



**Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2022**

**Pressekonferenz MIK | Potsdam, 18. Juli 2023  
– Pressefassung Präsentation –**

# Dr. Markus Grünewald

Staatssekretär im Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg



Umsatzentwicklung



Preisverhältnis Baugrundstücke



Preisentwicklung Gewerbebauland



Bodenpreise Land- und Forstwirtschaft



Internetangebot





## Umsatzentwicklung

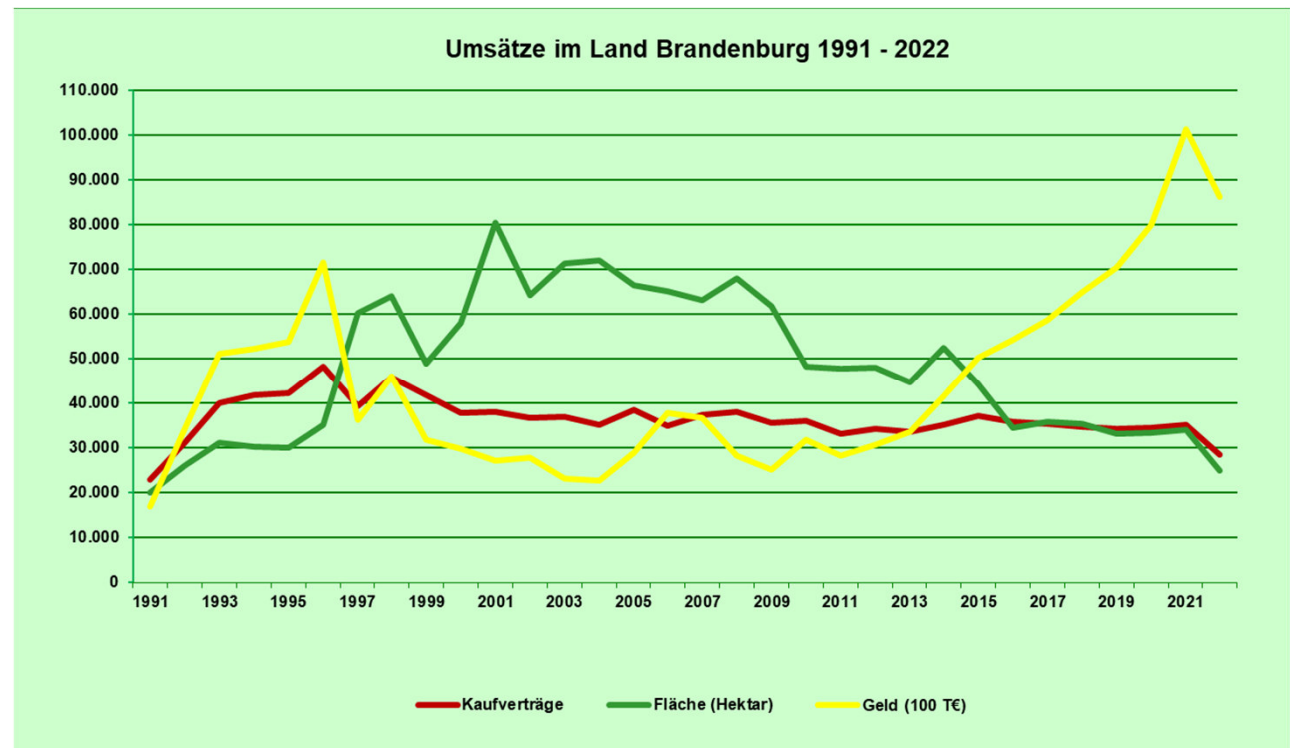
Geldumsatz 2022:

2022: **8,6 Milliarden Euro**

2021: **10,1 Milliarden Euro**

**Rückgang** um **15 %** bei  
einem Rückgang des  
Flächenumsatzes um 27 % und der  
Anzahl der Kaufverträge um 19 %

*zum Vergleich: in Berlin ging der  
Geldumsatz 2022 um 27 % zurück  
auf 17,3 Milliarden Euro  
(Geldumsatz 2021: 23,8 Mrd. €)*





## Preisverhältnis Wohnbauland

Die Bodenpreisentwicklung zeigte sich in 2022 gedämpft.

Das Preisverhältnis zwischen einem Baugrundstück für ein Einfamilienhaus im Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum beträgt unverändert **3,6 : 1**.

### Durchschnittlicher Preis für ein Einfamilienhausgrundstück (freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)

Region	2021	2022	Veränderung
Berliner Umland	377 €/m <sup>2</sup>	408 €/m <sup>2</sup>	+ 8 % (+ 23 % im Vorjahr)
Weiterer Metropolitanraum	103 €/m <sup>2</sup>	113 €/m <sup>2</sup>	+ 10 % (+ 26 % im Vorjahr)

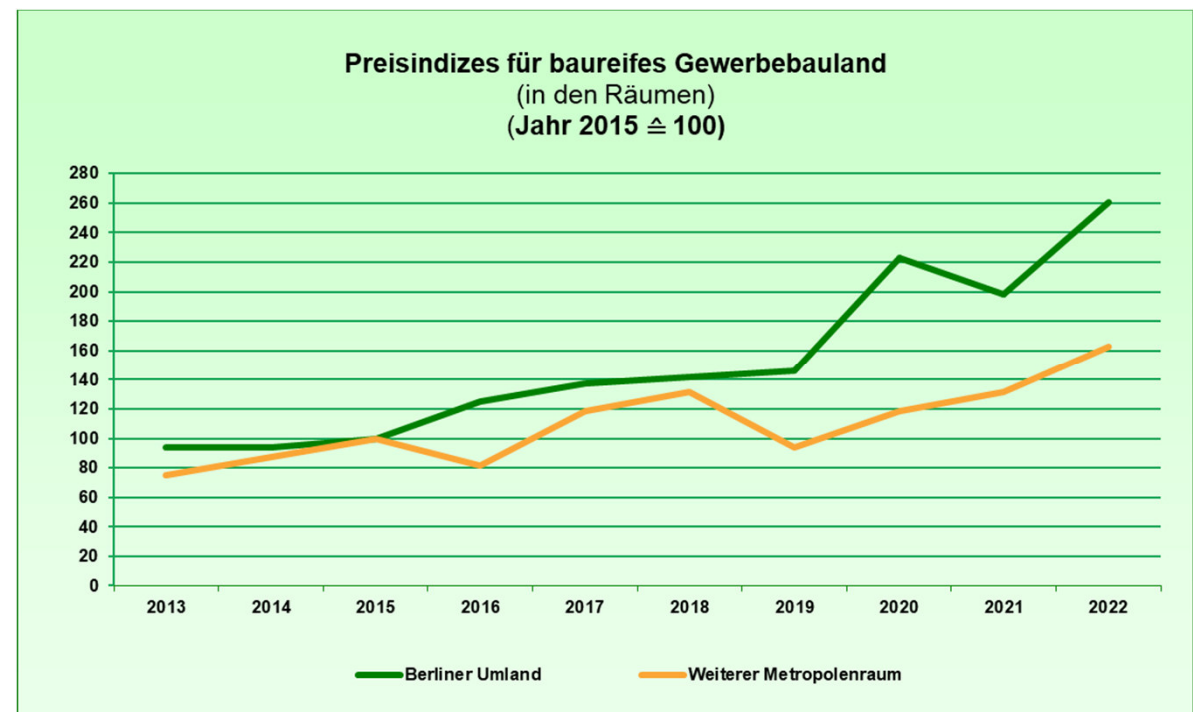


## Preisentwicklung Gewerbebauand

Umsatzentwicklung bei  
unbebauten Bauflächen mit  
gewerblicher Nutzung:

► 19 % weniger Kauffälle

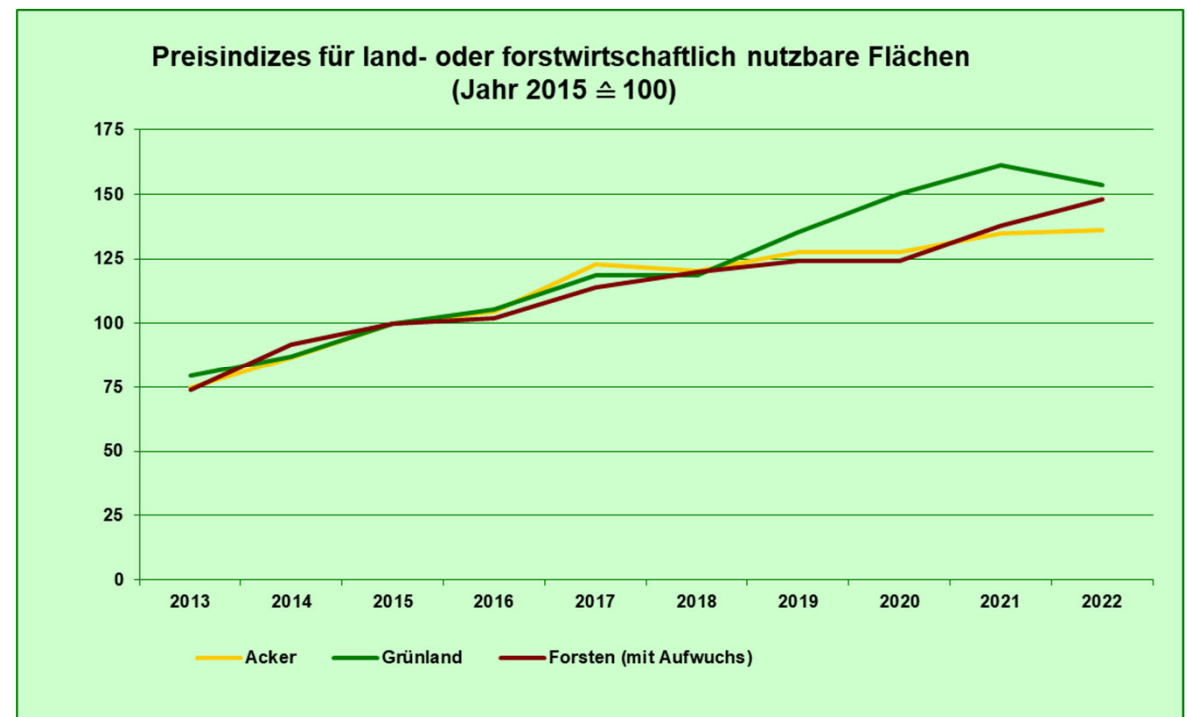
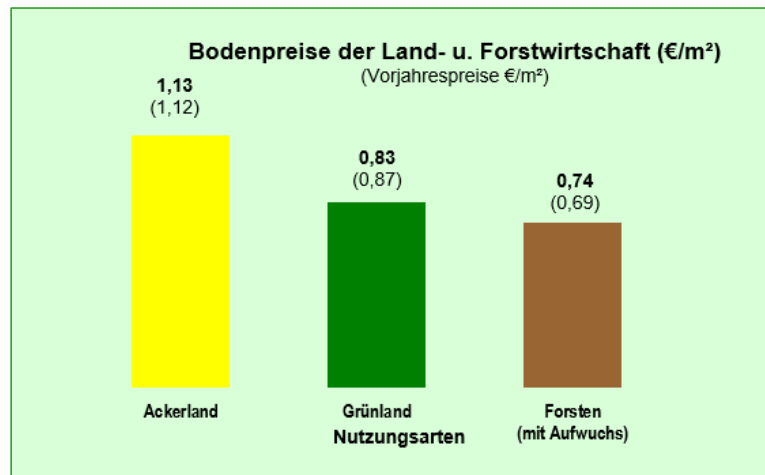
► **Zunahme beim  
Geldumsatz um 15 %** bei  
10 % weniger Flächenumsatz





## Bodenpreise

### Preisanstieg nur bei Waldflächen





## Internetangebot Gutachterausschüsse

**Kostenfrei im Internet verfügbar:**

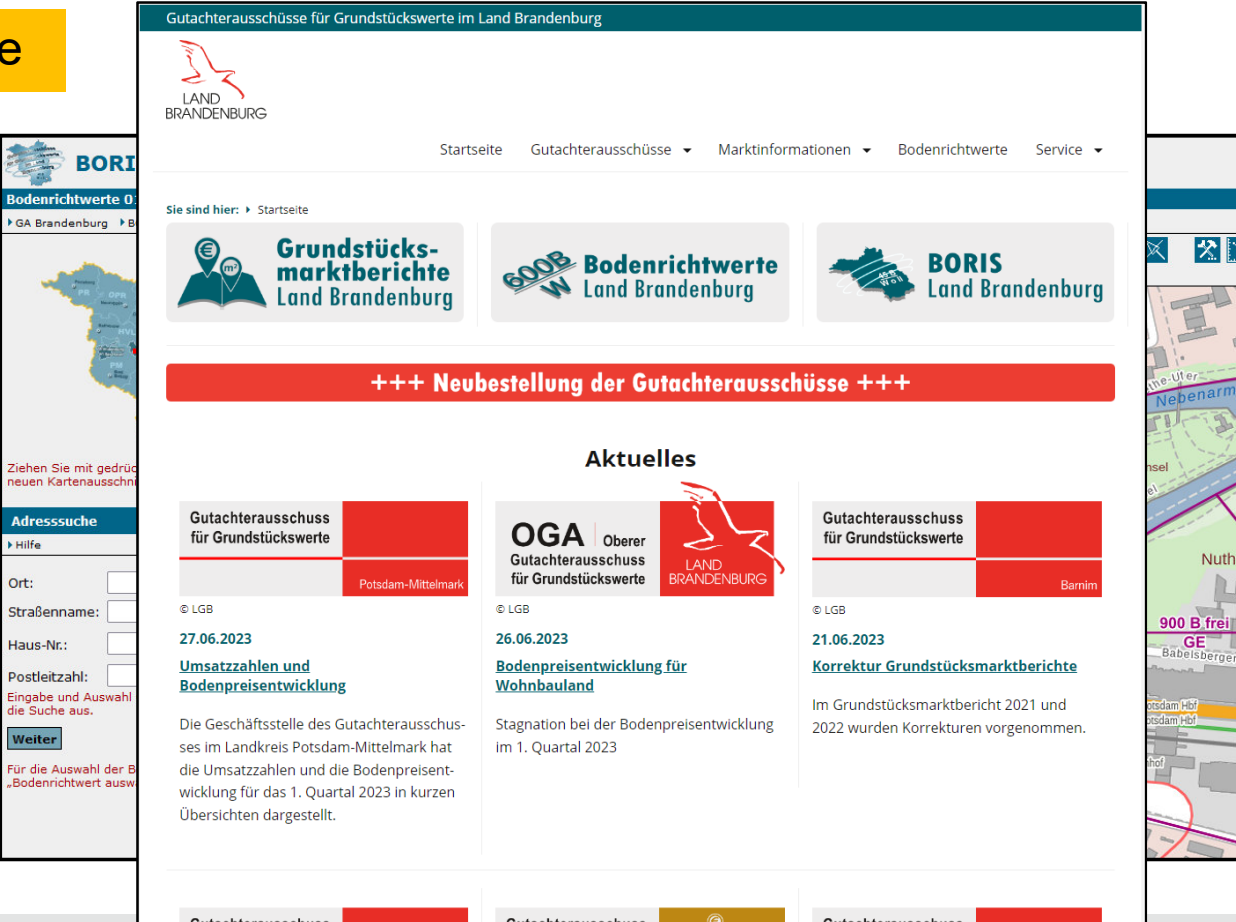
**Bodenrichtwerte:**

[www.boris-brandenburg.de](http://www.boris-brandenburg.de)

Alle digitalen **Grundstücksmarktberichte**  
des Oberen Gutachterausschusses und der  
regionalen Gutachterausschüsse  
ab dem Jahrgang 2009!

[www.gutachterausschuesse.brandenburg.de](http://www.gutachterausschuesse.brandenburg.de)

**Neue Homepage!**



The screenshot shows the homepage of the website 'Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg'. The header includes the Land Brandenburg logo and navigation links: Startseite, Gutachterausschüsse, Marktinformationen, Bodenrichtwerte, and Service. Below the header, there are three main navigation buttons: 'Grundstücksmarktberichte Land Brandenburg', 'Bodenrichtwerte Land Brandenburg', and 'BORIS Land Brandenburg'. A prominent red banner reads '+++ Neubestellung der Gutachterausschüsse +++'. The 'Aktuelles' section features three news items:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Potsdam-Mittelmark**: 27.06.2023, [Umsatzzahlen und Bodenpreisentwicklung](#). Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Potsdam-Mittelmark hat die Umsatzzahlen und die Bodenpreisentwicklung für das 1. Quartal 2023 in kurzen Übersichten dargestellt.
- OGA | Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte**: 26.06.2023, [Bodenpreisentwicklung für Wohnbauland](#). Stagnation bei der Bodenpreisentwicklung im 1. Quartal 2023.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Barnim**: 21.06.2023, [Korrektur Grundstücksmarktberichte](#). Im Grundstücksmarktbericht 2021 und 2022 wurden Korrekturen vorgenommen.



# Henry Zunke

Oberer Gutachterausschuss

Schwerpunkte 2022

Teilmärkte | Unbebaute Bauflächen

Teilmärkte | Gewerbebauand

Teilmärkte | Bebaute Grundstücke

Teilmärkte | Eigentumswohnungen

Teilmärkte | Land- und Forstwirtschaft

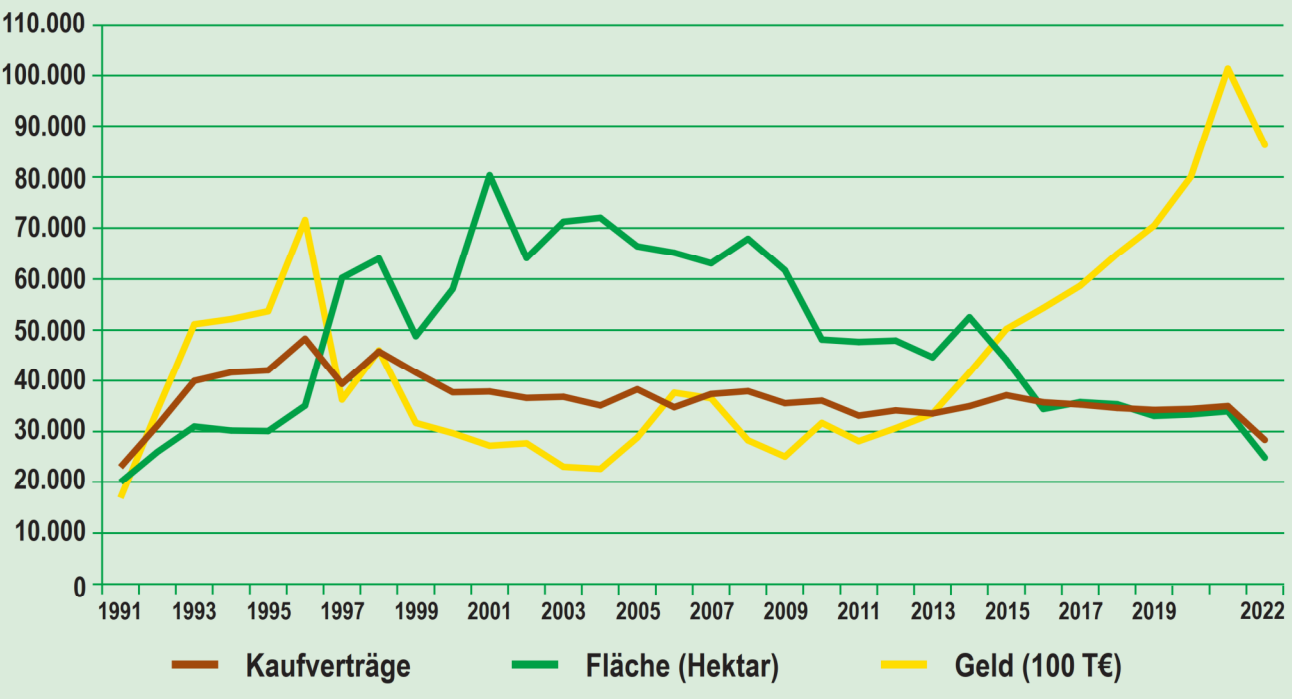
Grundstücksverkehr

**OGA** | Oberer  
Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte



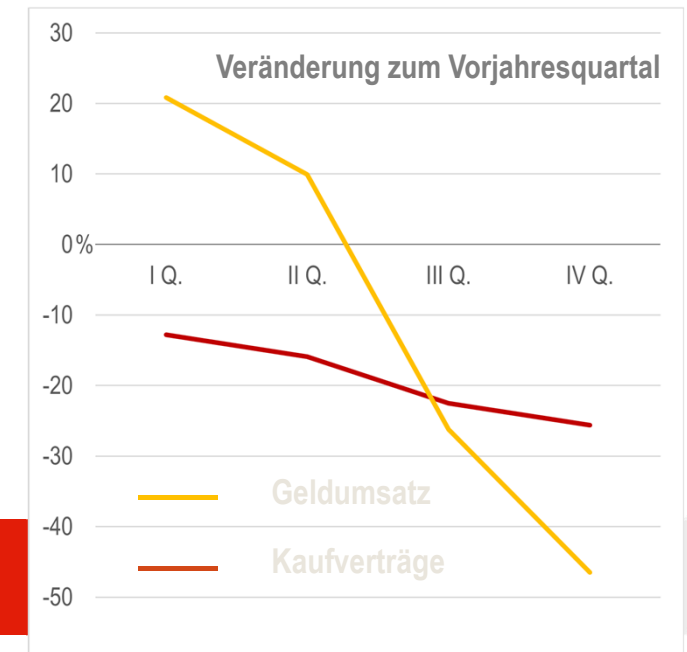


## Umsätze im Land Brandenburg 1991 – 2022

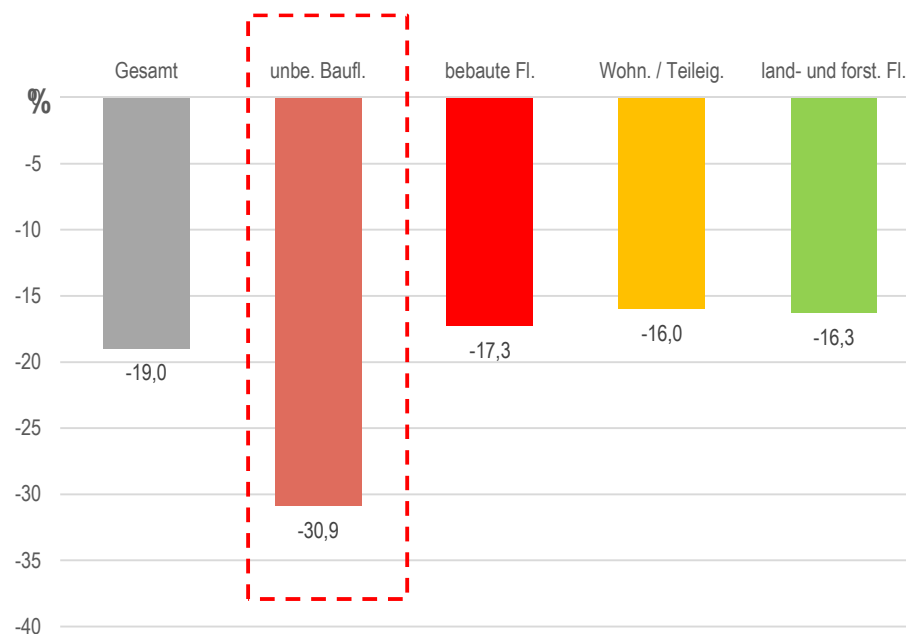
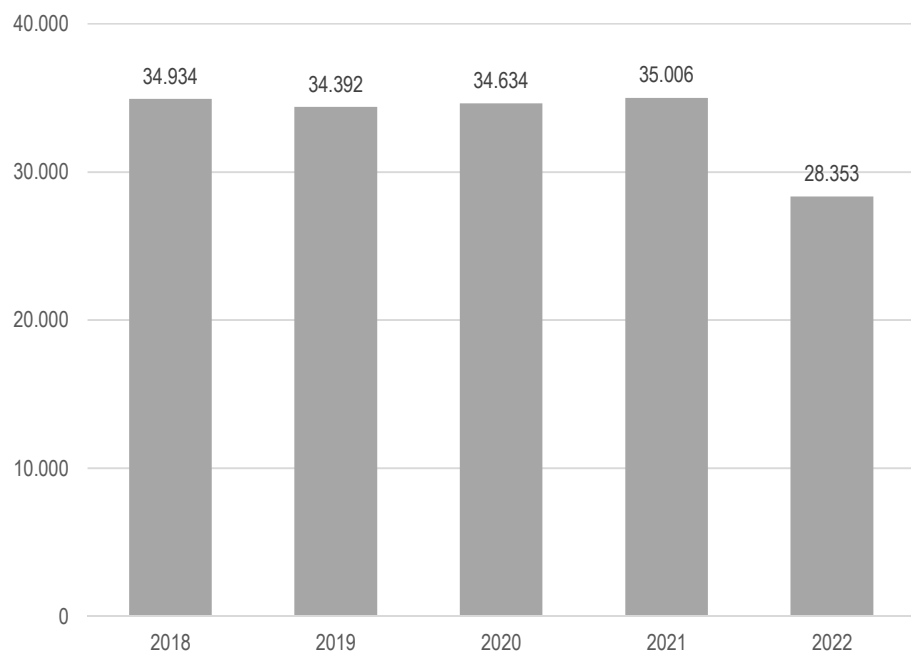


Kaufverträge erstmals seit 1992 unter 30.000  
 28.353 (- 19 %)

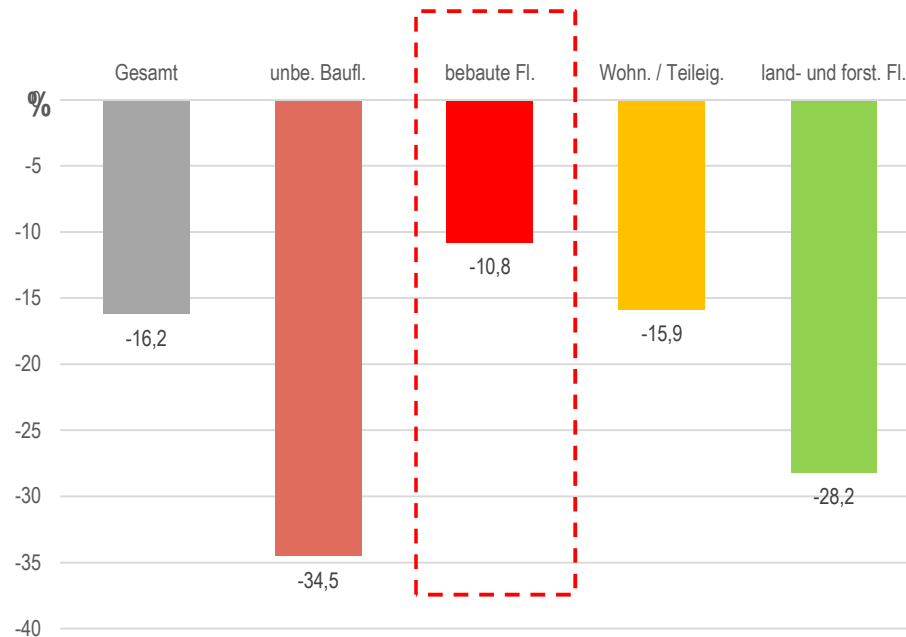
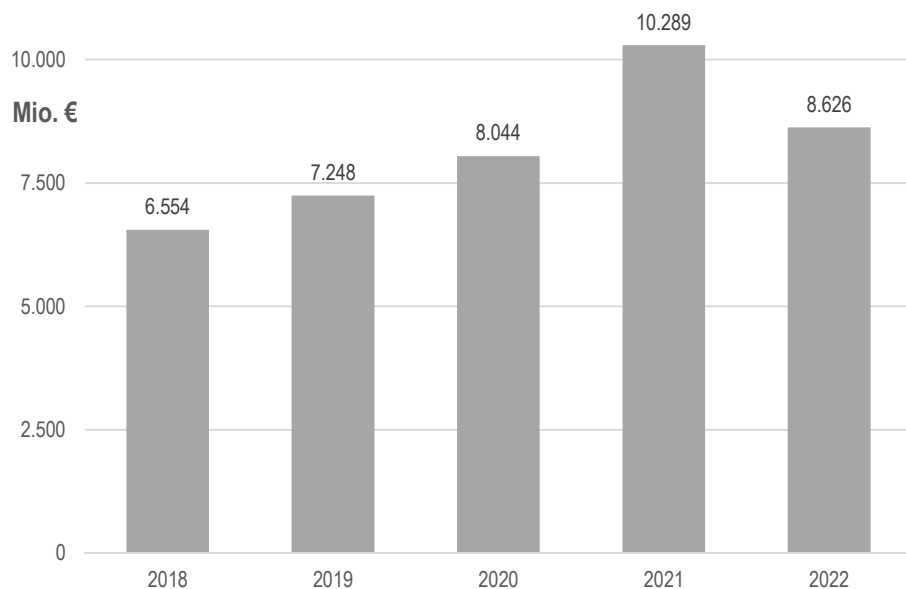
Geldumsatz  
 8,6 Mrd. Euro (- 15 %)



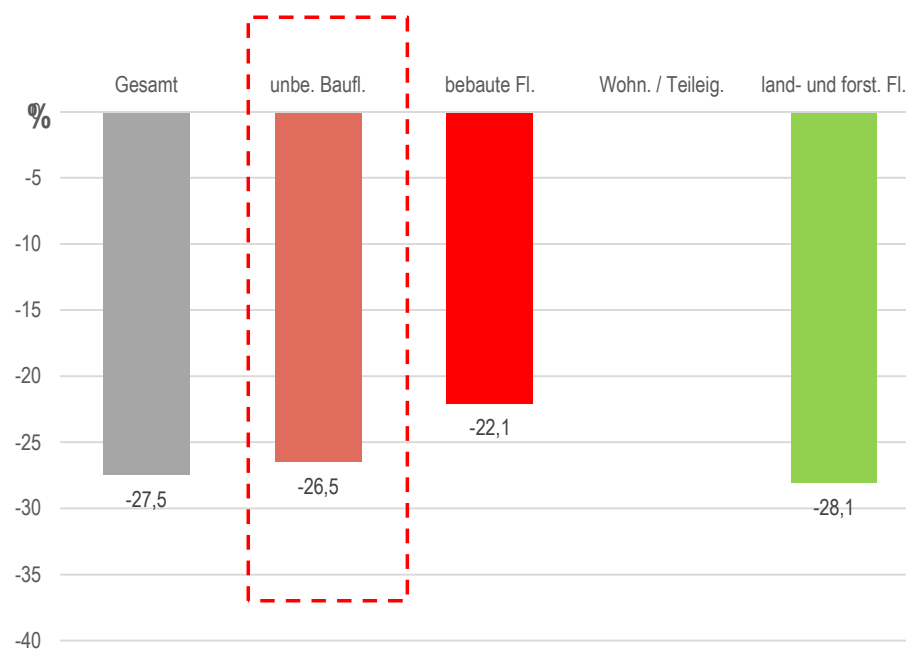
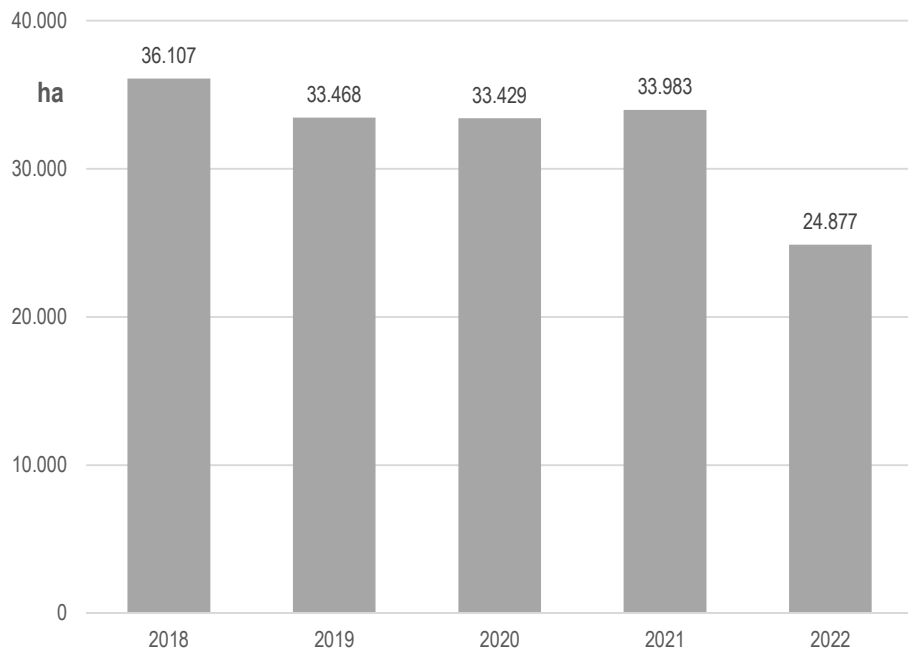
# Vertragsanzahl und deren Veränderung zum Vorjahr



# Geldumsatz und dessen Veränderung zum Vorjahr

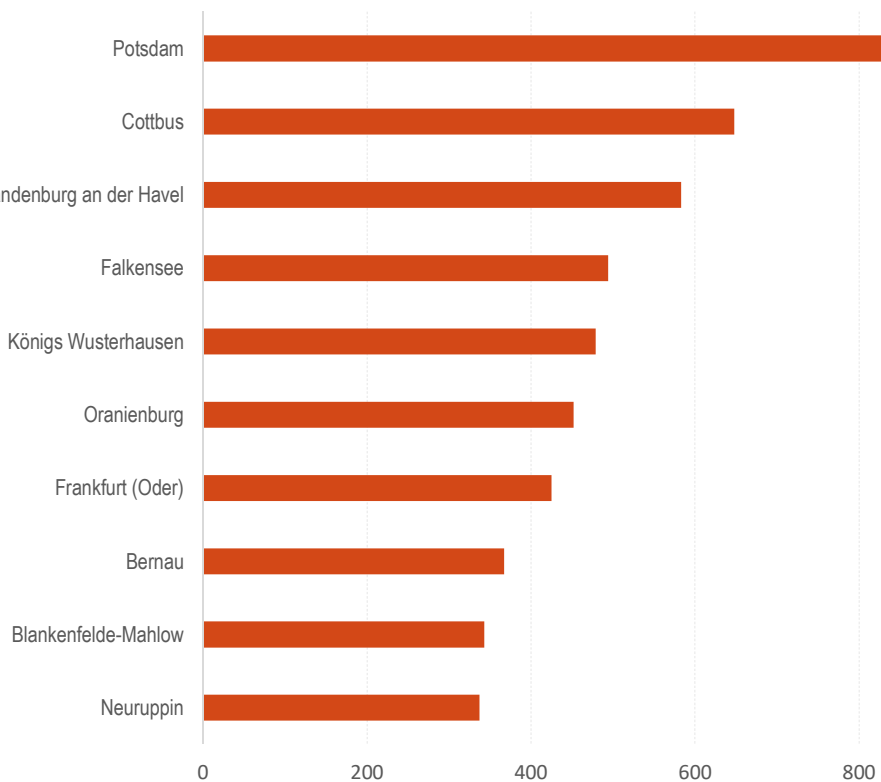


# Flächenumsatz und dessen Veränderung zum Vorjahr

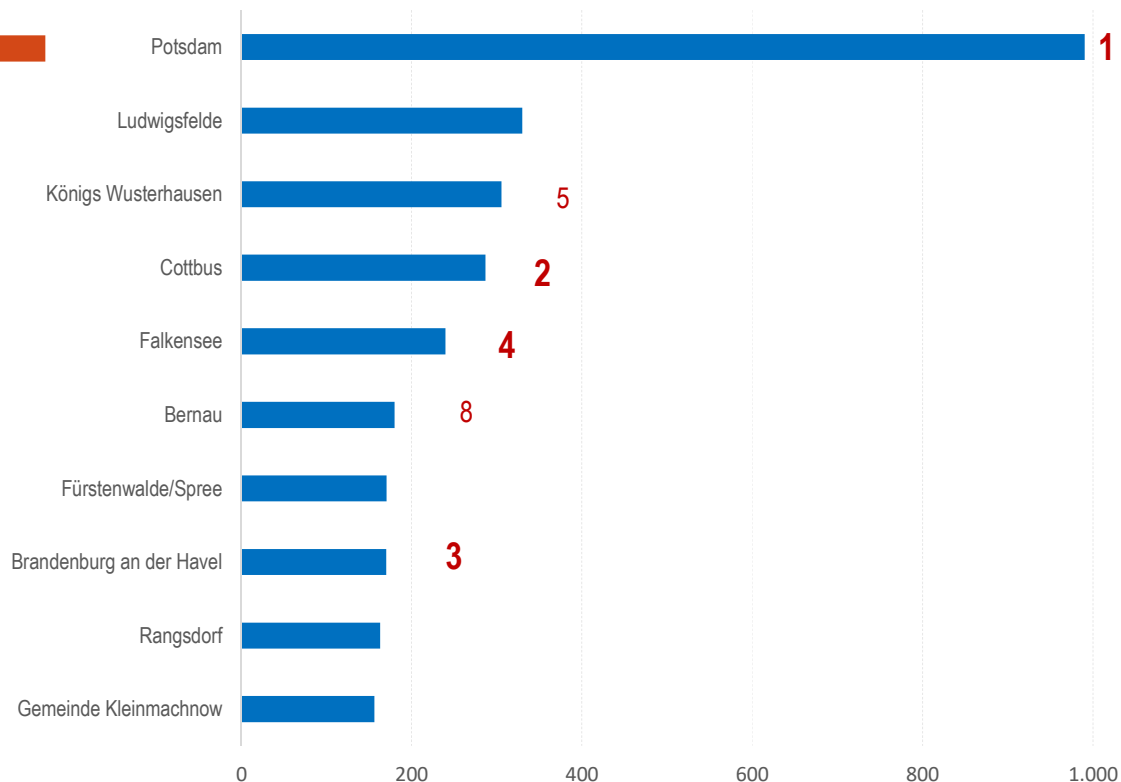


# Herausgehobene Standorte

### Kaufvertragsanzahl



### Geldumsatz (Mio. Euro)



- Unbebaute Bauflächen
- Gewerbebauland
- Bebaute Grundstücke
- Eigentumswohnungen
- Land- und Forstwirtschaft



### Gesamt

Kaufverträge:	5.551	(- 30 %)
Geldumsatz:	1.204 Mio. €	(- 32 %)
Flächenumsatz:	1.581 ha	(- 18 %)

### Individueller Wohnungsbau

Kaufverträge:	4.337	(- 32 %)
Geldumsatz:	651 Mio. €	(- 41 %)
Flächenumsatz:	691 Hektar	(- 28 %)

## Teilmärkte | Unbebaute Bauflächen

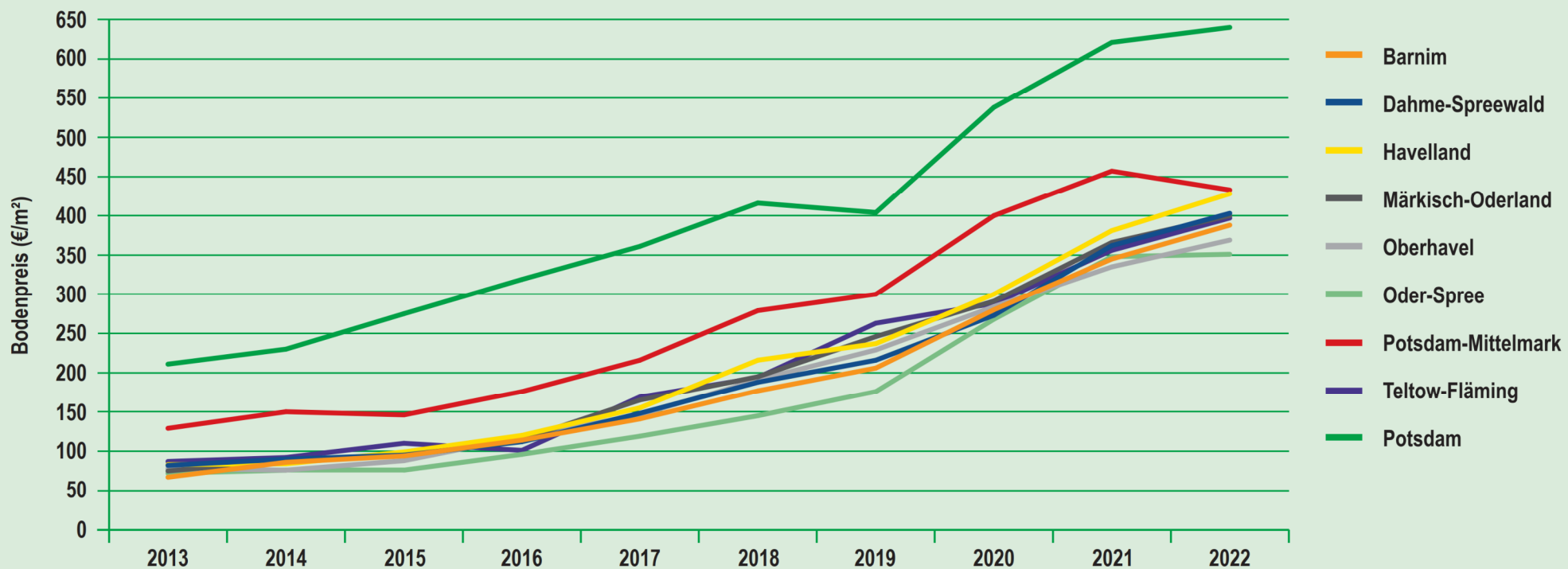
### individueller Wohnungsbau Anteile am Gesamtumsatz 2018 – 2022

Räume	Kaufverträge Anzahl				
	2018	2019	2020	2021	2022
Land Brandenburg	6.899	6.483	6.365	6.375	4.337
Berliner Umland	2.808	2.561	2.242	2.265	1.373
Anteile (%)	(41)	(40)	(35)	(36)	(32)
Weiterer Metropolitanraum	4.091	3.922	4.123	4.110	2.964
Anteile (%)	(59)	(60)	(65)	(64)	(68)

### Unbebaute Bauflächen Gesamtumsätze

Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2021		
Barnim	476	- 32	129	101
Dahme-Spreewald	529	- 37	160	167
Elbe-Elster	248	- 27	32	5
Havelland	401	- 34	85	111
Märkisch-Oderland	442	- 27	182	
Oberhavel	465	- 25	116	<b>+ 37 %</b>
Oberspreewald-Lausitz	249	- 29	46	
Oder-Spree	496	- 18	187	<b>+ 51 %</b>
Ostprignitz-Ruppin	237	- 29	140	<b>+ 98 %</b>
Potsdam-Mittelmark	503	- 27	101	
Prignitz	184	- 13	35	
Spree-Neiße	316	- 17	82	<b>0 %</b>
Teltow-Fläming	437	- 51	90	
Uckermark	250	- 28	46	10
Brandenburg an der Havel	80	- 16	25	12
Cottbus	76	- 32	28	8
Frankfurt (Oder)	56	- 10	35	23
Potsdam	106	- 28	62	178
Land Brandenburg	<b>5.551</b>	<b>- 30</b>	<b>1.581</b>	<b>1.204</b>

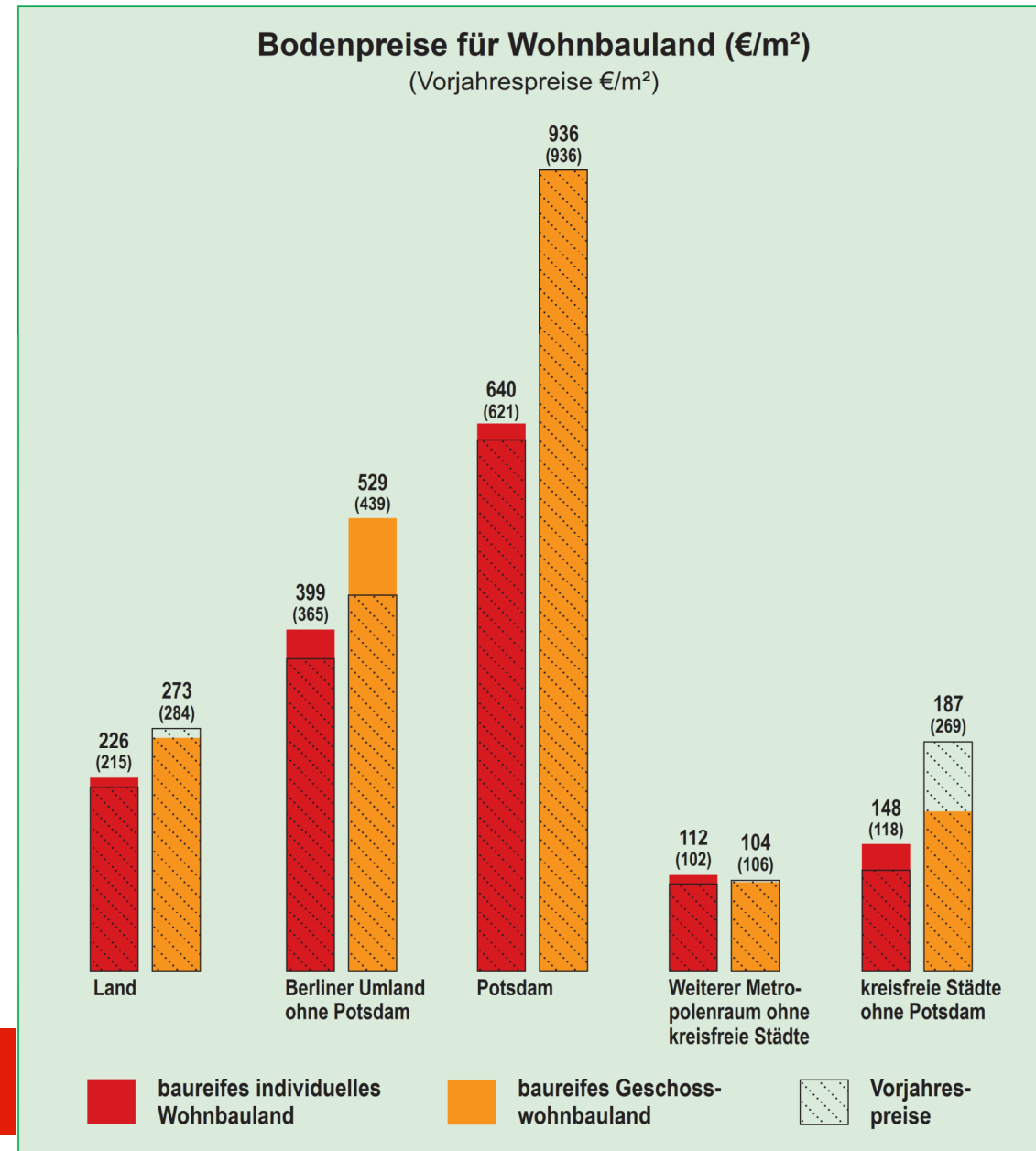
## Preisentwicklung für baureifes individuelles Wohnbauland im Berliner Umland 2013 – 2022



## Teilmärkte | Unbebaute Bauflächen

### Leichte Preissteigerungen bei Wohnbauland

- Baureife Einfamilienhausgrundstücke  
226 Euro/m<sup>2</sup>
- Berliner Umland  
399 Euro/m<sup>2</sup>
- Weiterer Metropolitanraum  
112 Euro/m<sup>2</sup>



## Teilmärkte | Gewerbebauland

**Kaufverträge:** 407 (- 19 %)

**Flächenumsatz:** 582 ha (- 10 %)

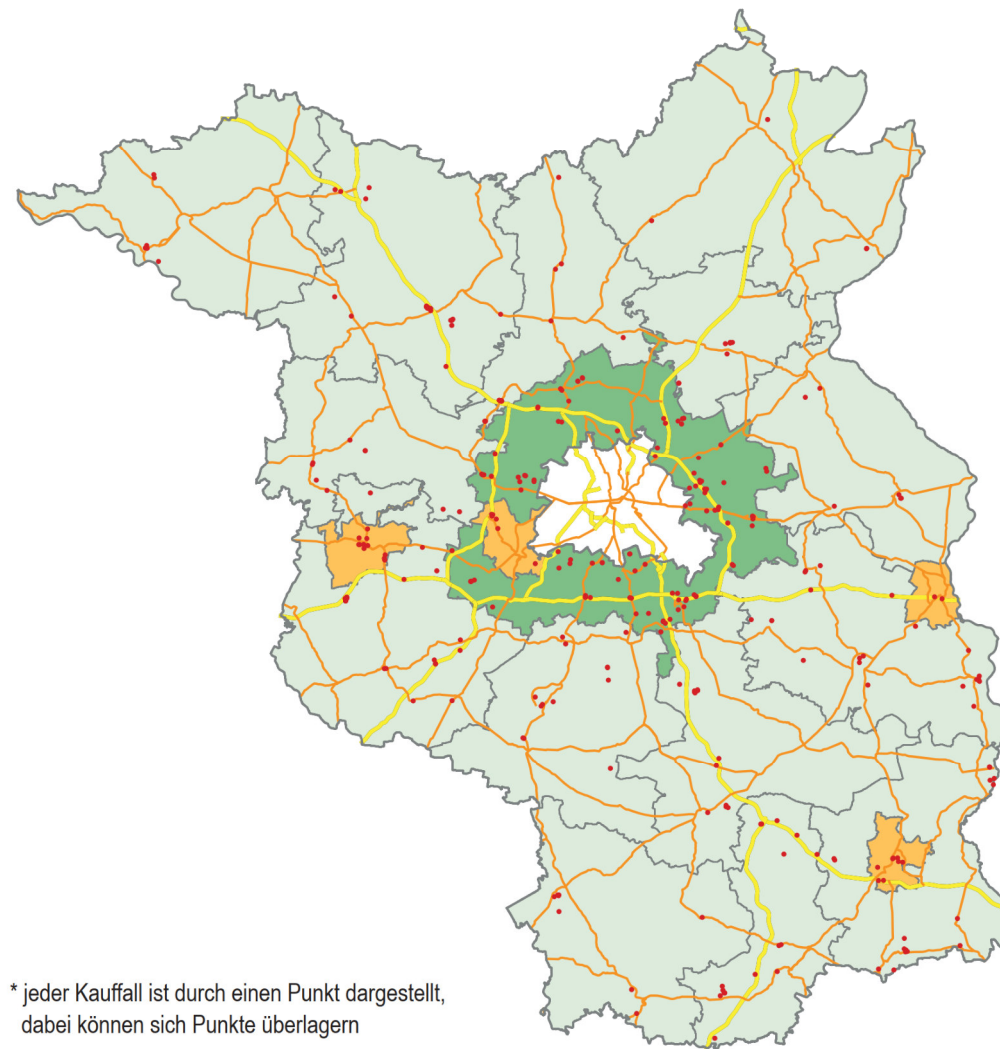
**Geldumsatz:** 351 Mio. € (+ 15 %)

**Durchschnittspreis:** 53 €/m<sup>2</sup> (43 €/m<sup>2</sup>)

124 €/m<sup>2</sup> (Berliner Umland)

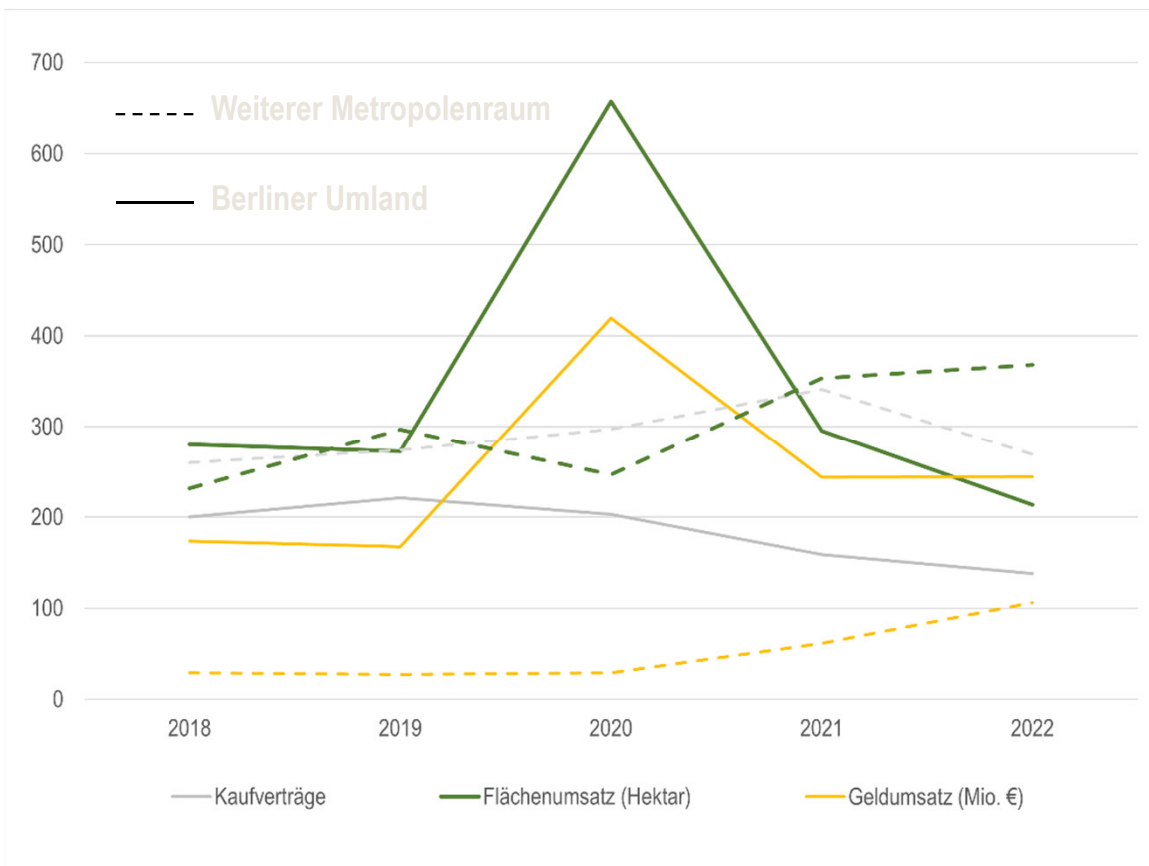
24 €/m<sup>2</sup> (Weiterer Metropolitanraum)

Lage der Verkäufe  
für Gewerbebauland  
(≥ 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche)

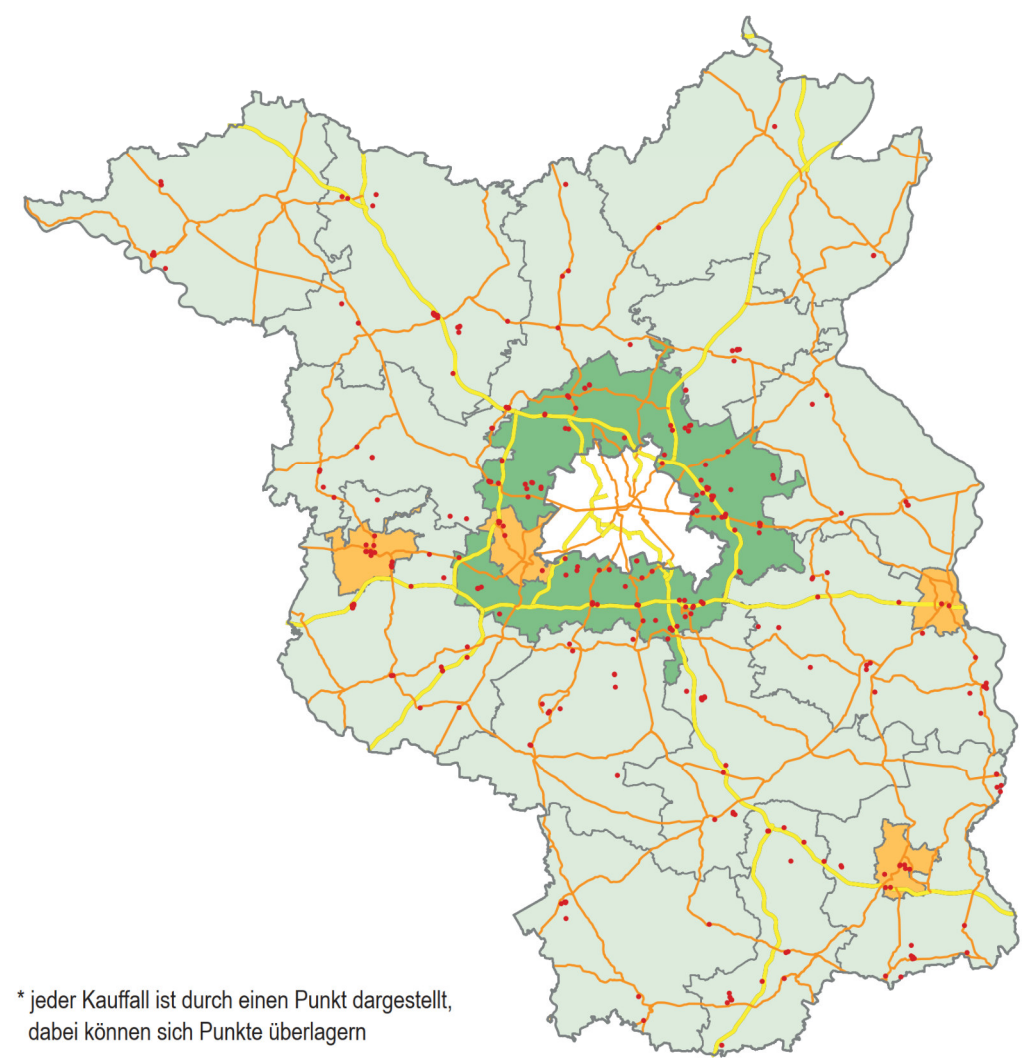


\* jeder Kauffall ist durch einen Punkt dargestellt,  
dabei können sich Punkte überlagern

# Teilmärkte | Gewerbebauland



Lage der Verkäufe für Gewerbebauland (≥ 1.000 m² Grundstücksfläche)



\* jeder Kauffall ist durch einen Punkt dargestellt, dabei können sich Punkte überlagern

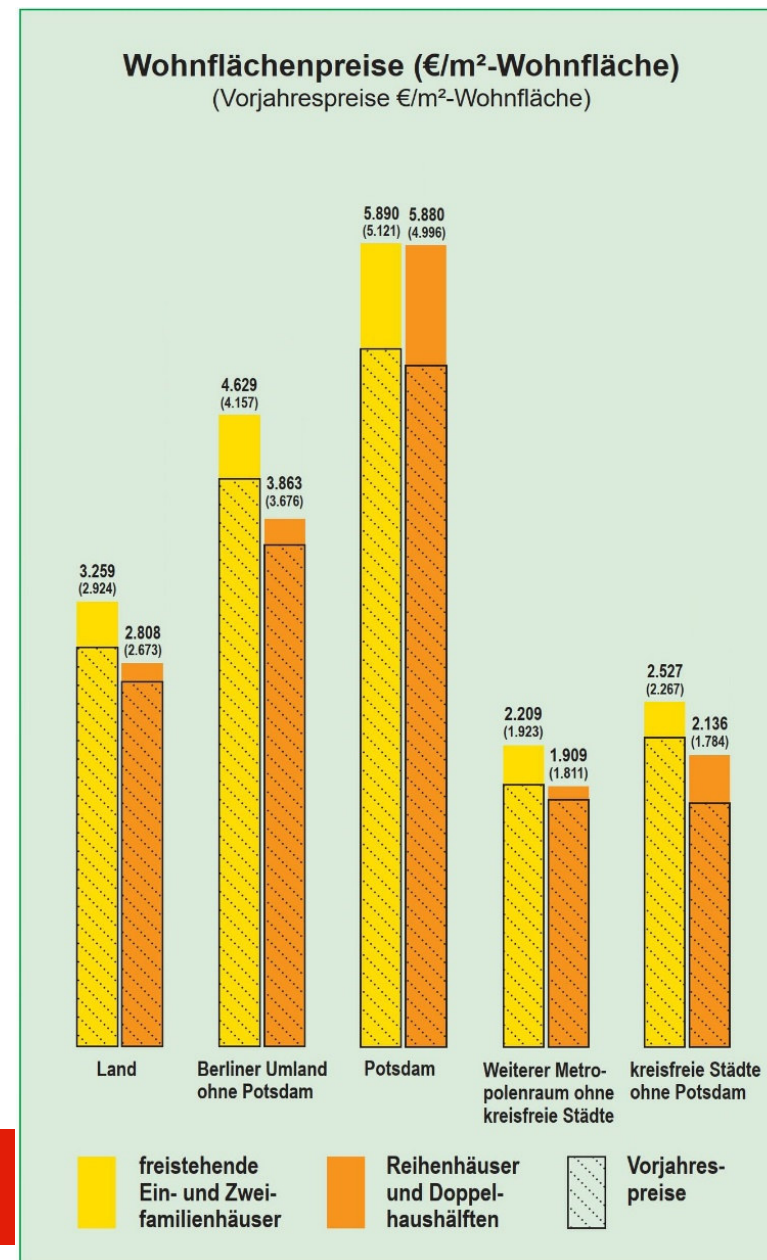


Kaufverträge: 11.748  
(- 16 %)

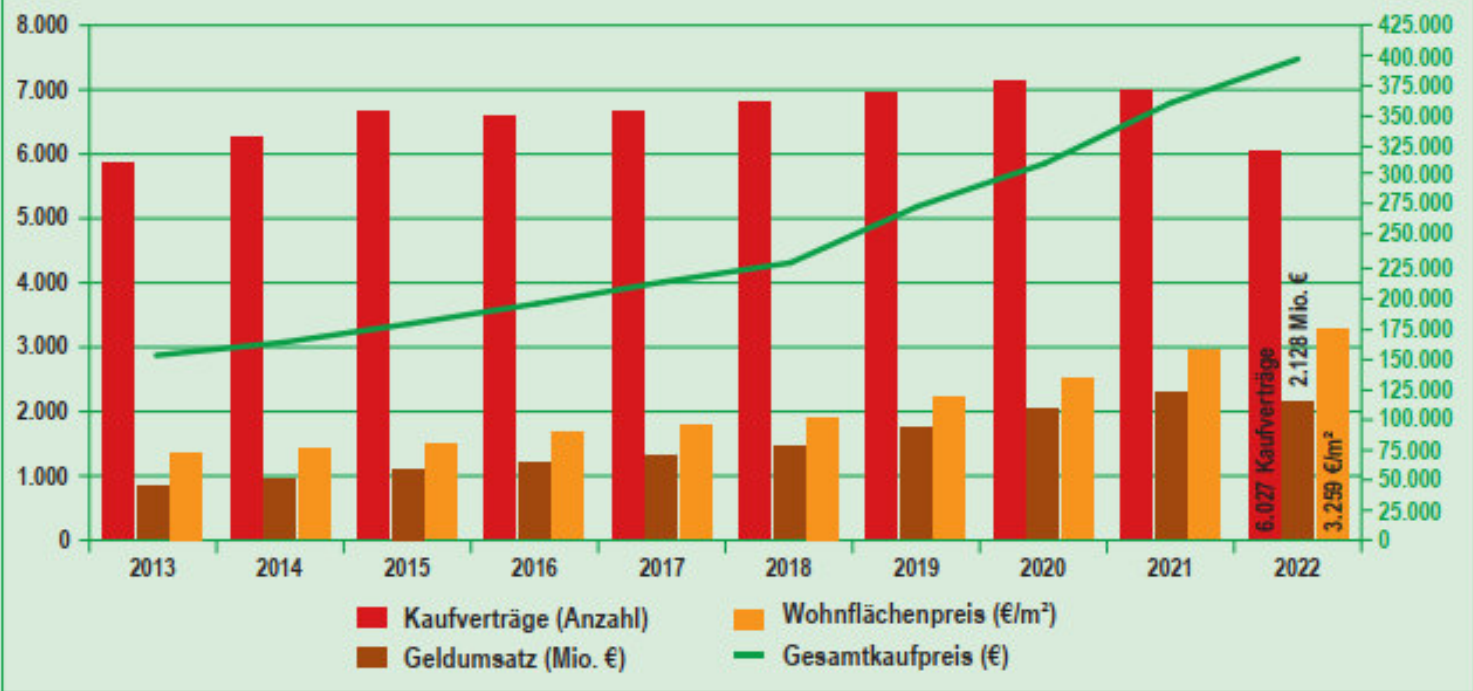
Geldumsatz: 5.825 Mio. €  
(- 10 %)

## Teilmärkte | Bebaute Grundstücke

	Kaufverträge	Geldumsatz (Mio. €)
Freistehende Einfamilienhäuser	6.027 (- 13 %)	2.128 (- 6 %)
Reihen- und Doppelhäuser	1.958 (- 24 %)	599 (- 21 %)



Entwicklung der Umsätze und durchschnittlichen Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2013 – 2022

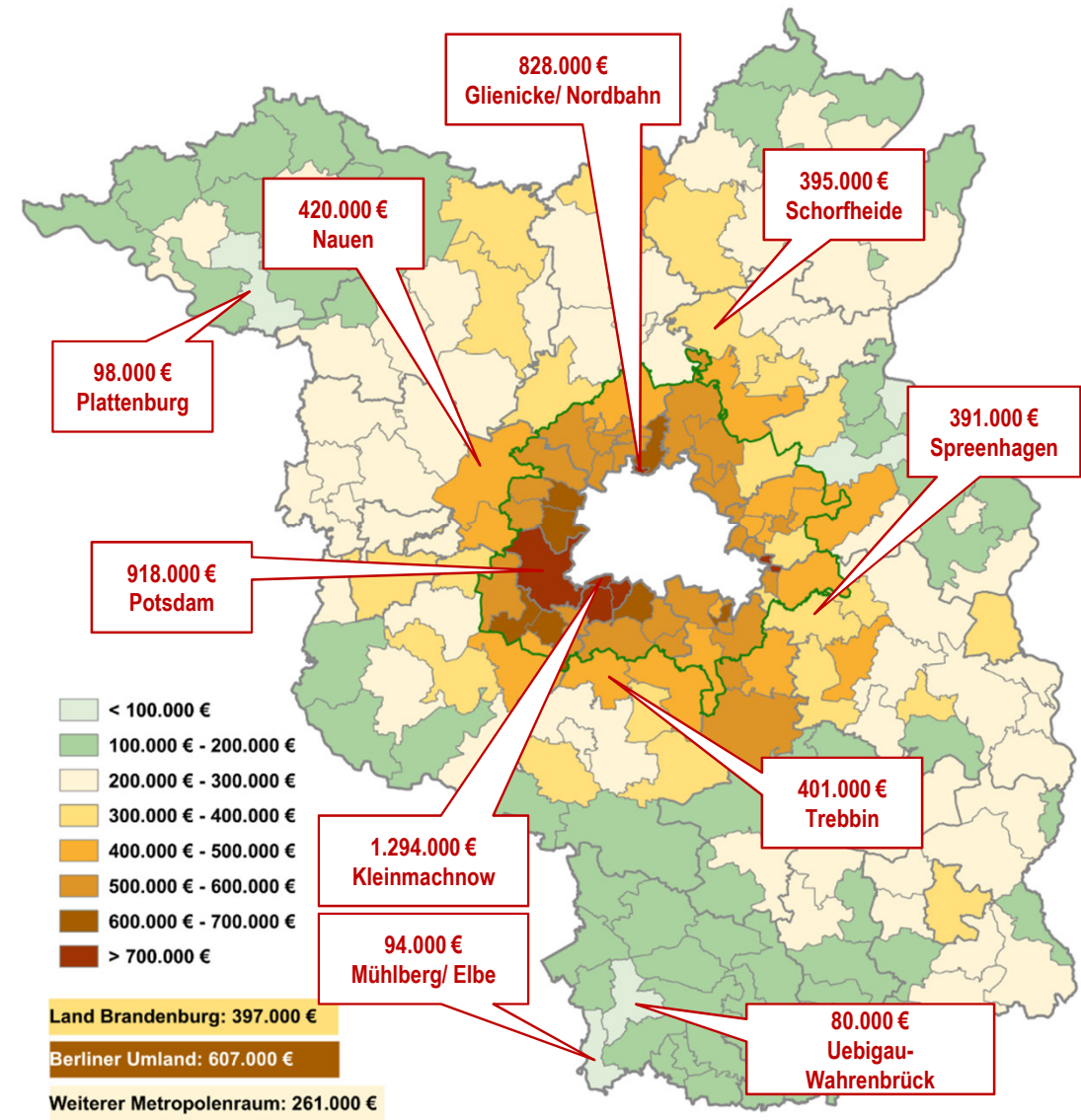


## Weiter gestiegene Preise für Eigenheime

- Freistehende Einfamilienhäuser  
397.000 Euro (+ 10 %)
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften  
312.000 Euro (+ 5 %)

## Teilmärkte | Bebaute Grundstücke

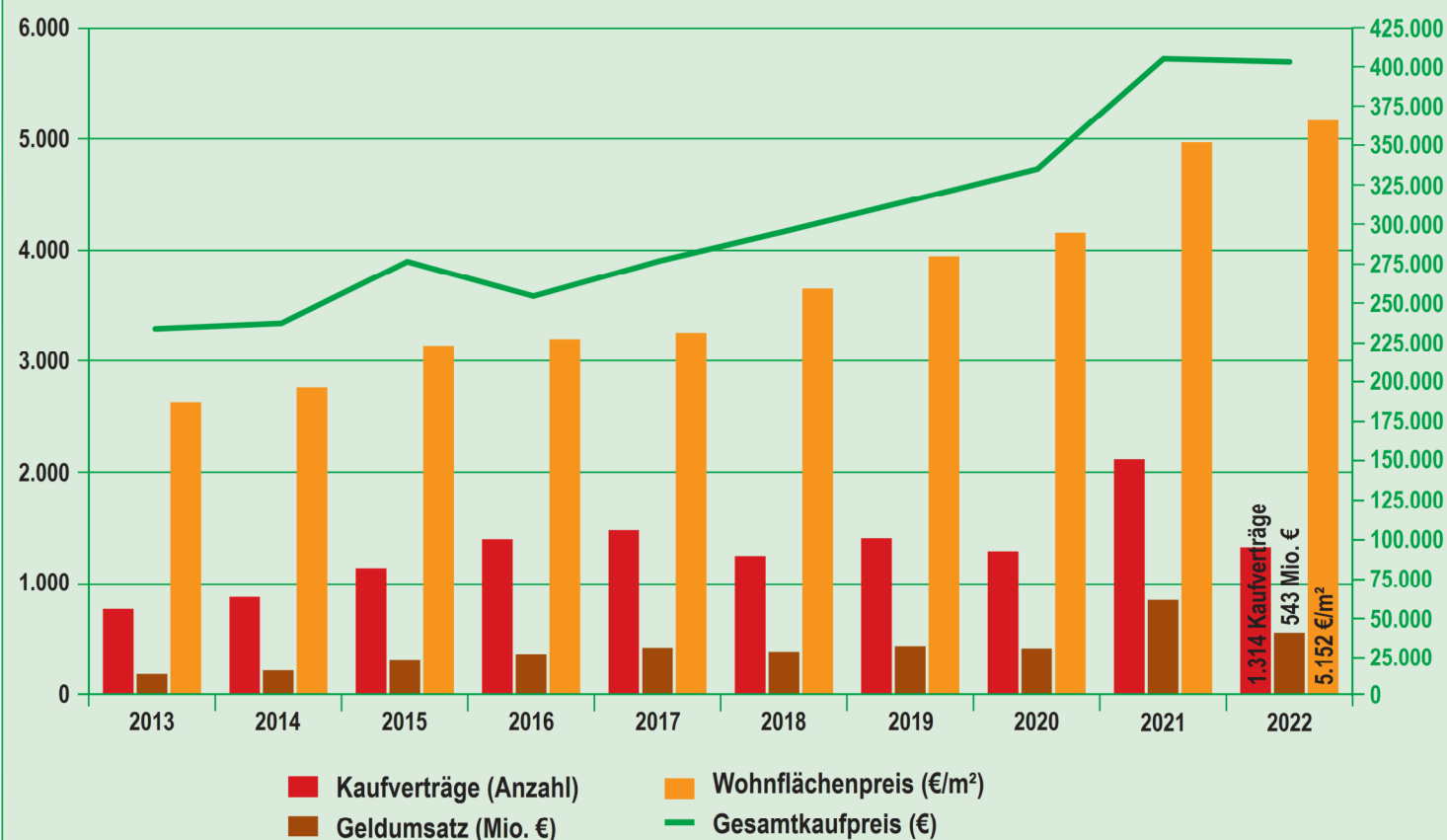
### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Durchschnittliche Preise



## Freistehende Einfamilienhäuser

	Kaufverträge	Geldumsatz
Erstverkauf	1.314 (- 37 %)	543 Mio. € (- 35 %)
Weiterverkauf	2.316 (- 8 %)	576 Mio. € (+ 6 %)

### Entwicklung der Umsätze und durchschnittlichen Preise für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) 2013 – 2022



403.000 Euro  
(Vorjahr 405.000 Euro)



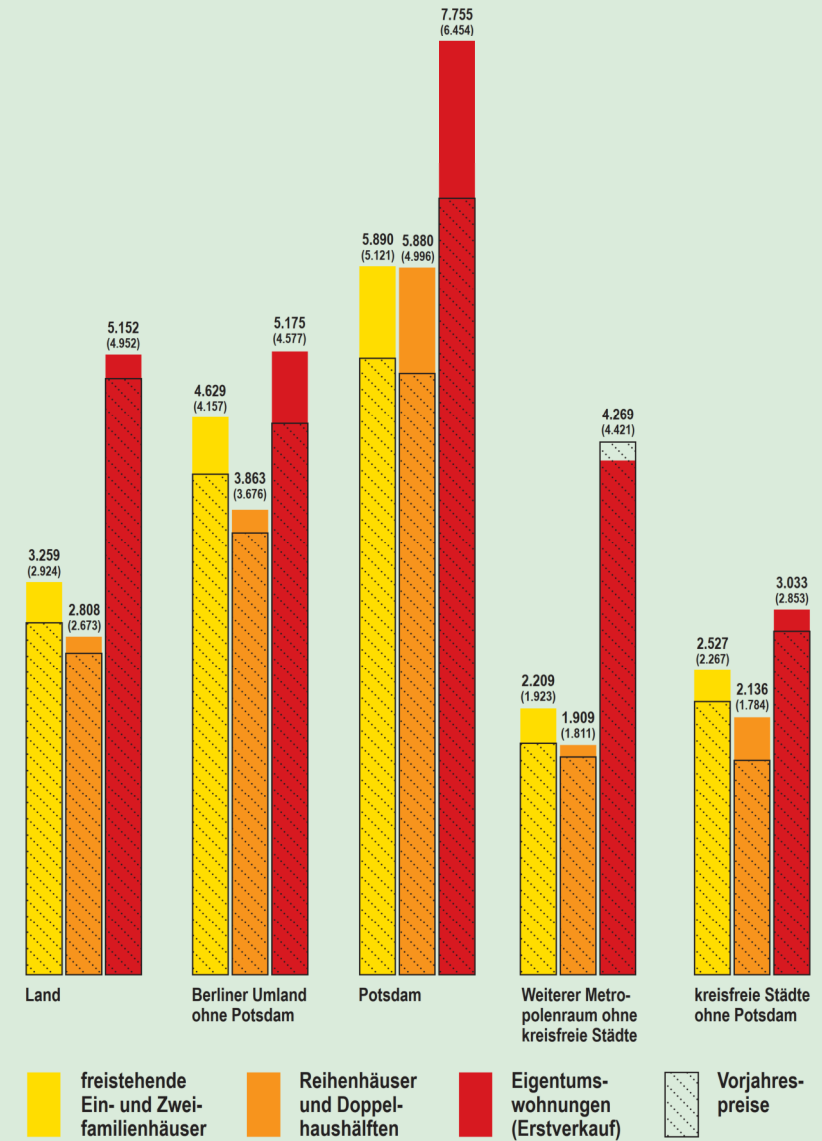
## Teilmärkte | Eigentumswohnungen

### Wohnflächenpreise

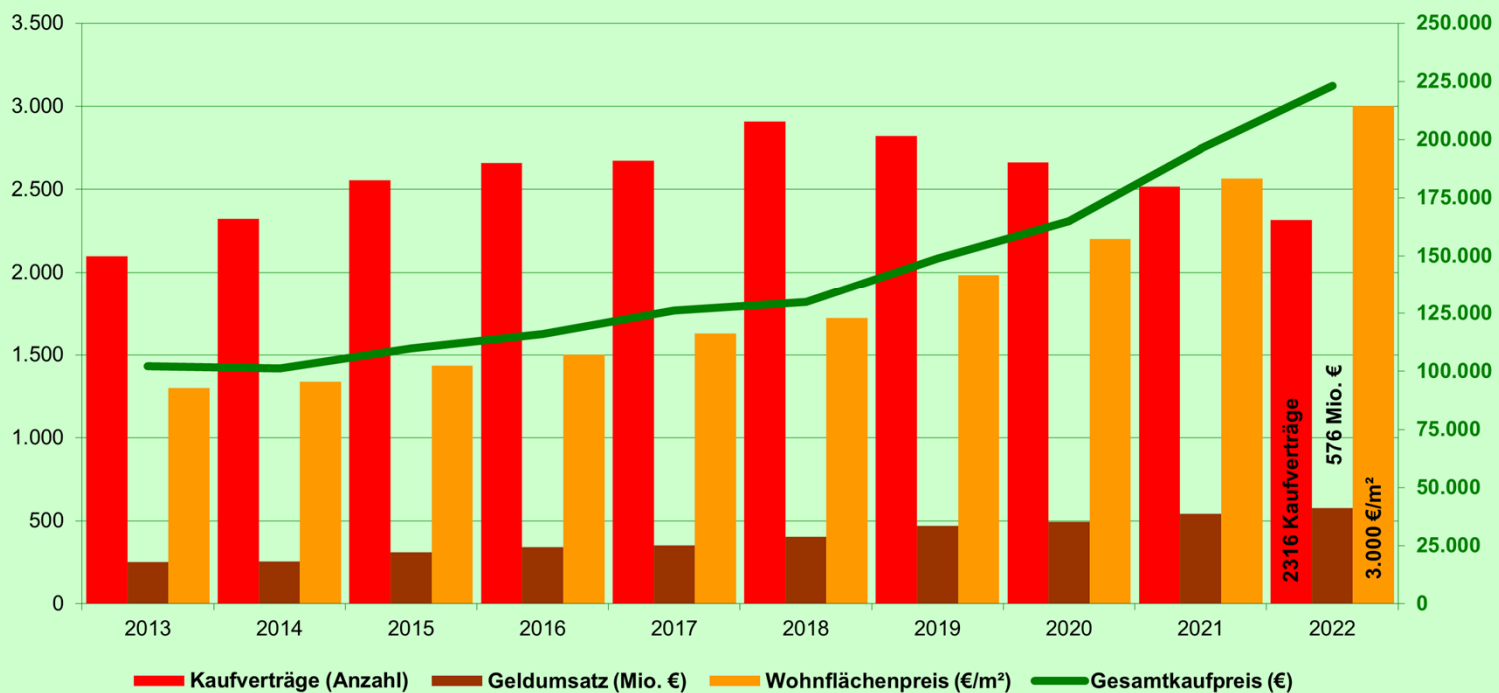
Land: + 4 %

Potsdam: + 20 %

Wohnflächenpreise (€/m<sup>2</sup>-Wohnfläche)  
(Vorjahrespreise €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche)



### Entwicklung der Umsätze und durchschnittlichen Preise für Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) 2013 - 2022

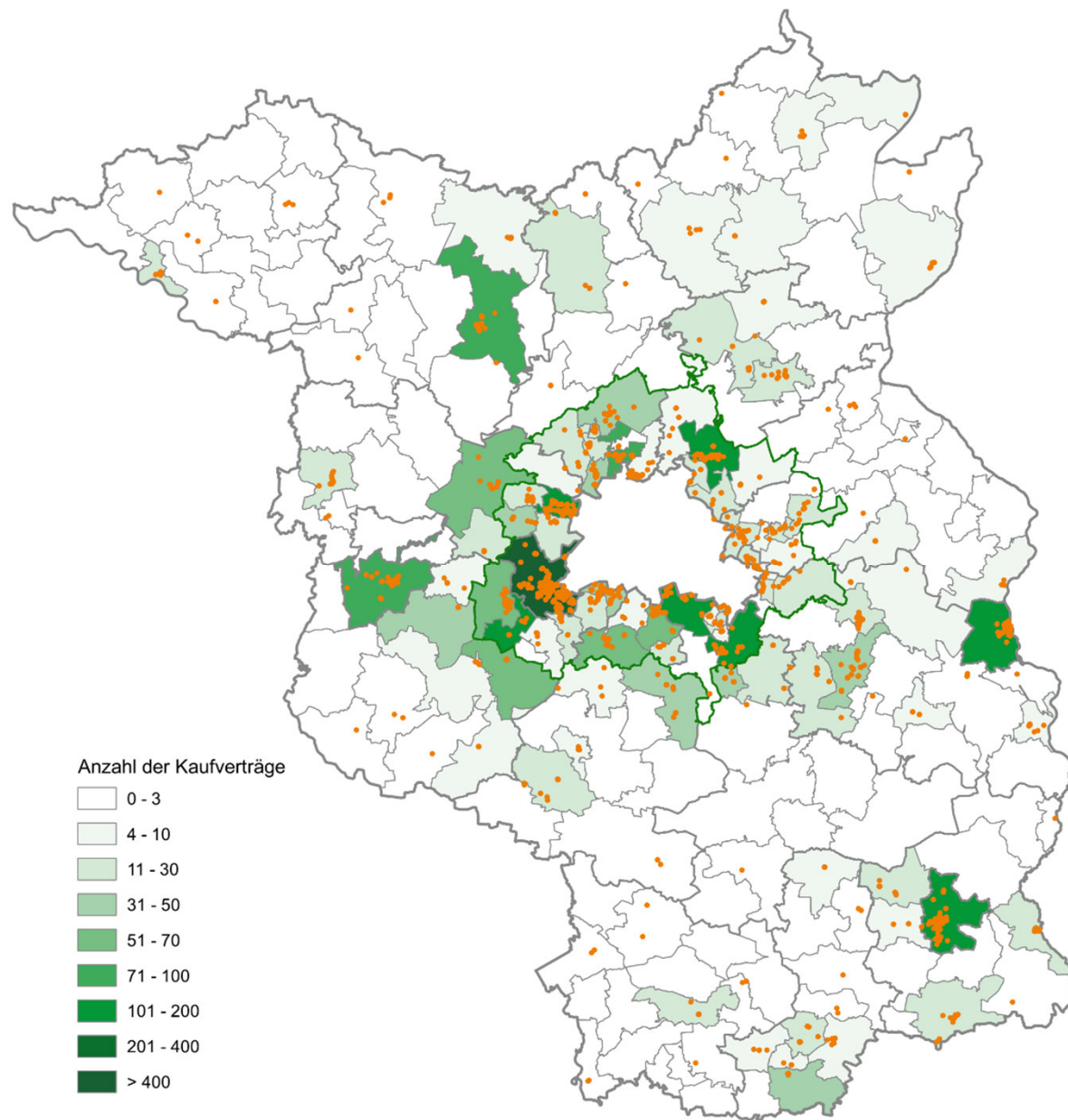


223.000 Euro  
(Vorjahr 196.000 Euro)

Wohnflächenpreis:  
+ 17 %

Potsdam + 16 %  
4.644 €/m²

## Teilmärkte | Eigentumswohnungen

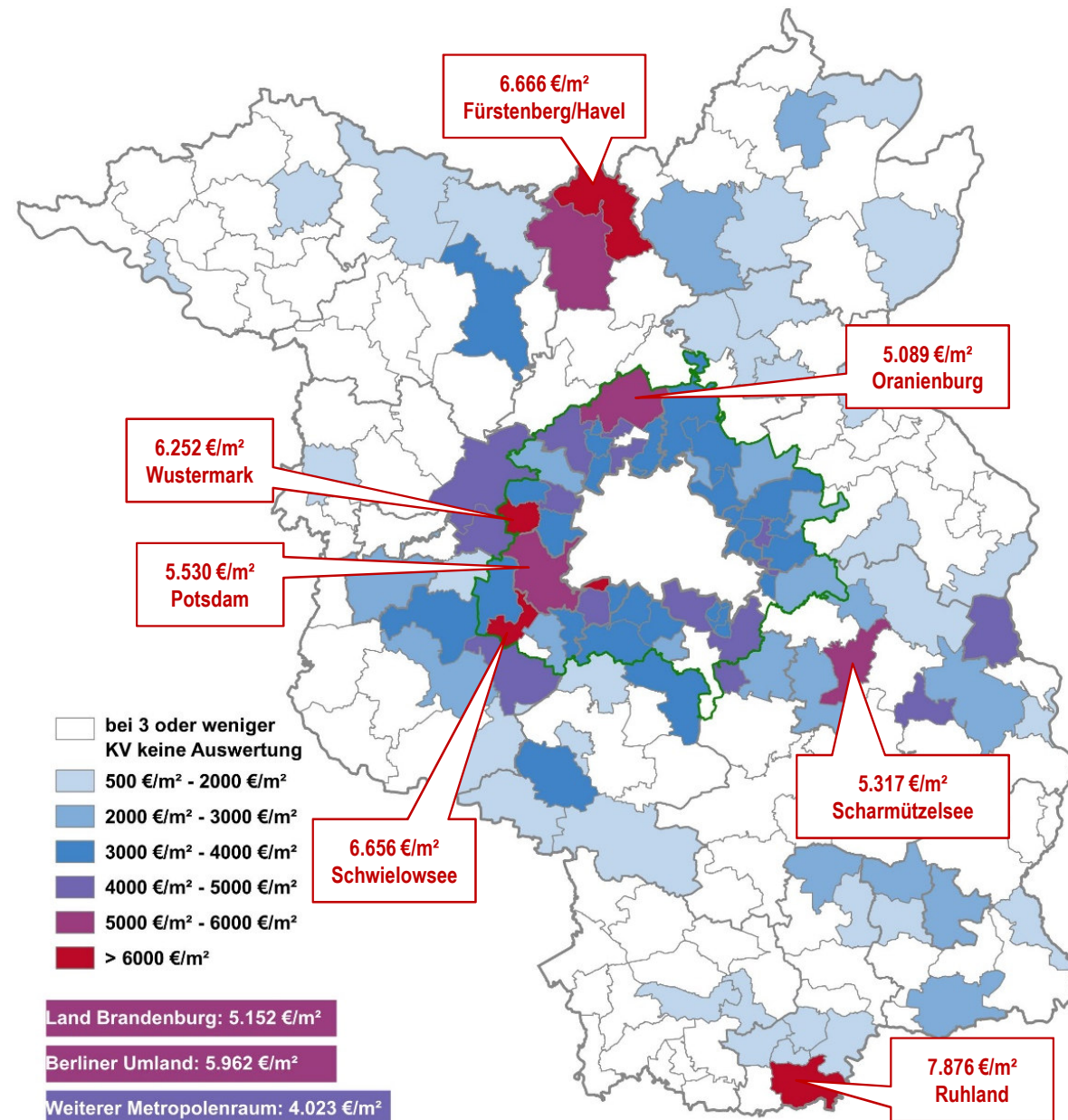


## Teilmärkte | Eigentumswohnungen

### Wohnflächenpreise

#### Erstverkauf

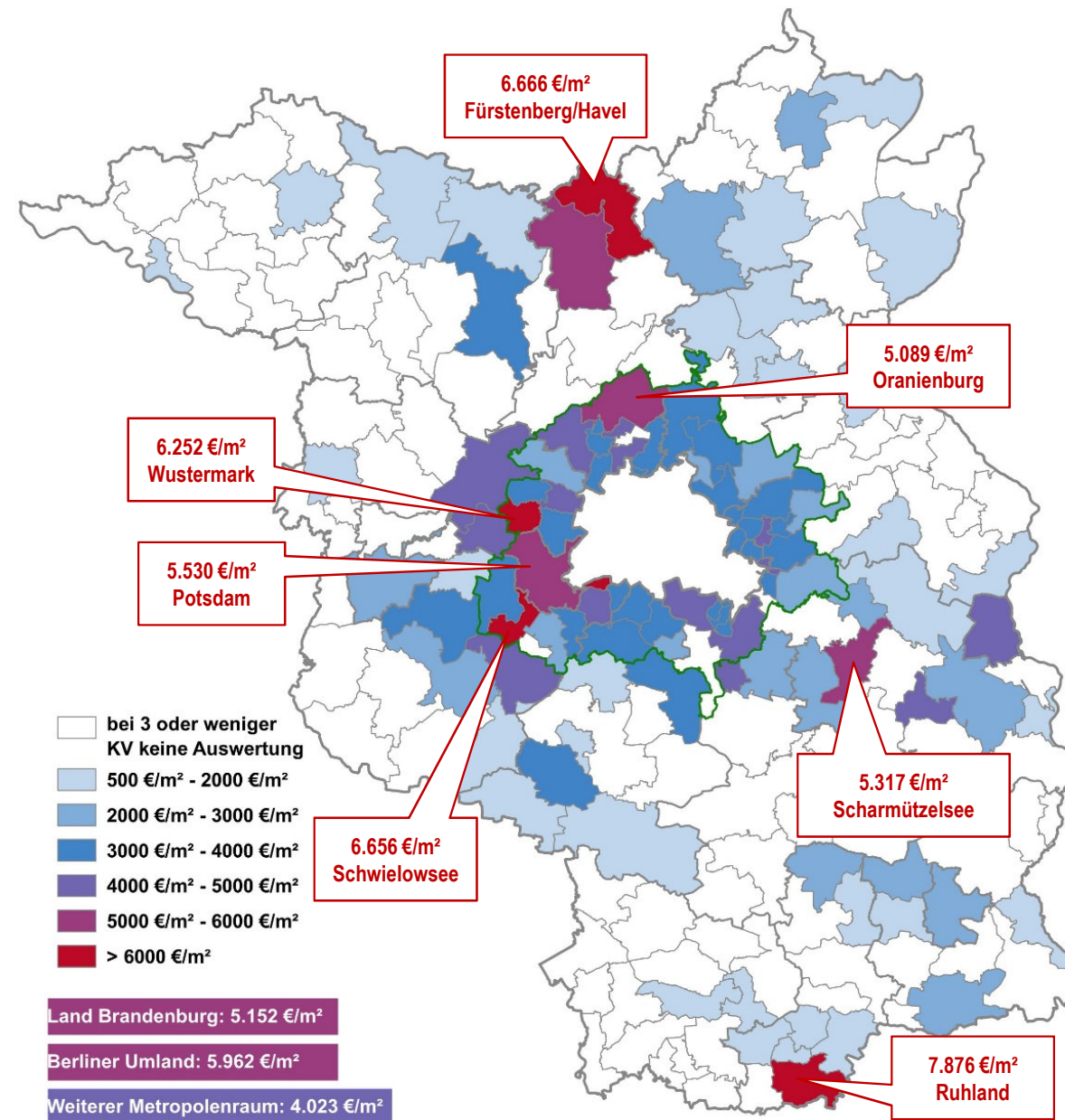
- 7.849 €/m<sup>2</sup> Potsdam
- 7.194 €/m<sup>2</sup> Nauen
- 6.848 €/m<sup>2</sup> Wustermark
- 5.220 €/m<sup>2</sup> Schönefeld



## Teilmärkte | Eigentumswohnungen

### Pflegeimmobilien/ -apartments/ Seniorenresidenzen

- altersgerechte Wohnimmobilien
- Verkauf an Privatpersonen und Anleger
- altersgerechte Bauausführung, Pflegenahe Dienstleistungen, tlw. auf die stationäre Pflege ausgerichtete Einzimmerwohnungen
- bspw. in Ruhland, Schwielowsee, Beeskow ...





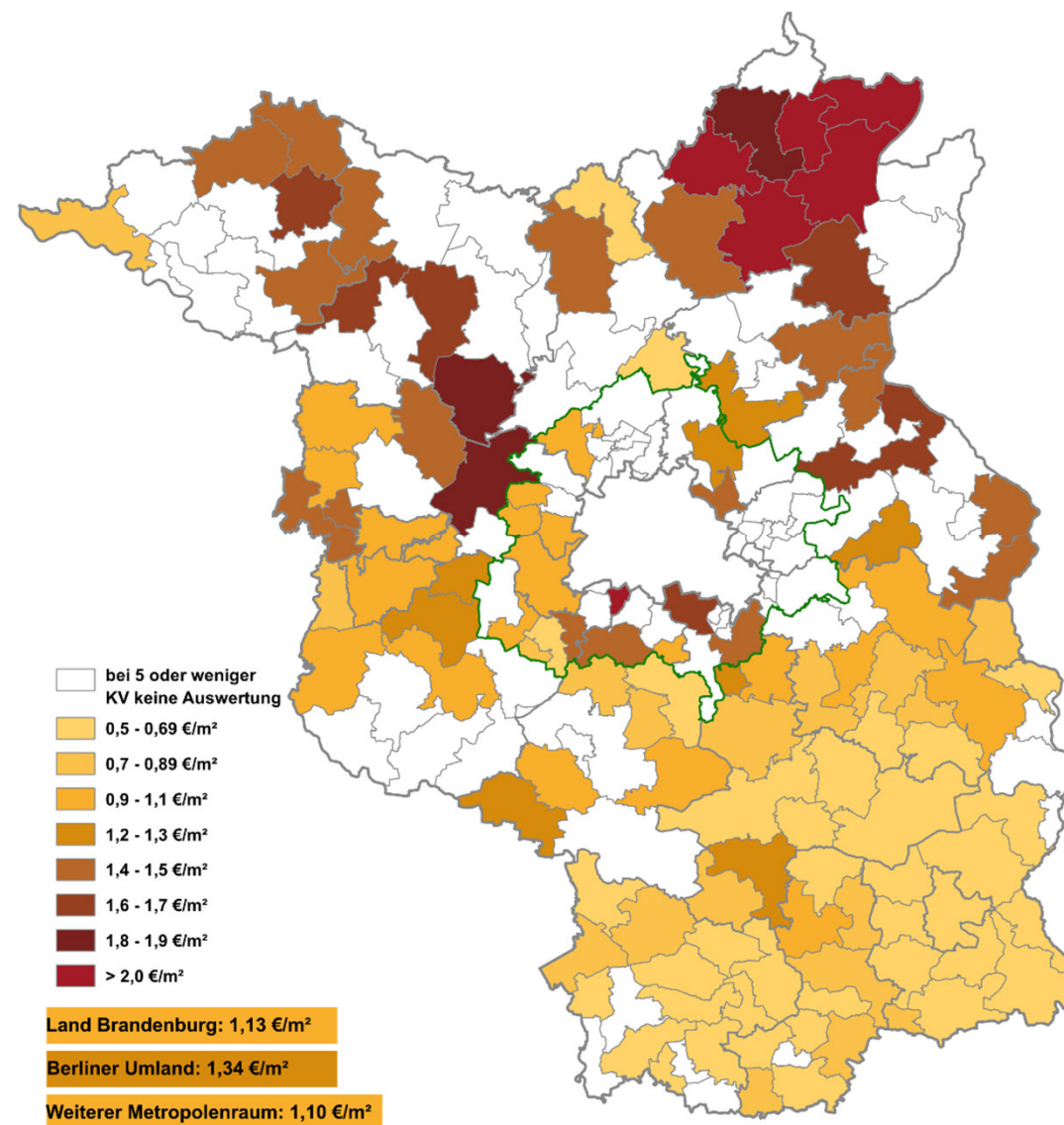
## Teilmärkte | Land- und Forstwirtschaft

Kaufverträge: 4.530 (- 16 %)

Flächenumsatz: 18.969 ha (- 28 %)

Geldumsatz: 2.374 Mio. € (- 29 %)

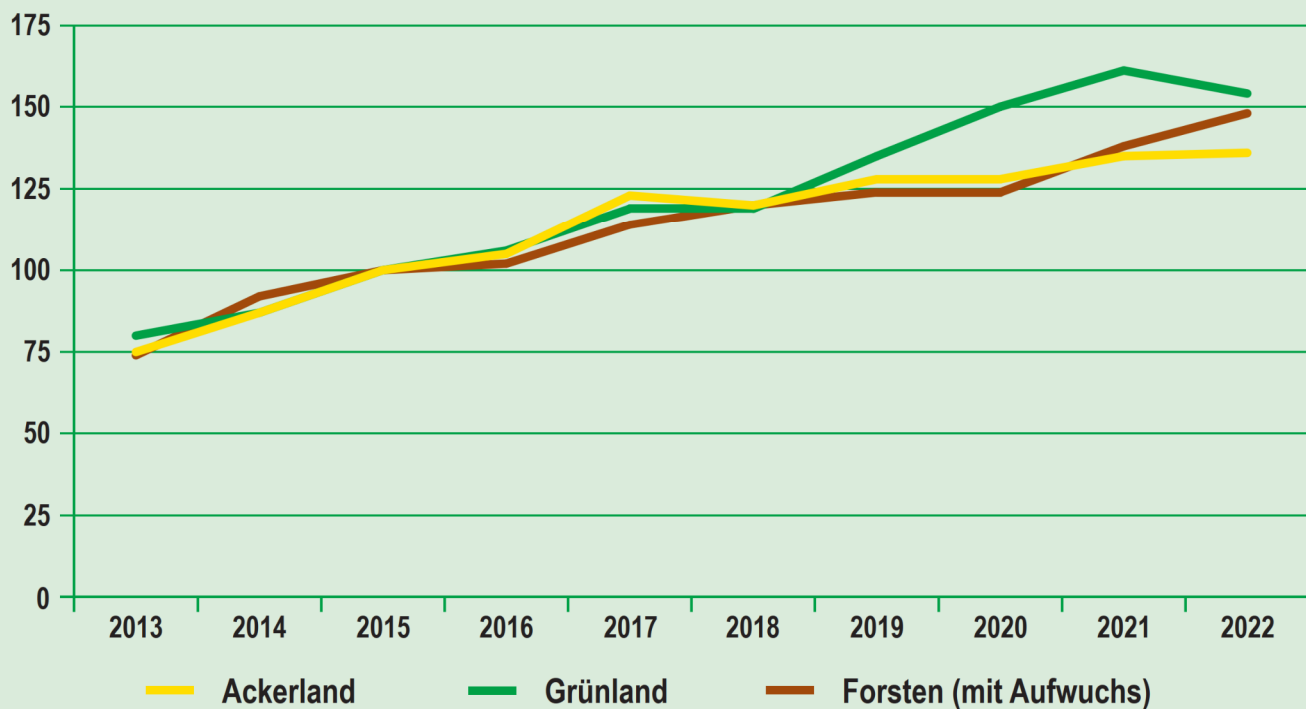
Ackerlandflächen  
Durchschnittliche Preise





	Kaufverträge	Flächenumsatz	Geldumsatz	Ø Preise
<b>Ackerland</b>	1.560 (- 16 %)	5.706 ha (- 25 %)	80 Mio. € (- 25 %)	1,13 €/m <sup>2</sup> (± 0 %)
<b>Grünland</b>	794 (- 13 %)	1.276 ha (- 16 %)	14 Mio. € (± 0 %)	0,83 €/m <sup>2</sup> (- 5 %)
<b>Forsten</b>	1.261 (- 14 %)	5.543 ha (- 45 %)	66 Mio. € (- 47 %)	0,74 €/m <sup>2</sup> (+ 7 %)

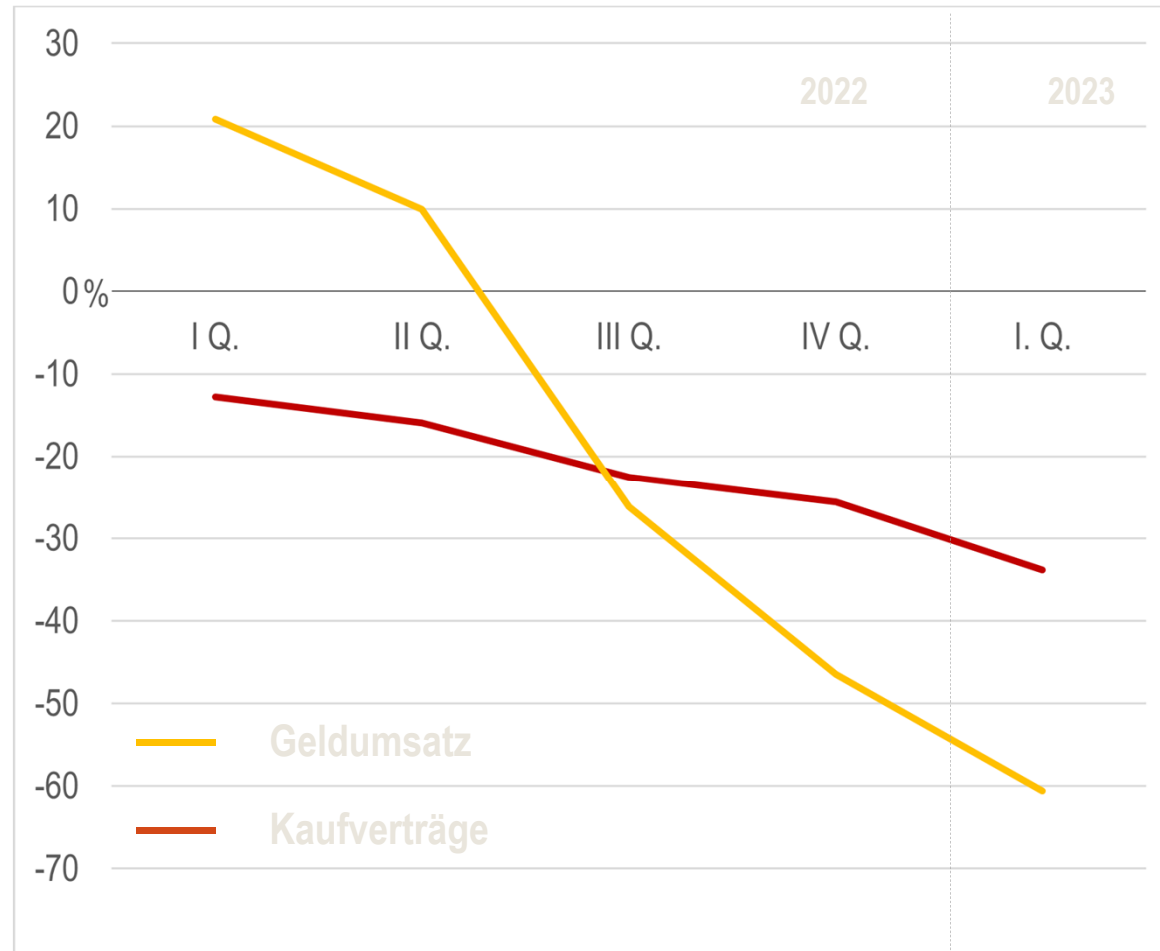
### Preisindizes für land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen (Jahr 2015 $\hat{=}$ 100)

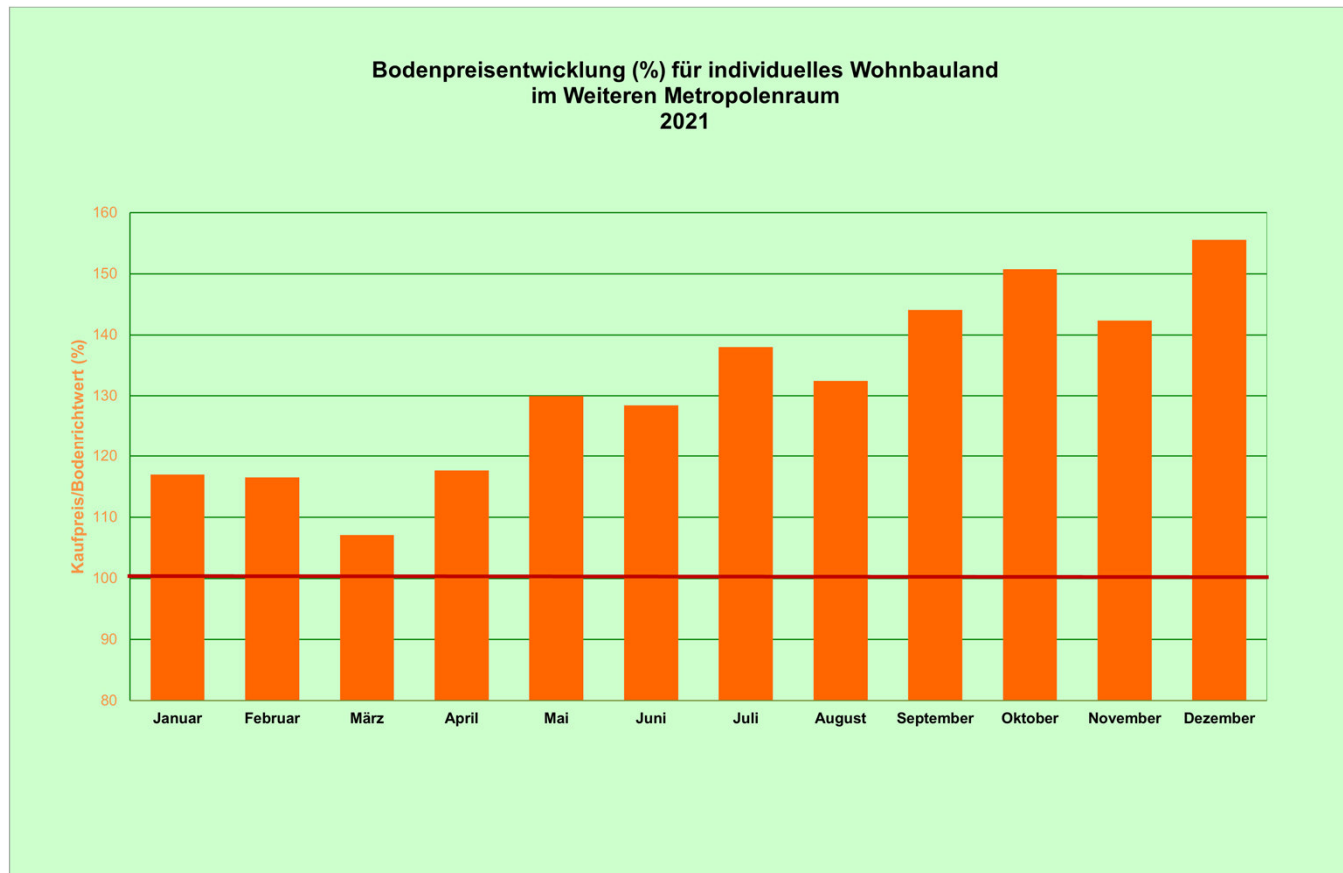


Acker 1,13 Euro/m<sup>2</sup>  
(unverändert)

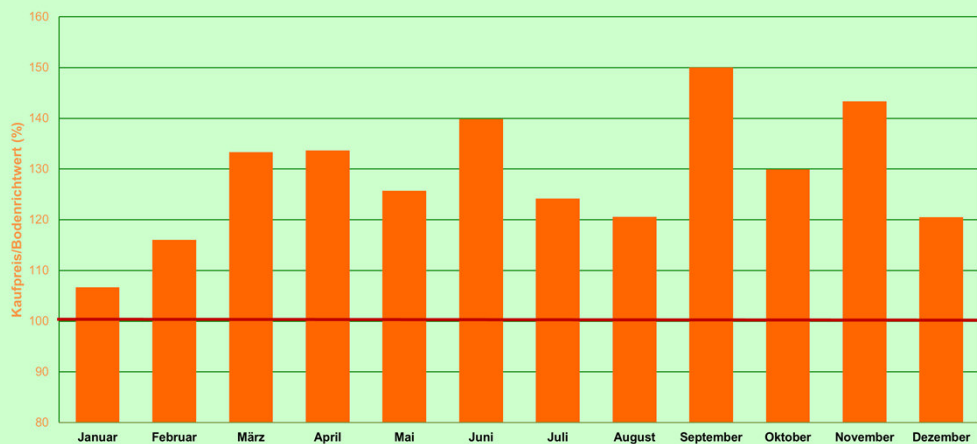
Grünland 0,83 Euro/m<sup>2</sup>  
(- 5 %)

Forsten 0,74 Euro/m<sup>2</sup>  
(+ 7 %)

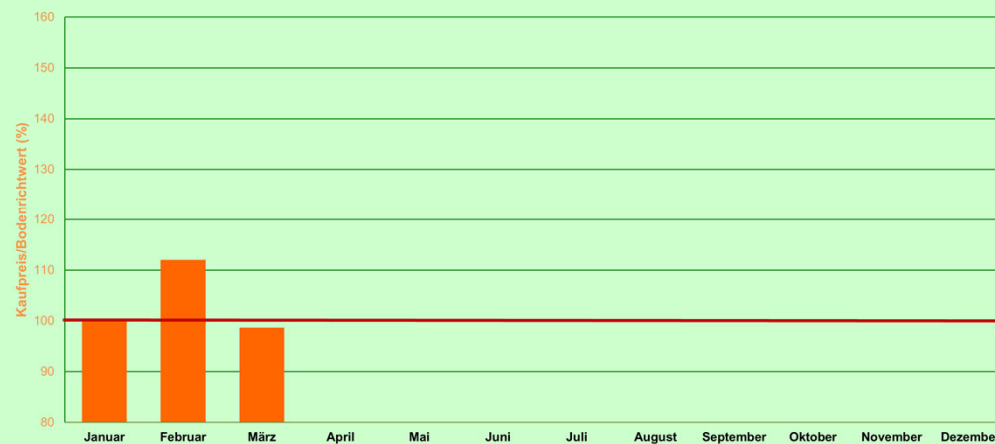




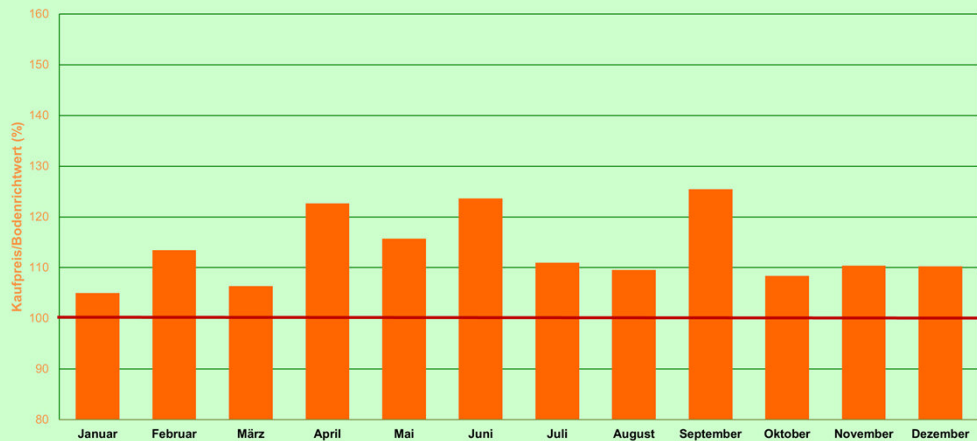
Bodenpreisentwicklung (%) für individuelles Wohnbauland  
im Weiteren Metropolitanraum  
2022



Bodenpreisentwicklung (%) für individuelles Wohnbauland  
im Weiteren Metropolitanraum  
2023



### Bodenpreisentwicklung (%) für individuelles Wohnbauland im Berliner Umland 2022



### Bodenpreisentwicklung (%) für individuelles Wohnbauland im Berliner Umland 2023

