

Quartalsbericht

I. Quartal 2025



Inhalt

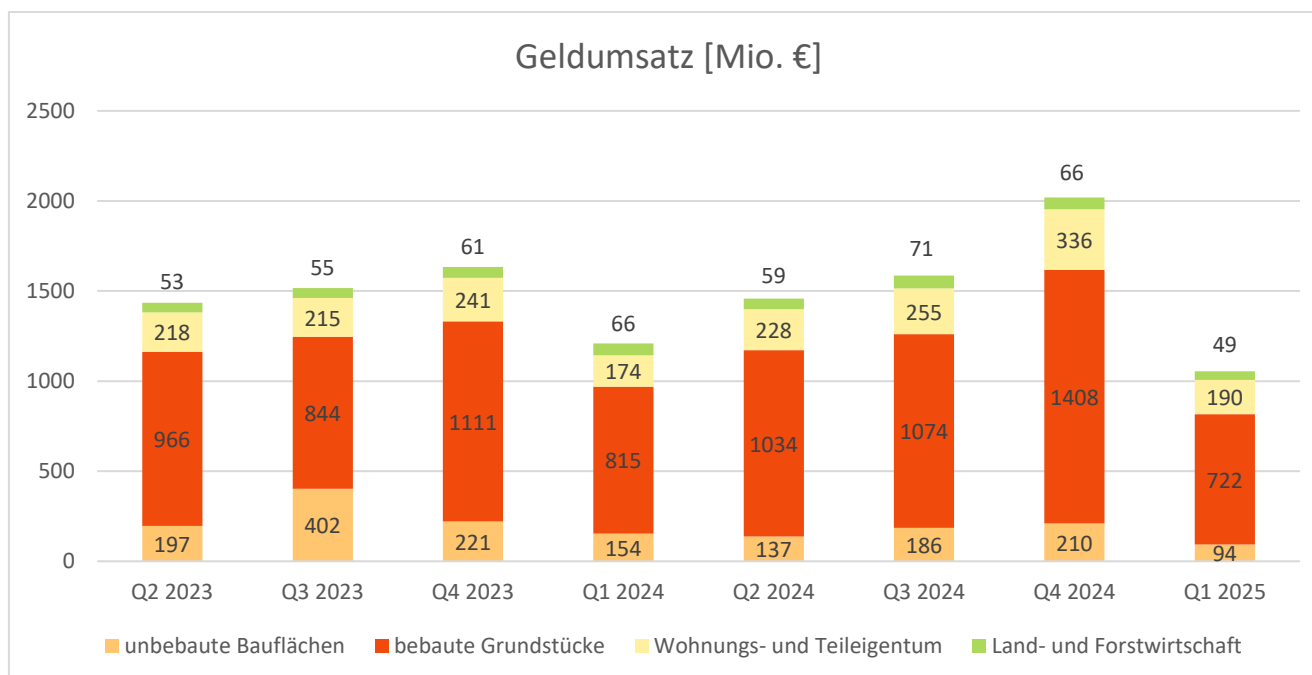
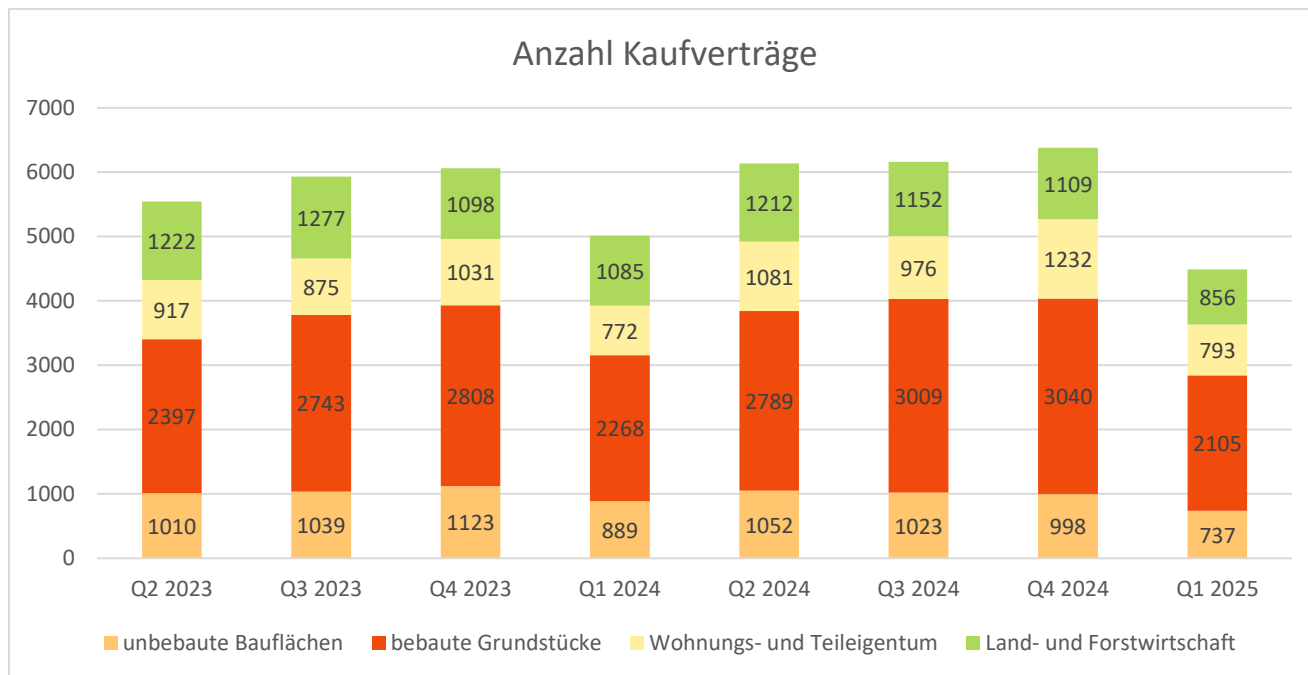
1. Umsatzzahlen	2
2. Bebaute Grundstücke	4
3. Unbebaute Grundstücke	5
4. Bodenpreisentwicklung	6

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg veröffentlicht Zahlen zur Entwicklung auf dem Brandenburger Grundstücksmarkt für das I. Quartal 2025. Datengrundlage sind die bei den regionalen Gutachterausschüssen bis zum 13. Mai 2025 registrierten Kaufverträge (Kaufvertragsdatum 01.01.2025 bis 31.03.2025). Die Umsatzzahlen und durchschnittlichen Preise werden den Daten des gleichen Zeitraumes des Vorjahres (01.01.2024 bis 31.03.2024) gegenübergestellt.

Die Datenmenge der durchschnittlichen Preise wird auf Ausreißer hin untersucht. Dabei werden Kaufverträge, die mehr als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert abweichen, identifiziert und entfernt.

Bei Zeitreihen und den Veränderungen gegenüber dem Vorjahresquartal ist zu beachten, dass die dargestellten Preis- und Umsatzveränderungen nicht nur auf konjunkturellen Entwicklungen beruhen können, sondern auch auf Veränderungen in den zugrundeliegenden Stichproben, z. B. in der Struktur bebauter Grundstücke (Baualter, -standard, Größe), insbesondere jedoch aufgrund unterschiedlicher Verteilungen in der Lage. Eine unterschiedliche Zusammensetzung der Stichprobe in den einzelnen Jahren wirkt sich insbesondere auf Teilmärkte mit geringen Kauffallzahlen aus.

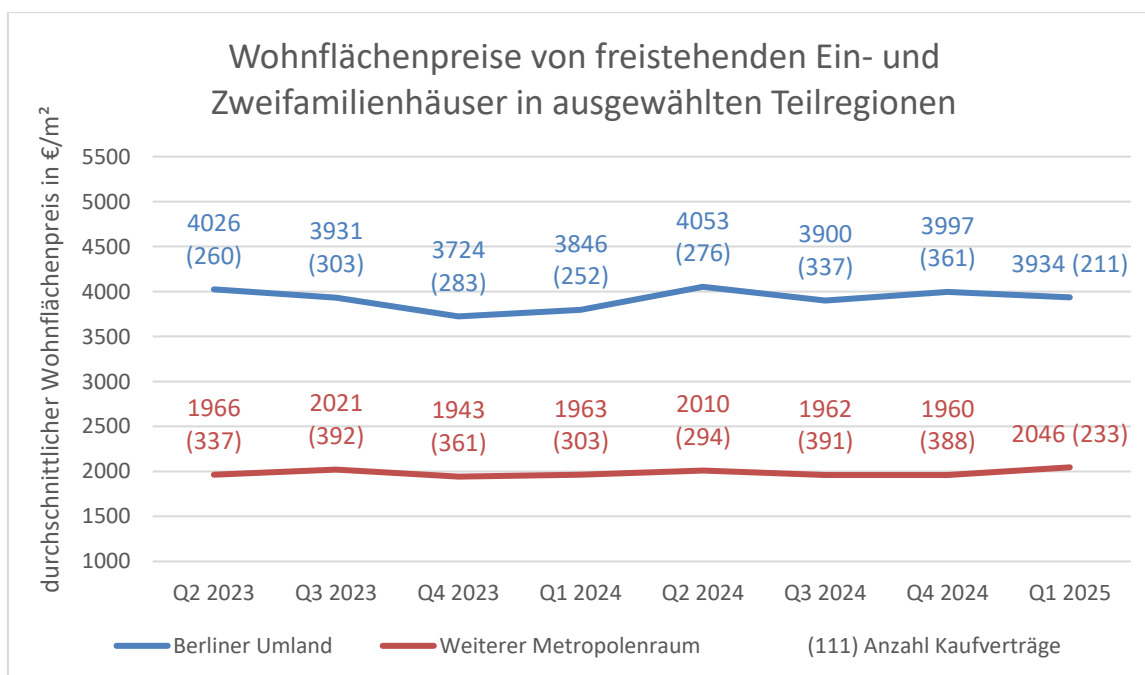
1. Umsatzzahlen



Grundstücksmarkt I. Quartal 2025 im Land Brandenburg im Vergleich zum I. Quartal 2024									
	Kaufverträge			Geldumsatz			Flächenumsatz		
	Anzahl		Veränderung	Mio. €		Veränderung	Hektar		Veränderung
	2024 I. Quartal	2025 I. Quartal		2024 I. Quartal	2025 I. Quartal		2024 I. Quartal	2025 I. Quartal	
Brandenburg insgesamt	5.414	4.789	(- 12 %)	1.223	1.064	(- 13 %)	6.117	4.797	(- 22 %)
Unbebaute Bauflächen	893	737	(- 17 %)	155	94	(- 39 %)	141	89	(- 37 %)
Davon: individueller Wohnungsbau	708	594	(- 16 %)	79	68	(- 14 %)	74	58	(- 22 %)
Mehrfamilienhäuser	72	56	(- 22 %)	54	12	(- 77 %)	20	6	(- 69 %)
gewerbliche Nutzung	56	46	(- 18 %)	15	10	(- 32 %)	34	20	(- 41 %)
Bebaute Grundstücke	2.265	2.103	(- 7 %)	816	722	(- 11 %)	507	571	(+ 13 %)
Davon: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1.271	1.148	(- 10 %)	416	361	(- 13 %)	190	176	(- 8 %)
Reihen- und Doppelhäuser	415	371	(- 11 %)	102	98	(- 4 %)	29	27	(- 6 %)
Geschoss- wohnungsbau	91	106	(+ 16 %)	90	100	(+ 11 %)	26	32	(+ 24 %)
Wohnungs- und Teileigentum	772	793	(+ 3 %)	174	190	(+ 9 %)	--	--	--
Davon: Erstverkauf von Eigentumswohnungen	191	277	(+ 45 %)	70	91	(+ 31 %)	--	--	--
Weiterverkauf von Eigentumswohnungen	472	433	(- 8 %)	99	94	(- 5 %)	--	--	--
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	1.087	856	(- 21 %)	66	49	(- 26 %)	5.021	4.058	(- 19 %)
Bemerkung: Die Umsatzzahlen beziehen sich auf alle registrierten Kaufverträge. Es können daraus keine Durchschnittspreise abgeleitet werden.									

2. Bebaute Grundstücke

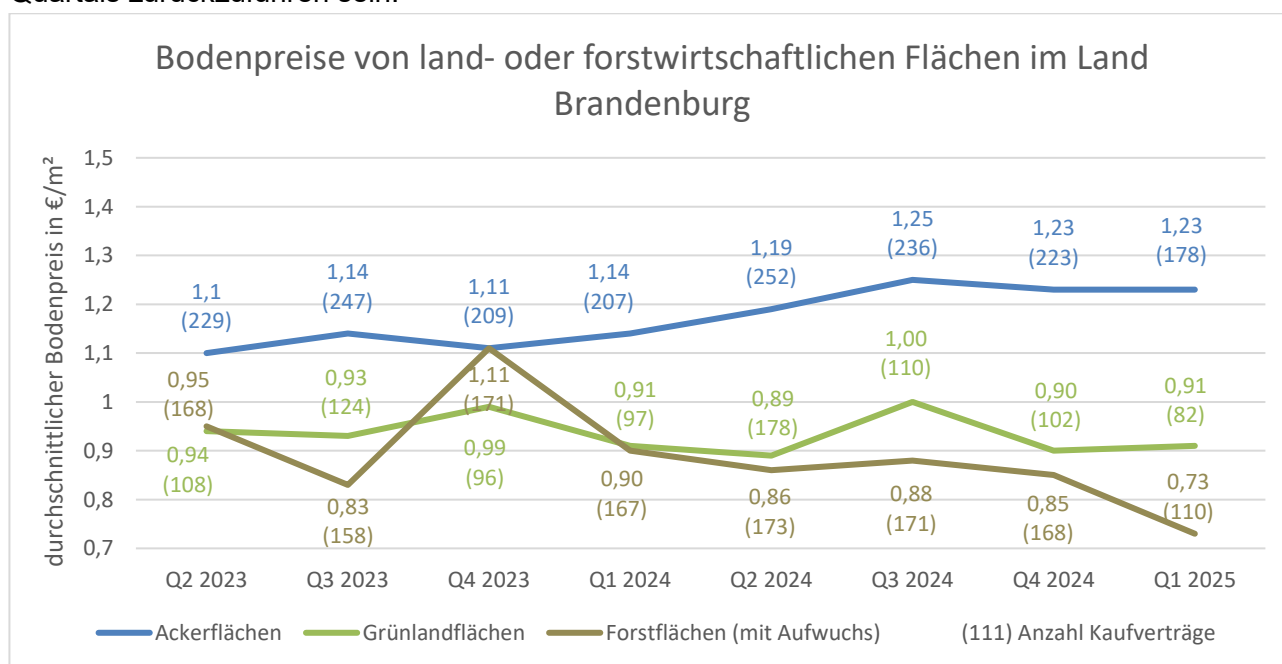
Grundstücksmarkt I. Quartal 2025 im Land Brandenburg im Vergleich zum I. Quartal 2024 - durchschnittliche Preise (Mittelwerte) [€/m²] -				
	Berliner Umland durchschnittlicher Wohnflächenpreis (Spanne)		Weiterer Metropolitanraum durchschnittlicher Wohnflächenpreis (Spanne)	
	2024 I. Quartal	2025 I. Quartal	2024 I. Quartal	2025 I. Quartal
Bebaute Grundstücke				
Davon: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	3.767 (1.224 - 6.430)	3.934 (1.645 - 6.903)	1.927 (310 - 4.455)	2.046 (214 - 4.706)
Reihen- und Doppelhäuser	3.553 (1.287 - 5.833)	3.575 (1.840 - 5.435)	1.625 (342 - 4.644)	1.655 (137 - 4.275)
Geschoss- wohnungsbau	2.533 (1.237 - 5.217)	2.018 (903 - 3.484)	985 (165 - 1.622)	1.044 (139 - 2.050)
Wohnungs- und Teileigentum				
Davon: Erstverkauf von Eigentumswohnungen	5.818 (2.167 - 9.444)	5.093 (2.165 - 9.043)	4.138 (2.194 - 7.184)	4.447 (2.564 - 5.548)
Weiterverkauf von Eigentumswohnungen	3.303 (1.620 - 6.277)	3.405 (907 - 6.065)	1.657 (319 - 2.868)	1.711 (432 - 3.541)



3. Unbebaute Grundstücke

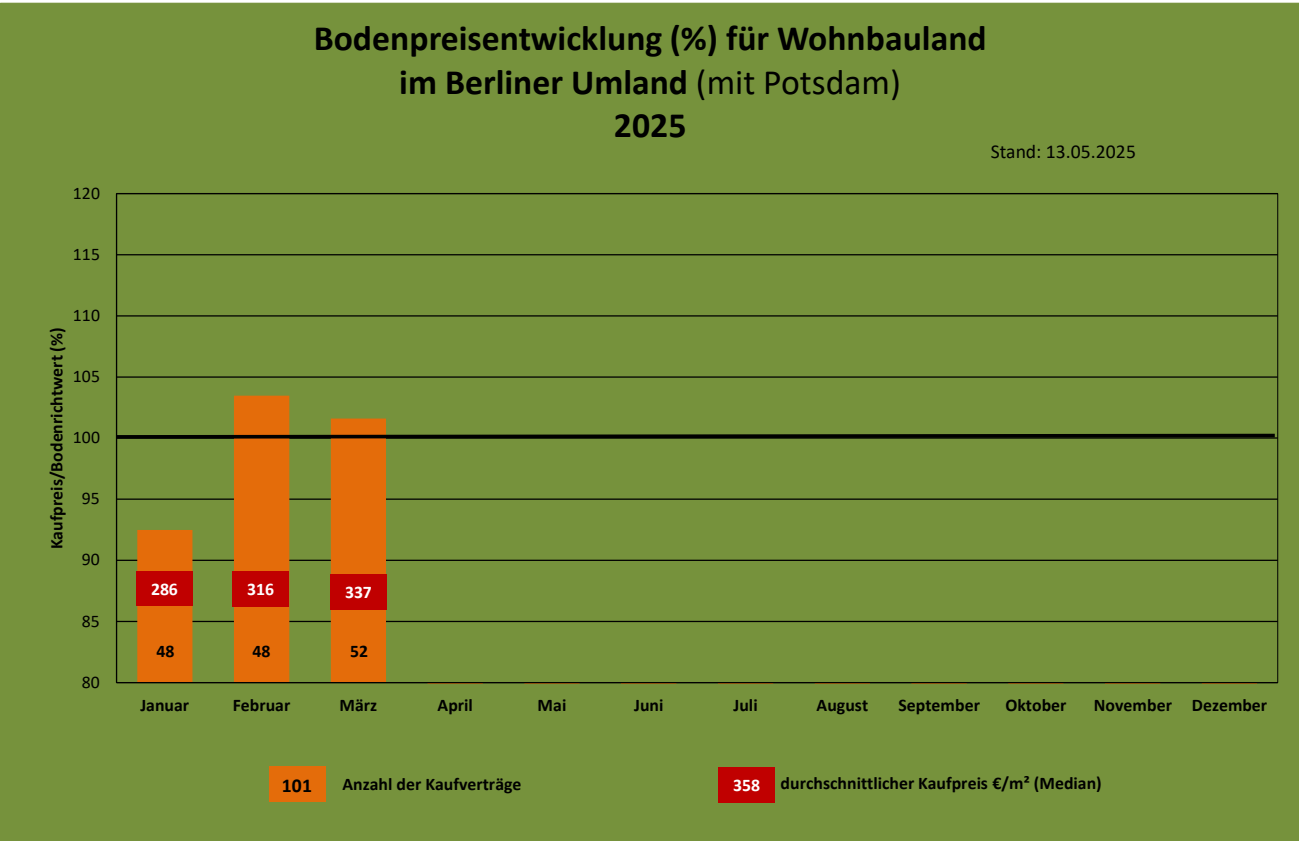
Grundstücksmarkt I. Quartal 2025 im Land Brandenburg im Vergleich zum I. Quartal 2024 - durchschnittliche Preise (Mittelwerte) [€/m²] -				
	Berliner Umland durchschnittlicher Bodenpreis (Spanne)		Weiterer Metropolitanraum durchschnittlicher Bodenpreis (Spanne)	
	2024 I. Quartal	2025 I. Quartal	2024 I. Quartal	2025 I. Quartal
Unbebaute Bauflächen				
Davon: individueller Wohnungsbau	340 (71 - 614)	325 (68 - 690)	83 (3 - 288)	98 (4 - 298)
Mehrfamilienhäuser	459 (325 - 612)	373 (68 - 599)	91 (6 - 350)	97 (27 - 240)
gewerbliche Nutzung	53 (5 - 120)	92 (65 - 143)	48 (10 - 133)	35 (4 - 91)
Land- oder forstwirtschaftliche Flächen				
Davon: Ackerflächen	1,32 (0,73 - 2,40)	1,26 (0,45 - 2,64)	1,12 (0,19 - 2,65)	1,23 (0,15 - 5,00)
Grünlandflächen	0,97 (0,30 - 1,60)	1,24 (0,70 - 2,08)	0,91 (0,09 - 2,50)	0,98 (0,18 - 6,20)
Forstflächen (mit Aufwuchs)	1,62 (0,50 - 4,02)	0,78 (0,06 - 1,50)	0,86 (0,10 - 2,44)	0,73 (0,17 - 1,80)

Die Preisschwankungen bei den Forstflächen im nachfolgenden Diagramm können auf unterschiedliche Qualitäten, insbesondere des Aufwuchses, der getätigten Verkäufe des jeweiligen Quartals zurückzuführen sein.



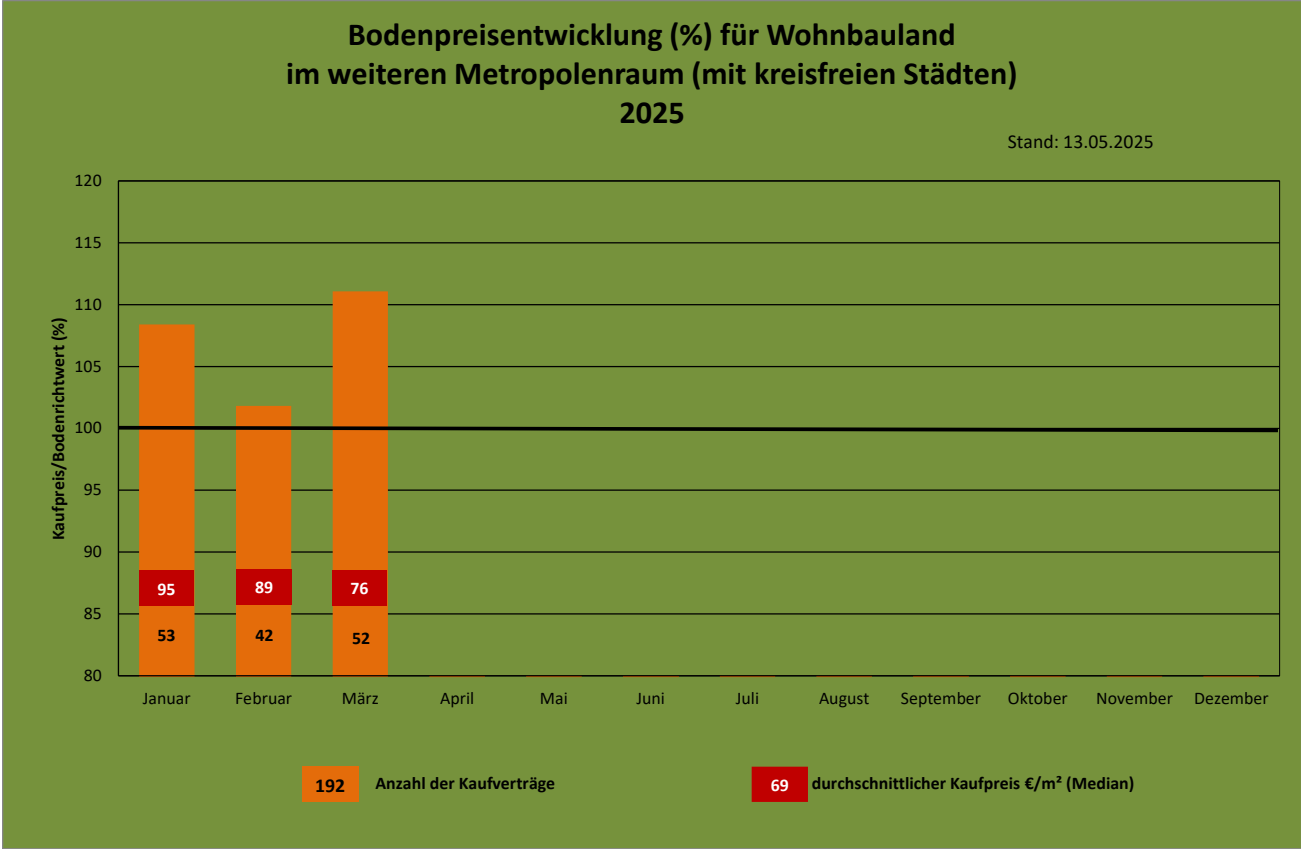
4. Bodenpreisentwicklung

Die quartalsweise Auswertung der Bodenpreisentwicklung für Wohnbauland (baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau) erfolgt für die Teilräume Weiteren Metropolenraum und dem Berliner Umland. Datengrundlage sind Kaufverträge von unbebauten Grundstücken, bei denen keine ungewöhnlichen Verhältnisse vorliegen und der Kaufpreis direkt aus dem Kaufvertrag entnommen werden kann. Verglichen wird der Kaufpreis mit dem dazugehörigen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert. Dargestellt wird das Verhältnis von Kaufpreis zum Bodenrichtwert in Prozent, die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge und den durchschnittlichen Kaufpreis (jeweils der Mediane¹).



Verteilung der Kaufverträge												
	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
Barnim	11	8	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dahme-Spreewald	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Havelland	8	7	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Märkisch-Oderland	8	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oberhavel	7	8	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oder-Spree	2	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Potsdam	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Potsdam-Mittelmark	5	5	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Teltow-Fläming	3	8	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0

¹ Der Median ist der mittlere Wert in einer Folge von nach aufsteigender Größe, sortierten Werten. Ober- bzw. unterhalb des Median liegt jeweils die Hälfte der Werte. Gegenüber dem ebenfalls häufig verwendeten arithmetischen Mittelwert ist der Median robuster gegenüber Ausreißern in den Variablenwerten.



Verteilung der Kaufverträge												
	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
Barnim	1	3	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Brandenburg an der Havel	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cottbus	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dahme-Spreewald	12	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Elbe-Elster	2	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frankfurt (Oder)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Havelland	5	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Märkisch-Oderland	2	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oberhavel	3	4	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oberspreewald-Lausitz	2	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oder-Spree	3	6	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostprignitz-Ruppin	3	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Potsdam-Mittelmark	8	6	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prignitz	2	2	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spree-Neiße	3	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Teltow-Fläming	4	5	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Uckermark	3	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0