

Quartalsbericht

II. Quartal 2025



Inhalt

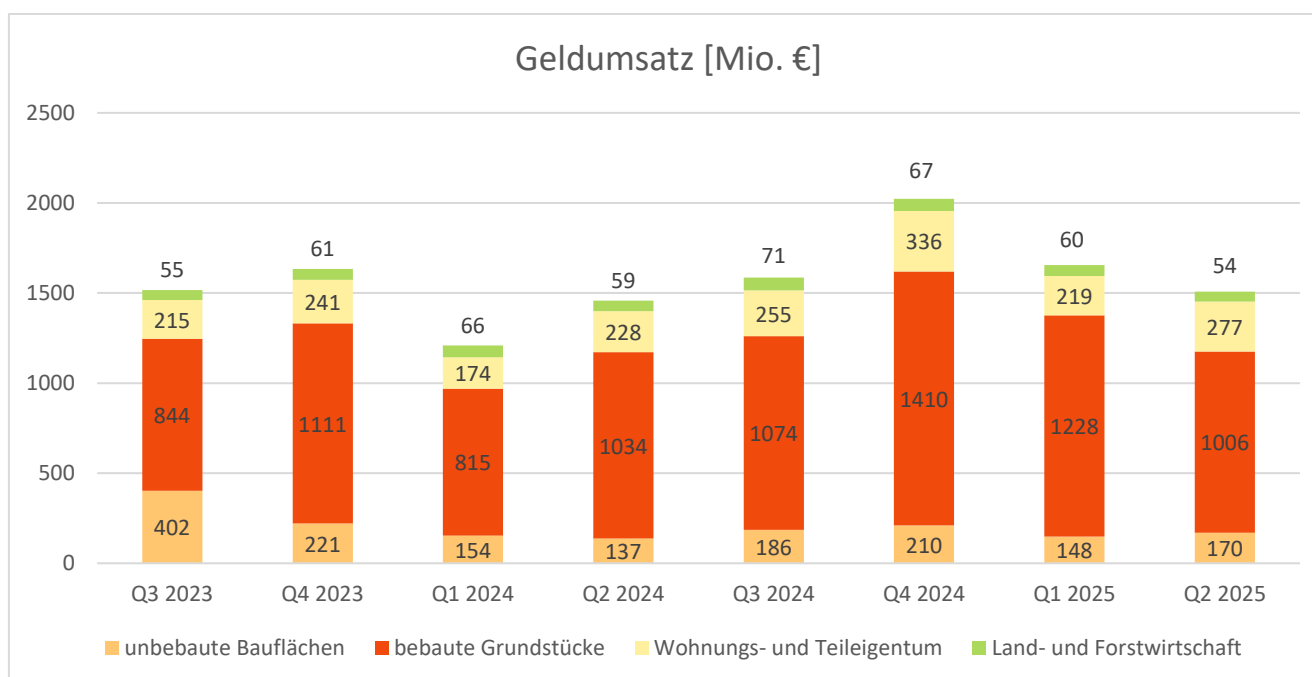
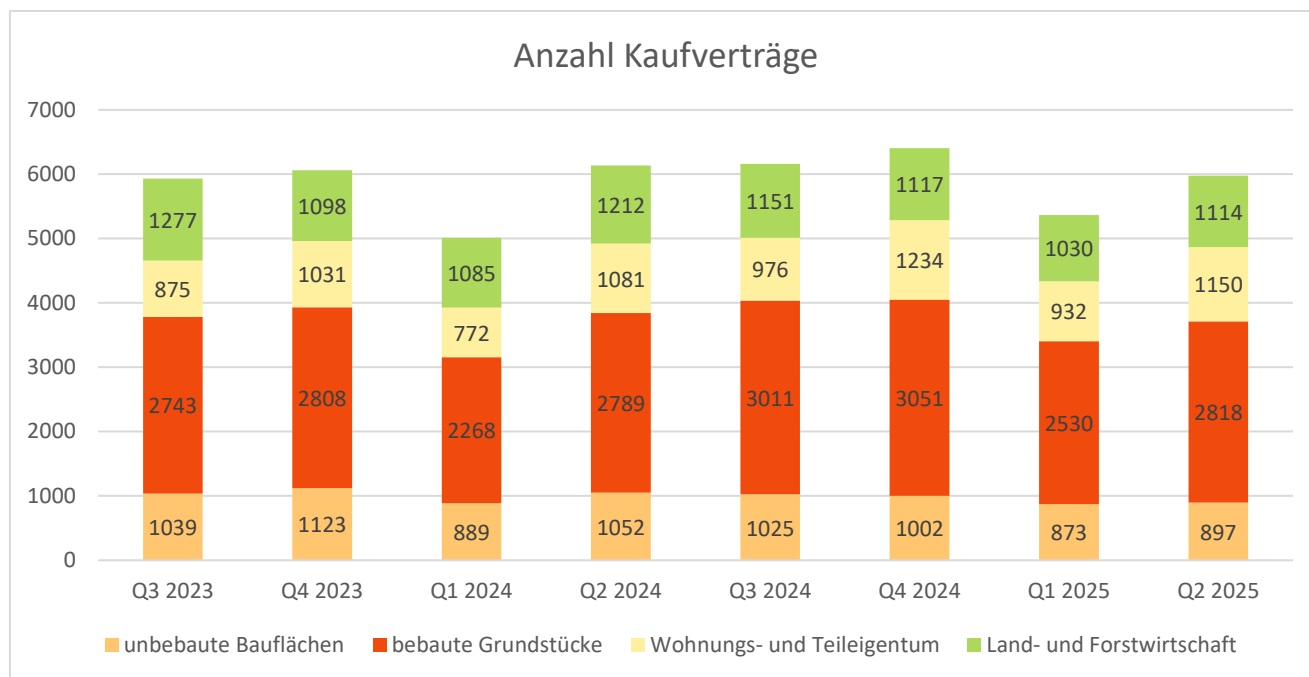
1. Umsatzzahlen	2
2. Bebaute Grundstücke	4
3. Unbebaute Grundstücke	5
4. Bodenpreisentwicklung	6

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg veröffentlicht Zahlen zur Entwicklung auf dem Brandenburger Grundstücksmarkt für das II. Quartal 2025. Datengrundlage sind die bei den regionalen Gutachterausschüssen bis zum 29. August 2025 registrierten Kaufverträge (Kaufvertragsdatum 01.01.2025 bis 30.06.2025). Die Umsatzzahlen und durchschnittlichen Preise werden den Daten des gleichen Zeitraumes des Vorjahres (01.01.2024 bis 30.06.2024) gegenübergestellt.

Die Datenmenge der durchschnittlichen Preise wird auf Ausreißer hin untersucht. Dabei werden Kaufverträge, die mehr als die zweieinhalbfache 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.

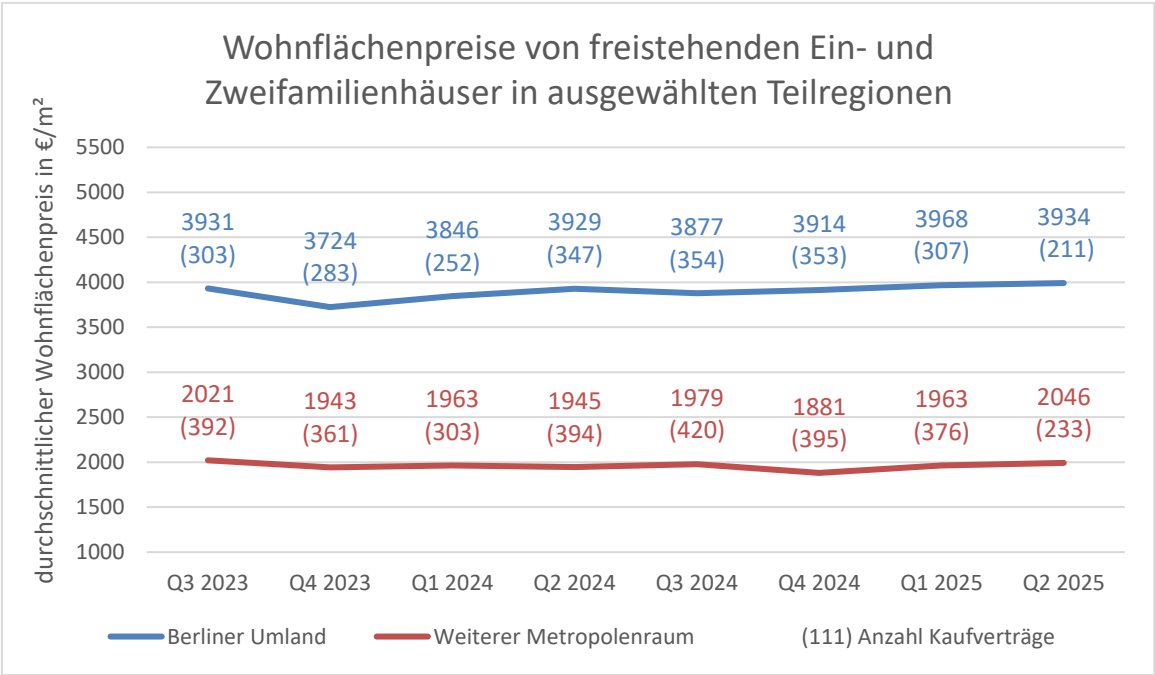
1. Umsatzzahlen



Grundstücksmarkt I. - II. Quartal 2025 im Land Brandenburg im Vergleich zum I. - II. Quartal 2024									
	Kaufverträge			Geldumsatz			Flächenumsatz		
	Anzahl 2024 I. - II. Quartal	2025 I. - II. Quartal	Veränderung	Mio. € 2024 I. - II. Quartal	2025 I. - II. Quartal	Veränderung	Hektar 2024 I. - II. Quartal	2025 I. - II. Quartal	Veränderung
Brandenburg insgesamt	11.990	12.110	(+ 1 %)	2.724	3.182	(+ 17 %)	12.418	11.216	(- 10 %)
Unbebaute Bauflächen	1.941	1.770	(- 9 %)	291	318	(+ 9 %)	394	362	(- 8 %)
Davon: individueller Wohnungsbau	1.506	1.406	(- 7 %)	169	175	(+ 4 %)	161	145	(- 10 %)
Mehrfamilienhäuser	175	139	(- 21 %)	72	50	(- 31 %)	29	27	(- 7 %)
gewerbliche Nutzung	125	122	(- 2 %)	41	69	(+ 68 %)	167	171	(+ 2 %)
Bebaute Grundstücke	5.057	5.348	(+ 6 %)	1.849	2.234	(+ 21 %)	1.366	1.333	(- 2 %)
Davon: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	2.806	2.895	(+ 3 %)	911	963	(+ 6 %)	436	485	(+ 11 %)
Reihen- und Doppelhäuser	848	935	(+ 10 %)	213	270	(+ 27 %)	60	77	(+ 28 %)
Geschoss- wohnungsbau	240	251	(+ 5 %)	200	202	(+ 1 %)	59	50	(- 15 %)
Wohnungs- und Teileigentum	1.853	2.082	(+ 12 %)	402	496	(+ 23 %)	-	-	-
Davon: Erstverkauf von Eigentumswohnungen	456	628	(+ 38 %)	161	221	(+ 37 %)	-	-	-
Weiterverkauf von Eigentumswohnungen	1.108	1.152	(+ 4 %)	227	259	(+ 14 %)	-	-	-
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	2.297	2.144	(- 7 %)	125	114	(- 9 %)	9.646	9.260	(- 4 %)
Bemerkung: Die Umsatzzahlen beziehen sich auf alle registrierten Kaufverträge. Es können daraus keine Durchschnittspreise abgeleitet werden.									

2. Bebaute Grundstücke

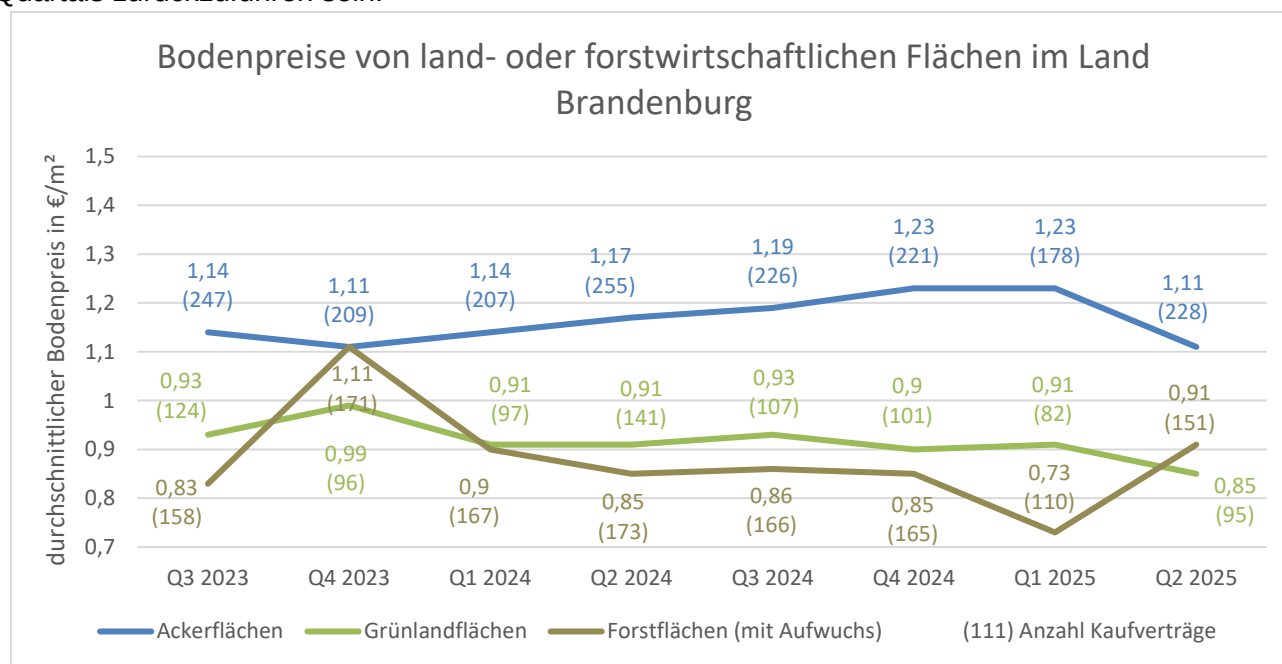
Grundstücksmarkt I. - II. Quartal 2025 im Land Brandenburg im Vergleich zum I. - II. Quartal 2024 - durchschnittliche Preise (Mittelwert) [€/m²] -				
	Berliner Umland durchschnittlicher Wohnflächenpreis (Spanne)		Weiterer Metropolitanraum durchschnittlicher Wohnflächenpreis (Spanne)	
	2024 I. - II. Quartal	2025 I. - II. Quartal	2024 I. - II. Quartal	2025 I. - II. Quartal
Bebaute Grundstücke				
Davon: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	3.881 (1.094 - 7.184)	3.966 (847 - 7.170)	1.937 (73 - 4.521)	1.973 (83 - 4.815)
Reihen- und Doppelhäuser	3.593 (1.223 - 6.097)	3.760 (1.098 - 6.324)	1.571 (126 - 3.817)	1.643 (137 - 4.275)
Geschoss- wohnungsbau	2.187 (901 - 4.643)	2.144 (825 - 3.650)	952 (165 - 1.882)	1.005 (128 - 2.077)
Wohnungs- und Teileigentum				
Davon: Erstverkauf von Eigentumswohnungen	5.507 (1.722 - 9.500)	5.733 (2.165 - 10.480)	3.914 (2.022 - 6.831)	4.340 (1.486 - 6.777)
Weiterverkauf von Eigentumswohnungen	3.281 (984 - 6.277)	3.351 (833 - 6.121)	1.603 (149 - 3.385)	1.708 (129 - 3.642)



3. Unbebaute Grundstücke

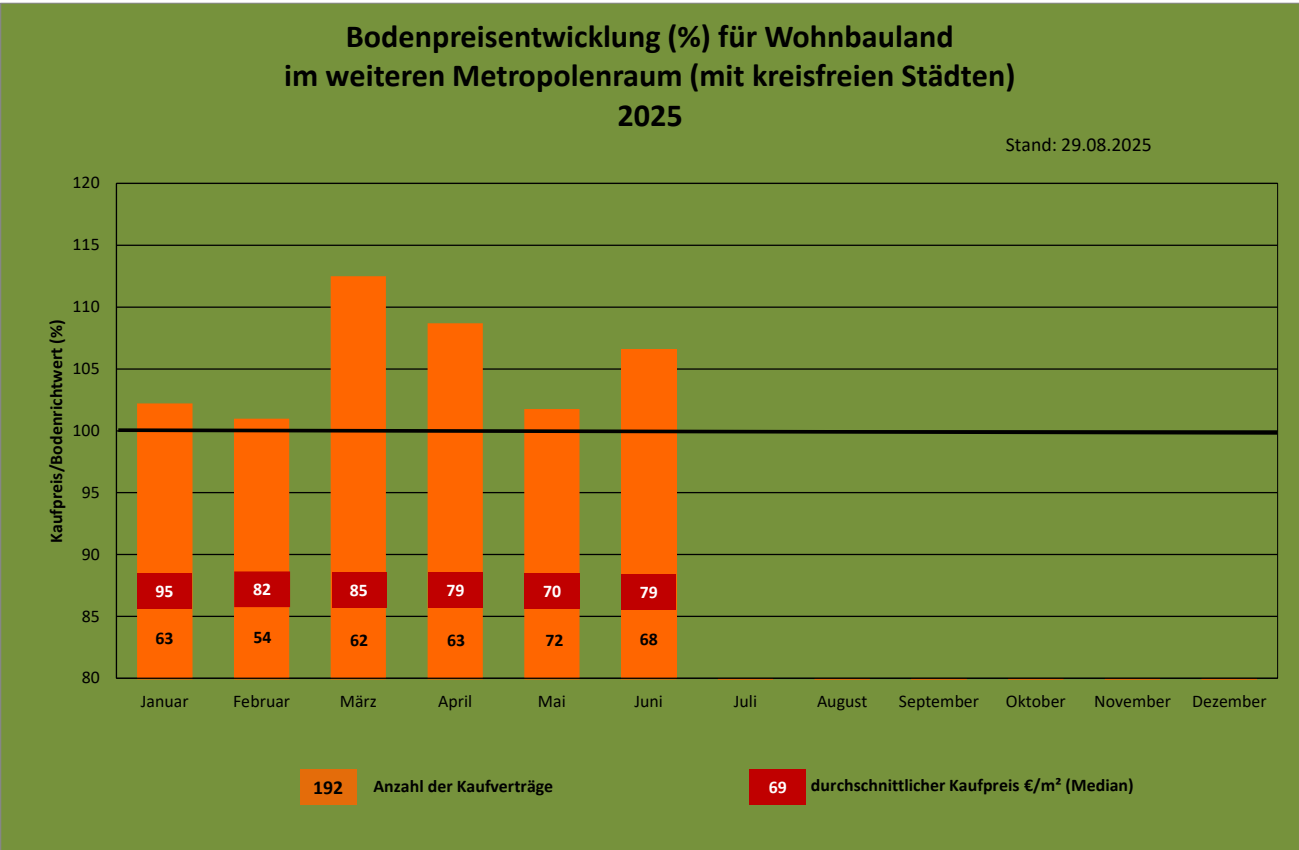
Grundstücksmarkt I. - II. Quartal 2025 im Land Brandenburg im Vergleich zum I. - II. Quartal 2024 - durchschnittliche Preise (Mittelwert) [€/m²] -				
	Berliner Umland durchschnittlicher Bodenpreis (Spanne)		Weiterer Metropolitanraum durchschnittlicher Bodenpreis (Spanne)	
	2024 I. - II. Quartal	2025 I. - II. Quartal	2024 I. - II. Quartal	2025 I. - II. Quartal
Unbebaute Bauflächen				
Davon: individueller Wohnungsbau	334 (71 - 614)	334 (50 - 700)	92 (3 - 327)	100 (4 - 281)
Mehrfamilienhäuser	533 (325 - 800)	478 (68 - 1.053)	84 (6 - 385)	97 (27 - 240)
gewerbliche Nutzung	50 (5 - 120)	115 (39 - 200)	33 (5 - 129)	28 (4 - 91)
Land- oder forstwirtschaftliche Flächen				
Davon: Ackerflächen	1,22 (0,36 - 2,40)	1,46 (0,45 - 3,14)	1,15 (0,18 - 2,71)	1,13 (0,15 - 3,02)
Grünlandflächen	1,22 (0,30 - 5,39)	1,25 (0,62 - 2,23)	0,88 (0,09 - 2,50)	0,83 (0,08 - 2,99)
Forstflächen (mit Aufwuchs)	1,62 (0,50 - 7,14)	2,25 (0,06 - 15,00)	0,82 (0,10 - 6,38)	0,79 (0,10 - 6,18)

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



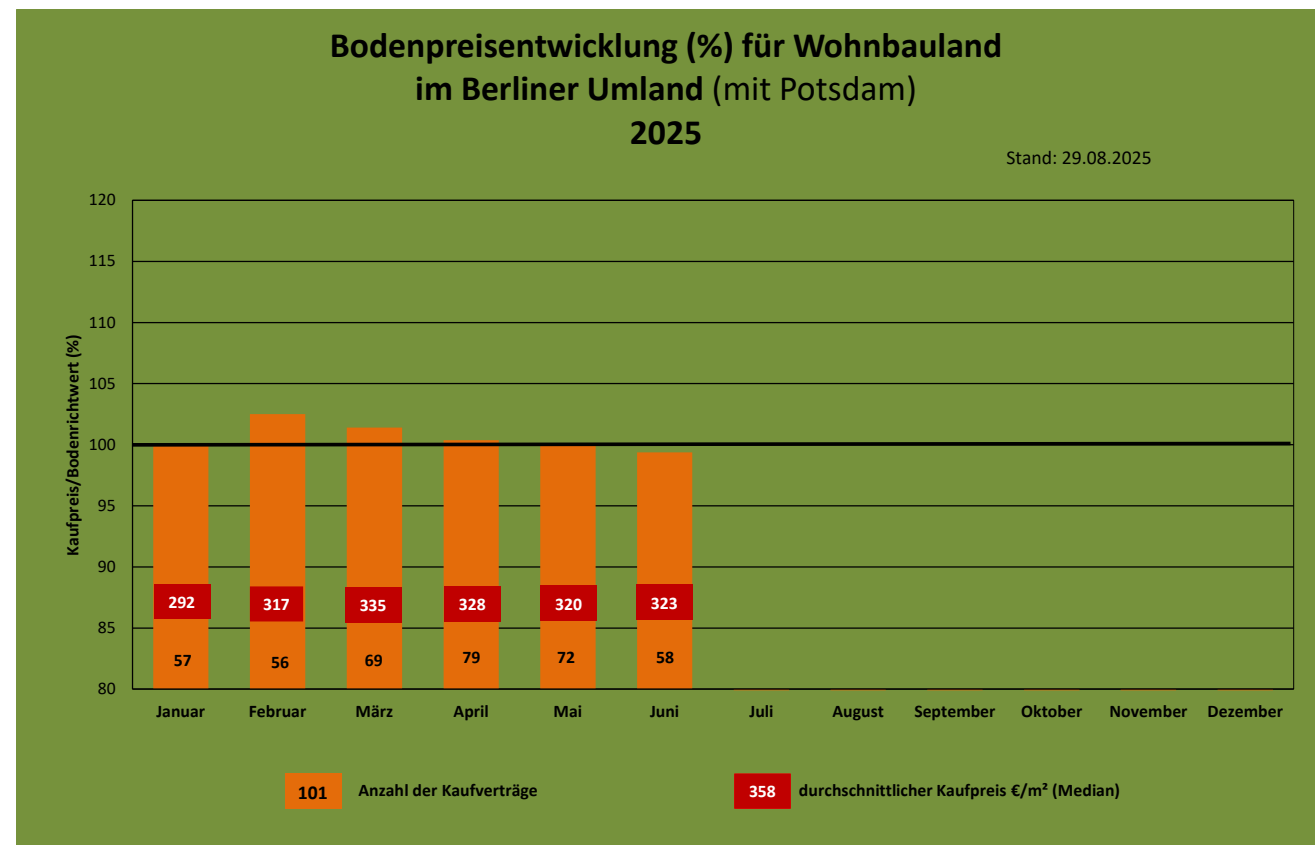
4. Bodenpreisentwicklung

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	9	14	14	14	13	0	0	0	0	0	0
Dahme-Spreewald	4	7	7	7	8	8	0	0	0	0	0	0
Havelland	8	7	12	11	10	8	0	0	0	0	0	0
Märkisch-Oderland	8	4	6	5	4	4	0	0	0	0	0	0
Oberhavel	13	8	9	12	11	8	0	0	0	0	0	0
Oder-Spree	3	5	2	6	3	1	0	0	0	0	0	0
Potsdam	2	3	2	3	5	3	0	0	0	0	0	0
Potsdam-Mittelmark	5	4	3	6	5	6	0	0	0	0	0	0
Teltow-Fläming	3	9	14	15	12	7	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	2	3	7	2	4	6	0	0	0	0	0	0
Brandenburg an der Havel	0	0	1	3	5	3	0	0	0	0	0	0
Cottbus	0	0	3	0	1	2	0	0	0	0	0	0
Dahme-Spreewald	14	3	4	3	5	4	0	0	0	0	0	0
Elbe-Elster	2	3	6	4	2	0	0	0	0	0	0	0
Frankfurt (Oder)	0	0	0	1	2	1	0	0	0	0	0	0
Havelland	5	1	4	3	5	4	0	0	0	0	0	0
Märkisch-Oderland	3	4	3	5	5	2	0	0	0	0	0	0
Oberhavel	5	4	2	2	5	3	0	0	0	0	0	0
Oberspreewald-Lausitz	2	2	2	6	2	4	0	0	0	0	0	0
Oder-Spree	5	7	3	7	4	4	0	0	0	0	0	0
Ostprignitz-Ruppin	3	8	0	3	4	9	0	0	0	0	0	0
Potsdam-Mittelmark	9	6	3	7	7	10	0	0	0	0	0	0
Prignitz	2	2	8	4	9	2	0	0	0	0	0	0
Spree-Neiße	3	0	2	2	4	5	0	0	0	0	0	0
Teltow-Fläming	5	8	11	6	6	7	0	0	0	0	0	0
Uckermark	3	3	3	5	2	2	0	0	0	0	0	0