

Immobilienmarkt 2023 im Land Brandenburg

Marktanalyse für das I. bis IV. Quartal 2023

- rückläufige Umsatzzahlen gegenüber dem Vergleichszeitraum 2022; die negative Umsatzentwicklung des Vorjahres setzt sich damit fort
- 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 IV. Quartal 2023. Die Umsatzzahlen und durchschnittlichen Preise werden den Umsatzzahlen bzw. durchschnittlichen Preisen des gleichen Zeitraumes des Vorjahres (01.01.2022 bis 31.12.2022) gegenübergestellt. Datengrundlage sind die bei den regionalen Gutachterausschüssen bis zum 28. Februar 2024 registrierten Kaufverträge (Kaufvertragsdatum 01.01.2023 bis 31.12.2023).

Grundstücksmarkt I. bis IV. Quartal 2023 im Land Brandenburg im Vergleich zum I. bis IV. Quartal 2022									
	Kaufverträge			Geldumsatz			Flächenumsatz		
	Anzahl		Veränderung	Mio. €		Veränderung	Hektar		Veränderung
	2022	2023		2022	2023		2022	2023	
Brandenburg insgesamt	28.655	24.308	(- 15 %)	8.712	5.719	(- 34 %)	25.196	23.770	(- 6 %)
Darunter:									
Unbebaute Bauflächen	5.582	4.065	(- 27 %)	1.206	998	(- 17 %)	1.573	1.054	(- 33 %)
Bebaute Grundstücke	11.910	10.025	(- 16 %)	5.891	3.618	(- 39 %)	3.467	2.435	(- 30 %)
Davon:									
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	6.061	5.291	(- 13 %)	2.135	1.701	(- 20 %)	1.110	970	(- 13 %)
Reihen- und Doppelhäuser	1.996	1.765	(- 12 %)	605	458	(- 24 %)	153	146	(- 5 %)
Geschosswohnungsbau	767	494	(- 36 %)	1.109	368	(- 67 %)	220	117	(- 47 %)
Wohnungs- und Teileigentum	4.765	3.566	(- 25 %)	1.300	833	(- 36 %)	--	--	--
Davon:									
Erstverkauf von Eigentumswohnungen	1.649	979	(- 41 %)	625	362	(- 42 %)	--	--	--
Weiterverkauf von Eigentumswohnungen	2.328	2.089	(- 10 %)	576	434	(- 25 %)	--	--	--
Land- oder forstwirtschaftliche Flächen	4.545	4.779	(+ 5 %)	237	220	(- 7 %)	18.975	18.889	(± 0 %)
Bemerkung: Die Umsatzzahlen beziehen sich auf alle registrierten Kaufverträge. Es können daraus keine Durchschnittspreise abgeleitet werden.									

Grundstücksmarkt I. bis IV. Quartal 2023 im Land Brandenburg im Vergleich zum I. bis IV. 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	380	342	↓	100	84*	↓	
Mehrfamilienhäuser	524	505	→	92	66*	↓	
gewerbliche Nutzung	118	121	→	22	31	↑	
Land- oder forstwirtschaftliche Flächen							
Davon:							
Ackerflächen	1,34	1,29	→	1,11	1,09	→	
Grünlandflächen	1,14	1,26	↑	0,82	0,84	→	
Forstflächen	1,12	1,16	→	0,76	0,8	→	
→ gleichbleibend ↑ steigend } Tendenz zum Vorjahr ↓ fallend } bei Veränderung > 5 %							
* Der starke Rückgang der durchschnittlichen Bodenpreise ist durch eine Umverteilung zu Gunsten der günstigeren Lagen zu begründen.							

Grundstücksmarkt I. bis IV. Quartal 2023 im Land Brandenburg im Vergleich zum I. bis IV. Quartal 2022 - durchschnittliche Preise -								
	Berliner Umland				Weiterer Metropolitanraum			
	durchschnittlicher Wohnflächenpreis (€/m ²)		durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (€)		durchschnittlicher Wohnflächenpreis (€/m ²)		durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (€)	
	2022	2023	2023	Tendenz	2022	2023	2023	Tendenz
Bebaute Grundstücke								
Davon:								
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	4.514	3.929	↓	488.349	2.080	1.920	↓	228.579
Reihen- und Doppelhäuser	3.896	3.583	↓	404.805	1.850	1.646	↓	172.101
Geschosswohnungsbau	2.883	2.225	↓	1.227.025	1.036	954	↓	449.413
Wohnungs- und Teileigentum								
Davon:								
Erstverkauf von Eigentumswohnungen	5.945	5.920	→	475.910	3.703	3.923	↑	303.699
Weiterverkauf von Eigentumswohnungen	3.514	3.194	↓	229.042	1.657	1.727	→	120.718
→ 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).

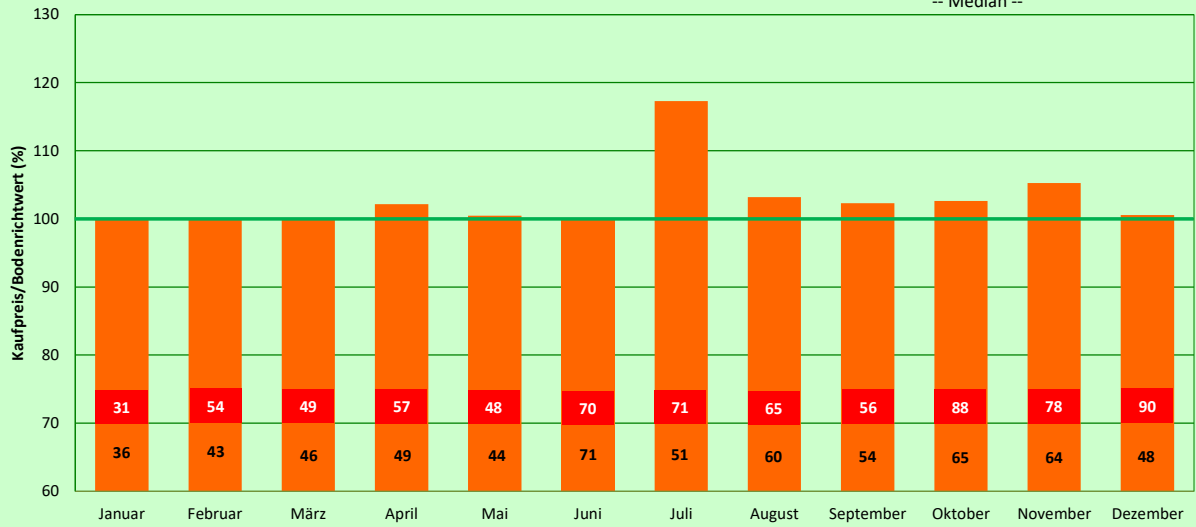
Seit Juni 2023 hat die Anzahl der Kaufverträge für individuelles Wohnbauland wieder leicht zugenommen. Im Berliner Umland zeigt sich eine leicht fallende Tendenz der Bodenpreise. Dabei ist die gegenüber dem Weiteren Metropolitanraum deutlich geringere Anzahl der Kauffälle je Monat zu beachten. Im Februar stammen neun von 26 Kauffällen aus dem Landkreis Potsdam-Mittelmark und im April sieben von 19 Kauffällen aus Teltow-Fläming.

Im Weiteren Metropolitanraum zeigen sich ab dem 3. Quartal wieder steigende Tendenzen. Bei der Datengrundlage für den Weiteren Metropolitanraum ist zu beachten, dass im Januar elf von 36 Kauffällen aus dem Landkreis Elbe-Elster stammen.



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

Stand Datenbank OGA: 28.02.2024
-- Median --



192 Anzahl der Kaufverträge

69 durchschnittlicher Kaufpreis €/m²