



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Wieder steigende Umsätze auf dem Potsdamer Immobilienmarkt

Grundstücksmarktbericht 2024 erschienen

07.05.2025 Fachinformation

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Potsdam hat den 34. Jahresbericht über die Entwicklungen auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt vorgelegt. Neben den bereits Anfang des Jahres veröffentlichten Bodenrichtwerten mit Stichtag 1. Januar 2025 gibt der aktuelle Grundstücksmarktbericht einen umfassenden Überblick über die Wertverhältnisse in den verschiedenen Marktsegmenten und stellt detailliert die Entwicklungstendenzen im Vergleich zu den Vorjahren dar. Alle Auswertungen und Marktanalysen basieren auf der beim Gutachterausschuss geführten Kaufpreissammlung.

„Im Jahr 2024 verzeichnete der Potsdamer Grundstücksmarkt eine spürbare Belebung. Die Zahl der Immobilienkaufverträge stieg im Vergleich zum Vorjahr um 21 Prozent. Dennoch liegt das Marktniveau weiterhin unter dem Stand von 2022. Besonders deutlich ist der Anstieg der Transaktionen bei den Eigentumswohnungen (+ 33 Prozent) und Eigenheimen (+ 7 Prozent) erkennbar. Dies könnte darauf hindeuten, dass die Verunsicherung bei den Marktteilnehmern nachlässt. Dennoch bleiben die hohen Finanzierungskosten und teuren Baukosten zentrale Einflussfaktoren für das Marktverhalten. Bei der Preisentwicklung von Bestandsimmobilien sowie Bauland sind überwiegend Seitwärtsbewegungen zu beobachten“ sagt Marco Jähne, Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Potsdam.

Der Grundstücksmarkt im Überblick

- nach Vorjahrestief steigende Umsätze auf fast allen Teilmärkten - bei Kaufverträgen um 21 Prozent
- 12 Prozent des Landesgeldumsatzes auf Potsdamer Immobilienmarkt umgesetzt
- Preise bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen stabilisieren sich auf dem Preisniveau von 2023

Umsatzzahlen

- Grundstücksverkäufe: 968 Verträge (+ 21 Prozent)
- Geldumsatz: 731 Millionen Euro (+ 37 Prozent)
- Flächenumsatz: 85 Hektar (- 37 Prozent)

Entwicklung der Baulandpreise und Bodenrichtwerte

Der im Jahr 2024 durchschnittlich gezahlte Preis für ein Eigenheimgrundstück betrug 620 Euro/Quadratmeter Bauland. Die wenigen zur Verfügung stehenden Bauflächen für den Geschosswohnungsbau wurden im Berichtsjahr durchschnittlich zu 1.000 Euro/Quadratmeter gehandelt. Der Gutachterausschuss hat für 111 Wertzonen im Stadtgebiet Bodenrichtwerte zum Stichtag 1.1.2025 ermittelt und beschlossen. Diese sind mit den zugehörigen wertbeeinflussenden Merkmalen auf dem amtlichen Bodenrichtwertportal „BORIS Land Brandenburg“ unter <https://www.boris.brandenburg.de/> veröffentlicht und kostenfrei für jeden einsehbar. Des Weiteren besteht hier die Möglichkeit eines anmelde- und kostenfreien automatisierten Abrufs einer amtlichen Bodenrichtwertauskunft als PDF-Dokument.

Übersicht über die Bodenrichtwerte für Bauland

- Stadtzentrum Potsdam: 850 bis 1.800 Euro/Quadratmeter
- Stadtzentrum Babelsberg: 500 bis 900 Euro/Quadratmeter
- Geschosswohnungsbau in guter / sehr guter Lage: 850 bis 1.750 Euro/Quadratmeter
- Geschosswohnungsbau in mittlerer Lage: 500 bis 850 Euro/Quadratmeter
- Eigenheimgebiete in guter bis sehr guter Lage: 800 bis 1.250 Euro/Quadratmeter
- Eigenheimgebiete in mittlerer Lage: 450 bis 900 Euro/Quadratmeter
- Eigenheimgebiete in städtischer Randlage: 100 bis 500 Euro/Quadratmeter

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

- Ackerland: 1,10 Euro/Quadratmeter
- Grünland: 1,20 Euro/Quadratmeter
- Forstflächen ohne Bestockung: 0,40 Euro/Quadratmeter

Durchschnittliche Kaufpreise für bebaute Grundstücke (inklusive Grundstück)

- freistehende Einfamilienhäuser: 808.000 Euro
- Reihenhäuser: 632.000 Euro
- Doppelhaushälften: 548.000 Euro
- Mehrfamilienhäuser: 2.950 Euro je Quadratmeter Mietfläche

Eigentumswohnungen

- 574 Verkäufe, davon 19 Prozent Erstverkäufe und 80 Prozent Weiterverkäufe
- durchschnittlicher Gesamtkaufpreis: 371.000 Euro
- Wohnflächenpreis im Erstverkauf: 7.400 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (- 8 Prozent)
- Wohnflächenpreis im Weiterverkauf: 4.200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (+ 0 Prozent)

Sonderauswertungen im Marktbericht

Im Marktbericht findet sich außerdem eine Vielzahl von Sonderauswertungen zu speziellen Grundstücksarten, unter anderem Angaben zu Bauerwartungs- und Rohbauland, Garten- und Erholungsflächen, gewerbliche Bauflächen, Baugrundstücke in Uferlage, sowie umfangreiche Kennzahlen und Daten, die für eine marktgerechte Wertermittlung von Bedeutung sind. Zum Beispiel Sach- und Ertragswertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren sowie Umrechnungskoeffizienten.

Weitere Informationen

Der Gutachterausschuss ist ein selbstständiges und unabhängiges Gremium von ehrenamtlich tätigen Immobiliensachverständigen, das auf landesrechtlicher Grundlage tätig ist. Er bedient sich einer Geschäftsstelle, die bei der Katasterbehörde der Landeshauptstadt Potsdam eingerichtet ist. Der Grundstücksmarktbericht wird als Dienstleistung des Landes auf der kommunalen Ebene erstellt und bereitgestellt. Ziel ist es, die Öffentlichkeit objektiv über die aktuellen Wertverhältnisse zu informieren sowie der Wirtschaft, Politik und Verwaltung verlässliche Grundlagen für die Bewertung von Immobilien zu geben.

Die Brandenburger Gutachterausschüsse stellen neben ihren Bodenrichtwerten im Bodenrichtwertportal auch die Grundstücksmarktberichte unter <https://gutachterausschuss.brandenburg.de> zum anmelde- und kostenfreien Download als PDF-Dokument zur Verfügung. Des Weiteren kann der Grundstücksmarktbericht als Druckexemplar gegen einen Abgabepreis von 46 Euro bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Landeshauptstadt Potsdam, Friedrich-Ebert-Straße 79/81, 14467 Potsdam erworben werden.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses können auch Auskünfte über Bodenrichtwerte älterer Jahrgänge für den Bereich der Landeshauptstadt Potsdam bzw. Informationen über den Potsdamer Grundstücksmarkt eingeholt werden. Anfragen können per E-Mail an Gutachterausschuss@Rathaus.Potsdam.de gerichtet werden.

Quelle: Landeshauptstadt Potsdam. Der Oberbürgermeister

