# Quartalsbericht
# III. Quartal 2026

OGA | Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte

LAND BRANDENBURG

## Inhalt

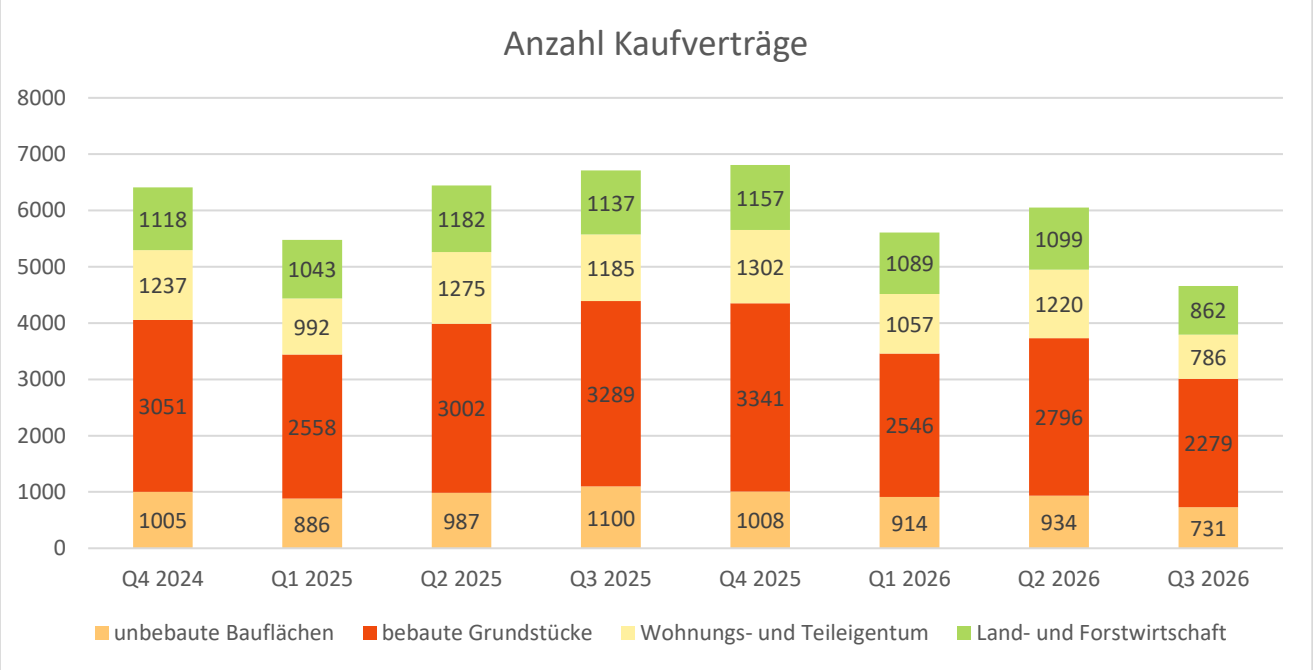

1. Umsatzzahlen ..... 2
2. Bebaute Grundstücke ..... 4
3. Unbebaute Grundstücke ..... 5
4. Bodenpreisentwicklung ..... 6

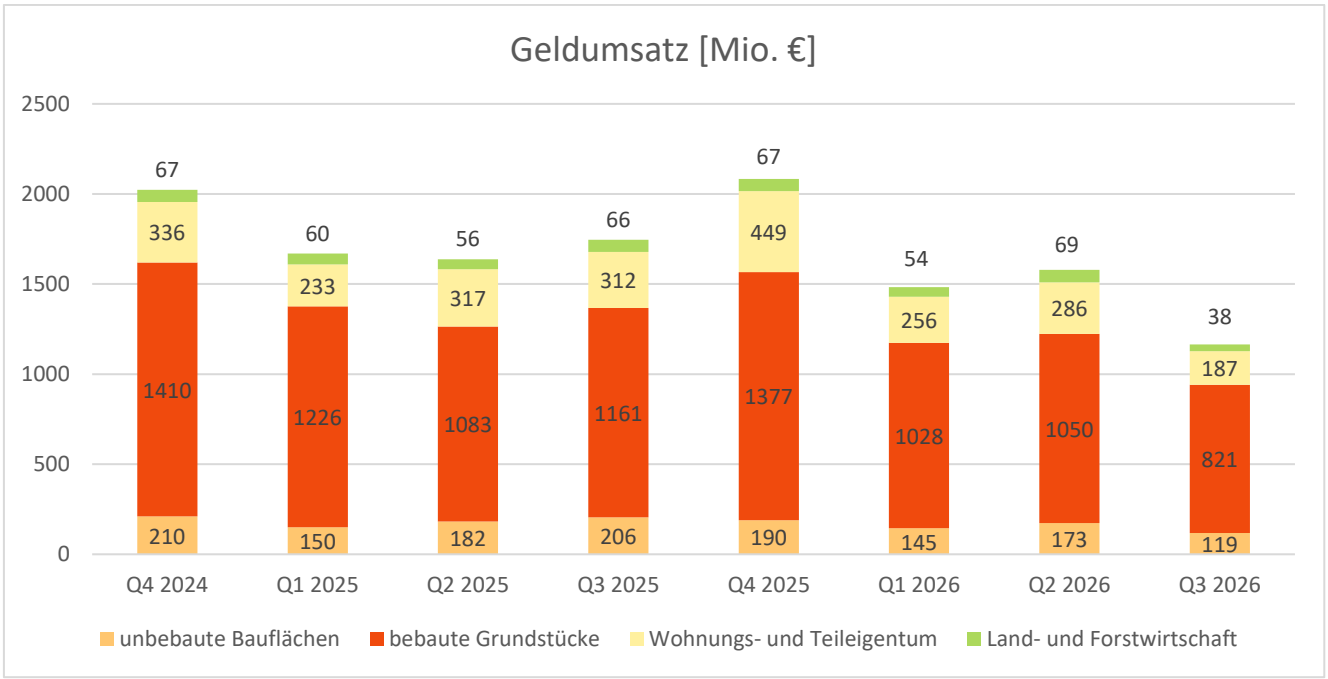

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg veröffentlicht Zahlen zur Entwicklung auf dem Brandenburger Grundstücksmarkt für das III. Quartal 2026. Datengrundlage sind die bei den regionalen Gutachterausschüssen bis zum 12. November 2026 registrierten Kaufverträge (Kaufvertragsdatum 01.01.2026 bis 30.09.2026). Die Umsatzzahlen und durchschnittlichen Preise werden den Daten des gleichen Zeitraumes des Vorjahres (01.01.2025 bis 30.09.2025) 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



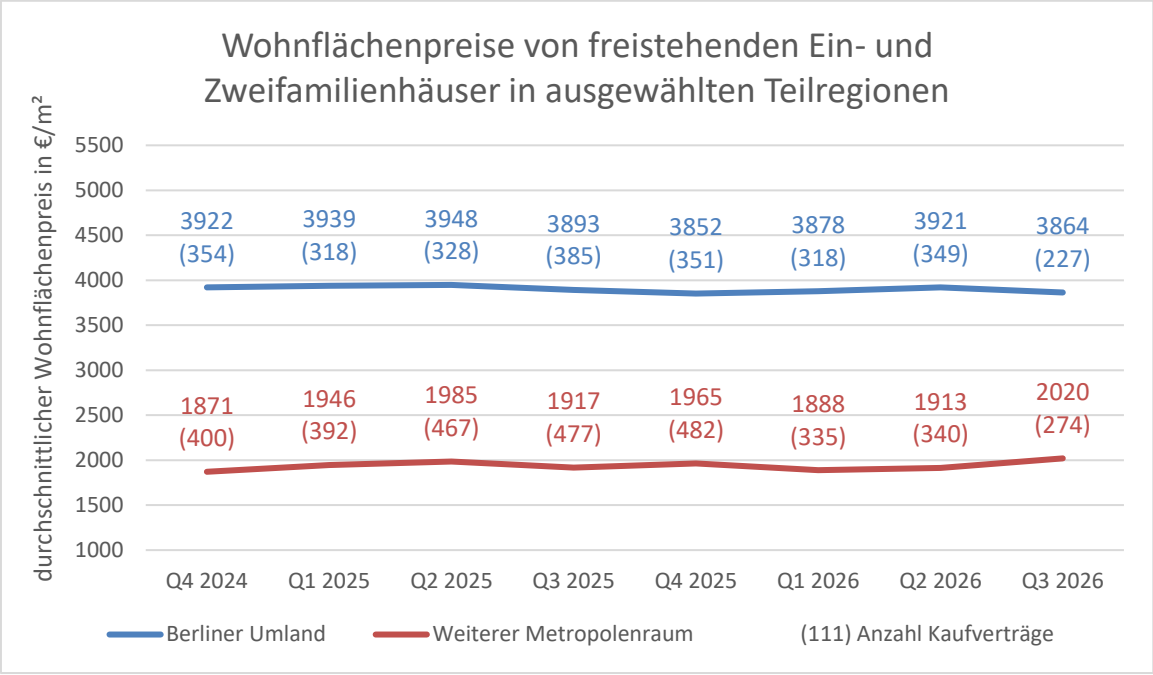



| Grundstücksmarkt I. - III. Quartal 2026 im Land Brandenburg im Vergleich zum I. - III. Quartal 2025 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Kaufverträge | | | Geldumsatz | | | Flächenumsatz | | |
| | Anzahl | | Veränderung | Mio. € | | Veränderung | Hektar | | Veränderung |
| | 2025 I. - III. Quartal | 2026 I. - III. Quartal | | 2025 I. - III. Quartal | 2026 I. - III. Quartal | | 2025 I. - III. Quartal | 2026 I. - III. Quartal | |
| **Brandenburg insgesamt** | 19.961 | **17.353** | **( - 13 %)** | 5.104 | **4.294** | **( - 16 %)** | 18.843 | **16.842** | **( - 11 %)** |
| **Unbebaute Bauflächen** | 2.973 | 2.579 | ( - 13 %) | 538 | 437 | ( - 19 %) | 662 | 492 | ( - 26 %) |
| Davon: individueller Wohnungsbau | 2.345 | 1.971 | ( - 16 %) | 301 | 268 | ( - 11 %) | 260 | 236 | ( - 9 %) |
| Mehrfamilienhäuser | 228 | 279 | ( + 22 %) | 58 | 61 | ( + 5 %) | 30 | 43 | ( + 43 %) |
| gewerbliche Nutzung | 201 | 156 | ( - 22 %) | 138 | 84 | ( - 39 %) | 332 | 176 | ( - 47 %) |
| **Bebaute Grundstücke** | 8.849 | 7.621 | ( - 14 %) | 3.470 | 2.899 | ( - 16 %) | 2.402 | 2.162 | ( - 10 %) |
| Davon: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 4.781 | 4.218 | ( - 12 %) | 1.586 | 1.391 | ( - 12 %) | 895 | 744 | ( - 17 %) |
| Reihen- und Doppelhäuser | 1.497 | 1.188 | ( - 21 %) | 412 | 321 | ( - 22 %) | 116 | 103 | ( - 11 %) |
| Geschoss-wohnungsbau | 426 | 472 | ( + 11 %) | 319 | 443 | ( + 39 %) | 90 | 146 | ( + 62 %) |
| **Wohnungs- und Teileigentum** | 3.452 | 3.063 | ( - 11 %) | 862 | 729 | ( - 15 %) | - | - | - |
| Davon: Erstverkauf von Eigentumswohnungen | 979 | 821 | ( - 16 %) | 381 | 304 | ( - 20 %) | - | - | - |
| Weiterverkauf von Eigentumswohnungen | 1.955 | 1.813 | ( - 7 %) | 446 | 405 | ( - 9 %) | - | - | - |
| **Land- und forstwirt-schaftliche Flächen** | 3.362 | 3.050 | ( - 9 %) | 182 | 161 | ( - 12 %) | 15.238 | 13.597 | ( - 11 %) |

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

## 2. Bebaute Grundstücke

| Grundstücksmarkt I. - III. Quartal 2026 im Land Brandenburg<br>im Vergleich zum I. - III. Quartal 2025<br>- durchschnittliche Preise (Mittelwert) [€/m²] - | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Berliner Umland**<br>durchschnittlicher Wohnflächenpreis (Spanne) | | **Weiterer Metropolenraum**<br>durchschnittlicher Wohnflächenpreis (Spanne) | |
| | 2025<br>I. - III. Quartal | 2026<br>I. - III. Quartal | 2025<br>I. - III. Quartal | 2026<br>I. - III. Quartal |
| **Bebaute Grundstücke** | | | | |
| Davon:<br>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 3.967<br>( 800 - 7.267 ) | 3.894<br>( 1.279 - 6.790 ) | 1.960<br>( 90 - 4.791 ) | 1.938<br>( 62 - 4.700 ) |
| Reihen- und Doppelhäuser | 3.729<br>( 1.250 - 6.190 ) | 3.572<br>( 1.011 - 6.319 ) | 1.671<br>( 137 - 4.285 ) | 1.677<br>( 150 - 4.085 ) |
| Geschoss-wohnungsbau | 2.118<br>( 443 - 3.736 ) | 2.110<br>( 673 - 3.682 ) | 1.007<br>( 118 - 2.157 ) | 1.134<br>( 123 - 2.705 ) |
| **Wohnungs- und Teileigentum** | | | | |
| Davon:<br>Erstverkauf von Eigentumswohnungen | 5.969<br>( 1.964 - 10.907 ) | 6.420<br>( 1.603 - 11.885 ) | 4.450<br>( 1.620 - 6.777 ) | 3.747<br>( 1.116 - 5.886 ) |
| Weiterverkauf von Eigentumswohnungen | 3.409<br>( 825 - 6.250 ) | 3.413<br>( 1.000 - 6.168 ) | 1.831<br>( 129 - 4.088 ) | 1.835<br>( 235 - 4.026 ) |

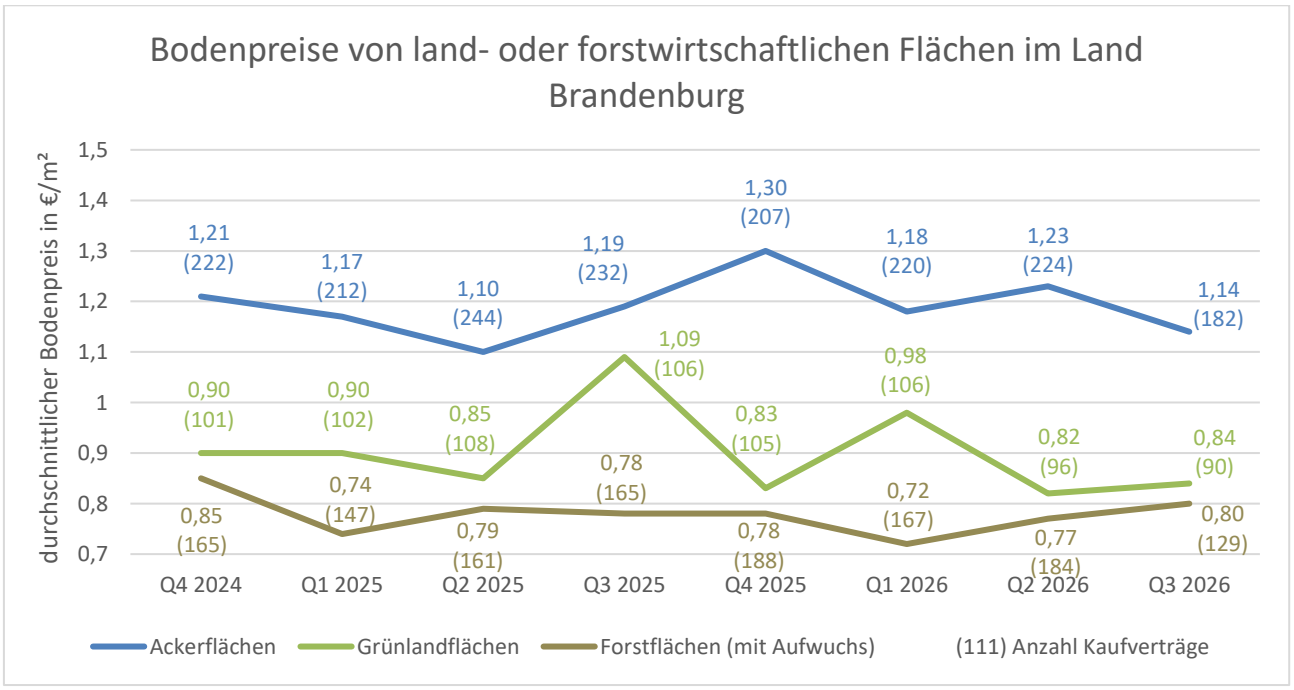


# 3. Unbebaute Grundstücke

**Grundstücksmarkt I. - III. Quartal 2026 im Land Brandenburg im Vergleich zum I. - III. Quartal 2025 - durchschnittliche Preise (Mittelwert) [€/m²] -**

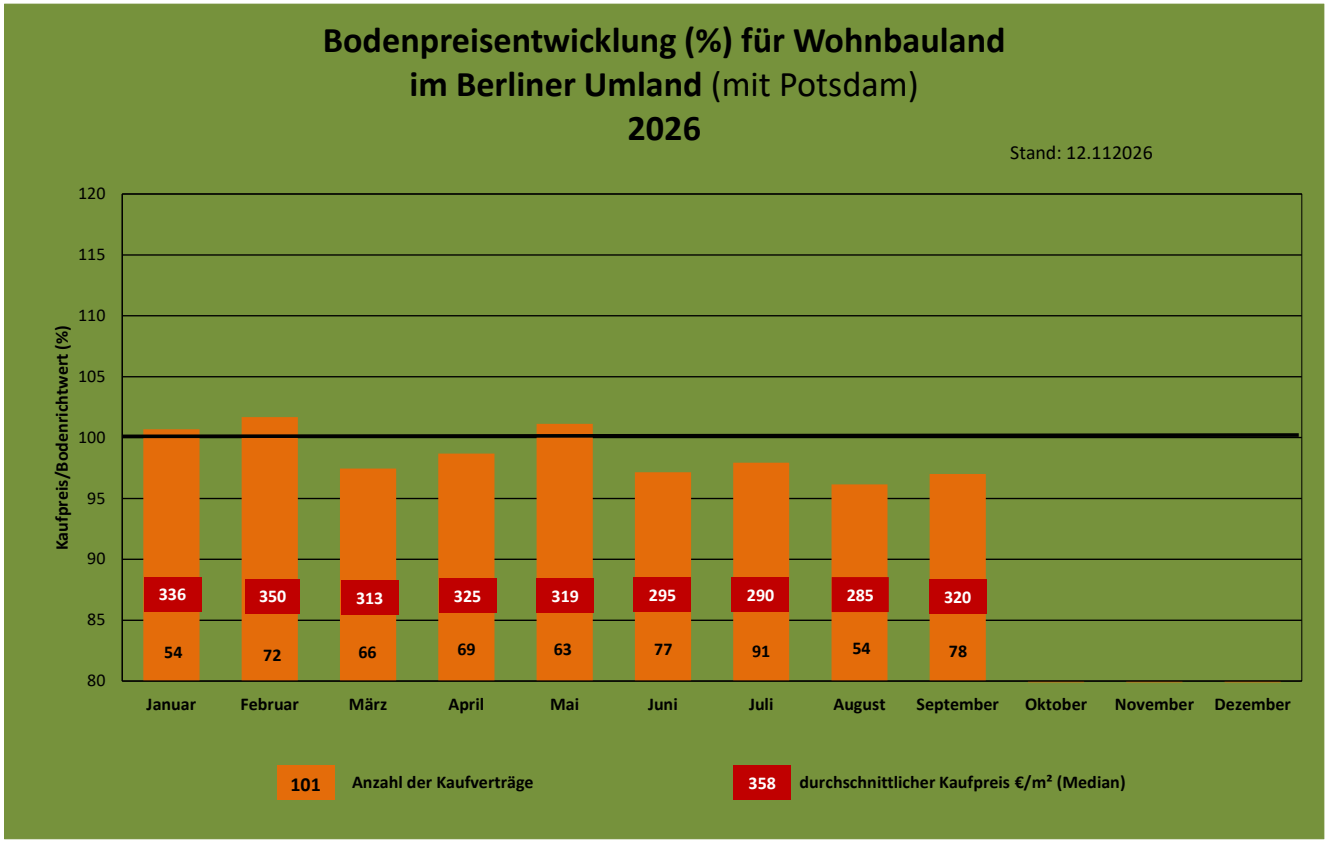
| | Berliner Umland<br>durchschnittlicher Bodenpreis (Spanne) | | Weiterer Metropolenraum<br>durchschnittlicher Bodenpreis (Spanne) | |
|---|---|---|---|---|
| | 2025<br>I. - III. Quartal | 2026<br>I. - III. Quartal | 2025<br>I. - III. Quartal | 2026<br>I. - III. Quartal |
| **Unbebaute Bauflächen** | | | | |
| Davon:<br>individueller Wohnungsbau | 334<br>( 2 - 700 ) | 326<br>( 5 - 673 ) | 104<br>( 4 - 300 ) | 97<br>( 3 - 287 ) |
| Mehrfamilienhäuser | 477<br>( 68 - 1.053 ) | 438<br>( 104 - 755 ) | 85<br>( 12 - 240 ) | 88<br>( 7 - 347 ) |
| gewerbliche Nutzung | 104<br>( 32 - 200 ) | 185<br>( 25 - 622 ) | 37<br>( 4 - 194 ) | 41<br>( 3 - 210 ) |
| **Land- oder forstwirtschaftliche Flächen** | | | | |
| Davon:<br>Ackerflächen | 1,42<br>( 0,45 - 3,50 ) | 1,23<br>( 0,42 - 2,00 ) | 1,16<br>( 0,15 - 3,02 ) | 1,20<br>( 0,10 - 3,89 ) |
| Grünlandflächen | 1,32<br>( 0,62 - 3,05 ) | 1,73<br>( 0,19 - 6,21 ) | 0,94<br>( 0,07 - 6,20 ) | 0,88<br>( 0,06 - 4,34 ) |
| Forstflächen<br>(mit Aufwuchs) | 1,57<br>( 0,06 - 10,60 ) | 0,92<br>( 0,10 - 1,98 ) | 0,80<br>( 0,05 - 6,18 ) | 0,75<br>( 0,08 - 3,00 ) |

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 Mediane[1]).




**Verteilung der Kaufverträge**

| | Januar | Februar | März | April | Mai | Juni | Juli | August | September | Oktober | November | Dezember |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Barnim | 3 | 15 | 9 | 8 | 7 | 14 | 15 | 14 | 12 | 0 | 0 | 0 |
| Dahme-Spreewald | 9 | 10 | 6 | 8 | 13 | 18 | 9 | 7 | 9 | 0 | 0 | 0 |
| Havelland | 11 | 7 | 9 | 13 | 7 | 8 | 16 | 9 | 11 | 0 | 0 | 0 |
| Märkisch-Oderland | 2 | 5 | 10 | 3 | 11 | 4 | 11 | 5 | 5 | 0 | 0 | 0 |
| Oberhavel | 14 | 17 | 8 | 14 | 9 | 7 | 15 | 2 | 17 | 0 | 0 | 0 |
| Oder-Spree | 0 | 0 | 7 | 3 | 3 | 6 | 8 | 1 | 3 | 0 | 0 | 0 |
| Potsdam | 0 | 1 | 2 | 2 | 1 | 3 | 4 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 |
| Potsdam-Mittelmark | 7 | 8 | 10 | 10 | 4 | 11 | 6 | 5 | 9 | 0 | 0 | 0 |
| Teltow-Fläming | 8 | 9 | 5 | 8 | 8 | 6 | 7 | 11 | 9 | 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 | 0 | 3 | 1 | 0 | 5 | 2 | 7 | 5 | 4 | 0 | 0 | 0 |
| Brandenburg an der Havel | 1 | 0 | 2 | 1 | 0 | 1 | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cottbus | 2 | 1 | 0 | 2 | 7 | 3 | 5 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Dahme-Spreewald | 4 | 9 | 7 | 11 | 4 | 5 | 3 | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Elbe-Elster | 4 | 3 | 12 | 4 | 9 | 1 | 6 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Frankfurt (Oder) | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Havelland | 1 | 3 | 7 | 2 | 7 | 7 | 9 | 2 | 3 | 0 | 0 | 0 |
| Märkisch-Oderland | 3 | 2 | 1 | 1 | 1 | 3 | 2 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Oberhavel | 0 | 1 | 7 | 2 | 3 | 5 | 4 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Oberspreewald-Lausitz | 3 | 2 | 2 | 1 | 2 | 1 | 3 | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 |
| Oder-Spree | 8 | 3 | 8 | 6 | 4 | 7 | 9 | 5 | 4 | 0 | 0 | 0 |
| Ostprignitz-Ruppin | 3 | 2 | 5 | 4 | 3 | 3 | 2 | 6 | 6 | 0 | 0 | 0 |
| Potsdam-Mittelmark | 4 | 5 | 6 | 8 | 6 | 6 | 10 | 5 | 10 | 0 | 0 | 0 |
| Prignitz | 2 | 3 | 3 | 1 | 2 | 3 | 3 | 1 | 5 | 0 | 0 | 0 |
| Spree-Neiße | 8 | 4 | 3 | 12 | 3 | 0 | 4 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Teltow-Fläming | 3 | 5 | 4 | 9 | 6 | 8 | 0 | 13 | 9 | 0 | 0 | 0 |
| Uckermark | 1 | 4 | 1 | 8 | 2 | 4 | 4 | 2 | 4 | 0 | 0 | 0 |