



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

Information 382/2014

Potsdam, 11.06.2014 (jab)

### **Potsdamer Grundstücksmarktbericht 2013 veröffentlicht**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Potsdam hat den 22. Jahresbericht über die aktuellen Entwicklungen auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt herausgegeben. Neben den bereits Anfang des Jahres veröffentlichten Bodenrichtwerten mit Stichtag 31. Dezember 2013 gibt der Grundstücksmarktbericht 2013 einen umfassenden Überblick über die Wertverhältnisse in den verschiedenen Marktsegmenten und stellt detailliert die Entwicklungstendenzen im Vergleich zu den Vorjahren dar. Die Auswertungen bilden eine wesentliche Grundlage für die marktgerechte Bewertung von Immobilien.

„Das Interesse an Potsdamer Immobilien ist nach wie vor ungebrochen. Die Landeshauptstadt bestätigt sich als attraktiver Standort mit einer anhaltend positiven Entwicklung. Im vergangenen Jahr waren deutliche Umsatzsteigerungen von sechs Prozent zu verzeichnen. Der Potsdamer Immobilienmarkt nimmt landesweit sowohl hinsichtlich des Umsatzvolumens als auch des Preisniveaus eine herausragende Stellung ein“, sagte Winfried Schmidt, Vorsitzender des Gutachterausschusses.

#### **Der Grundstücksmarkt im Überblick**

Das Interesse an Potsdamer Immobilien ist nach wie vor ungebrochen. Der Immobilienmarkt in der Landeshauptstadt nimmt landesweit gesehen sowohl hinsichtlich der Umsatzzahlen als auch des Preisniveaus seit Jahren eine hervorgehobene Stellung ein. Die anhaltende hohe Dynamik zeigt sich in einem kontinuierlichen Anstieg der Baulandpreise seit 2010 sowie des Umsatzvolumens, das gegenüber dem Vorjahr nochmals um sechs Prozent gewachsen ist. Deutlich zugenommen hat die Nachfrage nach Wohnungseigentum. Allein in Potsdam wurde auf diesem Teilmarkt etwa ein Drittel des landesweiten Umsatzes realisiert.

2013	Umsätze	Tendenz zum Vorjahr
<b>Grundstücksverkäufe</b>	1.561 Verträge	- 1%
<b>Geldumsatz</b>	597 Mio. €	+ 6%
<b>Flächenumsatz</b>	161 ha	- 32%

### Unbebaute Grundstücke - Übersicht zur Umsatzentwicklung

	Anzahl der Verkäufe	Tendenz zum Vorjahr	Flächenumsatz	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
<b>Gesamt</b>	<b>254</b>	<b>- 14%</b>	<b>48,4 ha</b>	<b>- 2%</b>	<b>75,3 Mio. €</b>	<b>+ 3%</b>
Individueller Wohnungsbau	187	- 15%	20,0 ha	+ 2%	31,2 Mio. €	+ 23%
Geschosswohnungsbau	33	- 15%	17,8 ha	+ 122%	36,2 Mio. €	+ 95%
gewerbliche u. geschäftliche Bauflächen	24	- 17%	9,0 ha	- 55%	6,4 Mio. €	- 77%

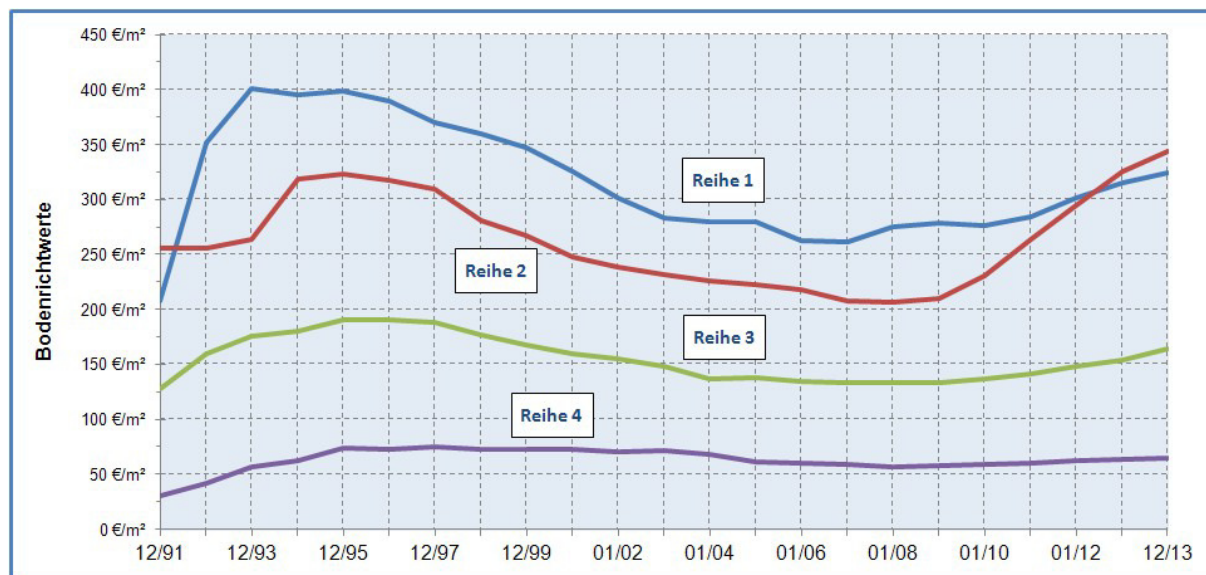
### Entwicklung der Bodenrichtwerte für Bauflächen

Beschreibung	Preisniveau 2013	Tendenz zum Vorjahr
Stadtzentrum Potsdam (Sanierungsgebiet)	450 ... 790 €/m <sup>2</sup>	+ 20 bis + 40 €/m <sup>2</sup>
Stadtzentrum Babelsberg (Sanierungsgebiet)	190 ... 320 €/m <sup>2</sup>	+ 10 €/m <sup>2</sup>
Eigenheimgebiete in guter bis sehr guter Lage	270 ... 400 €/m <sup>2</sup>	bis + 30 €/m <sup>2</sup>
Eigenheimgebiete in mittlerer Lage	130 ... 220 €/m <sup>2</sup>	bis + 20 €/m <sup>2</sup>
Eigenheimgebiete in städtischer Randlage	30 ... 110 €/m <sup>2</sup>	bis + 10 €/m <sup>2</sup>
Geschosswohnungsbau in guter bis sehr guter Lage	350 ... 450 €/m <sup>2</sup>	bis + 30 €/m <sup>2</sup>
Geschosswohnungsbau in mittlerer Lage	230 ... 360 €/m <sup>2</sup>	bis + 10 €/m <sup>2</sup>

Der durchschnittliche Preis für Bauland in mittlerer Lage betrug 180 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 160 €/m<sup>2</sup>). 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 sowie in Uferlage. Hier stiegen die Bodenrichtwerte um bis zu 30 €/m<sup>2</sup>. Die höchsten Bodenpreise wurden im Potsdamer Stadtzentrum registriert.

Insgesamt sind 50 der insgesamt 75 Bodenrichtwerte für Bauland im Verhältnis zum Vorjahr gestiegen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Potsdamer Bodenpreise seit Beginn der Marktbeobachtung 1991:



- Reihe 1: Mehrfamilienhausgebiete in guter innerstädtischer Lage
- Reihe 2: Einfamilienhausgebiete in guter bis sehr guter Lage
- Reihe 3: Einfamilienhausgebiete in durchschnittlicher Lage
- Reihe 4: Wohngrundstücke in städtischer Randlage (dörflicher Charakter)

### Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen:

Ackerland: 0,60 €/m<sup>2</sup>, Grünland: 0,50 €/m<sup>2</sup>, Waldflächen (mit Aufwuchs): 0,30 €/m<sup>2</sup>

### Bebaute Grundstücke - Übersicht zur Umsatzentwicklung

	Anzahl der Verkäufe	Tendenz zum Vorjahr	Flächenumsatz	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
<b>Gesamt</b>	<b>465</b>	<b>- 4%</b>	<b>59,6 ha</b>	<b>- 15%</b>	<b>364,7 Mio. €</b>	<b>± 0%</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen, Reihenhäuser, Doppelhaushälften	305	- 11%	25,7 ha	- 2%	126,0 Mio. €	± 0%
Mehrfamilienhäuser	67	± 0%	9,2 ha	- 32%	118,2 Mio.€	- 7%
Gewerbe- und Geschäftshäuser	24	- 17%	19,1	- 31%	96,7 Mio. €	- 6%

Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise für Wohngebäude (ab Baujahr 1991) bewegen sich auf konstant hohem Niveau. So wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser Ø 310.000 €, für Doppelhaushälften Ø 240.000 € und für Reihenhäuser Ø 280.000 € als Gesamtkaufpreis (inkl. Grundstück) gezahlt. Die Preise sind stark von der Lage, der Grundstücksgröße, der Wohnfläche und der Ausstattung abhängig.

### Wohnungseigentum

Eigentumswohnungen sind sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer sehr begehrte Objekte. Neue Eigentumswohnungen entstehen durch Neubau oder durch Umwandlung von meist sanierten Altbauten in Wohnungseigentum.

Umsatzzahlen	Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
<b>Gesamt</b>	<b>737</b>	<b>+ 8%</b>	<b>150,7 Mio. €</b>	<b>+ 26%</b>
Erstverkauf	258	+ 33%	87,2 Mio. €	+ 49%
Umwandlung	45	---	8,1 Mio. €	---
Weiterverkauf	434	- 9%	55,5 Mio. €	- 3%

Preisniveau	Baujahr	Ø Kaufpreis pro Wohnfläche	Tendenz zum Vorjahr	Ø Gesamtkaufpreis
<b>Erstverkauf</b>	vor 1960	3.340 €/m <sup>2</sup>	+ 6%	323.000 €
	ab 1991	3.335 €/m <sup>2</sup>	+ 9%	351.000 €
<b>Weiterverkauf</b>	vor 1960	2.195 €/m <sup>2</sup>	+ 7%	173.000 €
	1960 bis 1990	1.065 €/m <sup>2</sup>	+ 5%	61.000 €
	ab 1991	1.780 €/m <sup>2</sup>	+ 14%	122.000 €

### Sonderauswertungen im Marktbericht

Im Marktbericht findet sich eine Vielzahl von Sonderauswertungen zu speziellen Grundstücksarten (z.B. Angaben zu Bauerwartungsland, Rohbauland, Gartenland, Erholungsflächen, gewerbliche Bauflächen, Zwangsversteigerungen und weiteres) sowie umfangreiche Kennzahlen und Daten, die für eine marktgerechte Wertermittlung von Bedeutung sind.

## **Ausblick**

Potsdam hat sich auch im letzten Jahr als begehrter und hochwertiger Wohn- und Wirtschaftsstandort mit positiven Entwicklungschancen bestätigt. Insbesondere der Markt für Wohnimmobilien zeigt sich anhaltend dynamisch. Diese Entwicklung wird auch durch die günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gefördert. Die Investition in Potsdamer Immobilien bietet eine hohe Wertstabilität bei historisch niedrigen Kreditkosten. Die Einwohnerprognosen sehen ein weiteres Wachstum auf 187.000 bis 2030 vor. Die geringe Anzahl an verfügbaren Wohnungen - die Leerstandsquote liegt unter 2% - führt zu einer besonderen Nachfragesituation und deutlichen Mietsteigerungen bei Neuvermietungen. Die Baulandpreise werden hohem Niveau weitgehend stabil bleiben, in guten bis sehr guten Lagen ist bei einem begrenzten Angebot mit weiteren Preissteigerungen zu rechnen.

## **Informationen**

Auskünfte über die Bodenrichtwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Potsdam bzw. über den Potsdamer Grundstücksmarkt erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unter den Telefonnummern (0331) 289-3182 bzw. -3183. Der Grundstücksmarktbericht (Abgabepreis: 30 Euro) kann ab sofort in gedruckter Form oder als pdf-Datei bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Stadtverwaltung Potsdam, Hegelallee 6-10, Haus 1, Zimmer 402, erworben werden. Die Bodenrichtwerte mit den zugehörigen Lagewerten und wertbeeinflussenden Merkmalen sind im Internet unter [www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm](http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm) veröffentlicht und kostenfrei einsehbar.

Öffnungszeiten: Di 9.00 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr, Do 9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr