

## Informationen zum Grundstücksmarktbericht

2015	Umsätze	Tendenz zum Vorjahr
<b>Grundstücksverkäufe</b>	2.015 Verträge	+ 31 %
<b>Geldumsatz</b>	983,3 Mio. Euro	+ 32 %
<b>Flächenumsatz</b>	225,9 ha	- 63 %

### Unbebaute Grundstücke - Übersicht zur Umsatzentwicklung

	Anzahl der Verkäufe	Tendenz zum Vorjahr	Flächenumsatz	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
<b>Gesamt</b>	<b>252</b>	<b>+ 30 %</b>	<b>58,6 ha</b>	<b>+ 65 %</b>	<b>94,1 Mio. Euro</b>	<b>+ 39 %</b>
Individueller Wohnungsbau	192	+ 38 %	31,1 ha	2,3-fache	45,4 Mio. Euro	+ 52 %
Geschosswohnungsbau	29	+ 7 %	14,3 ha	+ 28 %	39,7 Mio. Euro	+ 47 %
gewerbliche u. geschäftliche Bauflächen	30	+ 58 %	13,0 ha	+ 30 %	8,7 Mio. Euro	- 8 %

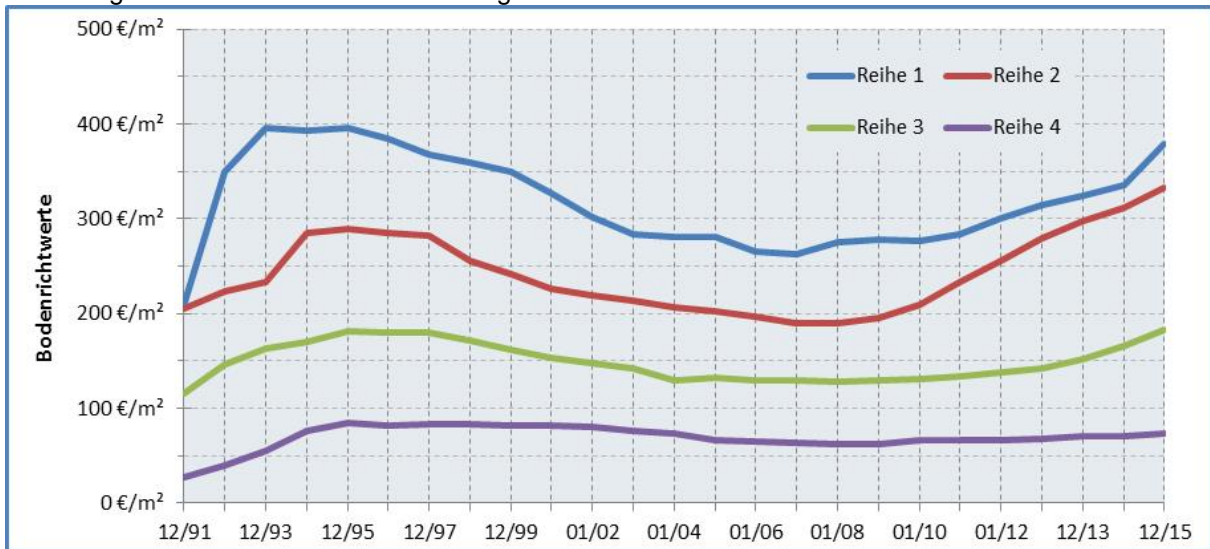
### Entwicklung der Bodenrichtwerte für Bauflächen

Die anhaltende Nachfrage wirkt sich auch auf die Baulandpreise aus. Vermehrt wurden Baulandpreise registriert, die deutlich über dem bisherigen Bodenrichtwertniveau lagen. Der Gutachterausschuss Potsdam hat entsprechen dieser Entwicklung die aktuellen Bodenrichtwerte für Bauland in 54 von 81 Bodenrichtwertzonen nach oben angepasst. Besonders in den begehrten innerstädtischen Wohngebieten stiegen die Bodenrichtwerte um bis zu 70 Euro pro Quadratmeter. Erstmals wurden Bodenrichtwerte für die Medienstadt Babelsberg und für das Wohngebiet „Campus Am Jungfernsee“ ermittelt.

Beschreibung	Preisniveau 2015	Tendenz zum Vorjahr
Stadtzentrum Potsdam (Sanierungsgebiet)	500 ... 850 €/m <sup>2</sup>	+ 50 bis + 60 €/m <sup>2</sup>
Stadtzentrum Babelsberg (Sanierungsgebiet)	210 ... 340 €/m <sup>2</sup>	+ 10 €/m <sup>2</sup>
Eigenheimgebiete in guter bis sehr guter Lage	250 ... 500 €/m <sup>2</sup>	± 0 bis + 50 €/m <sup>2</sup>
Eigenheimgebiete in mittlerer Lage	150 ... 230 €/m <sup>2</sup>	+ 10 bis + 30 €/m <sup>2</sup>
Eigenheimgebiete in städtischer Randlage	30 ... 110 €/m <sup>2</sup>	± 0 bis + 20 €/m <sup>2</sup>
Geschosswohnungsbau in guter bis sehr guter Lage	370 ... 540 €/m <sup>2</sup>	bis + 40 €/m <sup>2</sup>
Geschosswohnungsbau in mittlerer Lage	260 ... 450 €/m <sup>2</sup>	bis + 70 €/m <sup>2</sup>

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

Abbildung: Bodenrichtwertentwicklungen ab 1991



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

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen:

Ackerland: 0,80 €/m<sup>2</sup>, Grünland: 0,50 €/m<sup>2</sup>, Waldflächen (mit Aufwuchs): 0,35 €/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>519</b>	<b>+ 24 %</b>	<b>70,7 ha</b>	<b>+ 19 %</b>	<b>598,7 Mio. Euro</b>	<b>+ 20 %</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen, Reihenhäuser, Doppelhaushälften	388	+ 31 %	20,8 ha	- 19 %	163,8 Mio. Euro	+ 39 %
Mehrfamilienhäuser	57	+ 24 %	11,0 ha	+ 20 %	224,8 Mio. Euro	+ 46 %
Gewerbe- und Geschäftshäuser	63	+ 3 %	30,2 ha	+ 58 %	207,0 Mio. Euro	- 8 %

Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise für Eigenheime mit Baujahr ab 1991 bewegen sich auf konstant hohem Niveau. So wurden für freistehende Einfamilienhäuser Ø 340.000 €, für Doppelhaushälften Ø 299.000 € und für Reihenhäuser Ø 378.000 € 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.

<b>Umsatzzahlen</b>	Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
<b>Gesamt</b>	<b>1.098</b>	<b>+ 42 %</b>	<b>274,1 Mio. Euro</b>	<b>+ 75 %</b>
Erstverkauf	556	+ 94 %	184,5 Mio. Euro	+ 100 %
Umwandlung	29	+ 16 %	8,8 Mio. Euro	+ 114 %
Weiterverkauf	513	+ 11 %	80,8 Mio. Euro	+ 34 %

Preisniveau	Baujahr	Ø Kaufpreis pro Wohnfläche	Tendenz zum Vorjahr	Ø Kaufpreis
Erstverkauf	vor 1960	4.300 €/m <sup>2</sup>	+ 3 %	389.000 Euro
	ab 1991	3.360 €/m <sup>2</sup>	± 0 %	313.000 Euro
Weiterverkauf	vor 1960	2.410 €/m <sup>2</sup>	+ 7 %	216.000 Euro
	1960 bis 1990	1.360 €/m <sup>2</sup>	+ 10 %	85.000 Euro
	ab 1991	1.750 €/m <sup>2</sup>	+ 1 %	138.000 Euro

#### Sonderauswertungen im Marktbericht

Im Marktbericht findet sich eine Vielzahl von Sonderauswertungen zu speziellen Grundstücksarten (z.B. Angaben zu Bauerwartungsland, Rohbauland, Garten- und Erholungsflächen, gewerbliche Bauflächen, Zwangsversteigerungen und weiteres) sowie umfangreiche Kennzahlen und Daten (z.B. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze), 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 für die nächsten Jahre ein weiteres deutliches Wachstum vor. Die geringe Anzahl an verfügbaren Wohnungen - die Leerstandsquote liegt unter 1% - führt zu einer besonderen Nachfragesituation und zu Mietsteigerungen insbesondere bei Neuvermietungen. Bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist bei einem begrenzten Angebot und hoher Nachfrage mit weiteren Preissteigerungen zu rechnen.