

Quartalsbericht III. Quartal 2024



Inhalt

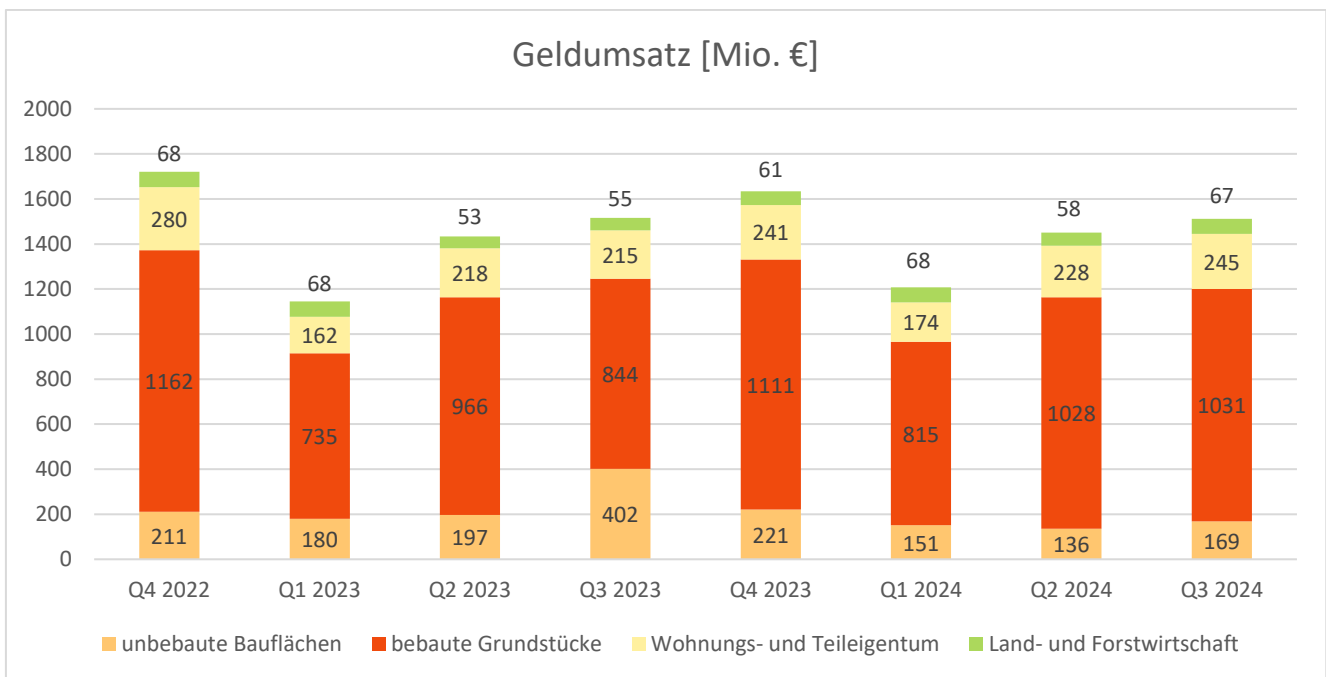
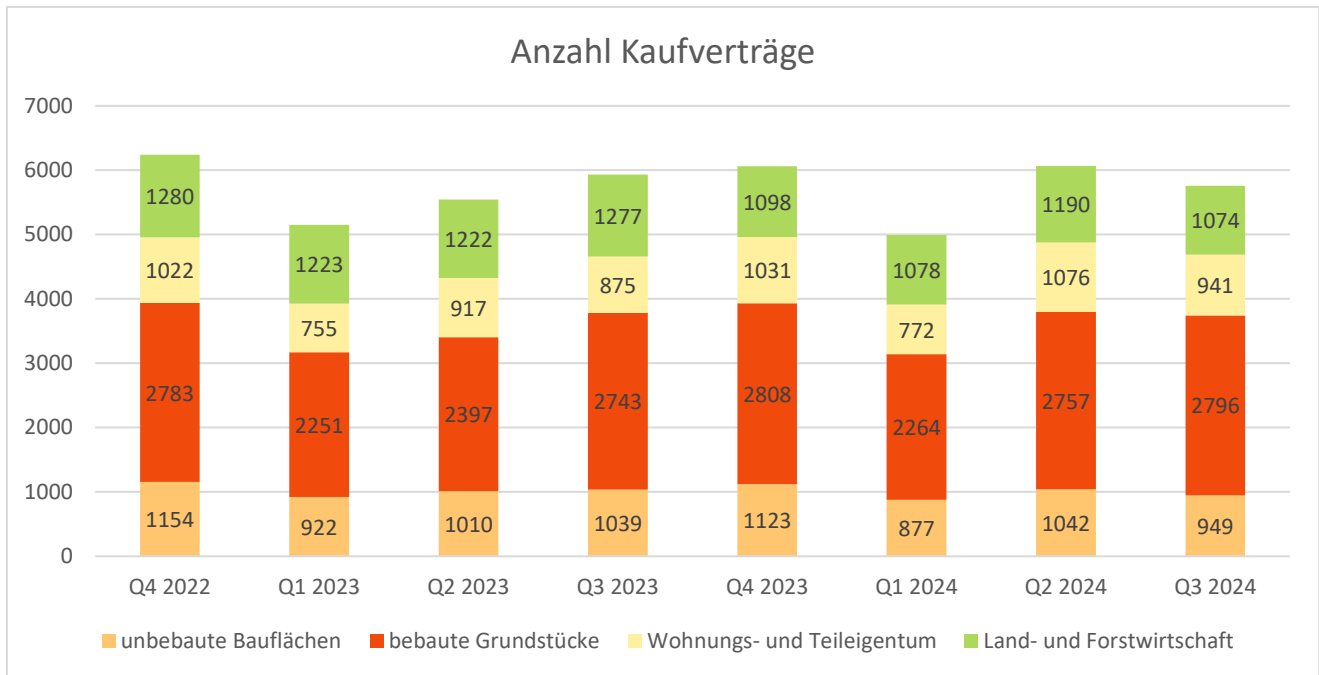
1. Umsatzzahlen	2
2. Bebaute Grundstücke	4
3. Unbebaute Grundstücke	5
4. Bodenpreisentwicklung	6

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg veröffentlicht Zahlen zur Entwicklung auf dem Brandenburger Grundstücksmarkt für das III. Quartal 2024. Datengrundlage sind die bei den regionalen Gutachterausschüssen bis zum 16. Dezember 2024 registrierten Kaufverträge (Kaufvertragsdatum 01.01.2024 bis 30.09.2024). Die Umsatzzahlen und durchschnittlichen Preise werden den Daten des gleichen Zeitraumes des Vorjahres (01.01.2023 bis 30.09.2023) 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



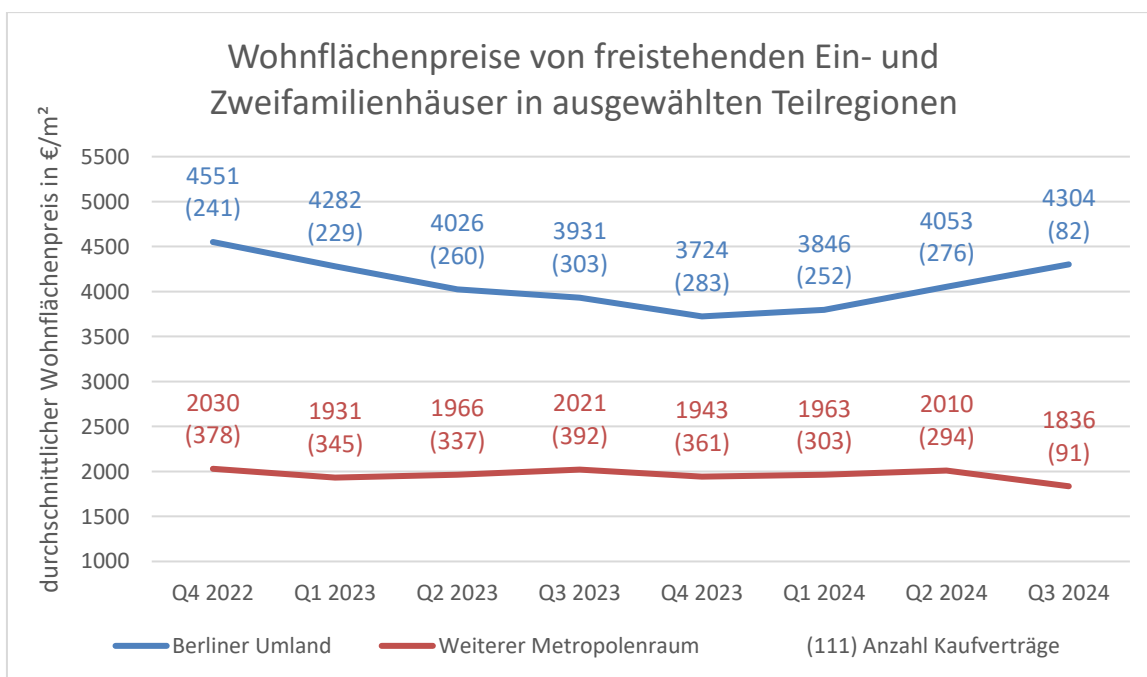
**Grundstücksmarkt I. - III. Quartal 2024 im Land Brandenburg
im Vergleich zum I. - III. Quartal 2023**

	Kaufverträge			Geldumsatz			Flächeumsatz		
	Anzahl		Veränderung	Mio. €		Veränderung	Hektar		Veränderung
	2023 I. - III. Quartal	2024 I. - III. Quartal		2023 I. - III. Quartal	2024 I. - III. Quartal		2023 I. - III. Quartal	2024 I. - III. Quartal	
Brandenburg insgesamt	18.042	18.015	(± 0 %)	4.116	4.243	(+ 3 %)	17.383	18.433	(+ 6 %)
Unbebaute Bauflächen	2.972	2.867	(- 4 %)	779	456	(- 41 %)	706	567	(- 20 %)
Davon: individueller Wohnungsbau	2.256	2.206	(- 2 %)	285	258	(- 9 %)	252	246	(- 2 %)
Mehrfamilienhäuser	222	270	(+ 22 %)	53	116	(+ 119 %)	33	50	(+ 52 %)
gewerbliche Nutzung	246	184	(- 25 %)	417	55	(- 87 %)	379	204	(- 46 %)
Bebaute Grundstücke	7.395	7.812	(+ 6 %)	2.546	2.873	(+ 13 %)	1.753	1.963	(+ 12 %)
Davon: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	3.879	4.348	(+ 12 %)	1.241	1.418	(+ 14 %)	692	713	(+ 3 %)
Reihen- und Doppelhäuser	1.331	1.330	(± 0 %)	342	339	(- 1 %)	114	94	(- 18 %)
Geschoss- wohnungsbau	341	366	(+ 7 %)	253	356	(+ 40 %)	73	84	(+ 15 %)
Wohnungs- und Teileigentum	2.549	2.789	(+ 9 %)	595	647	(+ 9 %)	--	--	--
Davon: Erstverkauf von Eigentumswohnungen	683	776	(+ 14 %)	256	269	(+ 5 %)	--	--	--
Weiterverkauf von Eigentumswohnungen	1.527	1.638	(+ 7 %)	314	350	(+ 12 %)	--	--	--
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	3.727	3.342	(- 10 %)	162	194	(+ 19 %)	13.891	14.677	(+ 6 %)

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

2. Bebaute Grundstücke

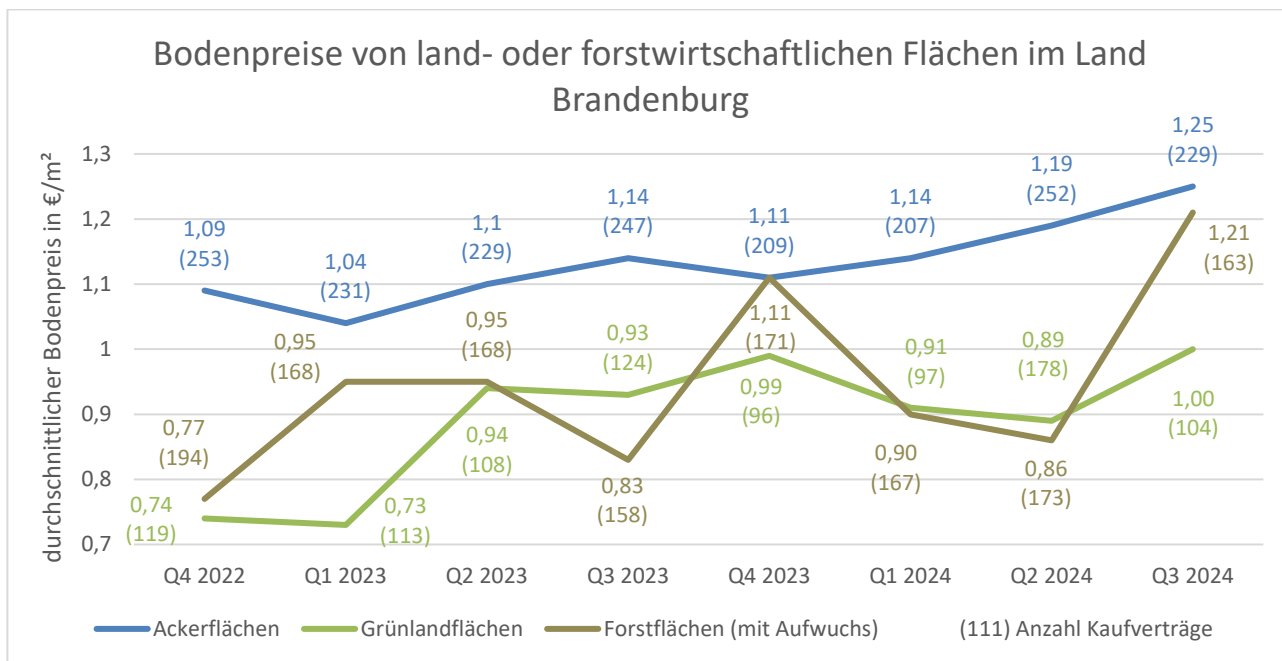
Grundstücksmarkt I. - III. Quartal 2024 im Land Brandenburg im Vergleich zum I. - III. Quartal 2023 - durchschnittliche Preise (Mittelwerte) [€/m²]-				
	Berliner Umland durchschnittlicher Wohnflächenpreis (Spanne)		Weiterer Metropolitanraum durchschnittlicher Wohnflächenpreis (Spanne)	
	2023	2024	2023	2024
	I. - III. Quartal	I. - III. Quartal	I. - III. Quartal	I. - III. Quartal
Bebaute Grundstücke				
Davon:				
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	3.986 (846 - 7.655)	3.896 (800 - 7.184)	1.908 (83 - 4.434)	1.916 (73 - 4.483)
Reihen- und Doppelhäuser	3.604 (1.442 - 5.835)	3.608 (1.223 - 6.097)	1.607 (72 - 3.764)	1.620 (79 - 4.026)
Geschosswohnungsbau	2.213 (1.104 - 3.574)	2.448 (901 - 5.217)	980 (18 - 2.358)	980 (109 - 2.401)
Wohnungs- und Teileigentum				
Davon:				
Erstverkauf von Eigentumswohnungen	5.985 (2.652 - 9.773)	5.745 (1.722 - 9.500)	3.723 (500 - 7.133)	3.994 (1.234 - 7.410)
Weiterverkauf von Eigentumswohnungen	3.227 (716 - 6.122)	3.331 (350 - 6.469)	1.580 (250 - 3.592)	1.683 (149 - 4.038)



3. Unbebaute Grundstücke

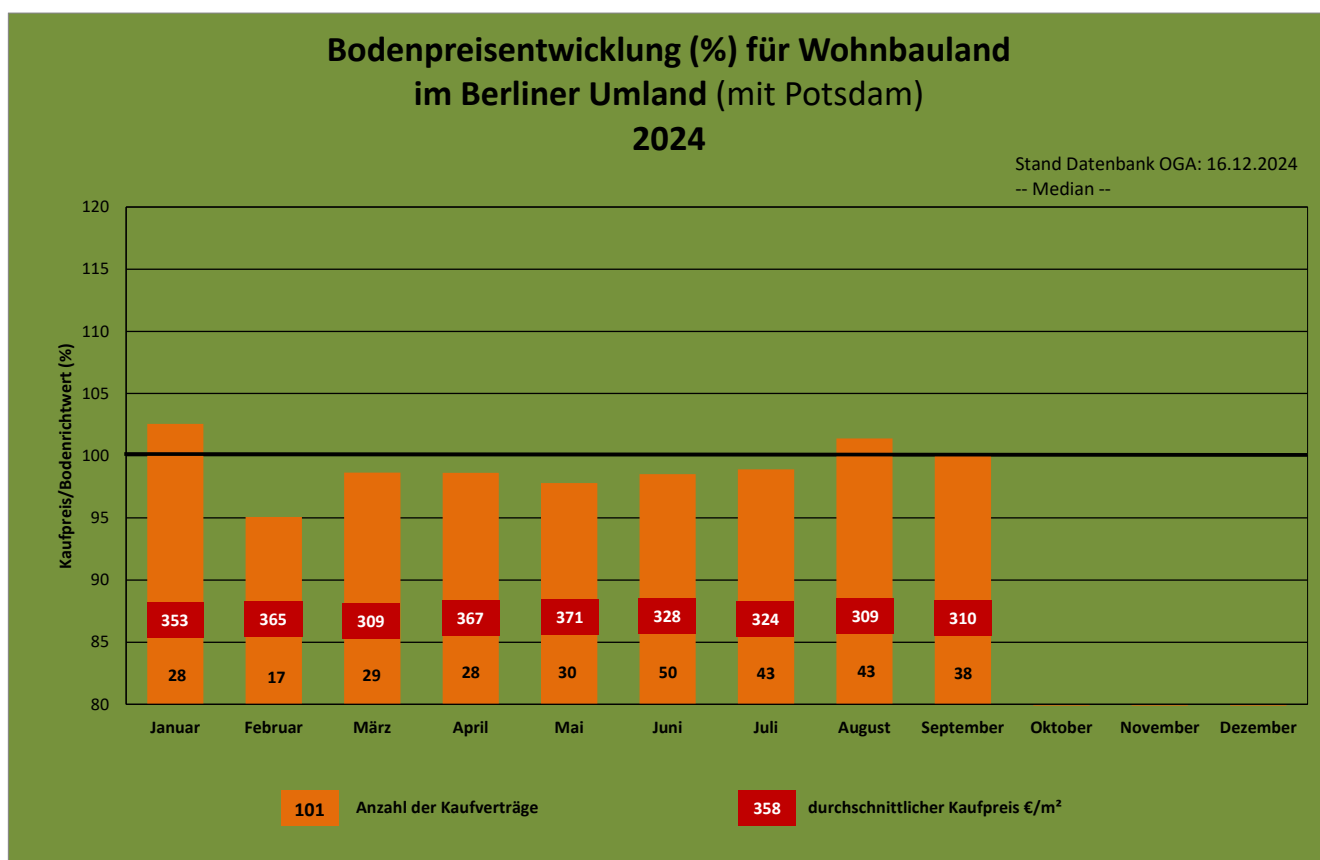
Grundstücksmarkt I. - III. Quartal 2024 im Land Brandenburg im Vergleich zum I. - III. Quartal 2023 - durchschnittliche Preise (Mittelwerte) [€/m²]-				
	Berliner Umland		Weiterer Metropolitanraum	
	durchschnittlicher Bodenpreis (Spanne)		durchschnittlicher Bodenpreis (Spanne)	
	2023 I. - III. Quartal	2024 I. - III. Quartal	2023 I. - III. Quartal	2024 I. - III. Quartal
Unbebaute Bauflächen				
Davon: individueller Wohnungsbau	342 (33 - 694)	342 (12 - 650)	77 (3 - 300)	93 (3 - 326)
Mehrfamilienhäuser	398 (107 - 694)	526 (280 - 800)	61 (8 - 184)	79 (6 - 350)
gewerbliche Nutzung	133 (30 - 340)	88 (5 - 252)	27 (3 - 175)	36 (4 - 133)
Land- oder forstwirtschaftliche Flächen				
Davon: Ackerflächen	1,29 (0,36 - 2,34)	1,38 (0,36 - 4,85)	1,09 (0,15 - 2,85)	1,16 (0,12 - 3,12)
Grünlandflächen	1,42 (0,35 - 5,11)	1,07 (0,30 - 2,20)	0,82 (0,03 - 4,37)	0,89 (0,09 - 2,50)
Forstflächen (mit Aufwuchs)	1,25 (0,22 - 5,08)	1,16 (0,34 - 4,02)	0,83 (0,09 - 4,27)	0,83 (0,10 - 3,90)

Die Preisschwankungen bei den Forstflächen im nachfolgenden Diagramm können auf unterschiedliche Qualitäten, insbesondere des Aufwuchses der getätigten Kaufverträge 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 Metropolitanraum 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).

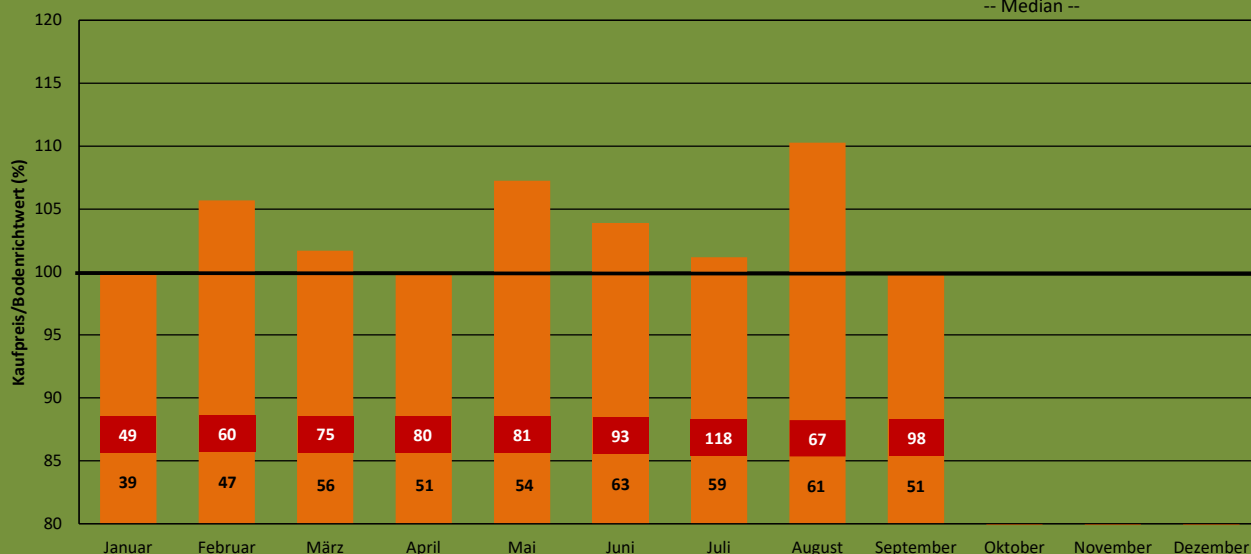


Verteilung der Kaufverträge												
	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
Barnim	4	2	4	3	4	12	5	5	4			
Dahme-Spreewald	2	1	3	1	6	4	4	5	4			
Havelland	3	4	2	5	0	6	3	3	7			
Märkisch-Oderland	4	0	3	3	4	1	0	4	2			
Oberhavel	6	2	7	2	9	12	10	8	7			
Oder-Spree	1	1	3	3	1	3	2	1	1			
Potsdam	4	0	0	3	0	0	0	2	2			
Potsdam-Mittelmark	1	4	2	4	4	7	8	10	8			
Teltow-Fläming	3	3	5	4	2	5	11	5	3			

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.

Bodenpreisentwicklung (%) für Wohnbauland im weiteren Metropolitanraum (mit kreisfreien Städten) 2024

Stand Datenbank OGA: 16.12.2024
-- Median --



192 Anzahl der Kaufverträge

69 durchschnittlicher Kaufpreis €/m²

Verteilung der Kaufverträge

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
Barnim	1	4	1	3	1	1	5	2	3			
Brandenburg an der Havel	0	1	3	3	2	6	2	2	0			
Cottbus	0	0	1	1	0	2	3	0	1			
Dahme-Spreewald	2	6	6	0	6	5	4	2	3			
Elbe-Elster	3	3	2	7	3	3	0	10	3			
Frankfurt (Oder)	0	0	0	0	1	0	0	0	0			
Havelland	3	0	1	1	2	1	2	3	4			
Märkisch-Oderland	1	3	2	5	4	6	5	3	1			
Oberhavel	4	2	5	3	3	3	3	0	5			
Oberspreewald-Lausitz	4	2	5	1	3	3	1	5	2			
Oder-Spree	1	2	3	3	2	4	4	6	5			
Ostprignitz-Ruppin	2	7	8	3	5	7	5	2	3			
Potsdam-Mittelmark	2	8	10	9	11	9	9	9	9			
Prignitz	7	4	0	2	2	1	2	5	3			
Spree-Neiße	3	4	4	4	0	4	6	7	4			
Teltow-Fläming	2	1	2	5	6	7	5	3	2			
Uckermark	4	0	3	1	3	1	3	2	3			