



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Grundstücksmarktbericht 2017 für Potsdam vorgestellt

01.06.2018 Fachinformation

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Potsdam hat am 1. Juni 2018 den 27. Jahresbericht über die aktuellen Entwicklungen auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt herausgegeben. Neben den bereits Anfang des Jahres veröffentlichten Bodenrichtwerten mit Stichtag 31. Dezember 2017 gibt der Grundstücksmarktbericht 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. Hauptaufgabe des auf Grundlage des Baugesetzes eingerichteten Gutachterausschusses ist es, der Öffentlichkeit verlässliche und objektive Angaben über den Wert von Grundstücken bereitzustellen.

„Der Potsdamer Immobilienmarkt entwickelt sich weiterhin sehr dynamisch. Die wachsende Stadt bestätigt sich als attraktiver Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren. Die anhaltende Nachfrage nach Immobilien bei einem begrenzten Angebot lassen die Preise für Bauland und Wohnimmobilien deutlich steigen. Diese Entwicklung wird sich voraussichtlich auch in den nächsten Jahren fortsetzen“ sagte Winfried Schmidt, Vorsitzender des Gutachterausschusses.

Der Grundstücksmarkt im Überblick:

- Gesamtumsätze auf hohem Niveau leicht rückläufig
- Preise für Bauland und Wohnimmobilien steigen deutlich
- Bodenrichtwerte erneut angehoben
- Anhaltende Nachfrage bei einem begrenzten Angebot lassen weitere Preissteigerungen erwarten
- Grundstücksverkäufe 1.683 Verträge (- 5 Prozent)
- Geldumsatz 879 Millionen Euro (- 18 Prozent)
- Flächenumsatz 409 Hektar (+ 89 Prozent)

Nach den vorjährigen Rekorden pegelte sich der Umsatz auf das Niveau der vorangegangenen Jahre ein. Der Geldumsatz hat sich in den vergangenen zehn Jahren mehr als verdoppelt. Auf den Potsdamer Immobilienmarkt entfallen circa 15 Prozent des gesamten Geldumsatzes im Land Brandenburg. Der deutliche Anstieg beim Flächenumsatz ist vor allem auf den Verkauf von großen Flächen im ehemaligen Kasernengelände Krampnitz zurückzuführen.

Der durchschnittliche Bodenpreis für ein Eigenheimgrundstück stieg um circa 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf 350 Euro/m². Es wurden je nach Lage Kaufpreise in Höhe von 65 bis 850 Euro/m² gezahlt.

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau wurden zu 100 bis 1600 Euro/m² gehandelt.

Der Gutachterausschuss hat für rund 100 Wertzonen in Potsdam Bodenrichtwerte ermittelt. Diese sind mit den zugehörigen Lagewerten und wertbeeinflussenden Merkmalen auf der digitalen Bodenrichtwertkarte „BORIS Brandenburg“ unter <https://www.boris-brandenburg.de> veröffentlicht und kostenfrei einsehbar.

Übersicht über die Bodenrichtwerte für Bauland:

- Stadtzentrum Potsdam 600 bis 1.300 Euro/m²
- Stadtzentrum Babelsberg 250 bis 500 Euro/m²
- Geschosswohnungsbau in guter bis sehr guter Lage 500 bis 800 Euro/m²

- Geschosswohnungsbau in mittlerer Lage 300 bis 500 Euro/m²
- Eigenheimgebiete in guter bis sehr guter Lage 300 bis 600 Euro/m²
- Eigenheimgebiete in mittlerer Lage 150 bis 400 Euro/m²
- Eigenheimgebiete in städtischer Randlage 35 bis 180 Euro/m²

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen:

- Ackerland 0,85 Euro/m²
- Grünland 0,65 Euro/m²
- Waldflächen 0,60 Euro/m² (mit Aufwuchs)

Durchschnittliche Kaufpreise für bebaute Grundstücke (inklusive Grundstück)

- freistehende Einfamilienhäuser 410.000 Euro
- Reihenhäuser 260.000 Euro
- Doppelhaushälften 310.000 Euro
- Mehrfamilienhäuser 2.550 Euro je m² Wohnfläche

Eigentumswohnungen

- 750 Verkäufe, davon 40 Prozent Erstverkäufe und 60 Prozent Weiterverkäufe
- durchschnittlicher Gesamtkaufpreis: 257.000 Euro
- Wohnflächenpreis im Erstverkauf: 3.010 Euro je m² Wohnfläche
- Wohnflächenpreis im Weiterverkauf: 2.435 Euro je m² Wohnfläche

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 und 289 3183.

Der Grundstücksmarktbericht (Abgabepreis: 35 Euro) kann ab sofort in gedruckter Form oder als pdf-Datei auf CD-ROM bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Landeshauptstadt Potsdam, Friedrich-Ebert-Str. 79/81, Haus 1, Zimmer 402, erworben werden. Die Öffnungszeiten sind dienstags von 9 bis 12 und 13 bis 18 Uhr sowie donnerstags von 9 bis 12 und 13 bis 16 Uhr.