

Villen in Potsdam Entwicklung der Kaufpreise 2016/2017

- Aufwärtstrend ungebrochen
- aktuelle Kaufpreise überwiegend zwischen 1,5 und 2,5 Mio. €

Die nachfolgende Analyse beruht auf Marktdaten des Gutachterausschusses, eigenen Kauffalldaten und Analysen zu den Verkaufsobjekten. Von Anfang 2016 bis März 2017 wurden mehr als 20 Kauffälle registriert und ausgewertet. 2 Kauffälle wurden wegen ungewöhnlicher Verhältnisse nicht berücksichtigt.

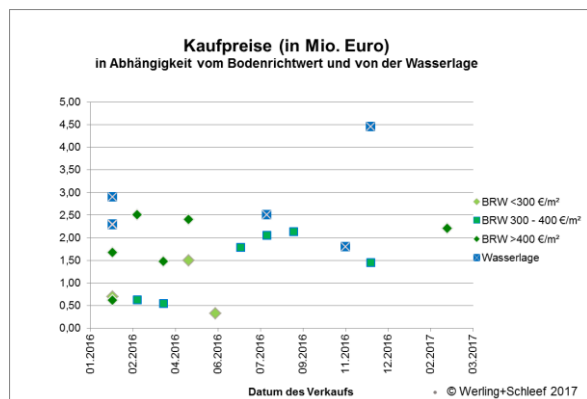


Abb. 1: Kaufpreise (Absolutwerte) im Zeitverlauf und in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau sowie von der Wasserlage (direkte Uferlagen sowie durch einen Uferstreifen bzw. -weg vom Wasser getrennte Grundstücke)

Der überwiegende Teil der Verkäufe von Villen erfolgte zu Preisen zwischen 1,5 und 2,5 Mio. €. Ein tendenzieller Kaufpreisanstieg ist aus den Kaufpreisen ablesbar. Der durchschnittliche Kaufpreis (über alle Lageklassen) lag im ersten Halbjahr bei rd. 2,0 Mio. €, in der Zeit danach bei rd. 2,9 Mio. €. Bezogen auf die Kaufpreise pro m² (Wohn-/Nutzfläche) stieg der Mittelwert in den genannten Zeiträumen von rd. 4.170 €/m² auf rd. 5.090 €/m².

Ein Einfluss des Bauzustandes auf die Kaufpreise lässt sich statistisch nicht nachweisen.

Ein vertiefter Blick auf die Zahlen zeigt gewisse Abhängigkeiten:

- Die Kaufpreise (pro m² Wohn-/Nutzfläche) sind in **Wasserlagen** deutlich höher als in allen sonstigen Lagen; die Preise liegen dort zwischen 6.500 und 8.400 €/m² (Kaufpreise überwiegend zwischen 2,3 und 2,9 Mio. €).
- Die Kaufpreise (pro m² Wohn-/Nutzfläche) korrelieren mit der **Höhe der Bodenrichtwerte**; allerdings ist diese Korrelation weniger stark ausgeprägt. Spitzenpreise über 5.000 €/m² WNFI werden nur in den hochpreisigen BRW-Zonen (über 400 €/m² BRW) erzielt.

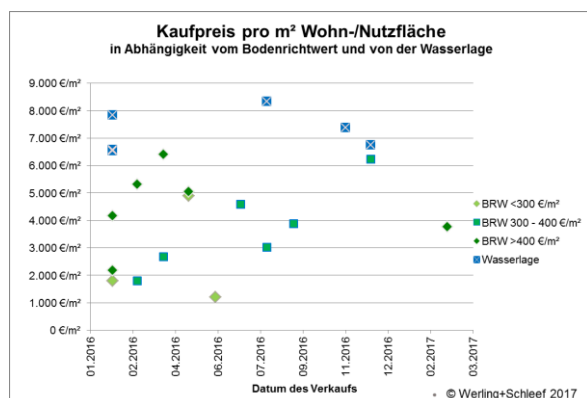


Abb. 2: Kaufpreise pro m² im Zeitverlauf und in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau sowie von der Wasserlage

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erhoben, analysiert und dargestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr. Eine Haftung für Schäden ist ausgeschlossen, sofern diese nicht durch Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit von uns verursacht wurden.

Die Heranziehung der genannten Daten zur Ermittlung des Marktwerts ersetzt nicht die Bewertung mittels eines Gutachtens.