

Immobilienmarkt 2023 im Land Brandenburg

Marktanalyse für das I. bis III. Quartal 2023

- rückläufige Umsatzzahlen gegenüber dem Vergleichszeitraum 2022
- Preise für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau zeigen fallende Tendenzen
- Preise für gewerbliche Bauflächen steigen
- sinkende oder stagnierende Preise für Wohnimmobilien

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg veröffentlicht hiermit Zahlen zur Entwicklung auf dem Brandenburger Grundstücksmarkt für das I. bis III. Quartal 2023. Die Umsatzzahlen und durchschnittlichen Preise werden den Umsatzzahlen bzw. durchschnittlichen Preisen des gleichen Zeitraumes des Vorjahres (01.01.2022 bis 30.09.2022) gegenübergestellt. Datengrundlage sind die bei den regionalen Gutachterausschüssen bis zum 15. Dezember 2023 registrierten Kaufverträge (Kaufvertragsdatum 01.01.2023 bis 30.09.2023).

Grundstücksmarkt I. bis III. Quartal 2023 im Land Brandenburg im Vergleich zum I. bis III. Quartal 2022									
	Kaufverträge			Geldumsatz			Flächenumsatz		
	Anzahl		Veränderung	Mio. €		Veränderung	Hektar		Veränderung
	2022	2023		2022	2023		2022	2023	
Brandenburg insgesamt	21.975	17.358	(- 21 %)	6.969	4.003	(- 43 %)	17.981	16.471	(- 8 %)
Darunter:									
Unbebaute Bauflächen	4.430	2.854	(- 36 %)	995	759	(- 24 %)	1.256	670	(- 47 %)
Bebaute Grundstücke	9.126	7.131	(- 22 %)	4.729	2.463	(- 48 %)	2.512	1.682	(- 33 %)
Davon:									
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	4.631	3.774	(- 19 %)	1.670	1.218	(- 27 %)	818	661	(- 19 %)
Reihen- und Doppelhäuser	1.555	1.289	(- 17 %)	482	335	(- 30 %)	120	109	(- 9 %)
Geschosswohnungsbau	596	333	(- 44 %)	888	223	(- 75 %)	160	69	(- 57 %)
Wohnungs- und Teileigentum	3.744	2.483	(- 34 %)	1.020	594	(- 42 %)	--	--	--
Davon:									
Erstverkauf von Eigentumswohnungen	1.322	664	(- 50 %)	504	250	(- 50 %)	--	--	--
Weiterverkauf von Eigentumswohnungen	1.824	1.480	(- 19 %)	466	318	(- 32 %)	--	--	--
Land- oder forstwirtschaftliche Flächen	3.267	3.579	(+ 10 %)	169	156	(- 8 %)	13.311	13.386	(+ 1 %)

Bemerkung: Die Umsatzzahlen beziehen sich auf alle registrierten Kaufverträge. Es können daraus keine Durchschnittspreise abgeleitet werden.

Grundstücksmarkt I. bis III. Quartal 2023 im Land Brandenburg im Vergleich zum I. bis III. Quartal 2022 - durchschnittliche Preise -							
	Berliner Umland (einschließlich Potsdam) durchschnittlicher Bodenpreis (€/m ²)			Tendenz	Weiterer Metropolitanraum (einschließlich kreisfreie Städte) durchschnittlicher Bodenpreis (€/m ²)		Tendenz
	2022	2023	2022		2023		
Unbebaute Bauflächen							
Davon:							
individueller Wohnungsbau	400	363	↓	105	76	↓	
Mehrfamilienhäuser	427	414	→	81	60	↓	
gewerbliche Nutzung	118	143	↑	23	27	↑	
Land- oder forstwirtschaftliche Flächen							
Davon:							
Ackerflächen	1,36	1,39	→	1,17	1,09	↓	
Grünlandflächen	1,37	1,40	→	0,94	0,82	↓	
Forstflächen	1,06	1,19	↑	0,80	0,83	→	
→ gleichbleibend ↑ steigend } Tendenz zum Vorjahr ↓ fallend } bei Veränderung > 5 %							

Grundstücksmarkt I. bis III. Quartal 2023 im Land Brandenburg im Vergleich zum I. bis III. Quartal 2022 - durchschnittliche Preise -								
	Berliner Umland				Weiterer Metropolitanraum			
	durchschnittlicher Wohnflächenpreis (€/m ²)		Tendenz	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (€)	durchschnittlicher Wohnflächenpreis (€/m ²)		Tendenz	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (€)
	2022	2023		2023	2022	2023		2023
Bebaute Grundstücke								
Davon:								
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	4.528	4.014	↓	499.800	2.106	1.928	↓	229.000
Reihen- und Doppelhäuser	3.927	3.644	↓	409.100	1.887	1.628	↓	172.500
Geschosswohnungsbau	2.888	2.257	↓	1.113.000	1.050	1.008	→	382.000
Wohnungs- und Teileigentum								
Davon:								
Erstverkauf von Eigentumswohnungen	5.879	5.979	→	494.500	3.662	3.727	→	318.400
Weiterverkauf von Eigentumswohnungen	3.547	3.241	↓	232.800	1.689	1.696	→	118.100
→ gleichbleibend ↑ steigend } Tendenz zum Vorjahr ↓ fallend } bei Veränderung > 5 %								

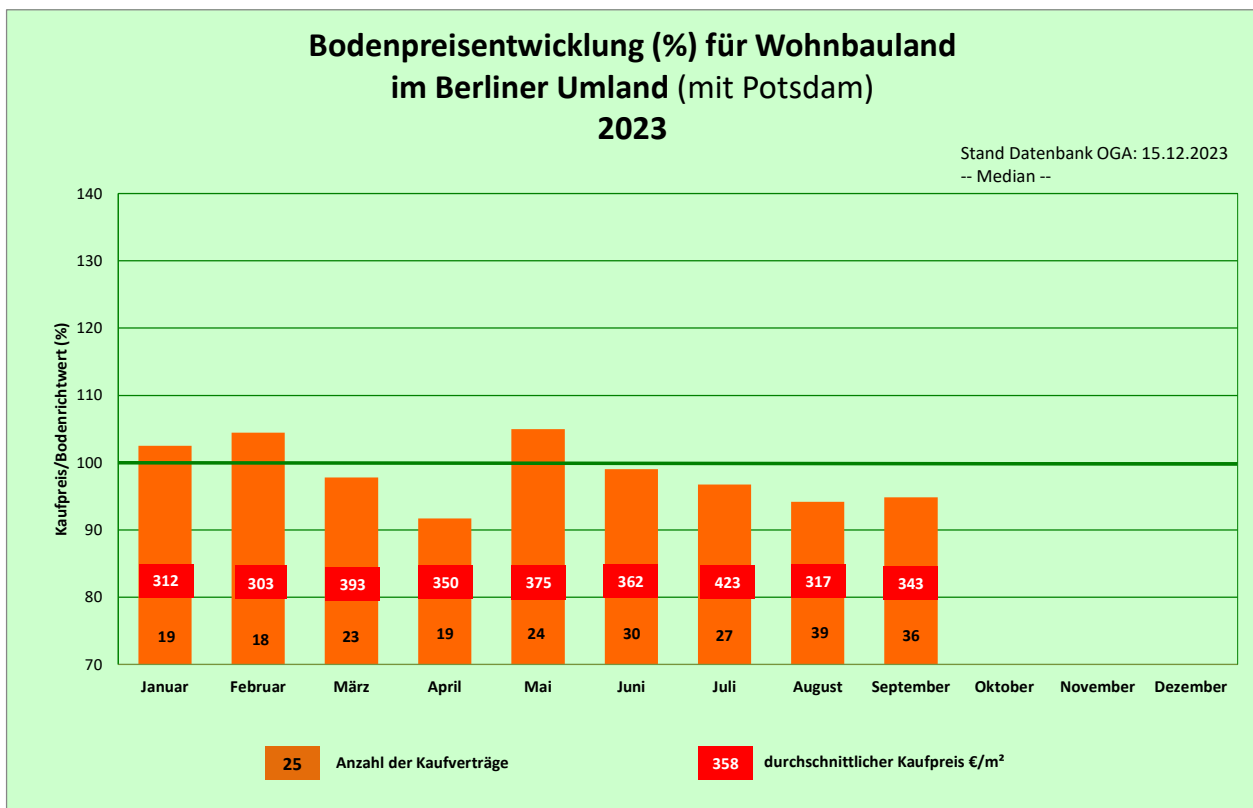
Bodenpreisentwicklung für individuelles Wohnbauland

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg wertet in jedem Quartal die Bodenpreisentwicklung für Wohnbauland (baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau) im Weiteren Metropolitanraum und dem Berliner Umland aus.

Als Datengrundlage werden Kaufverträge von unbebauten Grundstücken, bei denen keine ungewöhnlichen Verhältnisse vorliegen und der Kaufpreis direkt aus dem Kaufvertrag entnommen werden kann, verwendet. Verglichen wird der Kaufpreis mit dem dazugehörigen Bodenrichtwert (ohne objektspezifische Anpassung).

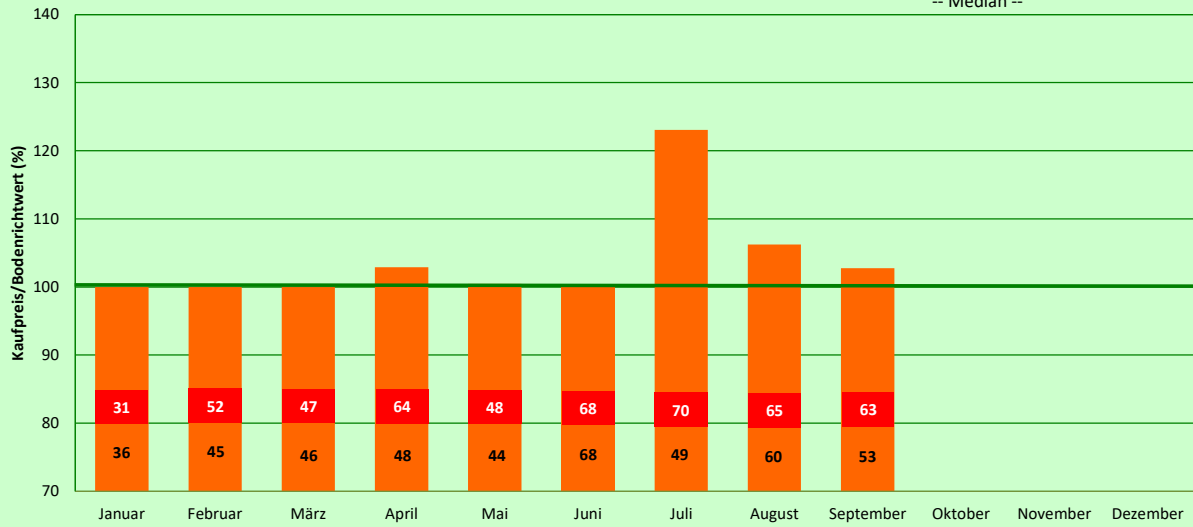
Die nachfolgenden Darstellungen geben das Verhältnis von Kaufpreis zum Bodenrichtwert in Prozent, die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge und den durchschnittlichen Kaufpreis an (Median).

Seit Juni 2023 hat die Anzahl der Kaufverträge für individuelles Wohnbauland wieder zugenommen. Im Berliner Umland zeigt sich eine leicht fallende Tendenz der Bodenpreise. Dabei ist die gegenüber dem Weiteren Metropolitanraum deutlich geringere Anzahl der Kauffälle je Monat zu beachten. Im August stammen 11 von 39 Kauffällen aus dem Landkreis Potsdam-Mittelmark. Im Weiteren Metropolitanraum zeigen sich im 3. Quartal wieder steigende Tendenzen. Bei der Datengrundlage für den Weiteren Metropolitanraum ist zu beachten, dass im Januar 11 von 36 Kauffällen aus dem Landkreis Elbe-Elster, im Juni 17 von 68 Kauffällen und im September 15 von 53 Kauffällen aus dem Landkreis Potsdam-Mittelmark stammen.



Bodenpreisentwicklung (%) für Wohnbauland im weiteren Metropolraum (mit kreisfreien Städten) 2023

Stand Datenbank OGA: 15.12.2023
-- Median --



62 Anzahl der Kaufverträge

69 durchschnittlicher Kaufpreis €/m²