

Gutachterausschuss für Grundstückswerte In der Landeshauptstadt Potsdam

Friedrich-Ebert-Str. 79/81, 14469 Potsdam

+49 331 289 3182

gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de



Mitteilung vom 12. Februar 2025

Neue Bodenrichtwerte für die Landeshauptstadt Potsdam beschlossen – Stabilisierung des Bodenpreisniveaus

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Potsdam hat am 27.01.2025 für das Gebiet der Landeshauptstadt 108 Bodenrichtwerte für baureifes Land und drei Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen zum Stichtag 01.01.2025 beschlossen. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens innerhalb abgegrenzter Gebiete für vergleichbare Lage und Nutzungen. Anfang März 2025 werden die neuen Bodenrichtwerte im amtlichen Bodenrichtwertportal „BORIS Land Brandenburg“ (<https://boris.brandenburg.de/>) veröffentlicht sein. Über dieses Portal können Interessierte Bodenrichtwerte des aktuellen Jahrganges und rückwirkend bis 2010 kostenfrei einsehen bzw. eine kostenfreie amtliche Bodenrichtwertauskunft als PDF-Dokument abrufen.

Im Jahr 2024 verzeichnete der Potsdamer Grundstücksmarkt eine spürbare Belebung. Die Zahl der Immobilienkaufverträge stieg im Vergleich zum Vorjahr um 20 %. Dennoch liegt das Marktniveau weiterhin unter dem Stand von 2022. Besonders deutlich ist der Anstieg der Transaktionen bei Eigentumswohnungen (+ 33 %) und Eigenheimen (+ 12 %) erkennbar. Dies könnte darauf hindeuten, dass die Verunsicherung bei den Marktteilnehmern nachlässt. Dennoch bleiben die hohen Finanzierungskosten und teuren Baukosten zentrale Einflussfaktoren für den Markt. Bei der Preisentwicklung von Bestandsimmobilien sowie Bauland sind überwiegend Seitwärtsbewegungen zu beobachten.

Das vorangegangene bzw. aktuelle Marktgeschehen wurde bei den Beschlüssen der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 vom Gutachterausschuss Potsdam berücksichtigt. Von den 108 beschlossenen Bodenrichtwerten für Bauflächen im Stadtgebiet wurden 7 Bodenrichtwerte gegenüber dem Vorjahr um + 50 bis + 100 €/m² angehoben. Die restlichen Bodenrichtwerte haben keine wertmäßigen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr erfahren. Erstmals wurde ein Bodenrichtwert für Waldflächen ohne Baumbestand beschlossen. Nachfolgend ein Überblick zum neuen Bodenrichtwertniveau in der Landeshauptstadt Potsdam:

Individueller Wohnungsbau

gute bis sehr gute Wohnlage	800 ... 1.250 €/m ²
mittlere Wohnlage	450 ... 900 €/m ²
städtische Randlage	100 ... 500 €/m ²

Geschosswohnungsbau

gute bis sehr gute Lage	850 ... 1.750 €/m ²
mittlere und einfache Lage	500 ... 900 €/m ²

Gewerbebauflächen 100 ... 900 €/m²

Gemischt genutzte Bauflächen

Stadtzentren Potsdam und Babelsberg 900 ... 1.800 €/m²

Randlage zu den Stadtzentren 500 ... 1.000 €/m²

Land- und Forstwirtschaft

Acker 1,10 €/m²

Grünland 1,20 €/m²

Forst (ohne Aufwuchs) 0,40 €/m²

Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage der Gutachterausschüsse des Landes Brandenburg (<https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/>). Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses können auch Auskünfte über Bodenrichtwerte älterer Jahrgänge für den Bereich der Landeshauptstadt Potsdam bzw. weitere Informationen über den Potsdamer Grundstücksmarkt telefonisch unter 0331 289 31 82 eingeholt werden. Anfragen können auch per E-Mail an Gutachterausschuss@Rathaus.Potsdam.de gerichtet werden.