

Neue Bodenrichtwerte für die Landeshauptstadt Potsdam beschlossen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam hat am 24.01.2022 für das Gebiet der Landeshauptstadt **106 Bodenrichtwerte für baureifes Land und drei Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen zum Stichtag 01.01.2022** beschlossen. Sie bilden gleichzeitig die Grundlage für das neue Grundsteuermodell, dessen Hauptfeststellungszeitpunkt der 01.01.2022 ist und ab 2025 zur Anwendung kommt.

Potsdam ist als Landeshauptstadt und wegen seiner Nähe zu Berlin ein begehrter Immobilienstandort. Die Einwohnerzahl wächst kontinuierlich, der großen Nachfrage nach Wohnobjekten steht jedoch weiterhin nur ein begrenztes Angebot entgegen. Auch im zweiten Corona-Jahr waren steigende Kaufpreise sowohl bei den unbebauten Baugrundstücken als auch bei den bebauten Grundstücken zu verzeichnen. So wurde im Jahr 2021 für ein erschließungsbeitragsfreies Baugrundstück, welches mit Eigenheim bebaut werden soll, im Durchschnitt 545 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche bezahlt. Mit einem Eigenheim bebaute Grundstücke wurden im Durchschnitt zu 683.000 Euro (Tendenz: + 7 Prozent) veräußert.

Dieser Preisdruck spiegelt sich auch in den Beschlüssen der neuen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 wieder. So wurden beim individuellen Wohnungsbau als auch beim Geschosswohnungsbau die Bodenrichtwerte um + 10 bis + 200 Euro pro Quadratmeter erhöht. Auch bei den Bodenrichtwerten für Gewerbebauland beschloss der Gutachterausschuss eine Erhöhung im Durchschnitt von 35 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei 17 Bodenrichtwerten für baureifes Land, das sind anteilig ca. 15 Prozent der beschlossenen Werte, wurden keine Preisänderungen zum Vorjahr vorgenommen. Zum Stichtag 01.01.2022 sind für das Gebiet der Landeshauptstadt neun neue Bodenrichtwerte für Bauland vom Gutachterausschuss beschlossen worden. Erstmals sind zwei Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Außenbereich ausgewiesen.

Hier ein Überblick zum neuen Bodenrichtwertniveau in der Landeshauptstadt (Auswahl):

Individueller Wohnungsbau

gute bis sehr gute Wohnlage	600 ... 1.500 Euro/m ²
mittlere Wohnlage	400 ... 650 Euro/m ²
städtische Randlage	100 ... 450 Euro/m ²

Geschosswohnungsbau

gute bis sehr gute Lage	600 ... 1.500 Euro/m ²
-------------------------	-----------------------------------

mittlere und einfache Lage	430 ... 900 Euro/m ²
Gemischt genutzte Bauflächen	
Stadtzentren	800 ... 1.800 Euro/m ²
Randlage zu den Stadtzentren	430 ... 1.000 Euro/m ²
Gewerbebauflächen	90 ... 900 Euro/m ²
Land- und Forstwirtschaft	
Acker	1,50 Euro/Quadratmeter
Grünland	0,90 Euro/Quadratmeter
Forst mit Aufwuchs	0,70 Euro/Quadratmeter

Ab sofort können Auskünfte zu den aktuellen Bodenrichtwerten für die Landeshauptstadt Potsdam bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Potsdam eingeholt werden. Anfang März 2022 werden die neuen Bodenrichtwerte im amtlichen Bodenrichtwertportal „BORIS Land Brandenburg“ (<https://www.boris-brandenburg.de>) veröffentlicht sein. Über dieses Portal können Nutzer Bodenrichtwerte des aktuellen Jahrganges und rückwirkend bis 2010 kostenfrei einsehen bzw. eine kostenfreie amtliche Bodenrichtwertauskunft als PDF-Dokument abrufen.

Potsdam, 09.02.2022

Geschäftsstelle Gutachterausschuss Potsdam