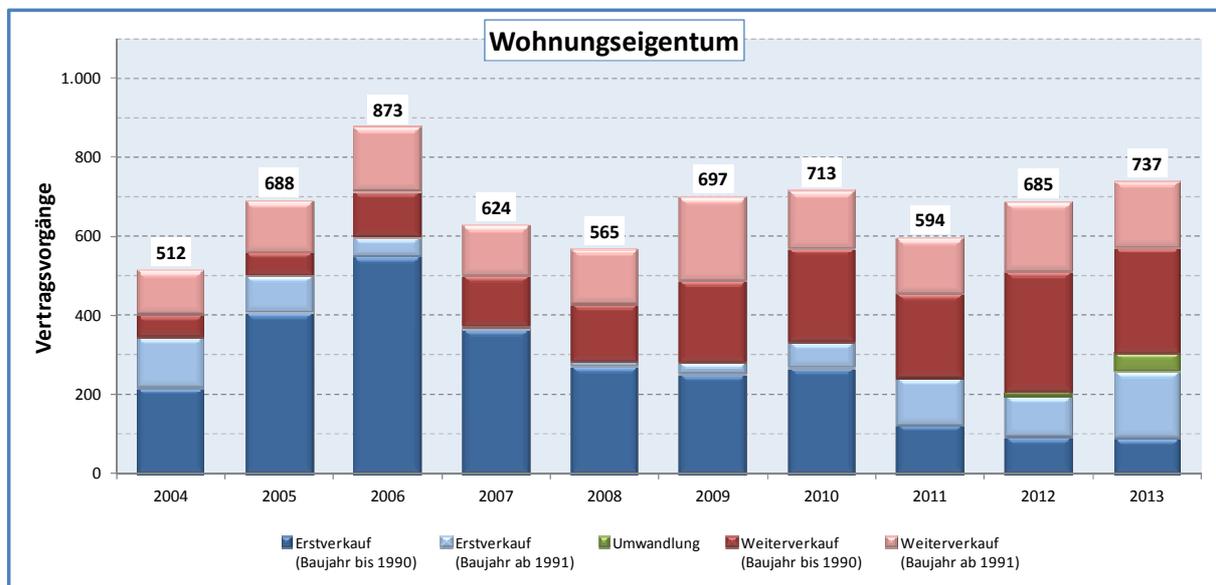
8.4 Wohnungseigentum

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 58.

Bei **Erstverkäufen** handelt es sich um Sondereigentum an Räumen in Objekten, die neu errichtet bzw. komplett saniert und danach erstmalig in der Rechtsform des Wohnungs- und Teileigentums veräußert wurden. 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.

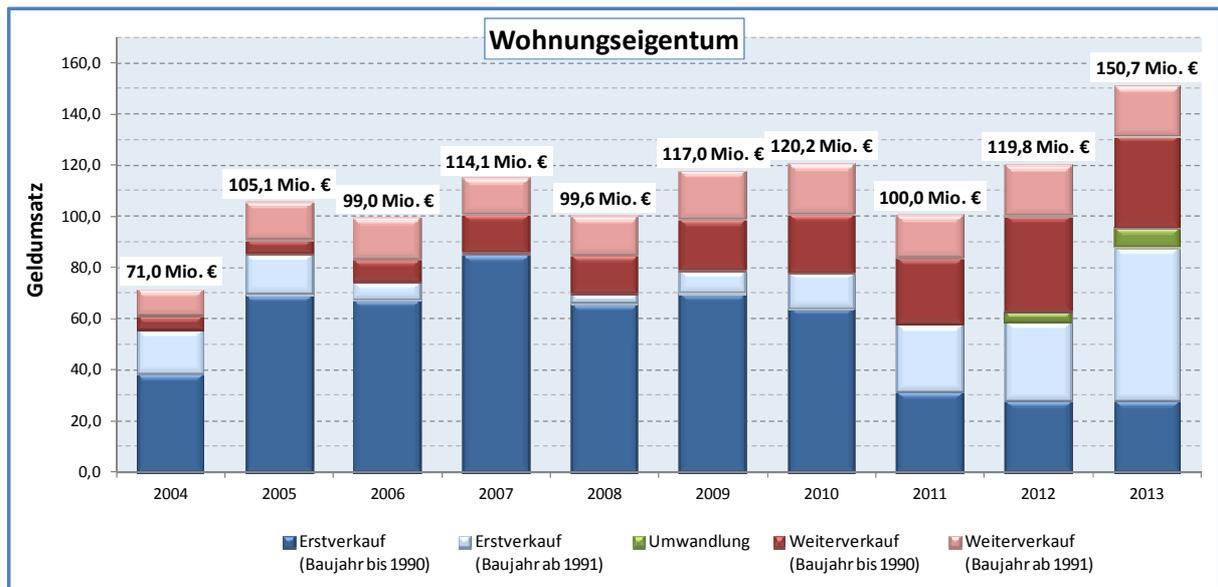
Bei den Objekten mit Baujahr 1960 bis 1990 handelt es sich überwiegend um die sogenannten Plattenbauten (industrieller Wohnungsbau) aus der DDR-Zeit.

Abb. 40 Wohnungseigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge



In den Stadtteilen Potsdam und Babelsberg wurden 77 % der Verkäufe von Wohnungseigentum getätigt. 69 von 737 Eigentumswohnungen wechselten 2013 in den Ortsteilen, vorrangig in den Ortsteilen Fahrland und Groß Glienicke, den Besitzer.

Abb. 41 Wohnungseigentum – Geldumsätze



Tab. 29 Wohnungseigentum – Vertragsvorgänge/Geldumsatz 2013

		Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Wohnungseigentum		737	+ 8 %	150,7 Mio. €	+ 26 %
Erstverkauf	Baujahr vor 1960	89	- 2 %	27,9 Mio. €	+ 1 %
	Baujahr ab 1991	169	+ 64 %	59,3 Mio. €	+ 92 %
Umwandlung		45	+ 246 %	8,1 Mio. €	+ 105 %
Gesamt		303	+ 46 %	95,2 Mio. €	+ 53 %
Weiterverkauf	Baujahr vor 1960	168	- 11 %	29,7 Mio. €	- 3 %
	Baujahr 1960 bis 1990	102	- 10 %	6,1 Mio. €	- 10 %
	Baujahr ab 1991	164	- 7 %	19,6 Mio. €	- 2 %
Gesamt		434	- 9 %	55,5 Mio. €	- 3 %

Abb. 42 Wohnungseigentum – Verteilung nach Kaufpreisen³⁴

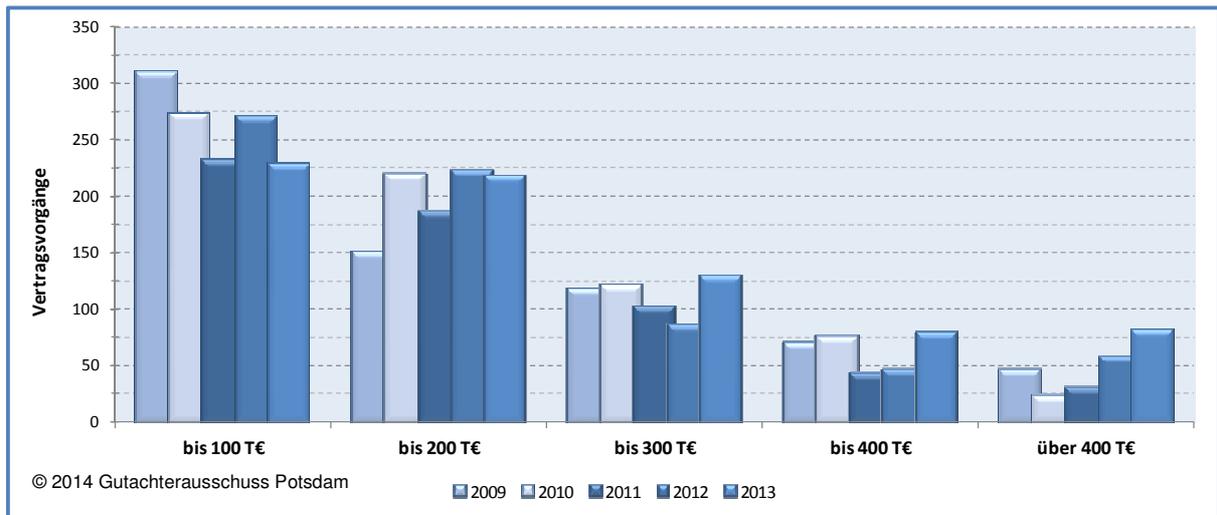
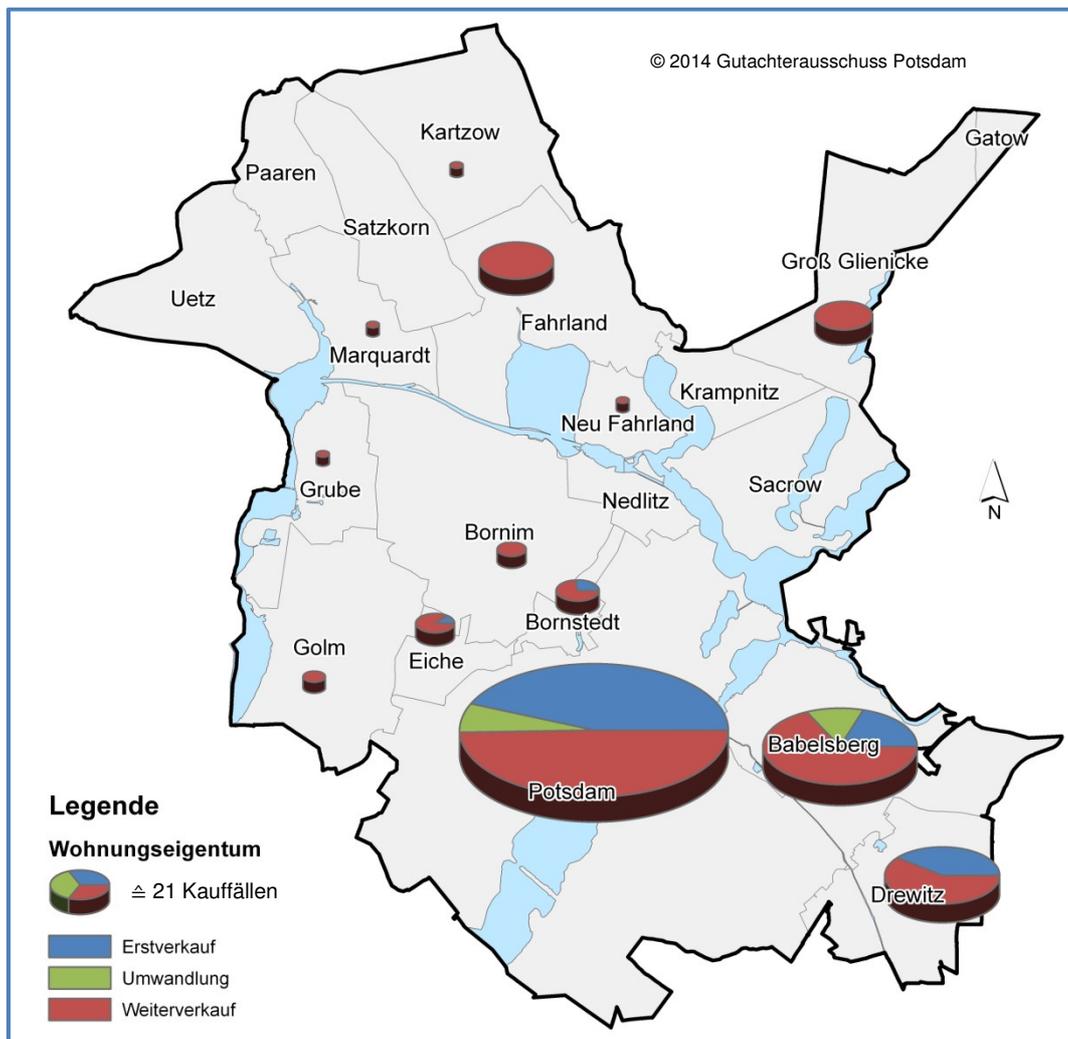


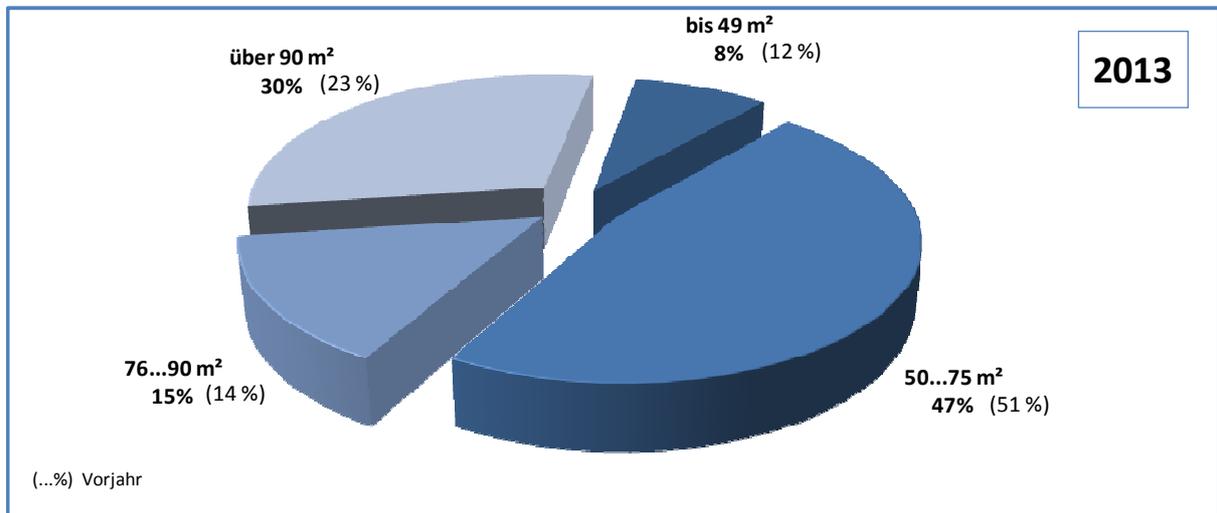
Abb. 43 Wohnungseigentum – Verteilung der Vertragsvorgänge 2013



³⁴ 1 T€ = 1.000 €

Wie in den Vorjahren wurden auch im Berichtsjahr überwiegend Zwei- und Dreiraumwohnungen mit Wohnflächen von 50 bis 75 m² veräußert. Die größte Wohneinheit war eine 8-Zimmer-Wohnung mit 328 m² Wohnfläche im historischen Stadtkern Potsdams und kostete etwa 1,44 Mio. €.

Abb. 44 Wohnungseigentum – Verteilung nach Wohnungsgrößen



8.4.1 Preisniveau

Tab. 30 Wohnungseigentum – durchschnittliche Kaufpreise pro Wohnfläche 2013

Baujahresklassen	Ø Kaufpreis / Wohnfläche	Tendenz zum Vorjahr ³⁵	Ø Kaufpreis / Wohnfläche	Tendenz zum Vorjahr ³⁵
	Erstverkauf		Weiterverkauf	
vor 1960	3.340 €/m ²	↗	2.195 €/m ²	↗
1960 bis 1990			1.065 €/m ²	↗
ab 1991	3.335 €/m ²	↗	1.780 €/m ²	↑

Im Jahr 2013 wurde als teuerstes Wohnungseigentum eine Eigentumswohnung im historischen Stadtkern Potsdams zu 5.897 €/m²-Wohnfläche (inkl. PKW-Stellplätze) veräußert.

³⁵ → ± 2% ↗↘ bis ± 10% ↘↗ über ± 10%

8.4.1.1 Erstverkauf, Umwandlung

Tab. 31 Wohnungseigentum – Erstverkäufe

Lage ³⁶	Anzahl	Ø Wfl. ³⁷	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2013	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2012
Baujahr vor 1960 (saniert)				
	87	80 m ²	2.045 ... 4.715 €/m² (Ø 3.830 €/m ²)	1.675 ... 4.630 €/m ² (Ø 3.190 €/m ²)
Baujahr ab 1991				
einfache bis mittlere Lage	92	90 m ²	2.355 ... 4.375 €/m² (Ø 3.155 €/m ²)	2.135 ... 4.925 €/m ² (Ø 3.185 €/m ²)
gute bis sehr gute Lage	76	100 m ²	2.525 ... 5.380 €/m² (Ø 3.780 €/m ²)	

Tab. 32 Wohnungseigentum – Umwandlungen

Lage	Anzahl	Ø Wfl. ³⁷	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2013	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2012
Baujahr vor 1960 (saniert)				
	36	80 m ²	1.490 ... 2.770 €/m² (Ø 2.145 €/m ²)	

 In Auswertung der Kaufpreissammlung konnten für Wohnungseigentum mit Baujahr vor 1960 keine Kaufpreisunterschiede in den verschiedenen Lagequalitäten festgestellt werden.

8.4.1.2 Weiterverkauf

Bei den Weiterverkäufen von Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden durchschnittlich 51 % der Kaufpreise von Erstverkäufen in den Baujahresgruppen „vor 1960“ und „ab 1991“ erzielt.

³⁶ Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 81

³⁷ Wohnfläche (Wfl.)

Tab. 33 Wohnungseigentum – Weiterverkäufe

Lage ³⁸	Anzahl	Ø Wfl. ³⁹	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2013	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2012
Baujahr vor 1960 (saniert)				
einfache bis mittlere Lage	107	80 m ²	1.020 ... 3.335 €/m² (Ø 2.050 €/m ²)	1.180 ... 2.955 €/m ² (Ø 2.005 €/m ²)
gute bis sehr gute Lage	28	90 m ²	1.650 ... 3.285 €/m² (Ø 2.270 €/m ²)	1.595 ... 3.555 €/m ² (Ø 2.345 €/m ²)
Baujahr 1960 bis 1990 (saniert)				
einfache bis mittlere Lage	99	60 m ²	845 ... 1.410 €/m² (Ø 1.040 €/m ²)	850 ... 1.515 €/m ² (Ø 1.030 €/m ²)
Baujahr ab 1991				
einfache bis mittlere Lage	111	65 m ²	750 ... 2.375 €/m² (Ø 1.480 €/m ²)	700 ... 2.345 €/m ² (Ø 1.455 €/m ²)
gute bis sehr gute Lage	17	85 m ²	2.050 ... 2.995 €/m² (Ø 2.585 €/m ²)	1.820 ... 2.665 €/m ² (Ø 2.285 €/m ²)

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

³⁸ Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 81

³⁹ Wohnfläche (Wfl.)

Tab. 34 Wohnungseigentum – Informationen/Stichproben

		Erstverkauf		Weiterverkauf		
Verfahren der Ermittlung		Arithmetisches Mittel				
Eliminierung der Ausreißer		± 2,0-fache der Standardabweichung vom Mittel				
Jahr	Baujahr vor 1960	Baujahr ab 1991	Baujahr vor 1960	Baujahr 1960-1990	Baujahr ab 1991	
	Anzahl der Kauffälle		Anzahl der Kauffälle			
2004	159	118	23	9	82	
2005	310	57	27	13	72	
2006	286	22	41	17	104	
2007	333	6	75	15	74	
2008	245	13	51	50	79	
2009	233	25	73	86	87	
2010	237	63	79	107	78	
2011	119	111	82	69	102	
2012	89	99	142	98	120	
2013	120	151	108	71	88	

📖 Wertniveau (Jahresmittel 2013) siehe Tab. 30, Seite 53

Abb. 45 Wohnungseigentum – Preisindexreihe Erstverkauf

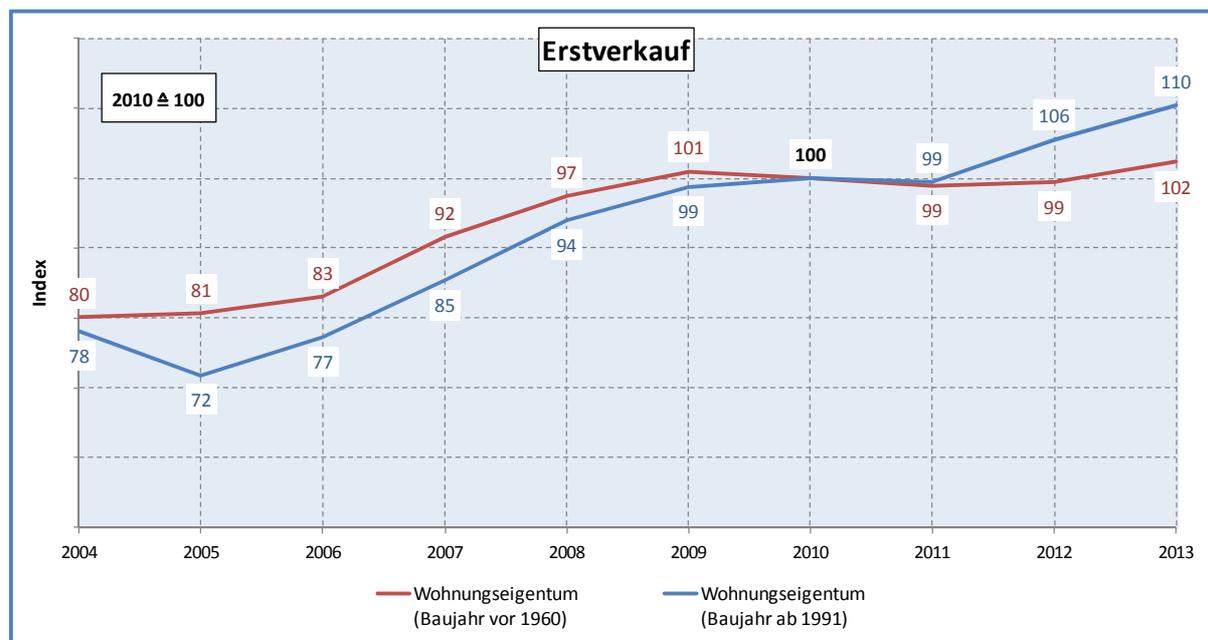
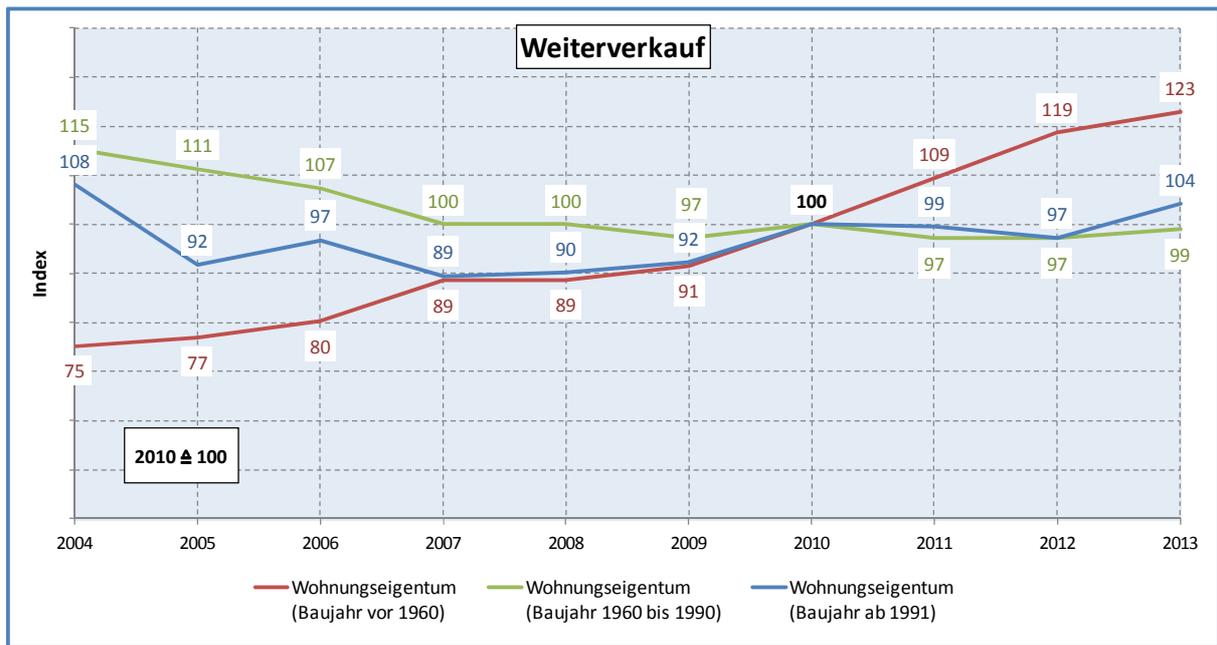


Abb. 46 Wohnungseigentum – Preisindexreihe Weiterverkauf



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. 35 Teileigentum – Umsatz/Preisniveau

2013		Umsatz		Tendenz zum Vorjahr
Vertragsvorgänge		23		- 36 %
Geldumsatz		3,6 Mio. €		- 44 %
Sondereigentum ⁴⁰		auswertbare Verträge	Ø Nutzfläche	Ø Kaufpreis pro Nutzfläche
Erstverkauf	Baujahr ab 2008	13	85 m ²	2.705 ... 4.920 €/m² (Ø 4.100 €/m ²)
Weiterverkauf	Baujahr vor 1960	5	70 m ²	1.015 ... 1.140 €/m² (Ø 1.065 €/m ²)

Tab. 36 Teileigentum – Kaufpreise für PKW-Stellplätze

2013	Erstverkauf	Weiterverkauf
offener PKW-Stellplatz		
Vertragsvorgänge	55	7
Kaufpreisspanne	4.800 ... 15.000 € (Ø 11.800 €)	5.000 ... 14.000 € (Ø 8.600 €)
Tendenz zum Vorjahr ⁴¹	↑	↑
Tiefgaragenstellplatz		
Vertragsvorgänge	90	21
Kaufpreisspanne	10.000 ... 39.000 € (Ø 24.800 €)	2.000 ... 17.500 € (Ø 7.300 €)
Tendenz zum Vorjahr ⁴¹	↑	↗

⁴⁰ überwiegend Büro- oder Ladenflächen

⁴¹ → ± 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

Tab. 37 Mehrfamilienhäuser – sanierter Altbau/Neubau

keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel		
Auswertungszeitraum 2011 bis 2013	außerhalb von Sanierungsgebieten / Entwicklungsbereichen	in
Baujahr vor 1960		
Anzahl verwertbarer Kauffälle	33	17
Ø Grundstücksfläche	895 m ²	560 m ²
Ø Nutzfläche	905 m ²	575 m ²
Kaufpreis / Nutzfläche⁴²	970 ... 1.725 €/m² (Ø 1.350 €/m ²)	1.205 ... 2.925 €/m² (Ø 2.030 €/m ²)
Tendenz zum Vorjahr ⁴³	↑	↑
Baujahr 1960 bis 1990⁴⁴		
Anzahl verwertbarer Kauffälle	7	
Ø Grundstücksfläche	3.285 m ²	
Ø Nutzfläche	4.175 m ²	
Kaufpreis / Nutzfläche⁴²	710 ... 1.055 €/m² (Ø 920 €/m ²)	
Tendenz zum Vorjahr ⁴³	↑	

⁴² Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive des Grundstücks zugrunde gelegt.

⁴³ → ± 2% ↗ bis ± 10% ↘ über ± 10%

⁴⁴ Bei den Objekten mit Baujahr 1960 bis 1990 handelt es sich überwiegend um die sogenannten Plattenbauten (industrieller Wohnungsbau) aus der DDR-Zeit.

keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel		
Auswertungszeitraum 2011 bis 2013	außerhalb von	in
	Sanierungsgebieten / Entwicklungsbereichen	
Baujahr ab 1991		
Anzahl verwertbarer Kauffälle	18	
Ø Grundstücksfläche	2.140 m ²	
Ø Nutzfläche	1.515 m ²	
Kaufpreis / Nutzfläche ⁴²	1.295 ... 3.020 €/m² (Ø 1.845 €/m ²)	
Tendenz zum Vorjahr ⁴³	↗	

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

Tab. 38 Mehrfamilienhäuser – unsanierter Altbau

stärkere Bauschäden und -mängel		
Auswertungszeitraum 2011 bis 2013	außerhalb von	in
	Sanierungsgebieten / Entwicklungsbereichen	
Baujahr vor 1960		
Anzahl verwertbarer Kauffälle	56	14
Ø Grundstücksfläche	1.160 m ²	560 m ²
Ø Nutzfläche	660 m ²	660 m ²
Kaufpreis / Nutzfläche ⁴⁵	280 ... 1.465 €/m² (Ø 810 €/m ²)	350 ... 1.285 €/m² (Ø 820 €/m ²)
Tendenz zum Vorjahr ⁴⁶	↑	↑

⁴⁵ Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive des Grundstücks zugrunde gelegt.

⁴⁶ → ± 2% ↗↘ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%

8.6.2 Liegenschaftszinssätze

Auf der Basis des landeseinheitlichen Erfassungs- und Auswertemodells⁴⁷ 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. 39 Mehrfamilienhäuser – Stichprobe

STICHPROBE	Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil <= 20%)
Auswertungszeitraum	2011 bis 2013
Stichprobenumfang	68 Kauffälle
Restnutzungsdauer (RND)	24 ... 70 Jahre (Ø 38 Jahre)
Bodenwert	105 ... 535 €/m ² (Ø 320 €/m ²)
Wohnfläche insgesamt	245 ... 3.175 m ² (Ø 940 m ²)
Ø Nettokaltmiete (Wohnen)	4,00 ... 9,30 €/m ² (Ø 6,55 €/m ²)
Rohertragsfaktor	11,7 ... 22,8 (Ø 16,5)
Liegenschaftszinssätze	1,4 ... 5,7 %

Tab. 40 Mehrfamilienhäuser – Liegenschaftszinssatz

		Mehrfamilienhäuser
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz		3,6 %
RND	20 bis 30 Jahre	Ø 3,3 %
	31 bis 80 Jahre	Ø 3,7 %

 In Auswertung der Stichprobe zeigte sich folgende Tendenz: mit zunehmender Restnutzungsdauer steigt der Liegenschaftszins.

⁴⁷ Das Modell zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg finden Sie im Anhang auf Seite 79.

Der überregionale Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser im Berliner Umland inklusive der Stadt Potsdam beträgt im Mittel 4,1 %. In diese Analyse sind 112 Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2013 eingegangen. Weitere Informationen hierzu können Sie dem Grundstücksmarktbericht 2013 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 %.

8.7.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Tab. 41 Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbmietanteil 21 ... 80 %)

	keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel
Auswertungszeitraum 2011 bis 2013	
Verwertbare Kauffälle	33
Baujahresspanne	1735 ... 2000
Ø Grundstücksfläche	830 m ²
Ø Nutzfläche	735 m ²
Kaufpreis / Nutzfläche⁴⁸	970 ... 2.935 €/m² (Ø 1.845 €/m ²)
Tendenz ⁴⁹	↑

⁴⁸ Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive des Grundstücks zugrunde gelegt.

⁴⁹ → ± 2% ↗ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%

Tab. 42 Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 81 ... 100 %)

	keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel	stärkere Bauschäden und -mängel
Auswertungszeitraum 2011 bis 2013		
Verwertbare Kauffälle	11	7
Baujahresspanne	1775 ... 1997	1780 ... 1985
Ø Grundstücksfläche	2.685 m ²	2.895 m ²
Ø Nutzfläche	2.305 m ²	860 m ²
Kaufpreis / Nutzfläche⁴⁸	925 ... 2.100 €/m² (Ø 1.425 €/m ²)	140 ... 665 €/m² (Ø 425 €/m ²)
Tendenz ⁴⁹	↓	↘

Tab. 43 Einkaufszentren / SB-Märkte / Kaufhäuser

	keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel	stärkere Bauschäden und -mängel
Auswertungszeitraum 2011 bis 2013		
Verwertbare Kauffälle	6	4
Baujahresspanne	1830 ... 2013	1980 ... 1990
Ø Grundstücksfläche	3.595 m ²	2.355 m ²
Ø Nutzfläche	920 m ²	1.215 m ²
Kaufpreis / Nutzfläche⁵⁰	1.280 ... 2.170 €/m² (Ø 1.660 €/m ²)	135 ... 555 €/m² (Ø 360 €/m ²)
Tendenz ⁵¹	↑	↓

⁵⁰ Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive des Grundstücks zugrunde gelegt.

⁵¹ → ± 2% ↗ bis ± 10% ↘ über ± 10%

8.7.2 Liegenschaftszinssätze

Auf der Basis des landeseinheitlichen Erfassungs- und Auswertemodells⁵² 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. 44 Renditeobjekte mit Gewerbemietanteil > 20 % – Stichprobe

STICHPROBE	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...80%)	Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 81...100%)
Auswertungszeitraum	2011 bis 2013	
Stichprobenumfang	25 Kauffälle	11 Kauffälle
Gewerbemietanteil	22 ... 75 % (Ø 44 %)	81 ... 100 % (Ø 95 %)
Restnutzungsdauer	25 ... 67 Jahre (Ø 35 Jahre)	24 ... 60 Jahre (Ø 34 Jahre)
Bodenwert	270 ... 630 €/m ² (Ø 410 €/m ²)	130 ... 750 €/m ² (Ø 355 €/m ²)
Nutzfläche	200 ... 3.095 m ² (Ø 855 m ²)	330 ... 5.315 m ² (Ø 2.010 m ²)
Ø Nettokaltmiete	4,45 ... 12,35 €/m ² (Ø 8,20 €/m ²)	6,00 ... 31,85 €/m ² (Ø 12,40 €/m ²)
Rohetragsfaktor	13,4 ... 23,1 (Ø 18,2)	11,5 ... 17,0 (Ø 14,8)
Liegenschaftszinssätze	1,6 ... 6,1 %	3,5 ... 7,5 %

Tab. 45 Renditeobjekte mit Gewerbemietanteil > 20 % – Liegenschaftszinssätze

	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...80%)	Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 81...100%)
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	Ø 3,3 %	Ø 4,9 %

 In Auswertung der Stichprobe für Wohn- und Geschäftshäuser zeigten sich folgende Tendenzen bei den Einflussgrößen: mit zunehmender Nutzfläche und Nettokaltmiete steigt der Liegenschaftszins und mit zunehmenden Bodenwert fällt er.

⁵² Das Modell zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg finden Sie im Anhang auf Seite 79.

Der überregionale Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil $\geq 20 \dots < 100 \%$) im Berliner Umland inklusive der Stadt Potsdam beträgt im Mittel 4,6 %. In diese Analyse sind 47 Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2013 eingegangen. Der überregionale Liegenschaftszinssatz für reine Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 100 %) im Berliner Umland inklusive der Stadt Potsdam beträgt im Mittel 5,9 %. Für diese Auswertung standen 21 Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2013 zur Verfügung. Weitere Informationen hierzu können Sie dem Grundstücksmarktbericht 2013 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg entnehmen.

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Unter dieser Kategorie sind Grundstücke, die z.B. mit dienstleistungsorientierten Gebäuden (z.B. Hotel, Pflegeheim, Autohaus), Lager-, Produktions- und Werkstattgebäuden und Industrieanlagen bebaut sind, eingeordnet. Im Berichtsjahr wurden auf diesem Teilmarkt mit 21 Kaufverträgen Umsätzen in Höhe von 7,43 ha und 24,5 Mio. € registriert.

Aufgrund von wenigen verwertbaren Kauffällen sowie der sehr unterschiedlichen Lagen und Gewerbenutzungen können für diesen Teilmarkt keine detaillierten Aussagen getroffen werden. Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Kaufpreise pro Nutzfläche dienen nur der Orientierung. Im Einzelfall ist durch Nachfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu prüfen, ob für die Bewertung verwertbare Kauffälle vorliegen.

Tab. 46 Gewerbe- und Industrieobjekte

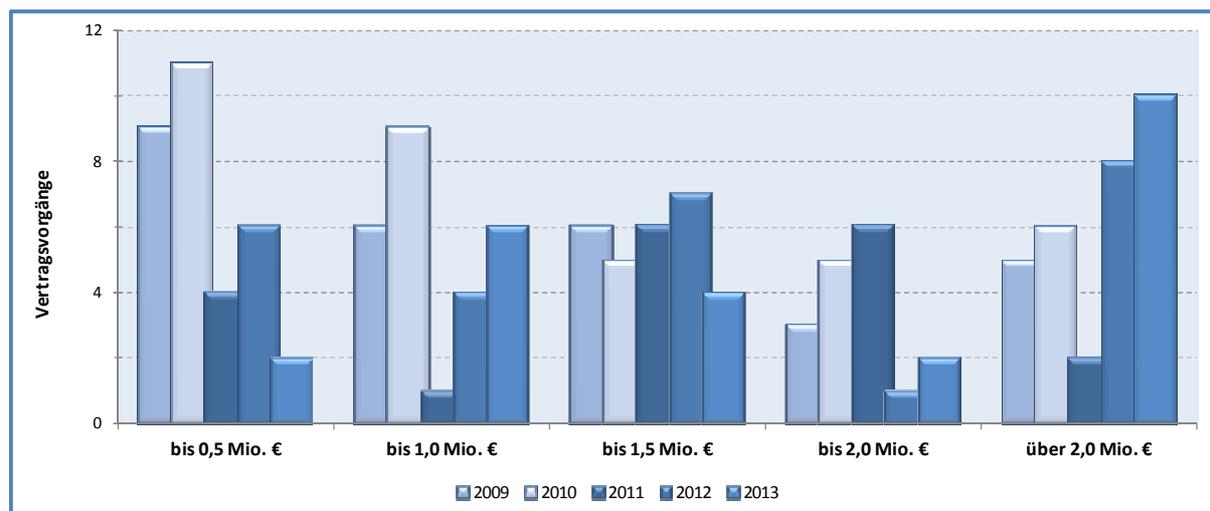
Gebäudeart	Anzahl der Vertragsvorgänge	Preisspanne Kaufpreis / Nutzfläche ⁵³
Auswertungszeitraum 2011 bis 2013		
allgemeine gewerbliche Objekte	11	210 ... 950 €/m² (Ø 565 €/m ²)
höherwertige gewerbliche Objekte (z.B. Hotel/Gastronomie)	8	355 ... 1.450 €/m² (Ø 825 €/m ²)

⁵³ Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive des Grundstücks zugrunde gelegt.

8.9 Villen

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

Abb. 47 Villen – Verteilung nach Kaufpreisen



Tab. 47 Villen – Kaufpreisniveau

	sanierter Altbau bzw. Neubau	unsanierter Altbau
Auswertungszeitraum 2011 bis 2013		
Verwertbare Kauffälle (davon Ufergrundstücke)	34 (8)	15 (3)
Baujahresspanne	1860 ... 1998	1765 ... 1940
Grundstücksfläche	Ø 2.650 m ²	Ø 2.795 m ²
Wohn-/Nutzfläche	230 ... 1.400 m ² (Ø 595 m ²)	280 ... 1.470 m ² (Ø 835 m ²)
Kaufpreis ⁵⁴	600 ... 3.800 T€ (Ø 1.766 T€)	360 ... 2.500 T€ (Ø 978 T€)

⁵⁴ 1 T€ = 1.000 €

	sanierter Altbau bzw. Neubau	unsanierter Altbau
Kaufpreis / Nutzfläche⁵⁵	1.340 ... 6.065 €/m² (Ø 3.455 €/m ²)	735 ... 2.370 €/m² (Ø 1.150 €/m ²)
Grundstücke ohne Wasserzugang	1.340 ... 5.550 €/m ² (Ø 3.285 €/m ²)	735 ... 1.855 €/m ² (Ø 1.060 €/m ²)
Ufergrundstücke ⁵⁶	1.680 ... 6.065 €/m ² (Ø 4.010 €/m ²)	Ø 1.515 €/m ²

Im Berichtsjahr 2013 wechselten 23 bebaute Villengrundstücke den Besitzer und bei 10 Villen wurden Kaufpreise von über 2,0 Mio. € pro Objekt erzielt. Der Spitzenwert lag bei 4,6 Mio. €, welcher für eine Villa mit direktem Wasserzugang in der Berliner Vorstadt gezahlt wurde.

⁵⁵ Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive des Grundstücks zugrunde gelegt.

⁵⁶ 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 Vermögen⁵⁷ werden seine Ansprüche befriedigt. Notverkäufe sind Veräußerungen von Grundstücken, die mit einer Anordnung zu einer Zwangsversteigerung belastet sind.

Tab. 48 Zwangsversteigerung / Notverkauf – Umsätze, Zuschlagswert / Verkehrswert

2013	Gesamt	Tendenz zum Vorjahr	Teilmärkte	
			bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum
Vertragsvorgänge	47	- 27 %	12	32
Geldumsatz	8.5 Mio. €	- 83 %		
Verhältnis Zuschlagswert / Verkehrswert			Ø 126 %	Ø 95 %

Mit einem Marktanteil von rd. 1 % am Gesamtgeldumsatz spielen die Zwangsversteigerungen und Notverkäufe weiterhin nur eine untergeordnete Rolle auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt.

Tab. 49 Zwangsversteigerung / Notverkauf – Preise für Wohnungseigentum in 2013

Objekte ⁵⁸		Anzahl	Ø Wohnfläche	Preis / Wohnfläche
Baujahr vor 1960	mittlere Lage	7	85 m ²	1.515 ... 2.035 €/m² (Ø 1.685 €/m ²)
	gute bis sehr gute Lage	7	85 m ²	1.830 ... 2.625 €/m² (Ø 2.100 €/m ²)
Baujahr ab 1991	mittlere Lage	7	70 m ²	710 ... 2.317 €/m² (Ø 1.480 €/m ²)
Baujahr ab 2008	gute bis sehr gute Lage	4	95 m ²	2.500 ... 3.355 €/m² (Ø 2.930 €/m ²)

⁵⁷ Unbewegliches Vermögen sind Grundstücke und deren Aufbauten, Wohnungs- und Teileigentume sowie grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbaurecht).

⁵⁸ Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 81

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 BauGB) vom Bodenrichtwert.

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

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

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

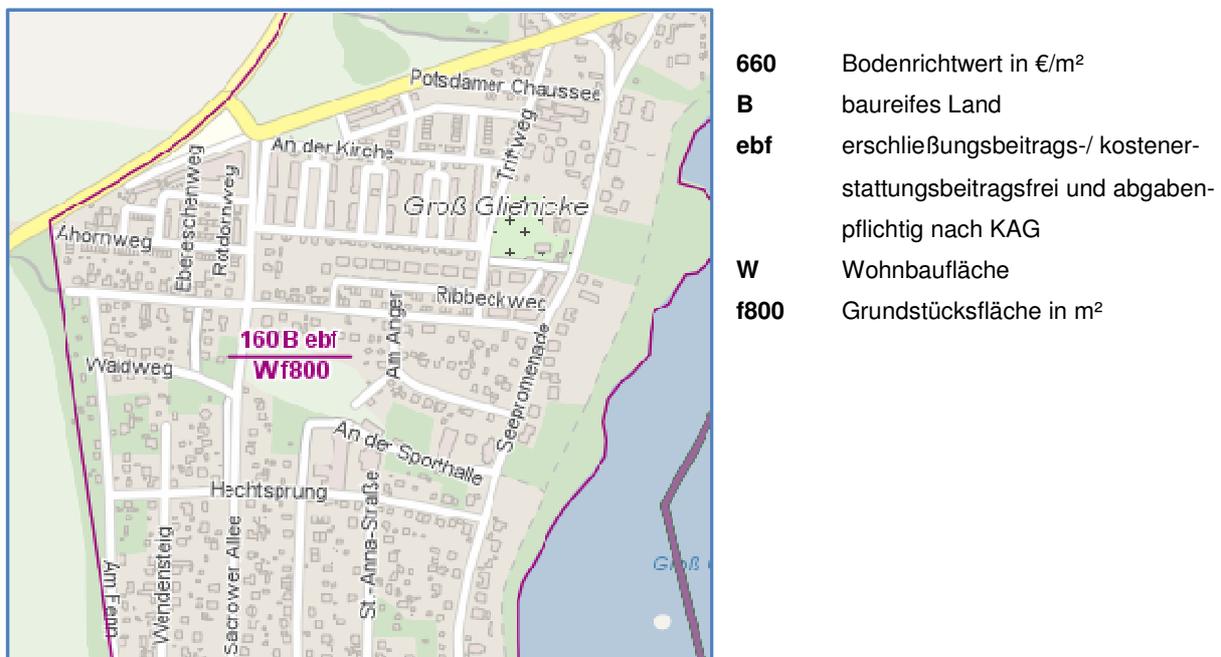
brandenburg viewer (www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm) zur kostenlosen Ansicht bereitgestellt. Über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses können mündliche (gebührenfrei) und schriftliche Informationen zu den Bodenrichtwerten im jeweiligen Zuständigkeitsbereich eingeholt werden.

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Im Januar 2014 hat der Gutachterausschuss für den Bereich der Landeshauptstadt Potsdam **75 Bodenrichtwerte für Bauland⁵⁹ zum Stichtag 31.12.2013** ermittelt und beschlossen. Die Bodenrichtwertgrundstücke wurden in der Regel auf Wohnbauland mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ)⁶⁰ oder einer durchschnittlichen Grundstücksfläche abgestellt.

Zum großen Teil sind die Bodenrichtwerte für nach § 242 (9) BauGB 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. 48 Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte (Stichtag 31.12.2013)



⁵⁹ Definition von Bauland auf Seite 23

⁶⁰ Es liegen keine eigenen WGfZ-Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher Nutzung (Maß der Nutzung) vor.

Entsprechend der Lage und der Grundstücksart sind in den nachfolgenden Tabellen einige **lagetypische Bodenrichtwerte bzw. Bodenrichtwertspannen** dargestellt, die das Potsdamer Grundstückspreisniveau von 2013 widerspiegeln.

Tab. 50 Bodenrichtwerte – Preisniveau 2013

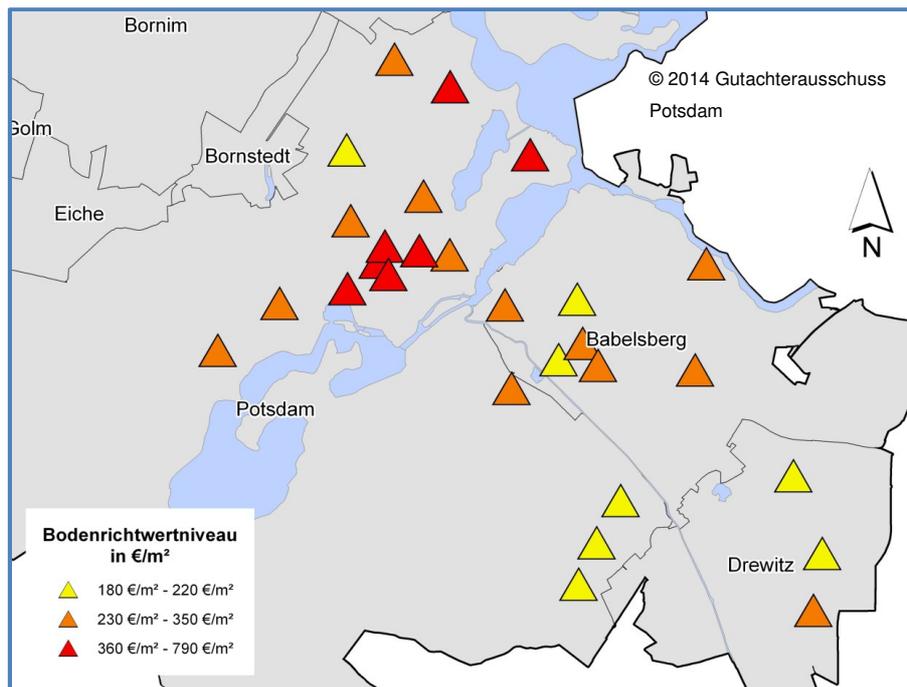
Lage	Stadtteil	Bodenrichtwertniveau	Preisentwicklung zum Vorjahr ⁶¹
Individueller Wohnungsbau			
gute bis sehr gute Lage		270 ... 400 €/m²	↗
mittlere Lage		130 ... 220 €/m²	↗
städtische Randlage		30 ... 110 €/m²	→
Geschosswohnungsbau			
gute bis sehr gute Lage	Potsdam	450 €/m²	→
	Babelsberg	350 €/m²	↗
mittlere Lage	Potsdam	350 €/m²	→
	Babelsberg	230 €/m²	↗
Wohngebiete in Plattenbauweise		180 ... 230 €/m²	↗
Gemischt genutzte Bauflächen			
Innenstadt	Potsdam	SU 450 ... 790 €/m²	↗
	Babelsberg	SU 320 €/m²	↗
Randlage zur Innenstadt	Potsdam	300 ... 360 €/m²	↗
	Babelsberg	SU 190 ... 240 €/m²	↗

 **SU** = sanierungsunbeeinflusst

Von den 75 beschlossenen Bodenrichtwerten für Bauland wurden 50 Bodenrichtwerte gegenüber dem Vorjahr um + 5 €/m² bis + 40 €/m² angehoben.

⁶¹ → ± 2% ↘↗ bis ± 10 % ↓↑ über ± 10 %

Abb. 49 Bodenrichtwertniveau – Geschosswohnungsbau/gemischte Nutzung

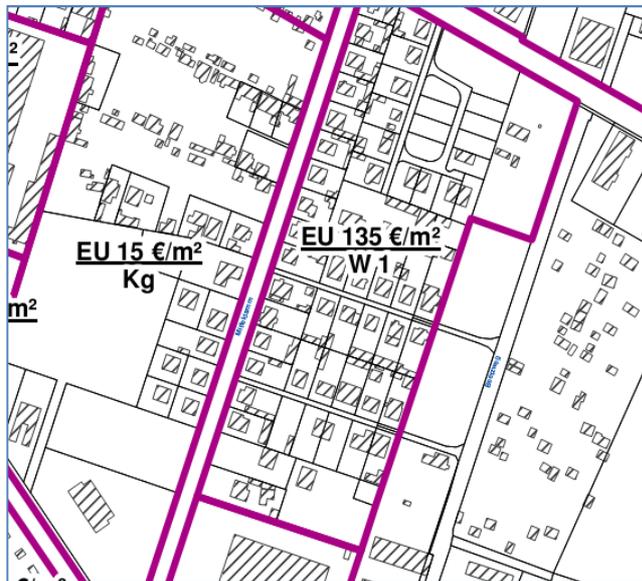


9.3 Besondere Bodenrichtwerte

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. 50 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte "Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbe-
reich Babelsberg" (Stichtag 31.12.2012)



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

9.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Tab. 51 Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte zum Stichtag	Ackerland	Grünland	Forsten (mit Aufwuchs)
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
31.12.2013	0,60 €/m ²	0,50 €/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 35.

10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat entsprechend der NutzEV⁶² 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. 52 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

⁶² Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)

10.2 Mieten / Pachten

Der unter der Federführung des Bereiches Wohnen der Stadtverwaltung Potsdam gebildete Arbeitskreis veröffentlichte am 28.10.2012 einen 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 > Leben in Potsdam > Wohnen ist der Mietspiegel online und kostenfrei 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. 53 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 Landeshauptstadt 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 84.

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

Anhang

(A) Modell für die Ermittlung des Sachwertes gemäß WertR 2006

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 ImmoWertV⁶³), angepasst werden.

- Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277/1987
- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) zzgl. 16% (Ein- und Zweifamilienhäuser) bzw. 14 % (Doppelhaushälften, Reihenhäuser) Baunebenkosten
- Korrekturfaktoren für Lage und Ortsgröße: 1,1
- Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden Land Brandenburg (2010 $\hat{=}$ 100), umgerechnet auf Basisjahr 2000

 Im Sommer 2013 hat das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg die Baupreisindizes für Bauwerke im Land Brandenburg auf das Basisjahr 2010 umgestellt. In dem im Oktober 2013 erschienen Bericht ist zur Umrechnung der neuen Indizes auf ein anderes Basisjahr eine vereinfachte Berechnungsformel veröffentlicht.

- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- lineare Alterswertminderung
- Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer – Gebäudealter
- bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der modifizierte Restnutzungsdauer in Anlehnung an das „Historische Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (Stand 11/2008); veröffentlicht unter www.boris.nrw.de > Standardmodelle der AGVGA.NRW
- Ermittlung des Bodenwertes erfolgt mit Hilfe des zutreffenden Bodenrichtwertes unter ggf. Anpassung an das Bewertungsobjekt⁶⁴
- marktübliche, objektbezogene Grundstücksfläche
- pauschaler Wertansatz für Garage = 5.000 €/Objekt, für Außenanlagen 3 % des Gebäudesachwertes

⁶³ Immobilienwertermittlungsverordnung

⁶⁴ Umrechnungskoeffizienten siehe Seite 28 bzw. gemäß WertR 2006, Anlage 11

(B) Modell zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

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 zur Erfassung und Auswertung der Kauffälle sowie einheitliche Ansätze für die Einflussgrößen. Unter www.gutachterausschuss-bb.de sind die Rahmenbedingungen als Praxis- und Arbeitshilfe für jedermann zugänglich veröffentlicht.

Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen:

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

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

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

- nachhaltig vermietete Kaufobjekte (Ertragsobjekte) ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen
- **Priorität:** tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten; Ausnahmen: angenommene marktübliche erzielbare Miete (z.B. aus Mietspiegel)
- Objekte mit ≥ 20 Jahren Restnutzungsdauer (RND)⁶⁵
- bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der modifizierten RND nach der Anlage 1 des „Historischen Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (Stand 11/2008); veröffentlicht unter www.boris.nrw.de > Standardmodelle der AGVGA.NRW

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

- Gesamtnutzungsdauer:

Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohn- und Geschäftshäuser	80 Jahre
Verwaltungs- und Geschäftshäuser	60 Jahre
Ein- und Zweifamilienhäuser	80 Jahre
- objekttypische Grundstücksfläche bzw. Bodenwert
- Bewirtschaftungskosten:
 - Verwaltungskosten:

<i>Wohnen</i>	entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung ⁶⁶
<i>Gewerbe</i>	240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)
 - Instandhaltungskosten:

<i>Wohnen</i>	entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung
<i>Gewerbe</i>	2,50 €/m ² bis 9,00 €/m ² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter ⁶⁷
 - Mietausfallwagnis: *Wohnen* 2% *Gewerbe* 4%

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.

⁶⁶ 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)

⁶⁷ Ansätze entnommen aus dem historischen Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW

(C) Durchschnittliche Lageneinstufung

Die nachfolgende Abbildung (Abb. 51) stellt eine **durchschnittliche Lageneinstufung für Potsdamer Gebiete mit überwiegendem Geschosswohnungsbau** dar. Sie dient lediglich zur Orientierung.

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

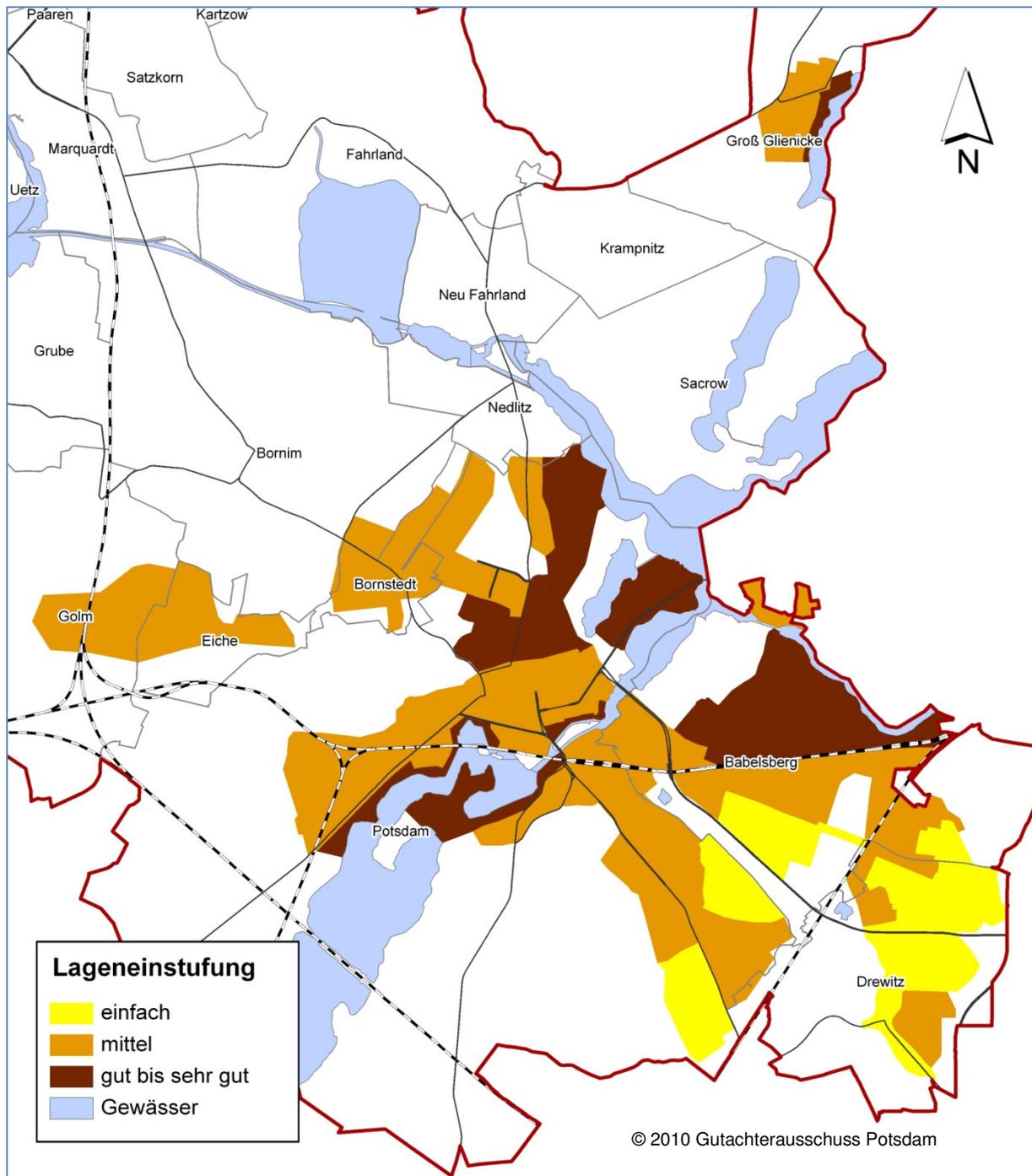
Die **mittlere Lage** zeichnet sich ohne besondere Vor- und Nachteile aus, d.h. dass die oben angeführten Merkmale weitgehend ausgeglichen sind. Desweiteren ist sie geprägt durch den Wechsel zwischen geschlossener und offener Bebauung und der mittleren Entfernung zum Stadtzentrum.

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.

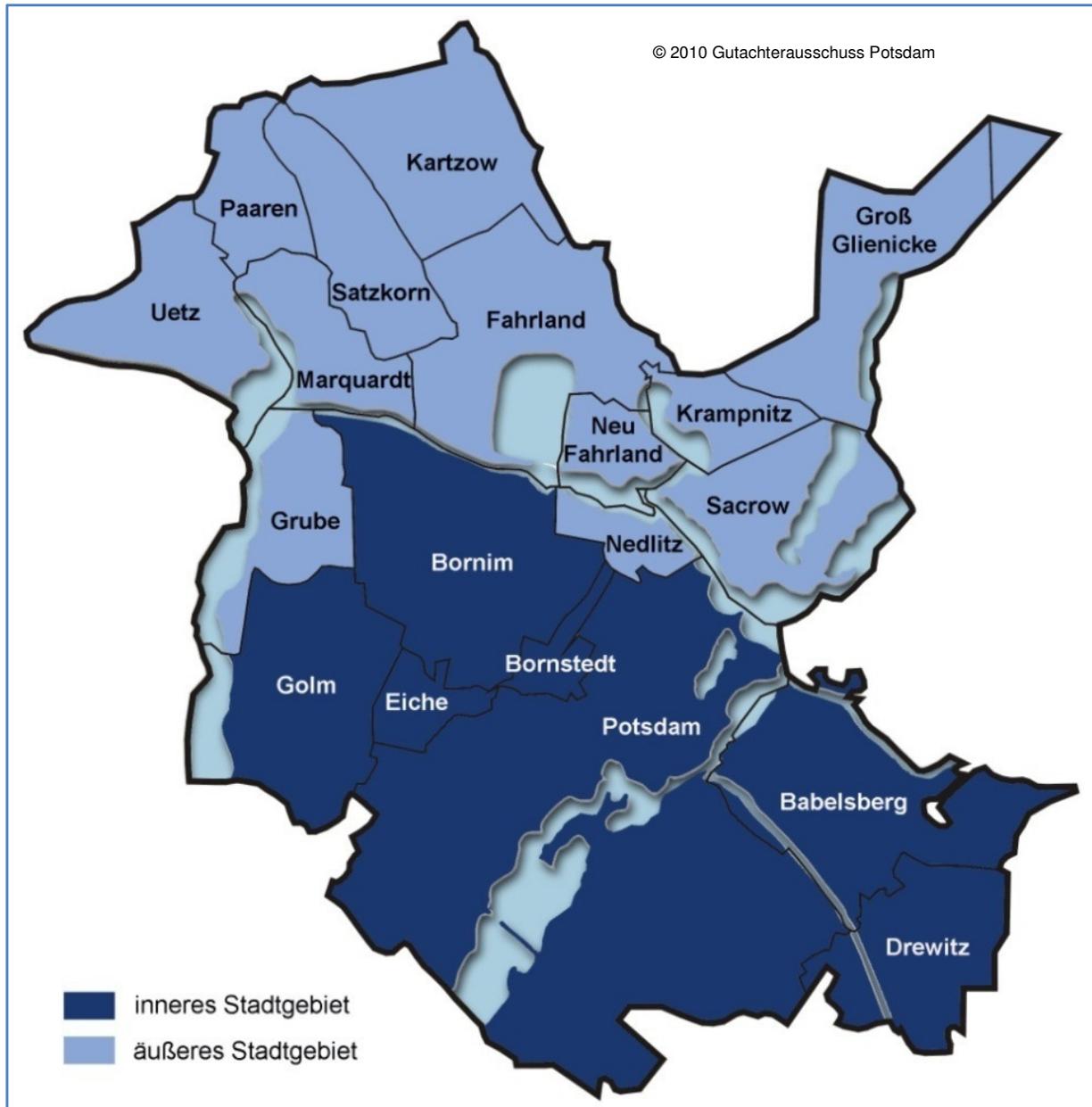
Eine konkrete Wohnlageneinstufung, wie es bei Mietspiegeln üblich ist, kann der nachfolgenden Abbildung nicht entnommen werden.

Abb. 51 Durchschnittliche Lageneinstufung



(D) Übersichtskarten für das Potsdamer Stadtgebiet

Abb. 52 Unterteilung des Stadtgebietes in Untersuchungsräume



(E) Weitere Ansprechpartner

Tab. 54 Gutachterausschüsse im Umfeld der Landeshauptstadt 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

Tab. 55 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	www.potsdam.de / Rathaus Online
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		
Grundbuchangelegenheiten	Amtsgericht Potsdam, Abt. für Grundbuchsachen	0331 / 20 17 – 0 www.ag-potsdam.brandenburg.de		