

# Quartalsbericht IV. Quartal 2025



## Inhalt

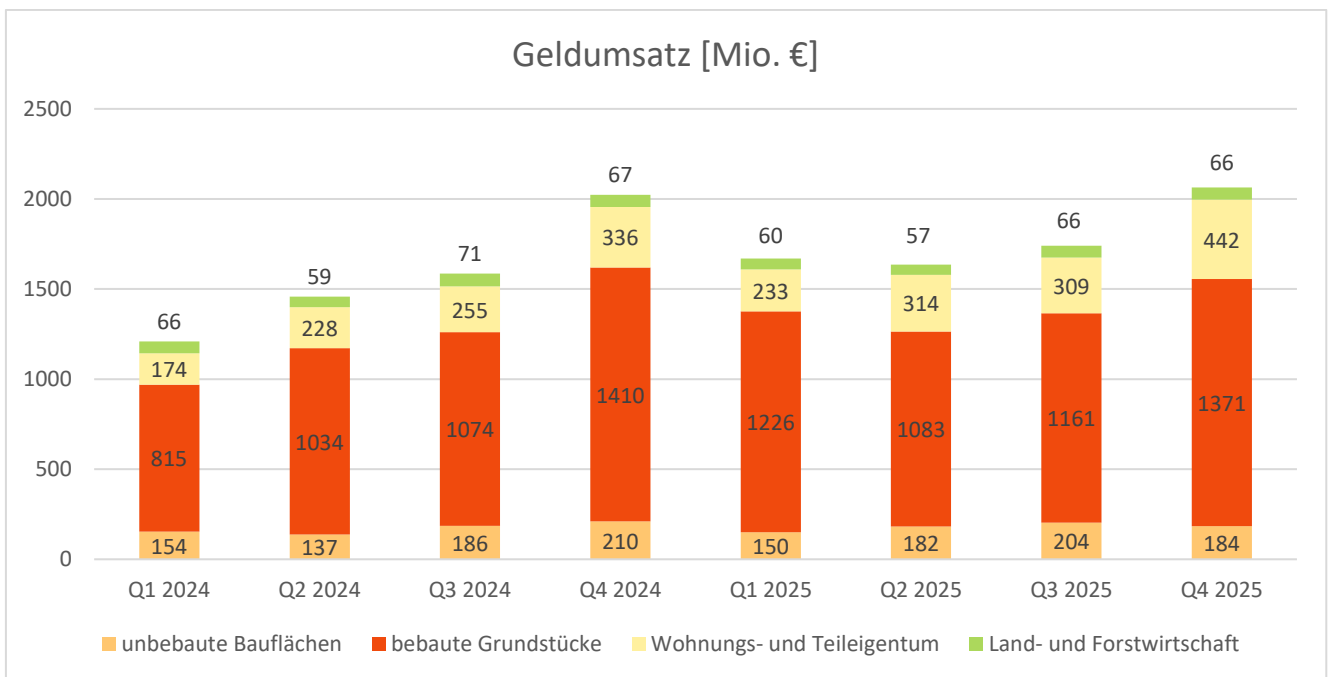
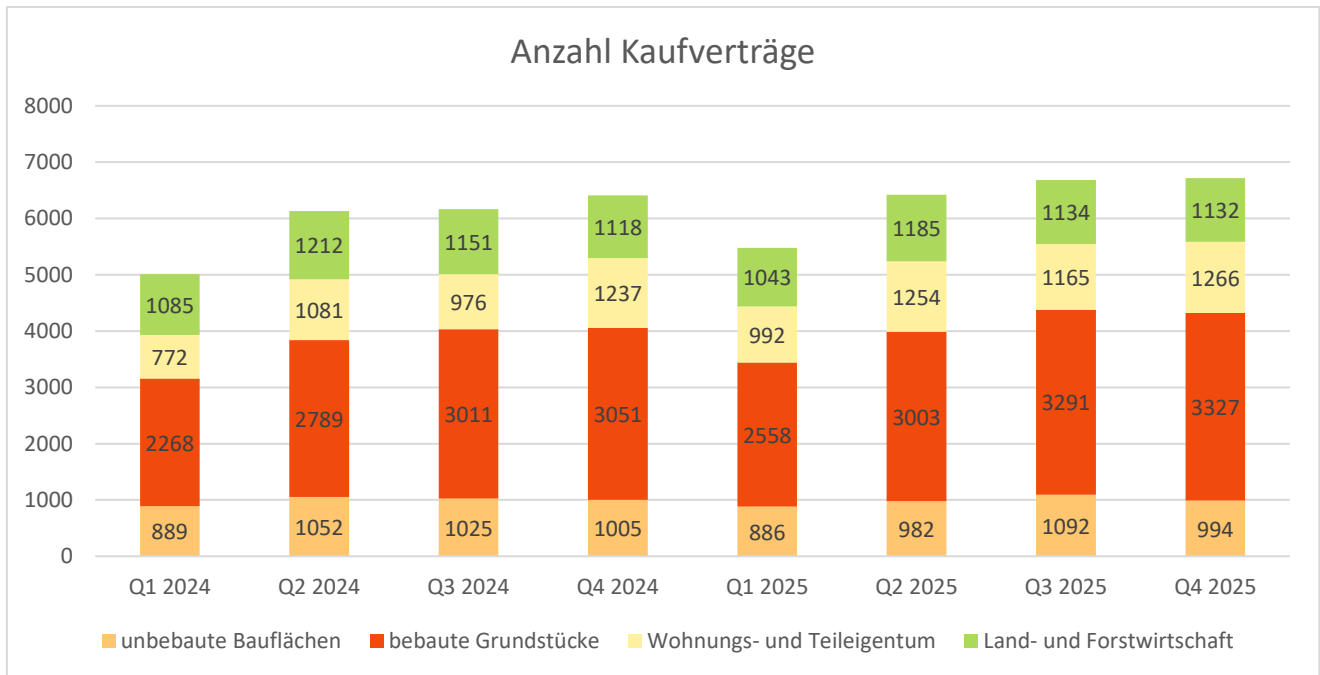
1. Umsatzzahlen .....	2
2. Bebaute Grundstücke .....	4
3. Unbebaute Grundstücke .....	5
4. Bodenpreisentwicklung .....	6

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg veröffentlicht Zahlen zur Entwicklung auf dem Brandenburger Grundstücksmarkt für das IV. Quartal 2025. Datengrundlage sind die bei den regionalen Gutachterausschüssen bis zum 27. Februar 2026 registrierten Kaufverträge (Kaufvertragsdatum 01.01.2025 bis 31.12.2025). Die Umsatzzahlen und durchschnittlichen Preise werden den Daten des gleichen Zeitraumes des Vorjahres (01.01.2024 bis 31.12.2024) 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

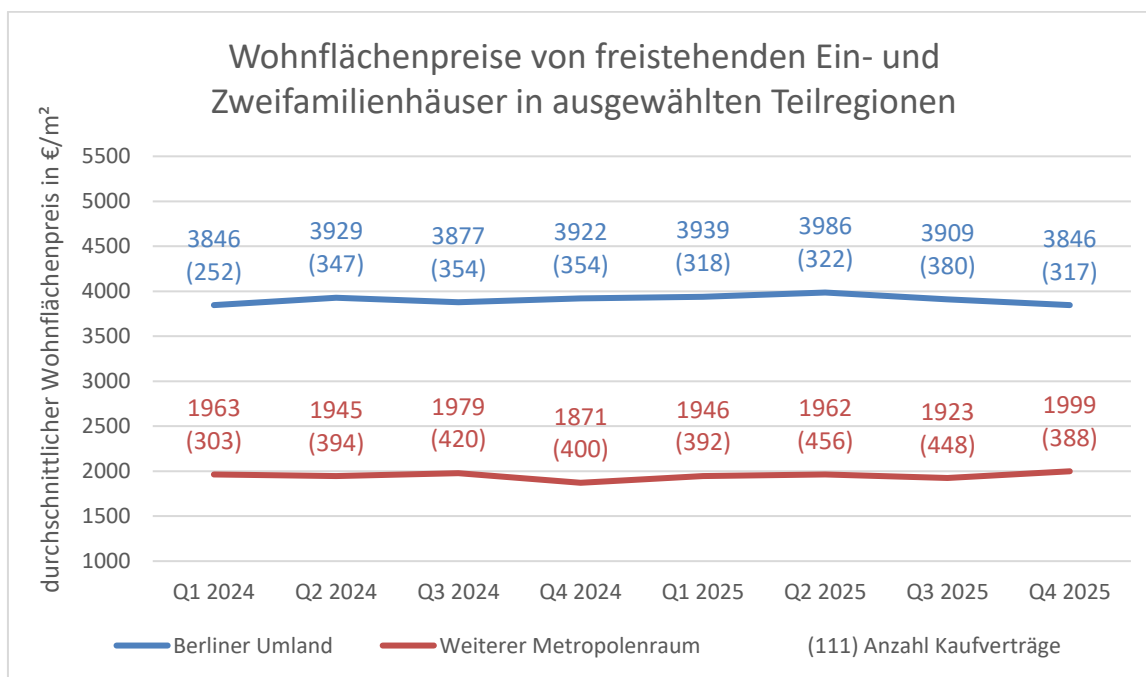


Grundstücksmarkt I. - IV. Quartal 2025 im Land Brandenburg im Vergleich zum I. - IV. Quartal 2024									
	Kaufverträge			Geldumsatz			Flächenumsatz		
	Anzahl		Veränderung	Mio. €		Veränderung	Hektar		Veränderung
	2024 I. - IV. Quartal	2025 I. - IV. Quartal		2024 I. - IV. Quartal	2025 I. - IV. Quartal		2024 I. - IV. Quartal	2025 I. - IV. Quartal	
<b>Brandenburg insgesamt</b>	25.482	<b>27.050</b>	<b>( + 6 % )</b>	6.363	<b>7.180</b>	<b>( + 13 % )</b>	25.184	<b>25.551</b>	<b>( + 1 % )</b>
<b>Unbebaute Bauflächen</b>	3.971	3.954	( ± 0 % )	687	720	( + 5 % )	819	844	( + 3 % )
Davon: individueller Wohnungsbau	3.046	3.101	( + 2 % )	376	404	( + 7 % )	352	358	( + 2 % )
Mehrfamilienhäuser	358	308	( - 14 % )	198	101	( - 49 % )	86	45	( - 48 % )
gewerbliche Nutzung	267	287	( + 7 % )	79	167	( + 111 % )	298	393	( + 32 % )
<b>Bebaute Grundstücke</b>	11.119	12.179	( + 10 % )	4.333	4.841	( + 12 % )	2.925	3.232	( + 10 % )
Davon: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	6.083	6.576	( + 8 % )	2.000	2.154	( + 8 % )	1.031	1.260	( + 22 % )
Reihen- und Doppelhäuser	1.904	2.047	( + 8 % )	519	635	( + 22 % )	137	160	( + 17 % )
Geschoss- wohnungsbau	568	677	( + 19 % )	623	554	( - 11 % )	152	141	( - 7 % )
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	4.066	4.677	( + 15 % )	993	1.298	( + 31 % )	-	-	-
Davon: Erstverkauf von Eigentumswohnungen	1.207	1.435	( + 19 % )	441	569	( + 29 % )	-	-	-
Weiterverkauf von Eigentumswohnungen	2.266	2.581	( + 14 % )	497	680	( + 37 % )	-	-	-
<b>Land- und forstwirt- schaftliche Flächen</b>	4.566	4.494	( - 2 % )	263	249	( - 5 % )	19.971	20.624	( + 3 % )

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

## 2. Bebaute Grundstücke

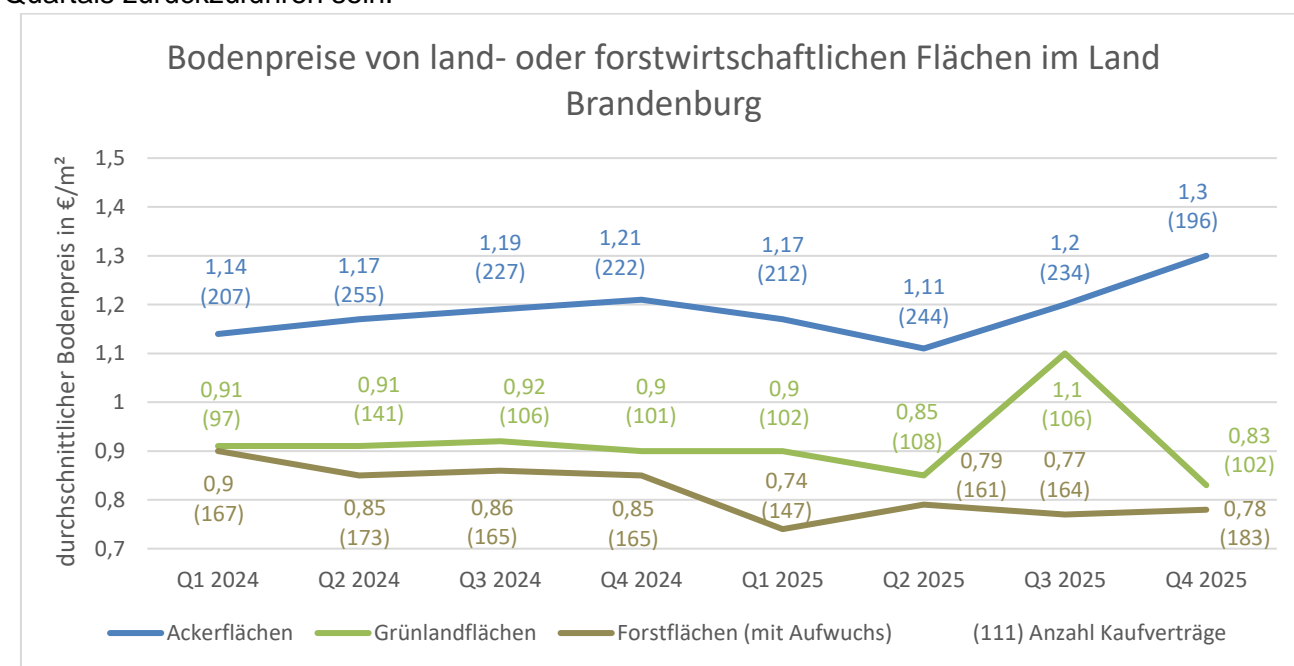
<b>Grundstücksmarkt I. - IV. Quartal 2025 im Land Brandenburg                      im Vergleich zum I. - IV. Quartal 2024                      - durchschnittliche Preise (Mittelwert) [€/m<sup>2</sup>] -</b>				
	<b>Berliner Umland</b> durchschnittlicher Wohnflächenpreis (Spanne)		<b>Weiterer Metropolitanraum</b> durchschnittlicher Wohnflächenpreis (Spanne)	
	2024 I. - IV. Quartal	2025 I. - IV. Quartal	2024 I. - IV. Quartal	2025 I. - IV. Quartal
<b>Bebaute Grundstücke</b>				
Davon: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	3.893 ( 800 - 7.139 )	3.914 ( 800 - 7.170 )	1.938 ( 73 - 4.605 )	1.955 ( 90 - 4.710 )
Reihen- und Doppelhäuser	3.542 ( 1.098 - 6.097 )	3.749 ( 1.098 - 6.324 )	1.627 ( 79 - 4.136 )	1.669 ( 67 - 4.203 )
Geschoss- wohnungsbau	2.326 ( 901 - 4.776 )	2.234 ( 443 - 4.652 )	991 ( 97 - 2.491 )	1.013 ( 118 - 2.157 )
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>				
Davon: Erstverkauf von Eigentumswohnungen	5.808 ( 1.722 - 10.818 )	6.214 ( 1.204 - 10.907 )	3.944 ( 769 - 7.184 )	4.488 ( 1.969 - 6.777 )
Weiterverkauf von Eigentumswohnungen	3.336 ( 954 - 6.325 )	3.404 ( 825 - 6.250 )	1.717 ( 149 - 3.973 )	1.786 ( 129 - 4.088 )



### 3. Unbebaute Grundstücke

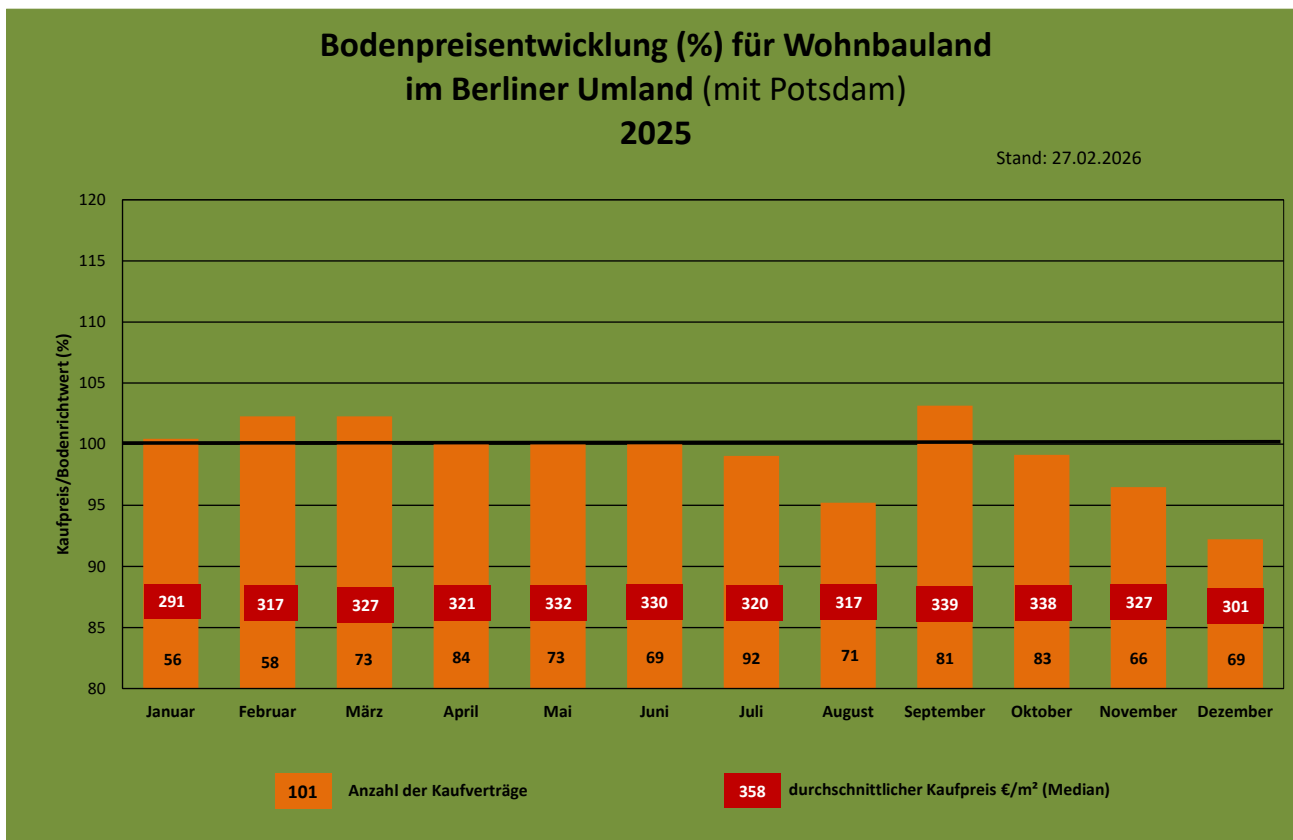
Grundstücksmarkt I. - IV. Quartal 2025 im Land Brandenburg im Vergleich zum I. - IV. Quartal 2024 - durchschnittliche Preise (Mittelwert) [€/m²] -				
	Berliner Umland		Weiterer Metropolitanraum	
	durchschnittlicher Bodenpreis (Spanne)		durchschnittlicher Bodenpreis (Spanne)	
	2024 I. - IV. Quartal	2025 I. - IV. Quartal	2024 I. - IV. Quartal	2025 I. - IV. Quartal
<b>Unbebaute Bauflächen</b>				
Davon: individueller Wohnungsbau	328 ( 67 - 643 )	329 ( 25 - 683 )	99 ( 3 - 327 )	107 ( 4 - 300 )
Mehrfamilienhäuser	473 ( 12 - 948 )	451 ( 168 - 1.053 )	84 ( 6 - 385 )	88 ( 11 - 296 )
gewerbliche Nutzung	69 ( 5 - 175 )	108 ( 5 - 213 )	31 ( 4 - 133 )	33 ( 4 - 180 )
<b>Land- oder forstwirtschaftliche Flächen</b>				
Davon: Ackerflächen	1,35 ( 0,30 - 4,85 )	1,38 ( 0,42 - 3,00 )	1,16 ( 0,12 - 2,90 )	1,20 ( 0,15 - 4,79 )
Grünlandflächen	1,08 ( 0,30 - 2,20 )	1,40 ( 0,62 - 3,86 )	0,89 ( 0,09 - 2,50 )	0,88 ( 0,07 - 3,91 )
Forstflächen (mit Aufwuchs)	1,42 ( 0,34 - 8,17 )	1,47 ( 0,06 - 15,00 )	0,83 ( 0,10 - 6,38 )	0,75 ( 0,05 - 3,60 )

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 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 Mediane<sup>1</sup>).

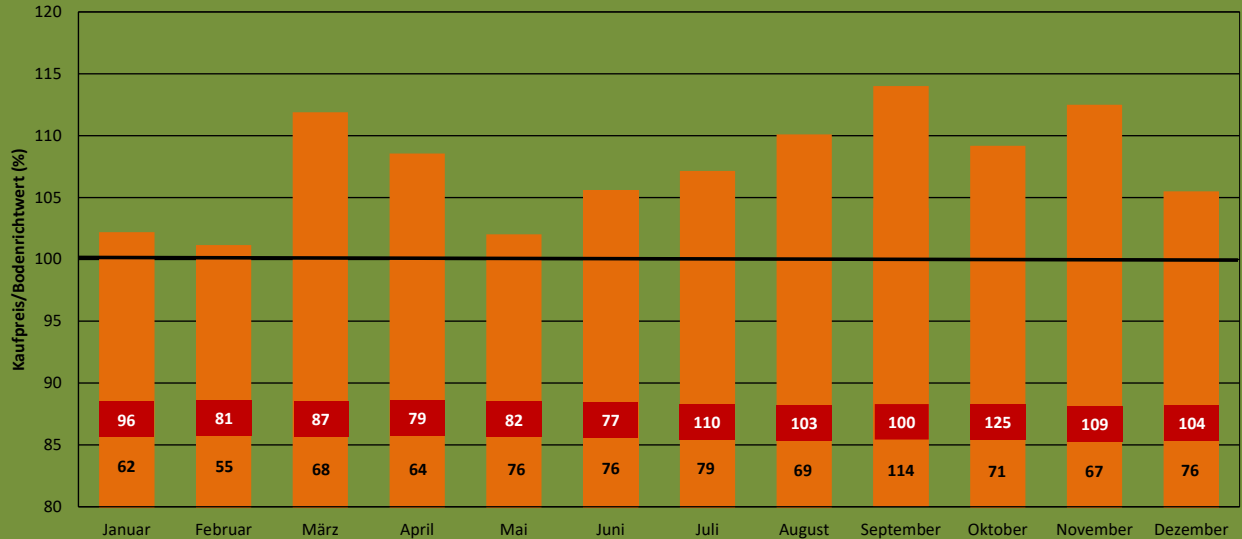


Verteilung der Kaufverträge												
	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
Barnim	7	10	14	14	14	11	14	6	11	11	14	12
Dahme-Spreewald	6	7	8	9	9	10	8	9	17	12	10	11
Havelland	8	7	13	11	10	9	15	15	6	5	10	6
Märkisch-Oderland	8	4	6	4	4	7	12	7	11	9	9	3
Oberhavel	14	8	11	17	11	12	13	9	15	17	9	11
Oder-Spree	3	6	2	6	3	2	3	6	3	3	1	2
Potsdam	2	3	2	3	5	3	3	4	2	2	3	1
Potsdam-Mittelmark	5	4	3	6	5	7	10	5	6	10	4	10
Teltow-Fläming	3	9	14	14	12	8	14	10	10	14	6	13

<sup>1</sup> 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) 2025

Stand: 27.02.2026



**192** Anzahl der Kaufverträge

**69** durchschnittlicher Kaufpreis €/m² (Median)

#### Verteilung der Kaufverträge

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