



Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2022

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

Dr. Markus Grünewald

Staatssekretär im Ministerium des Internen und für Kommunales des Landes Brandenburg



Umsatzentwicklung



Preisverhältnis Baugrundstücke



Preisentwicklung Gewerbebauland



Bodenpreise Land- und Forstwirtschaft



Internetangebot





Umsatzentwicklung

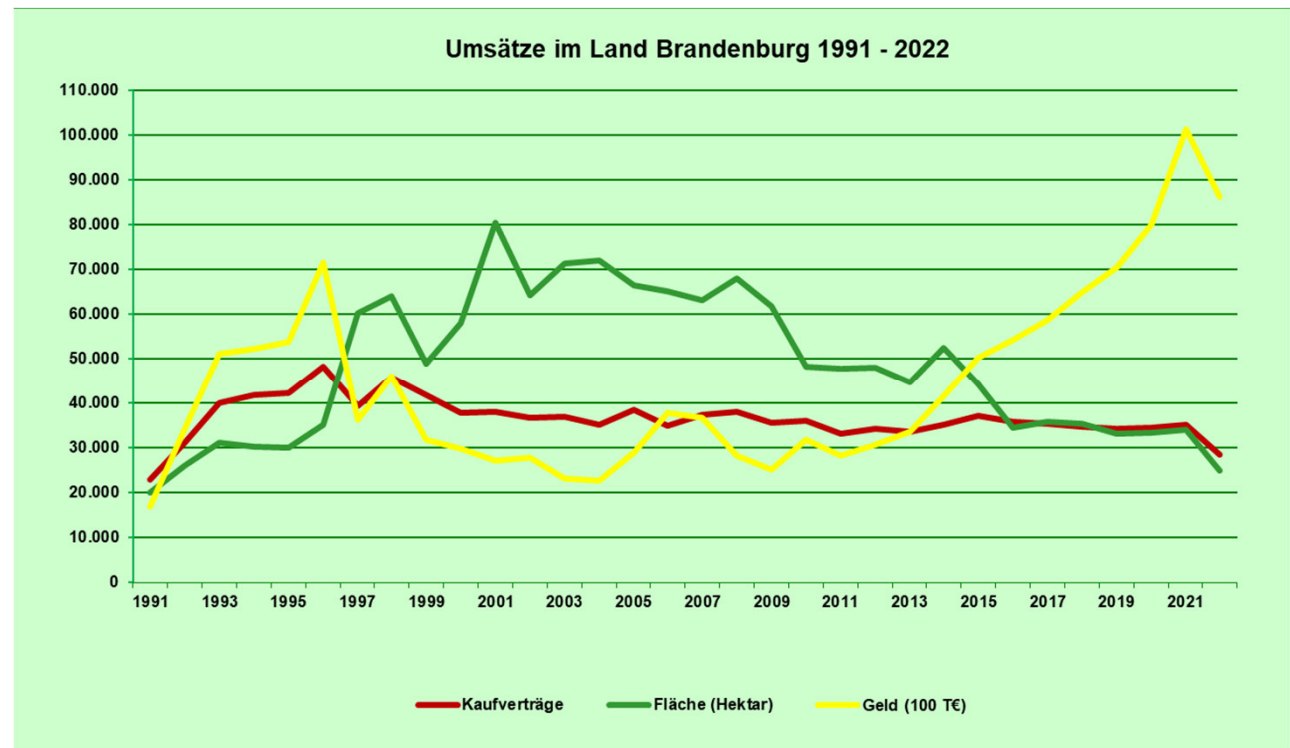
Geldumsatz 2022:

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)

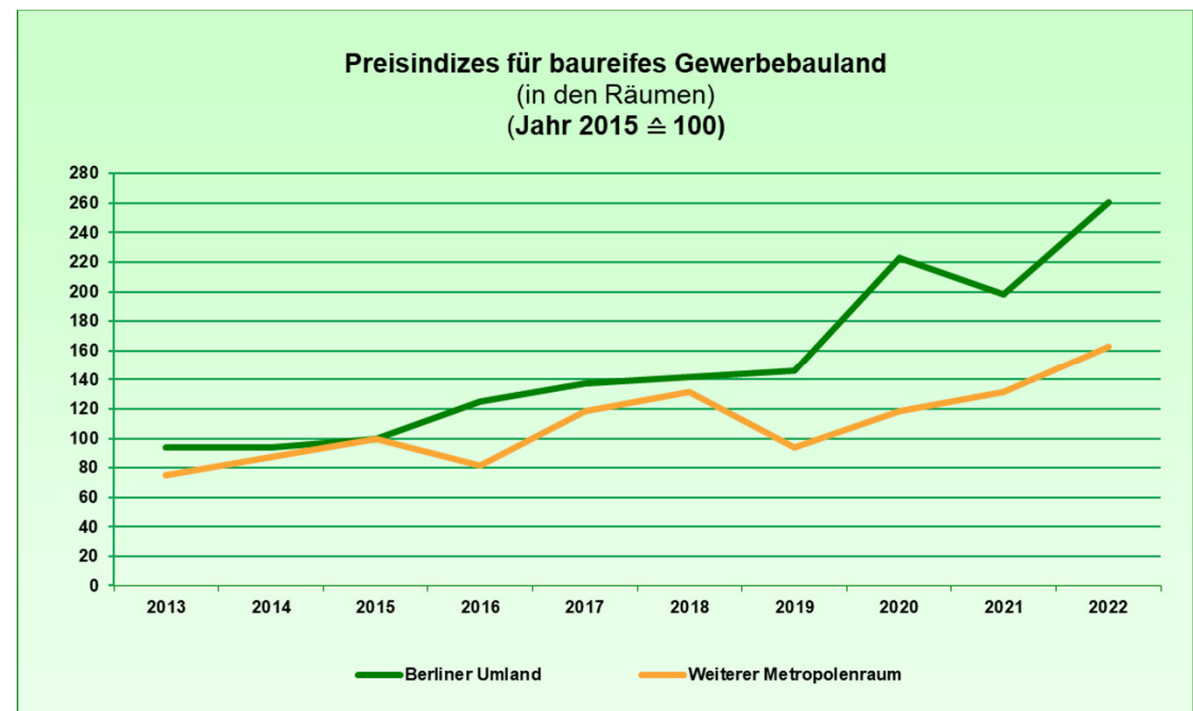
Region	2021	2022	Veränderung
Berliner Umland	377 €/m ²	408 €/m ²	+ 8 % (+ 23 % im Vorjahr)
Weiterer Metropolitanraum	103 €/m ²	113 €/m ²	+ 10 % (+ 26 % im Vorjahr)



Preisentwicklung Gewerbebauland

Umsatzentwicklung bei
unbebauten Bauflächen mit
gewerblicher Nutzung:

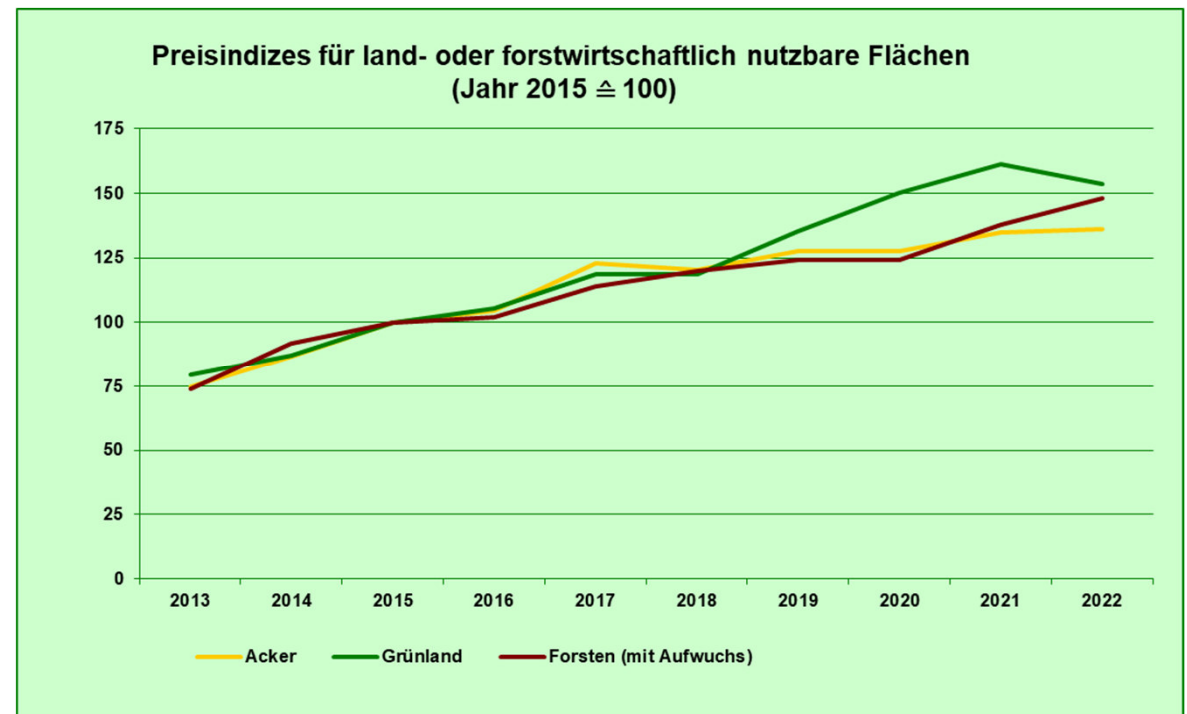
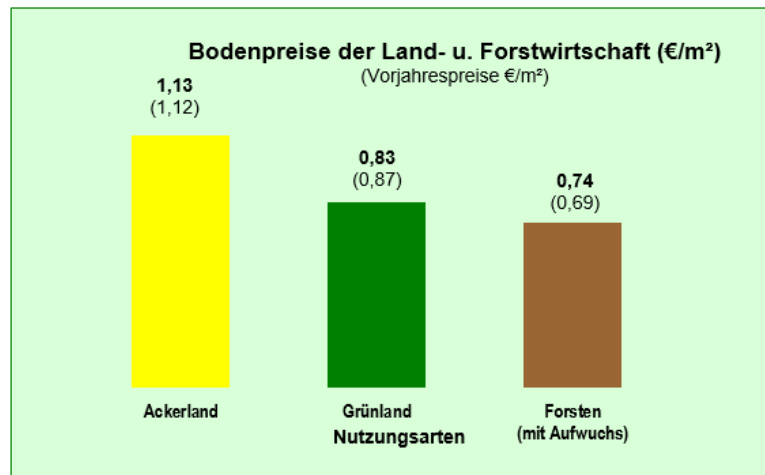
- ▶ 19 % weniger Kauffälle
- ▶ **Zunahme beim
Geldumsatz um 15 %** bei
10 % weniger Flächenumsatz





Bodenpreise

Preisanstieg nur bei Waldflächen



Internetangebot Gutachterausschüsse

Kostenfrei im Internet verfügbar:

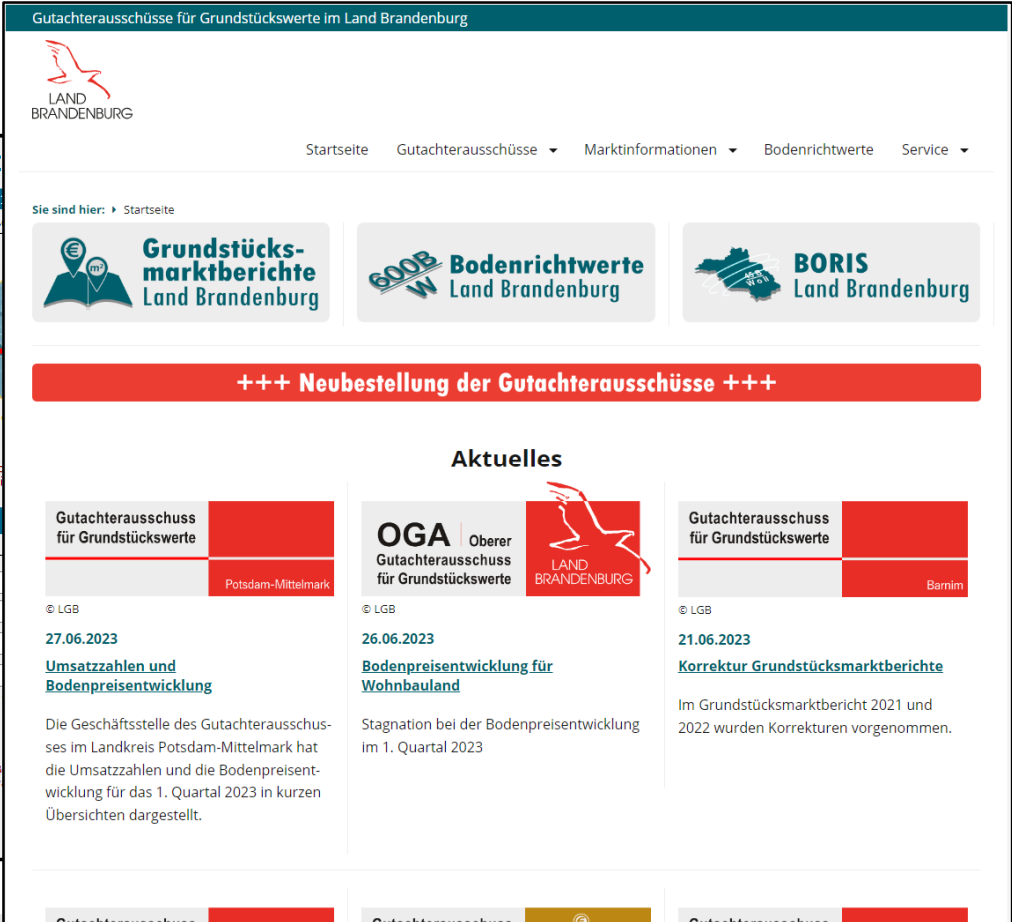
Bodenrichtwerte:

www.boris-brandenburg.de

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

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

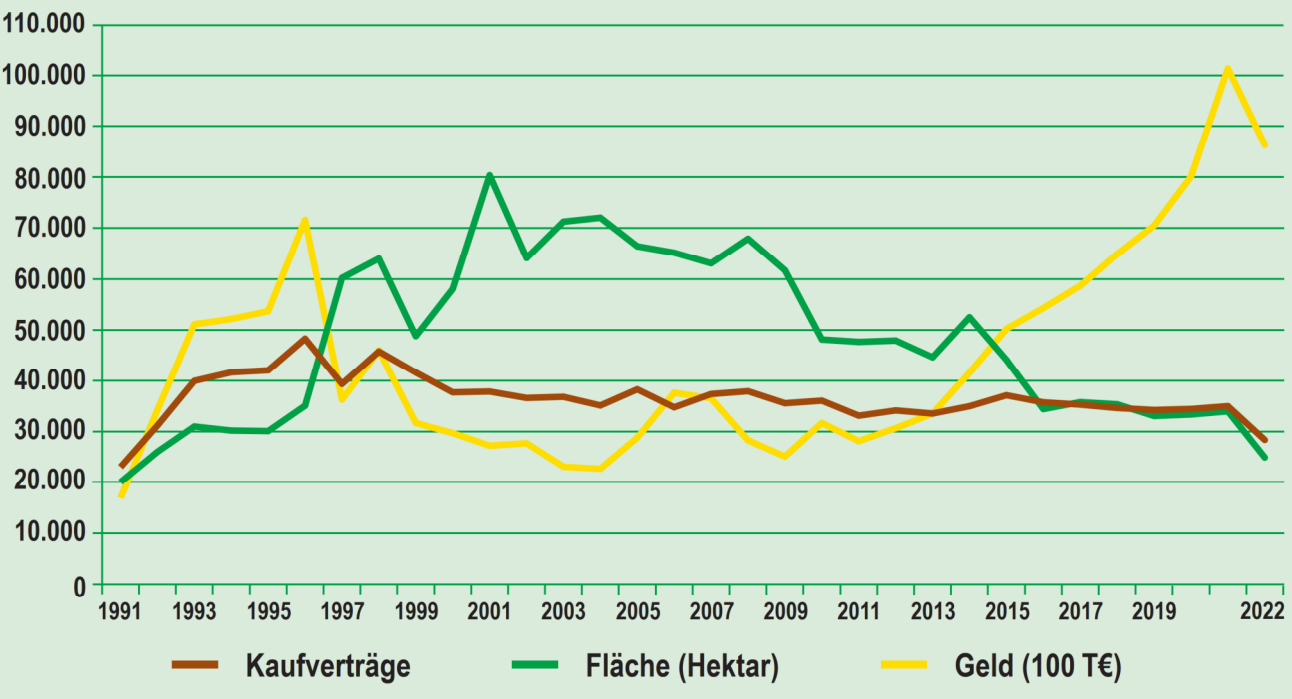
Teilmärkte | Land- und Forstwirtschaft

Grundstücksverkehr

OGA | Oberer
Gutachterausschuss
für Grundstückswerte

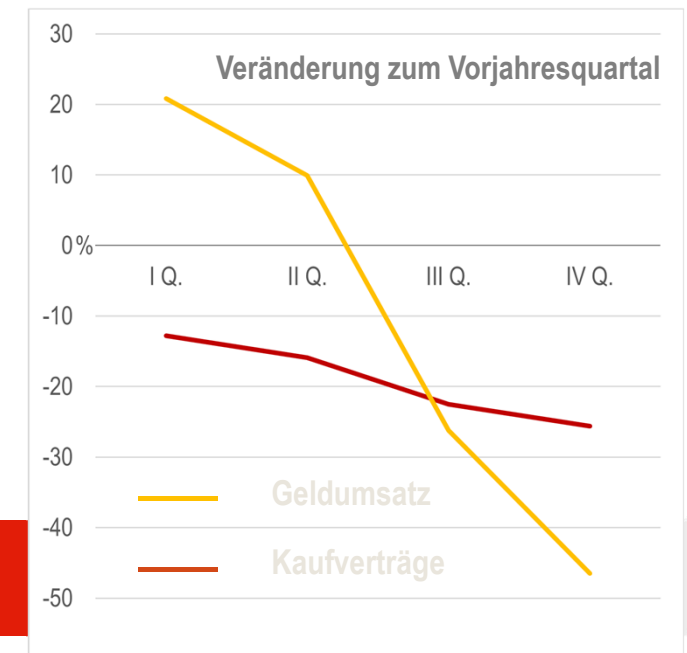


Umsätze im Land Brandenburg 1991 – 2022

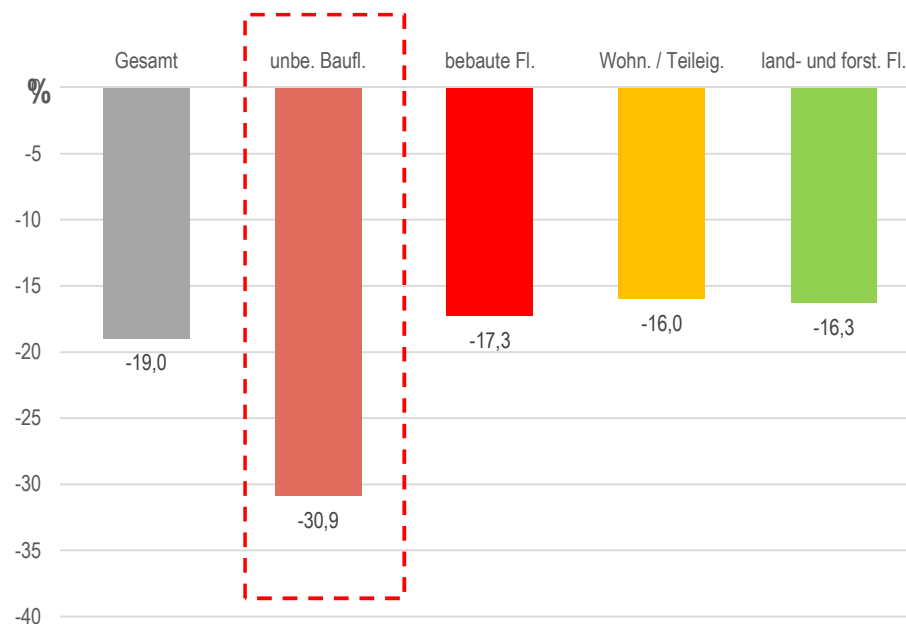
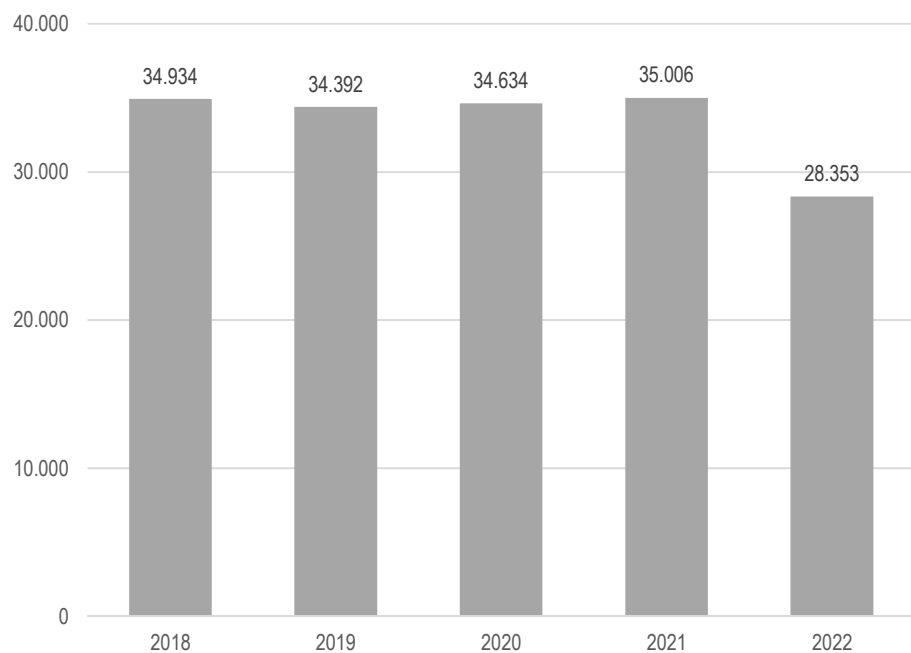


Kaufverträge erstmals seit 1992 unter 30.000
 28.353 (- 19 %)

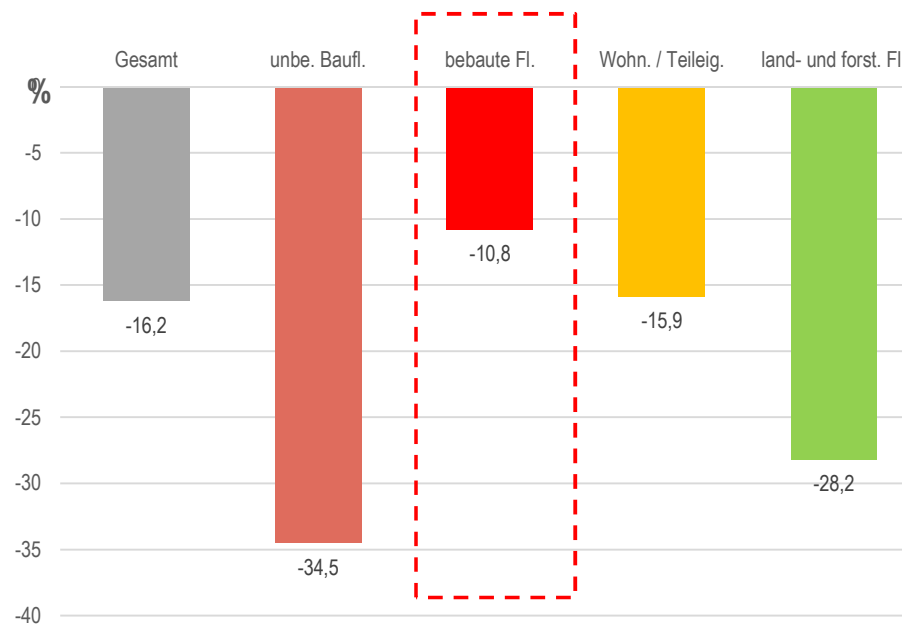
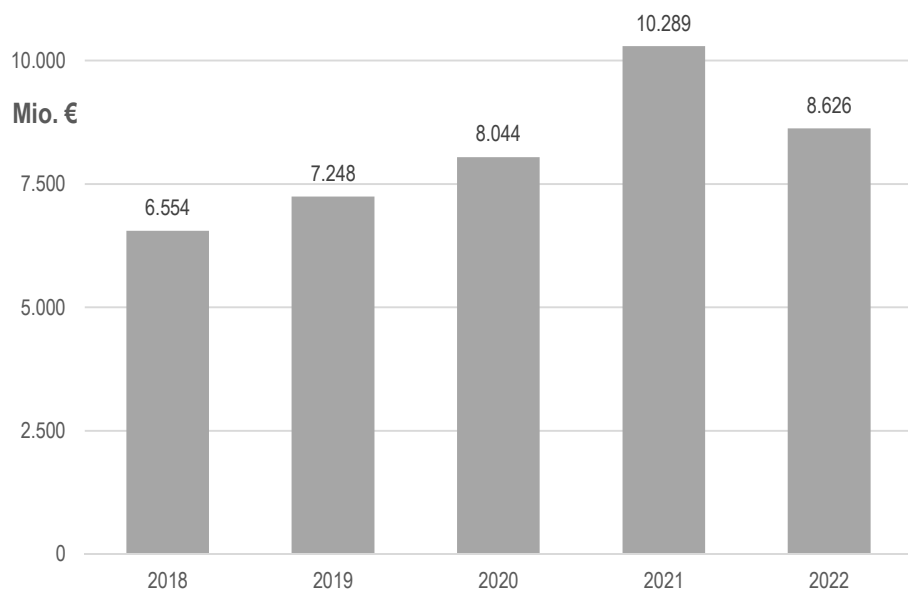
Geldumsatz
 8,6 Mrd. Euro (- 15 %)



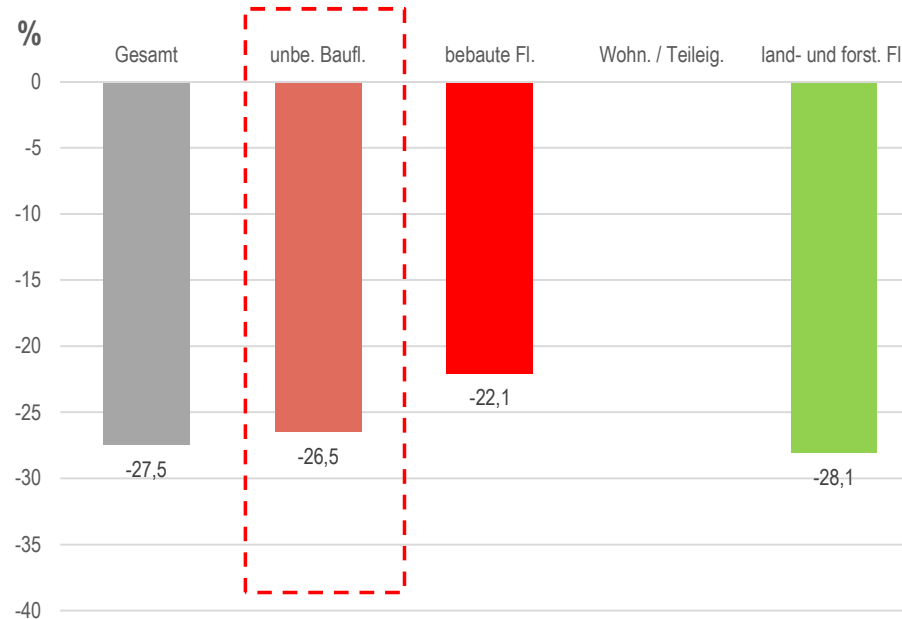
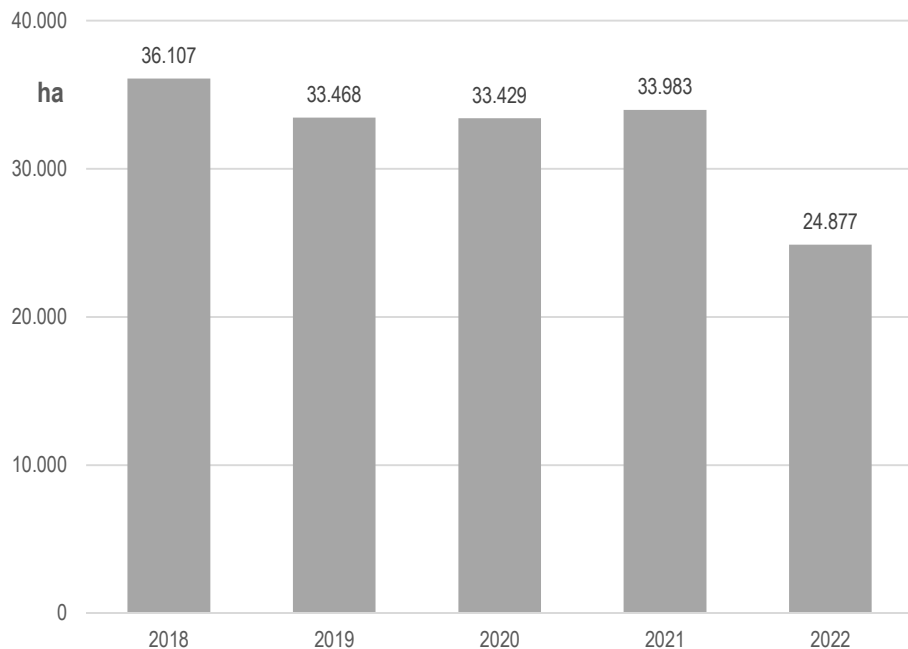
Vertragsanzahl und deren Veränderung zum Vorjahr



Geldumsatz und dessen Veränderung zum Vorjahr

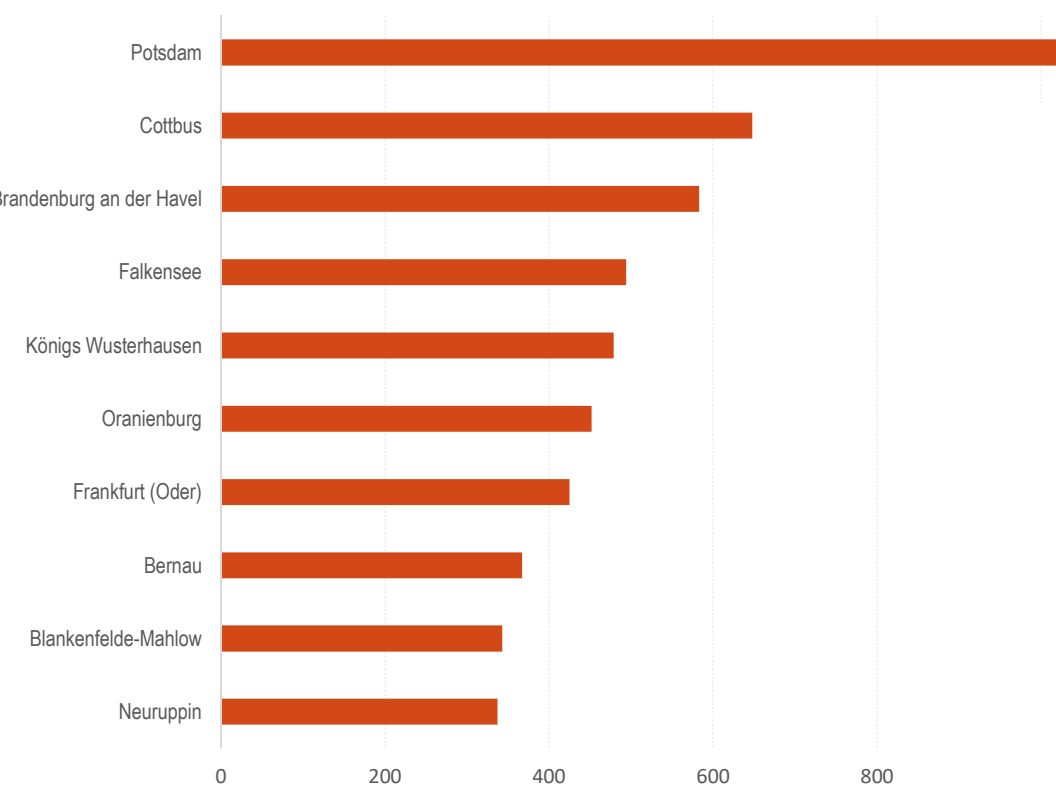


Flächenumsatz und dessen Veränderung zum Vorjahr

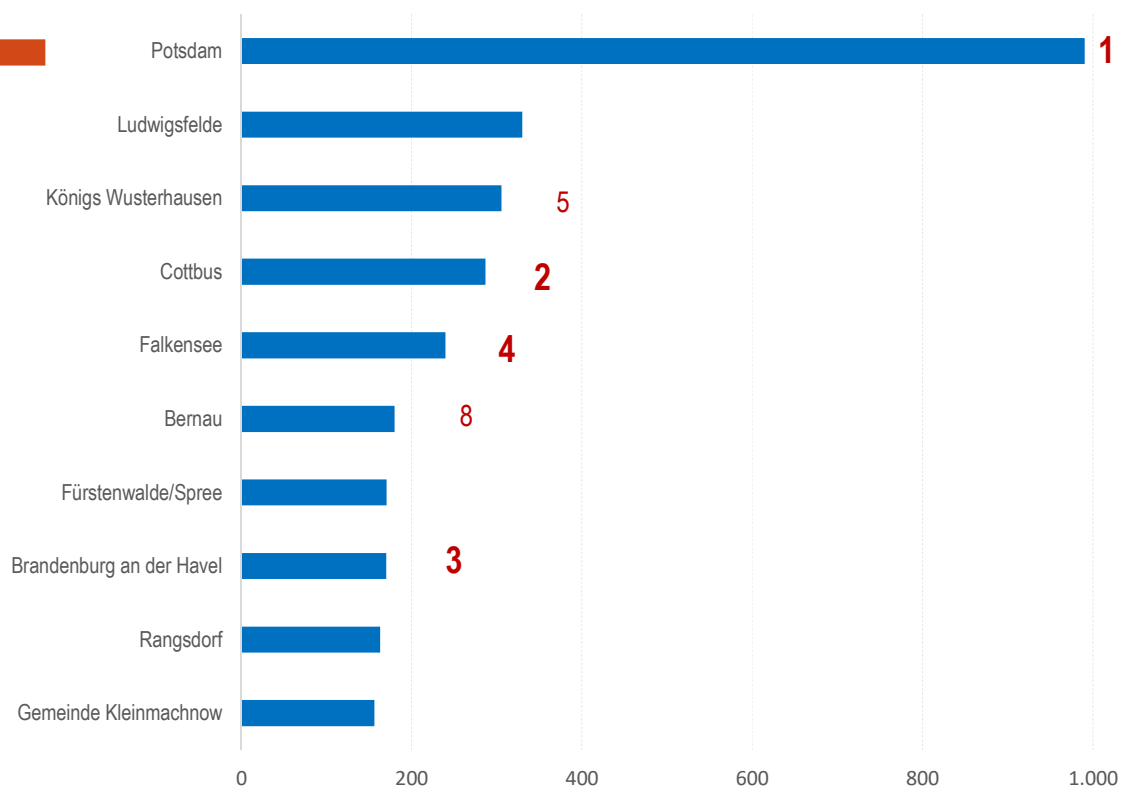


Herausgehobene Standorte

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

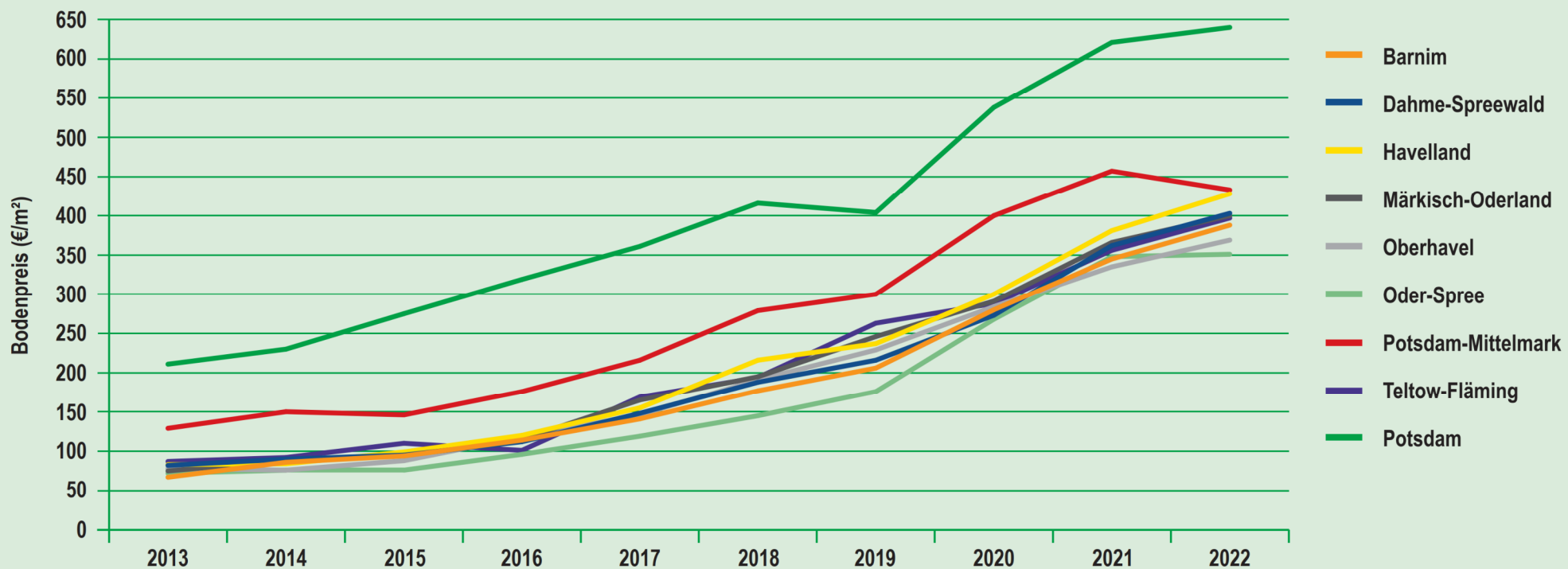
individueller Wohnungsbau Anteile am Gesamtumsatz 2018 – 2022

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	+ 37 %
Oberspreewald-Lausitz	249	- 29	46	
Oder-Spree	496	- 18	187	+ 51 %
Ostprignitz-Ruppin	237	- 29	140	+ 98 %
Potsdam-Mittelmark	503	- 27	101	
Prignitz	184	- 13	35	
Spree-Neiße	316	- 17	82	0 %
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	5.551	- 30	1.581	1.204

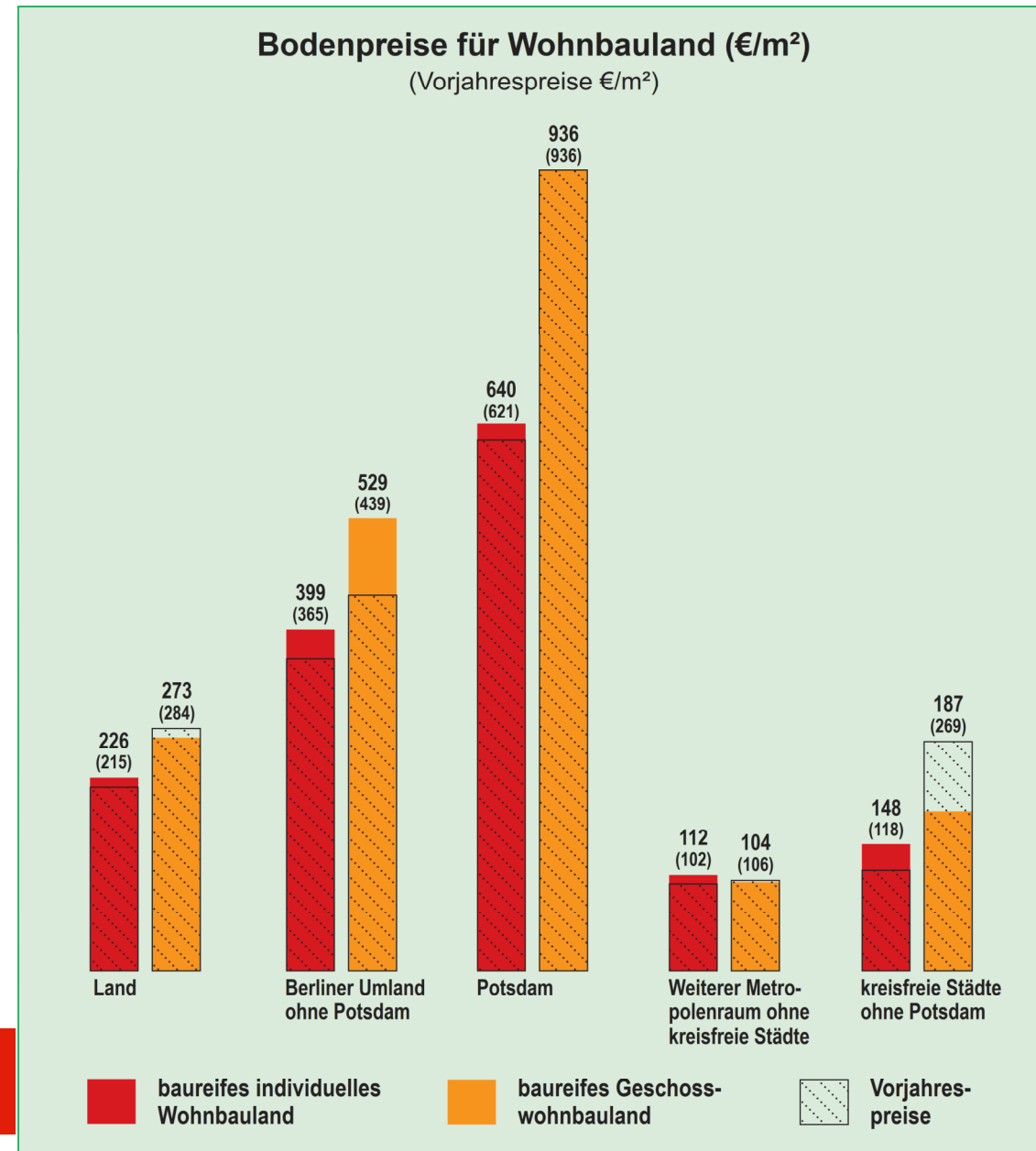
Preisentwicklung für baureifes individuelles Wohnbauland im Berliner Umland 2013 – 2022



Teilmärkte | Unbebaute Bauflächen

Leichte Preissteigerungen bei Wohnbauland

- Baureife Einfamilienhausgrundstücke
226 Euro/m²
- Berliner Umland
399 Euro/m²
- Weiterer Metropolitanraum
112 Euro/m²



Teilmärkte | Gewerbebauland

Kaufverträge: 407 (- 19 %)

Flächenumsatz: 582 ha (- 10 %)

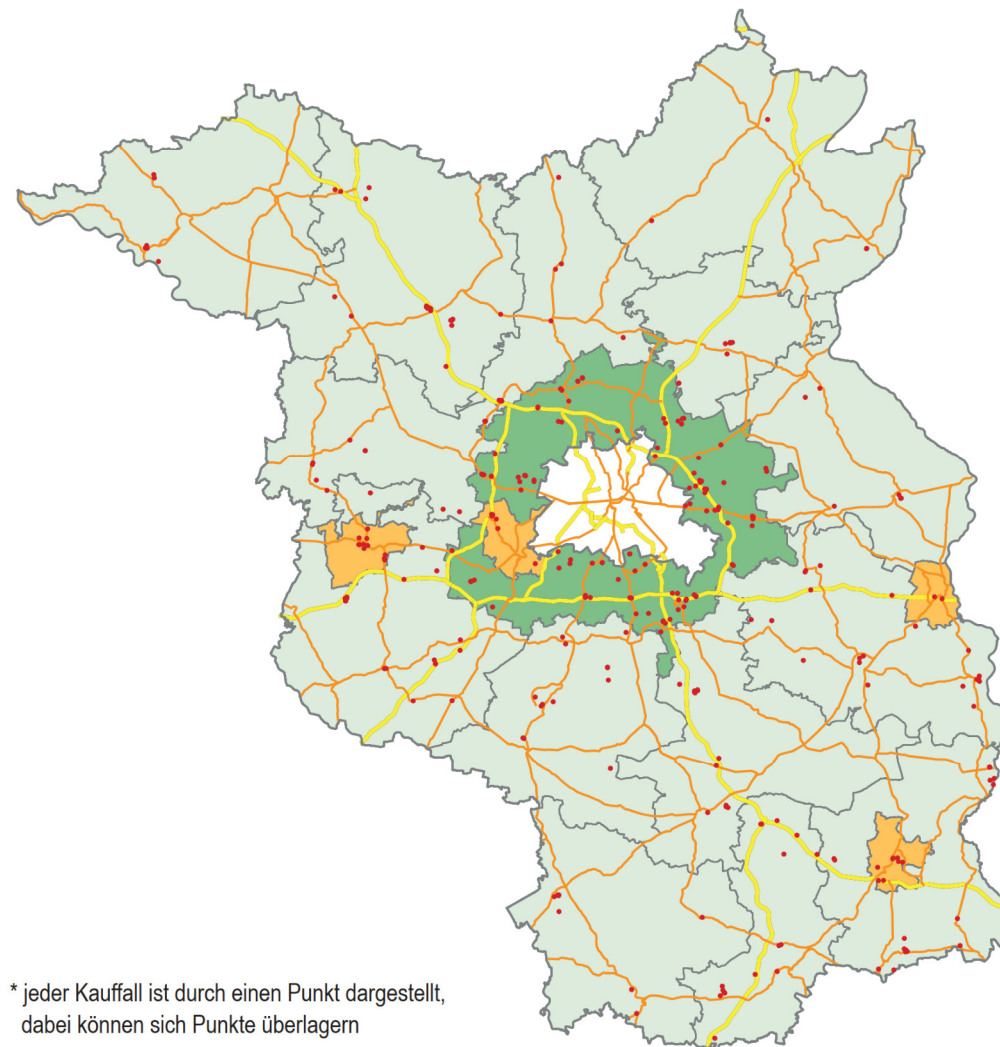
Geldumsatz: 351 Mio. € (+ 15 %)

Durchschnittspreis: 53 €/m² (43 €/m²)

124 €/m² (Berliner Umland)

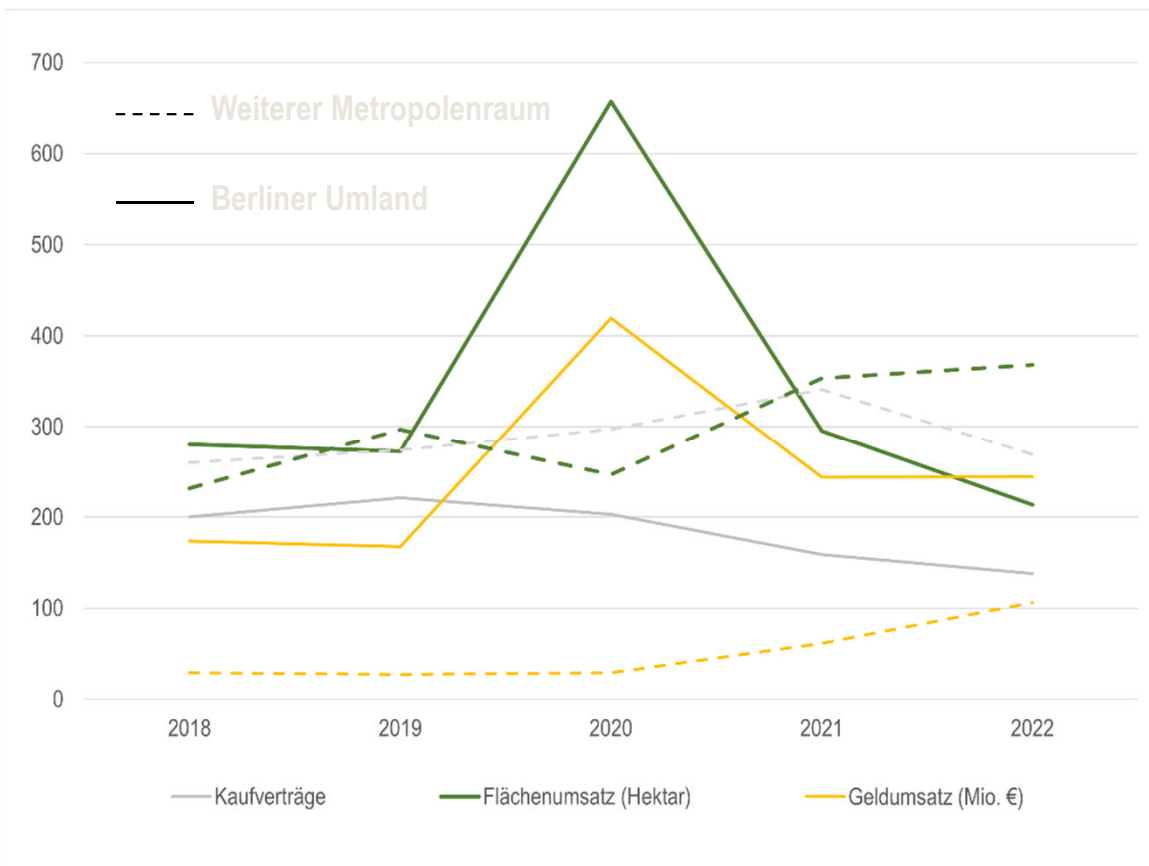
24 €/m² (Weiterer Metropolitanraum)

**Lage der Verkäufe
für Gewerbebauland
(≥ 1.000 m² Grundstücksfläche)**

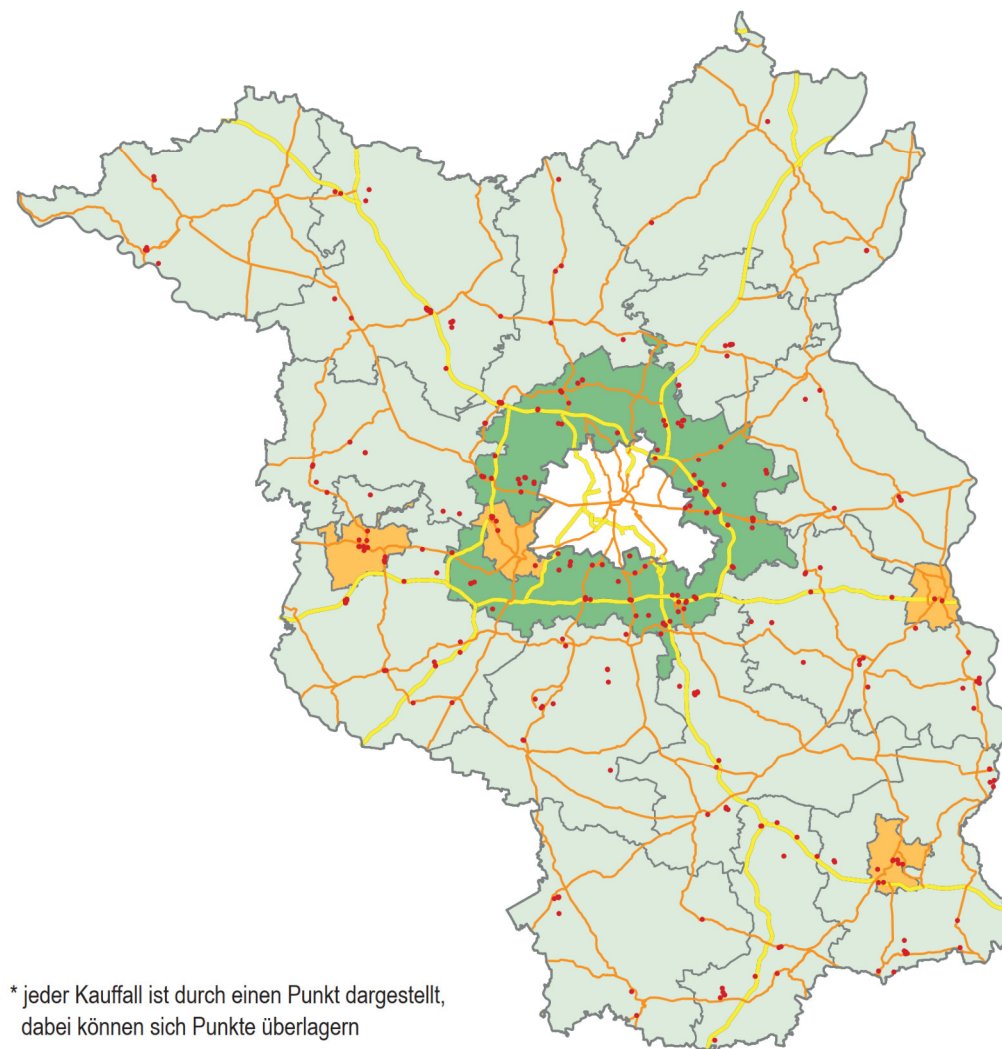


* jeder Kauffall ist durch einen Punkt dargestellt,
dabei können sich Punkte überlagern

Teilmärkte | Gewerbebauland



Lage der Verkäufe für Gewerbebauland (≥ 1.000 m² Grundstücksfläche)



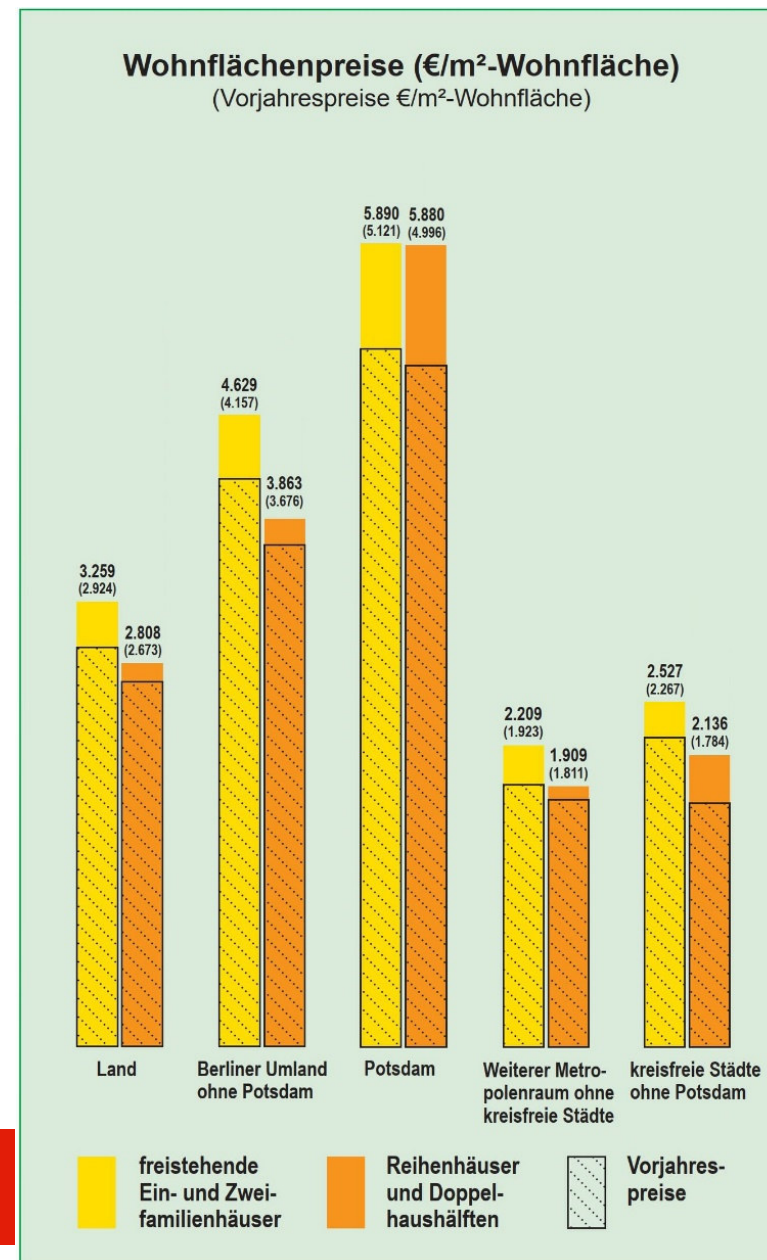
* jeder Kauffall ist durch einen Punkt dargestellt, dabei können sich Punkte überlagern

Kaufverträge: 11.748
(- 16 %)

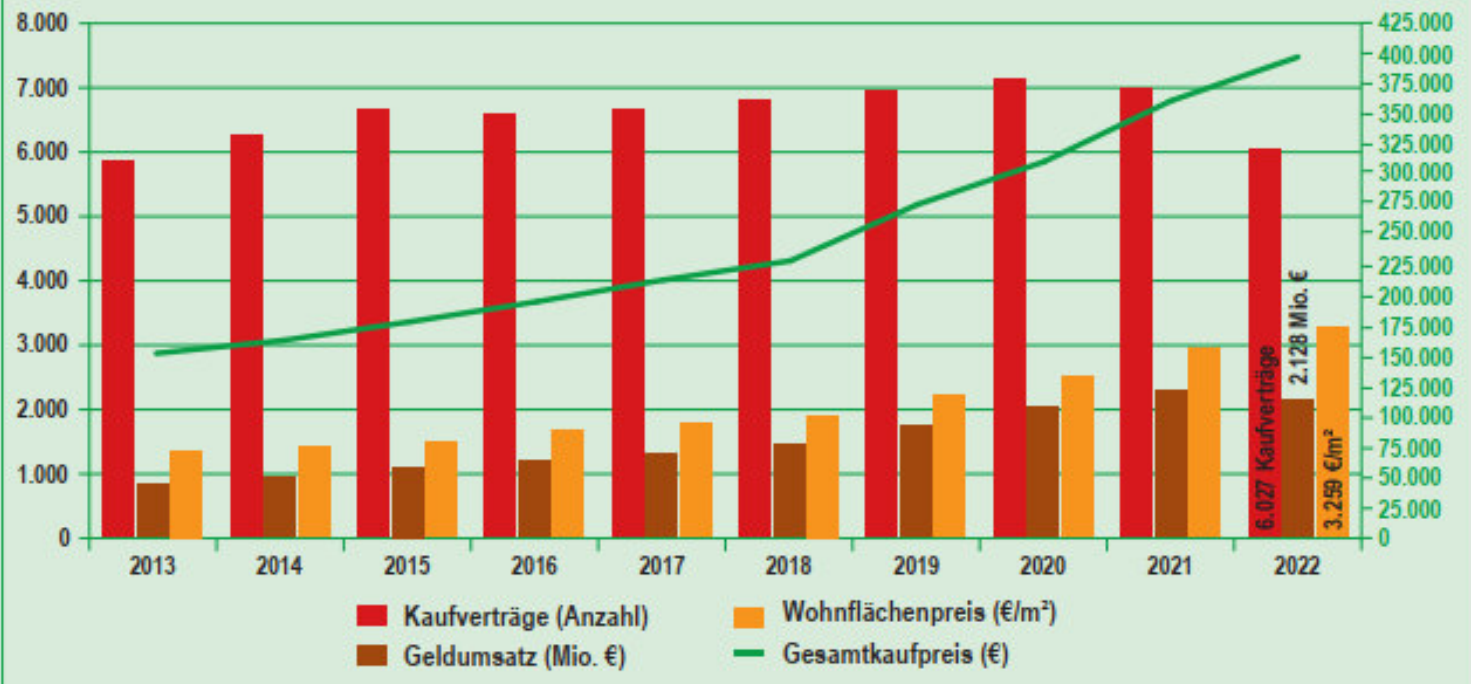
Geldumsatz: 5.825 Mio. €
(- 10 %)

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

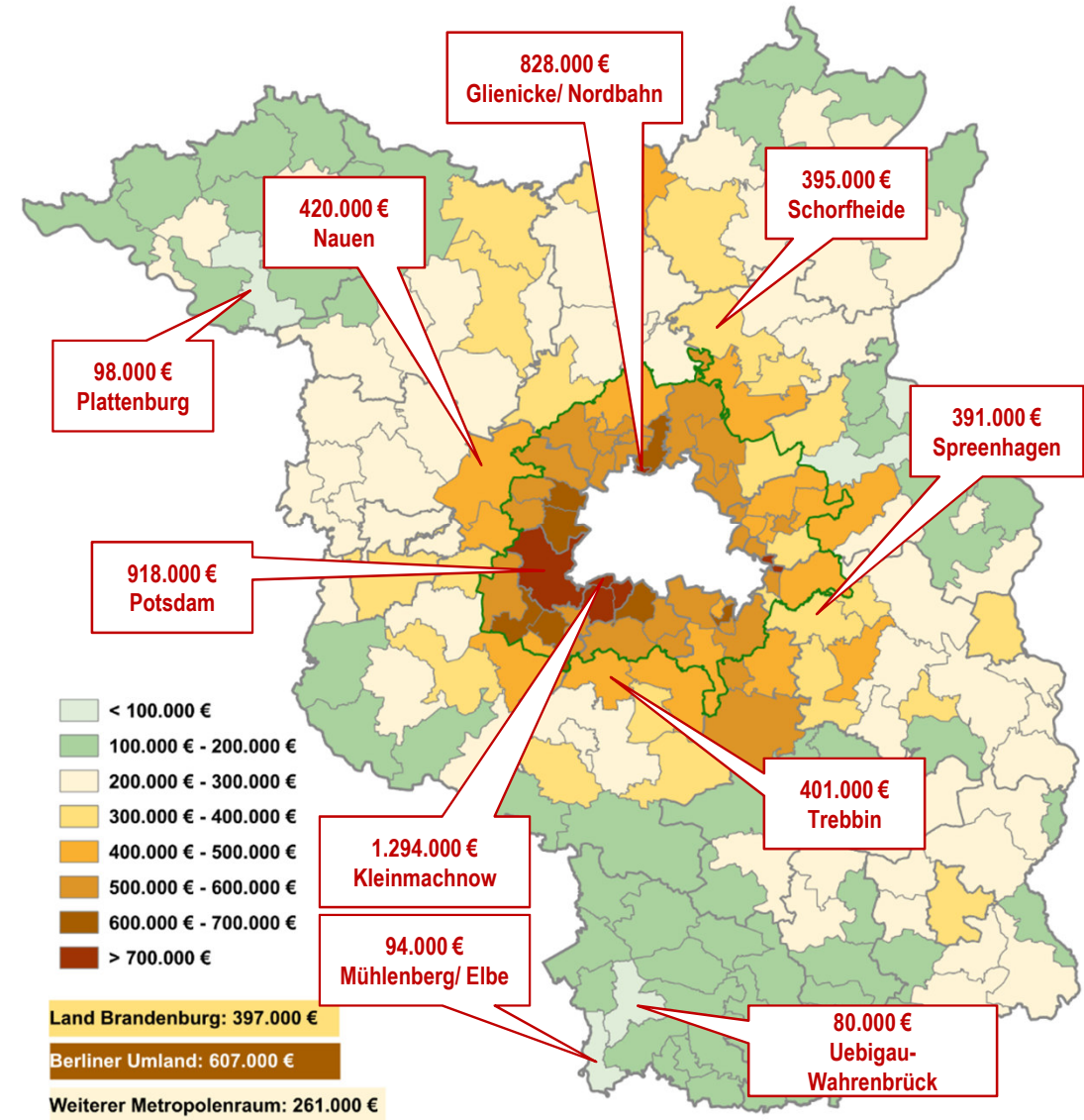


Weiter gestiegene Preise für Eigenheime

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

Teilmärkte | Bebaute Grundstücke

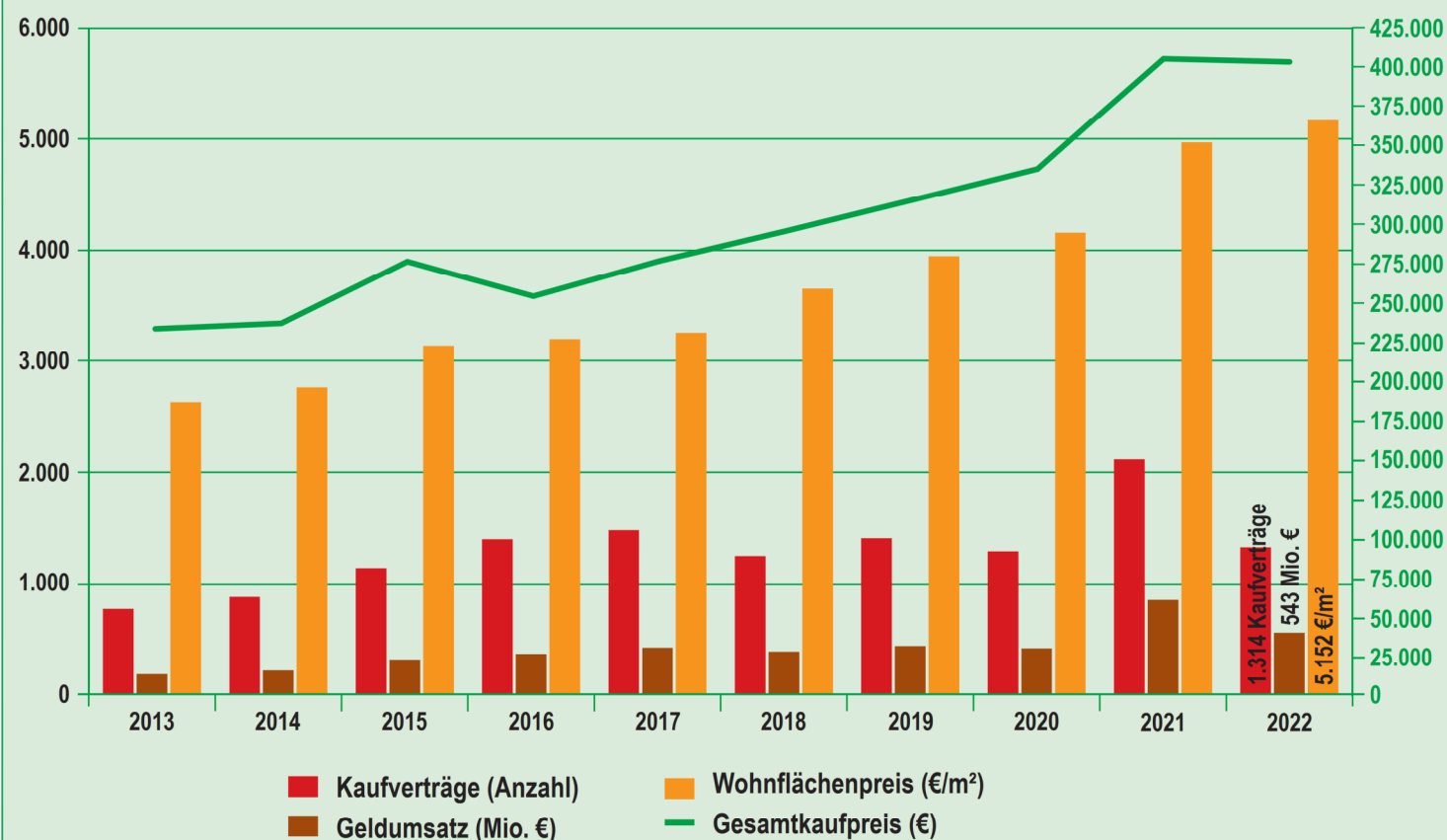
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Durchschnittliche Preise



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)

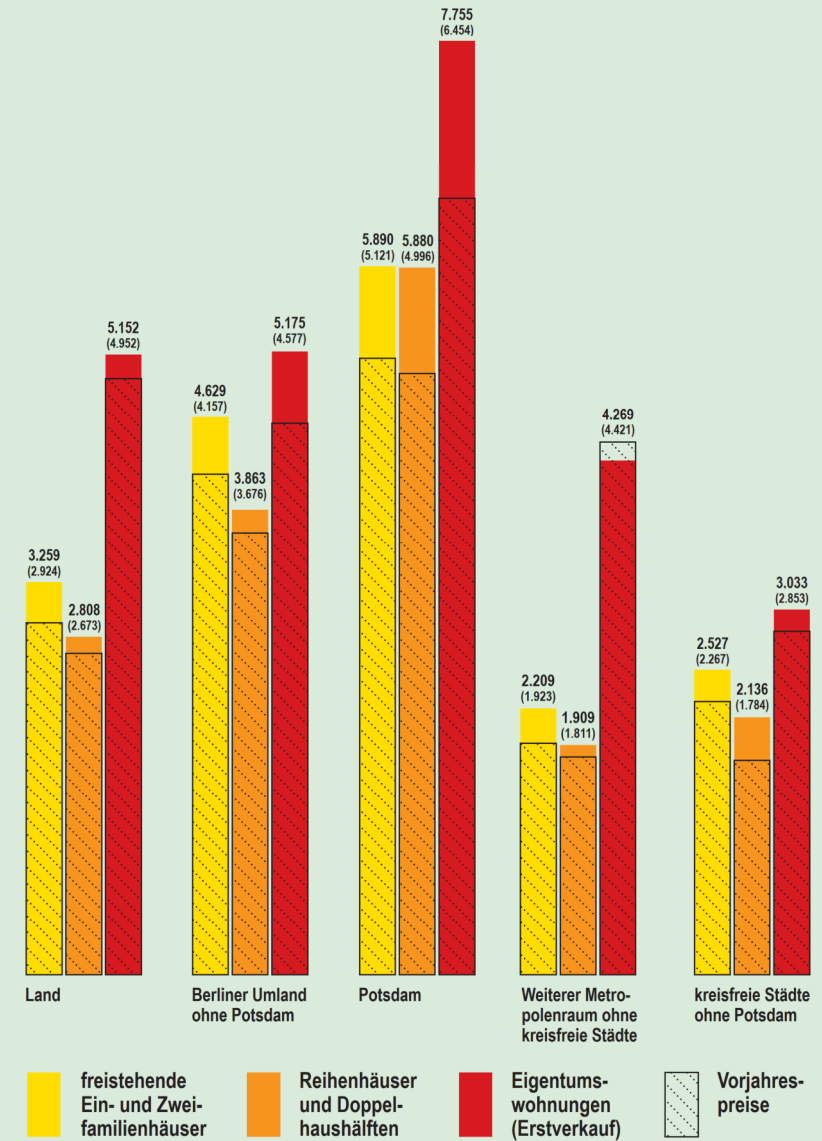
Teilmärkte | Eigentumswohnungen

Wohnflächenpreise

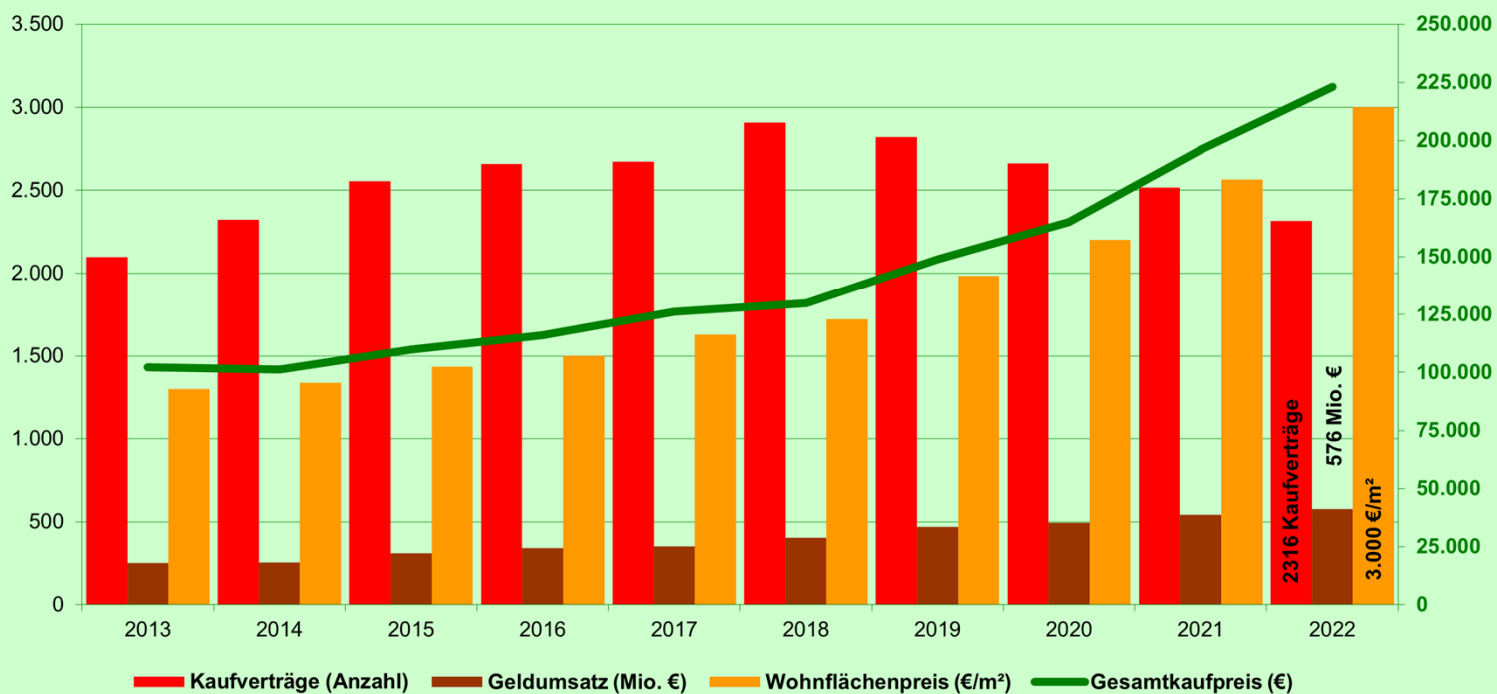
Land: + 4 %

Potsdam: + 20 %

Wohnflächenpreise (€/m²-Wohnfläche)
(Vorjahrespreise €/m²-Wohnfläche)



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

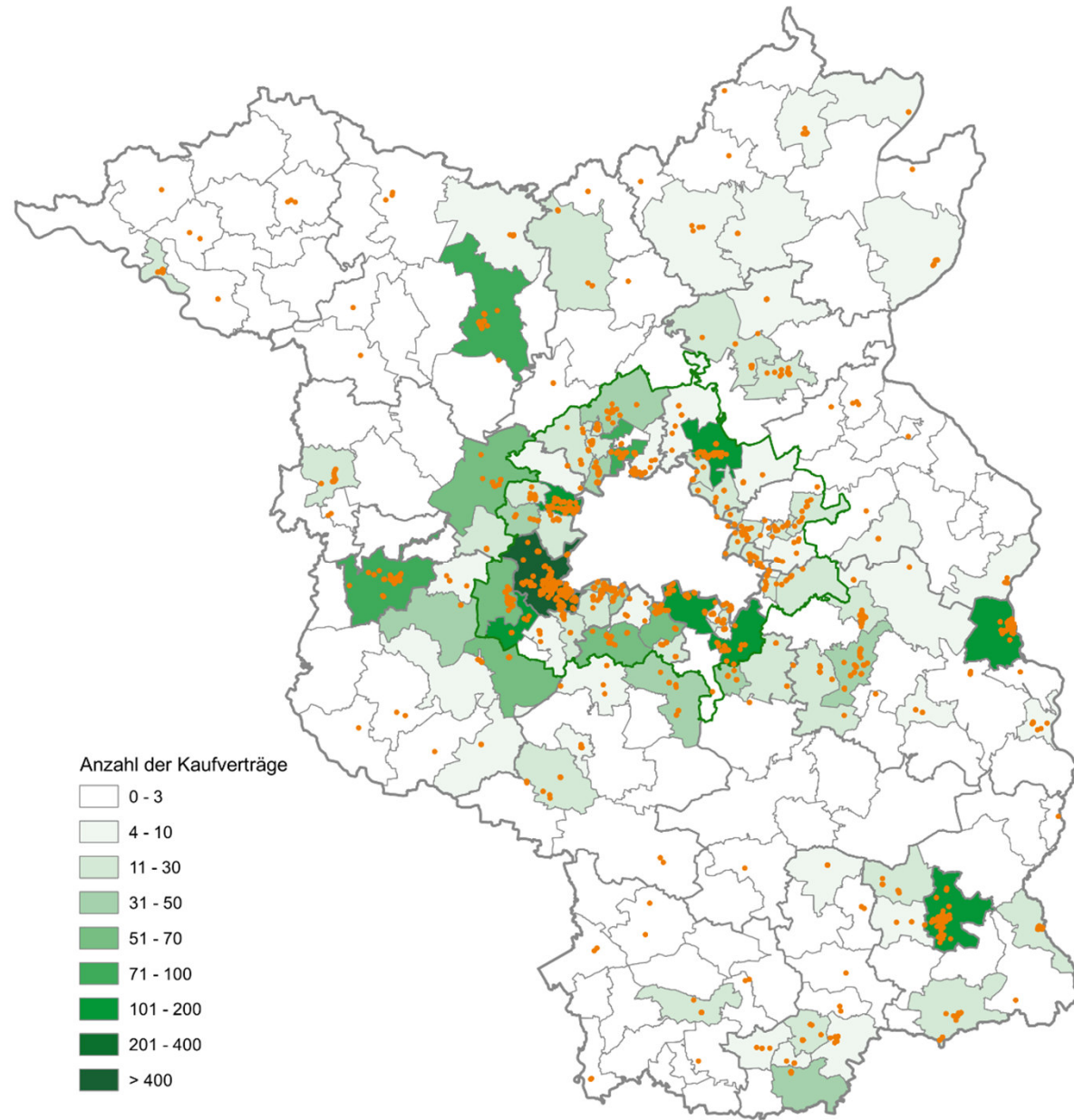


223.000 Euro
(Vorjahr 196.000 Euro)

Wohnflächenpreis:
+ 17 %

Potsdam + 16 %
4.644 €/m²

Teilmärkte | Eigentumswohnungen

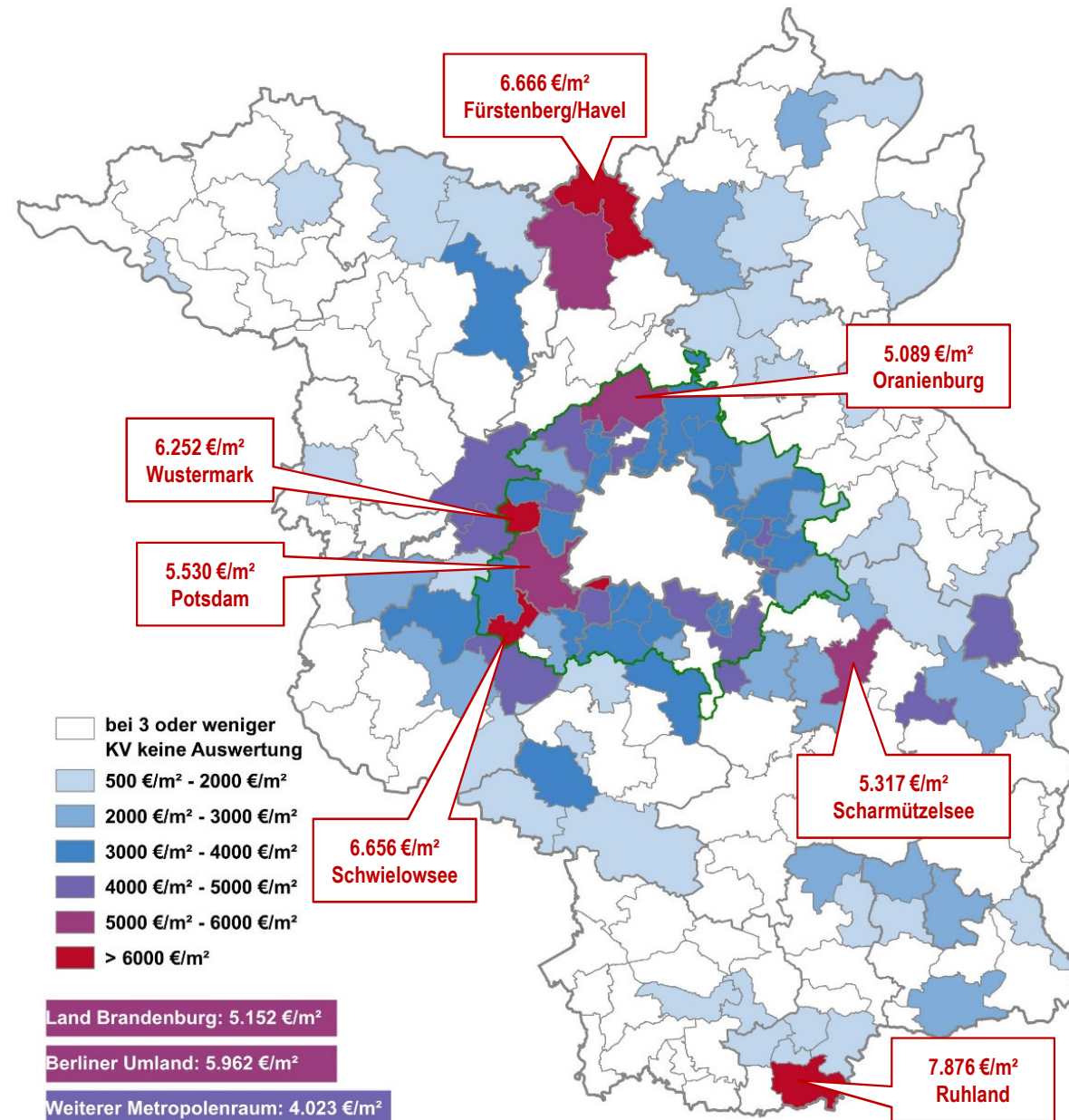


Teilmärkte | Eigentumswohnungen

Wohnflächenpreise

Erstverkauf

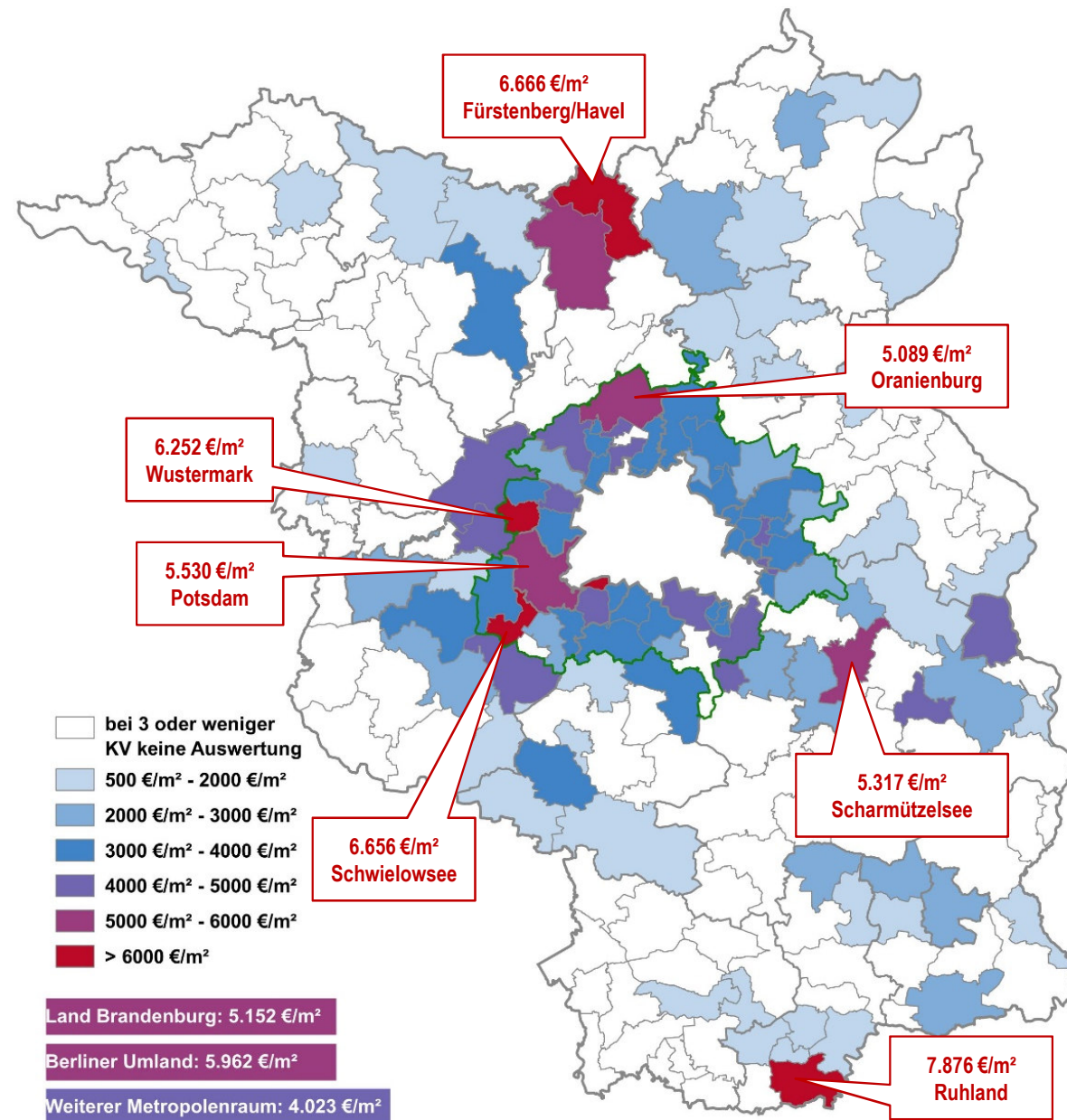
- 7.849 €/m² Potsdam
- 7.194 €/m² Nauen
- 6.848 €/m² Wustermark
- 5.220 €/m² Schönefeld



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 ...



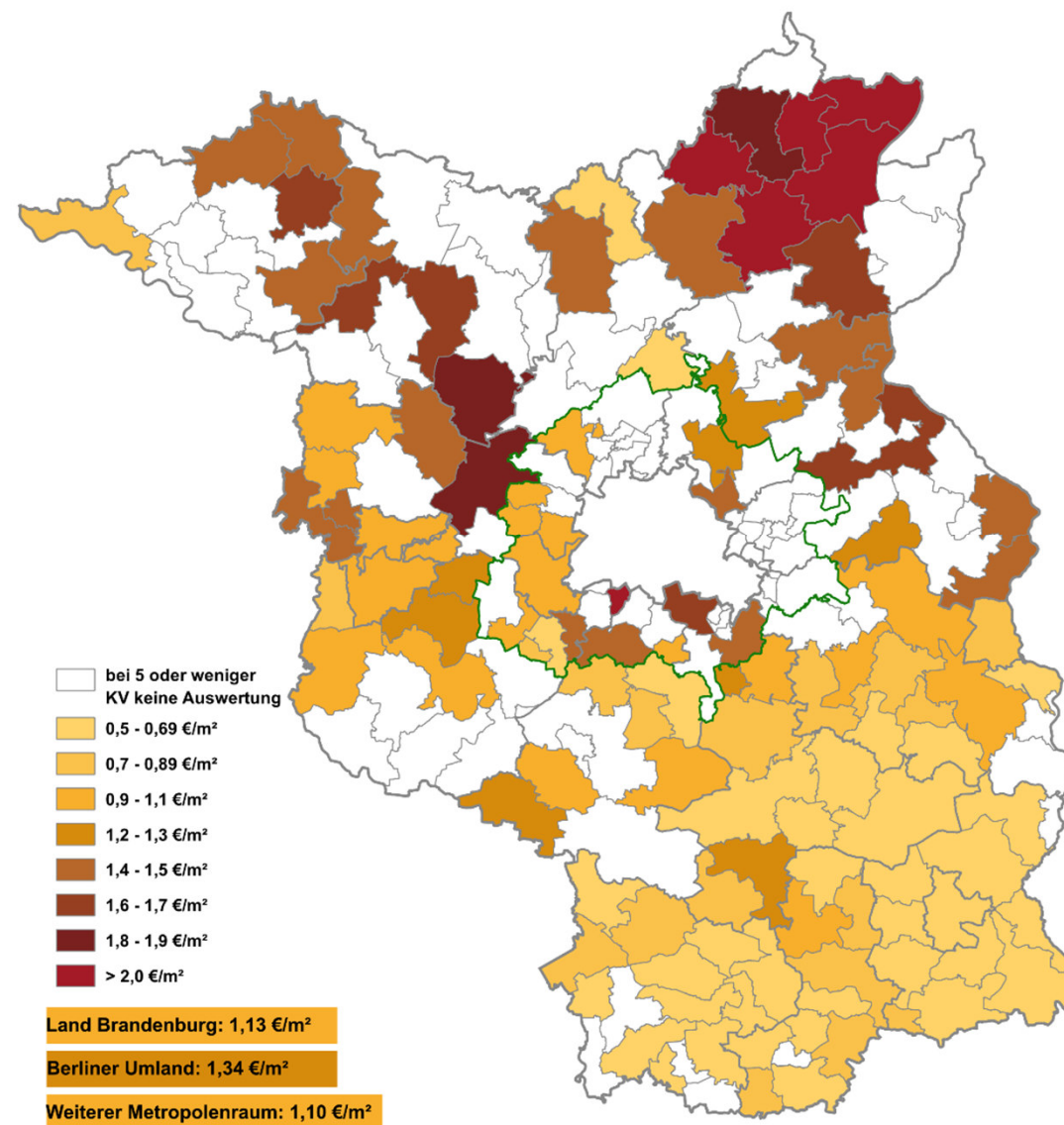
Teilmärkte | Land- und Forstwirtschaft

Kaufverträge: 4.530 (- 16 %)

Flächenumsatz: 18.969 ha (- 28 %)

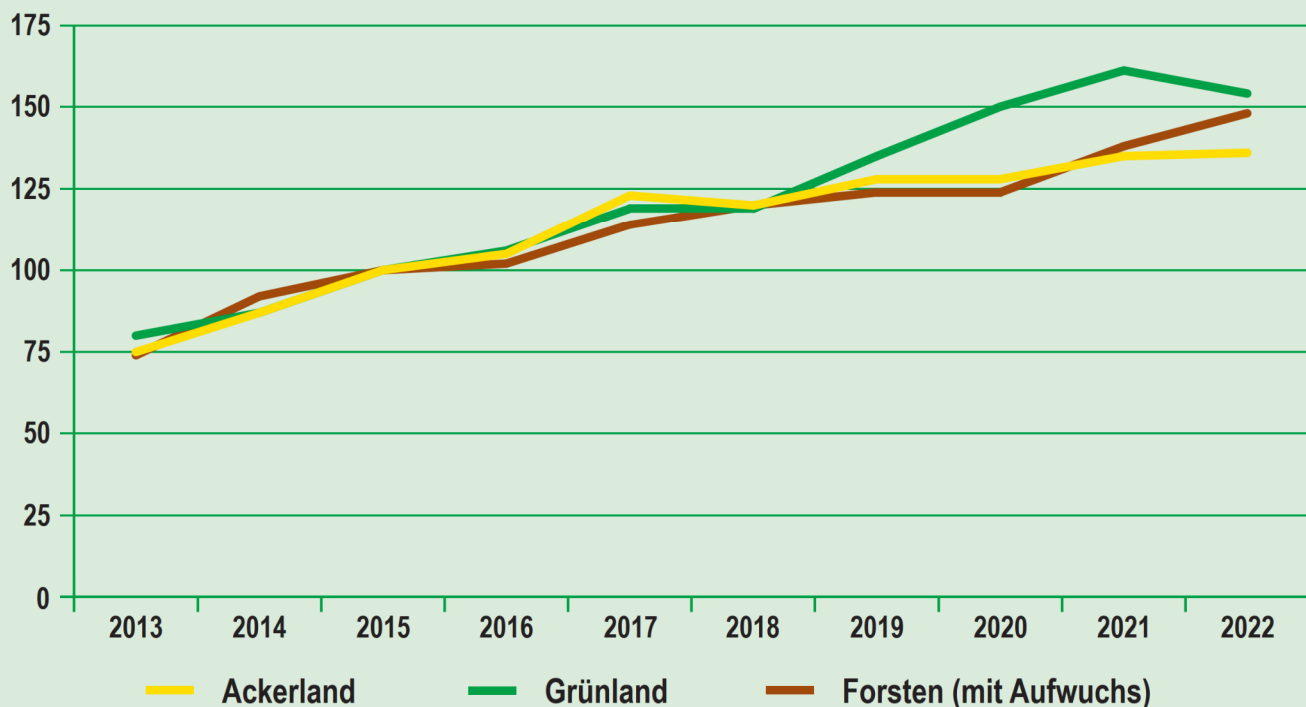
Geldumsatz: 2.374 Mio. € (- 29 %)

Ackerlandflächen
Durchschnittliche Preise



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

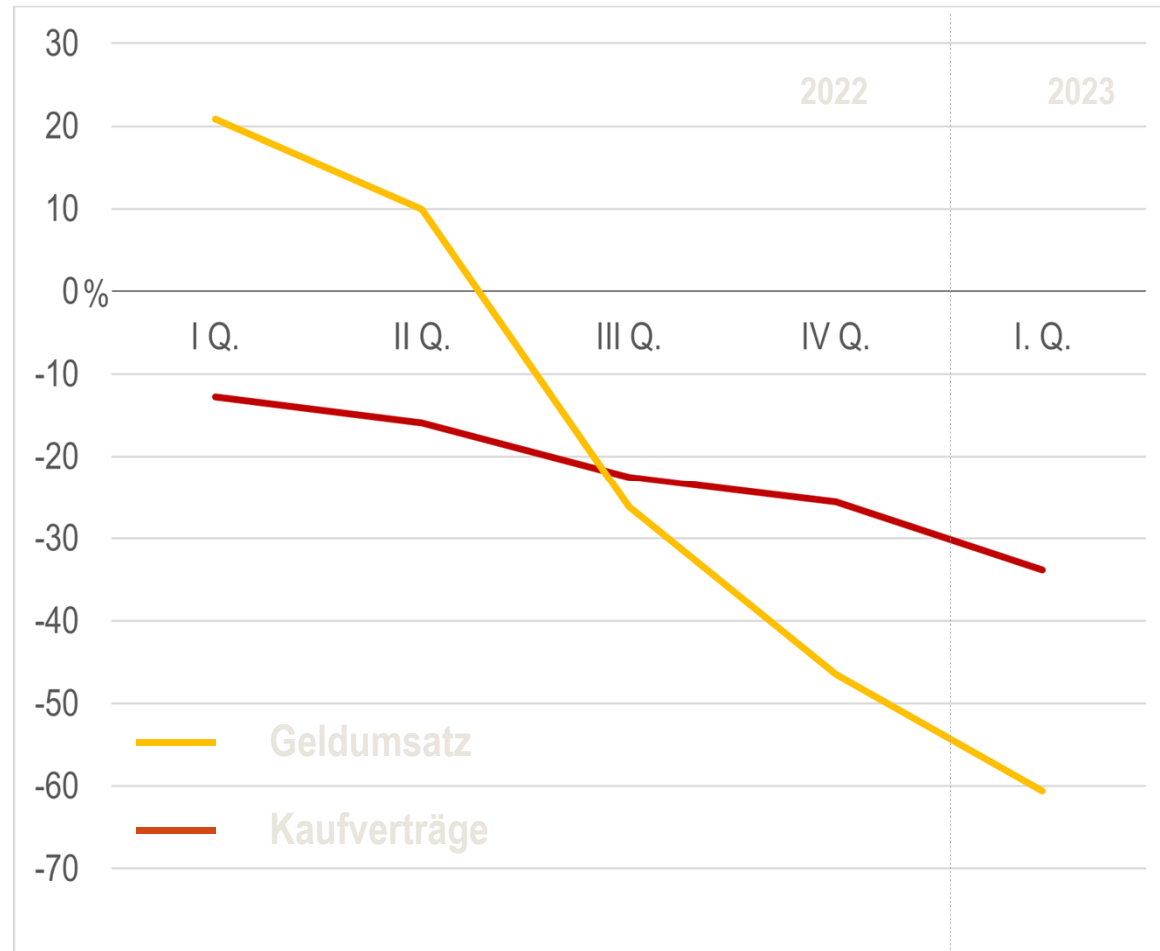
Preisindizes für land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen (Jahr 2015 ≙ 100)

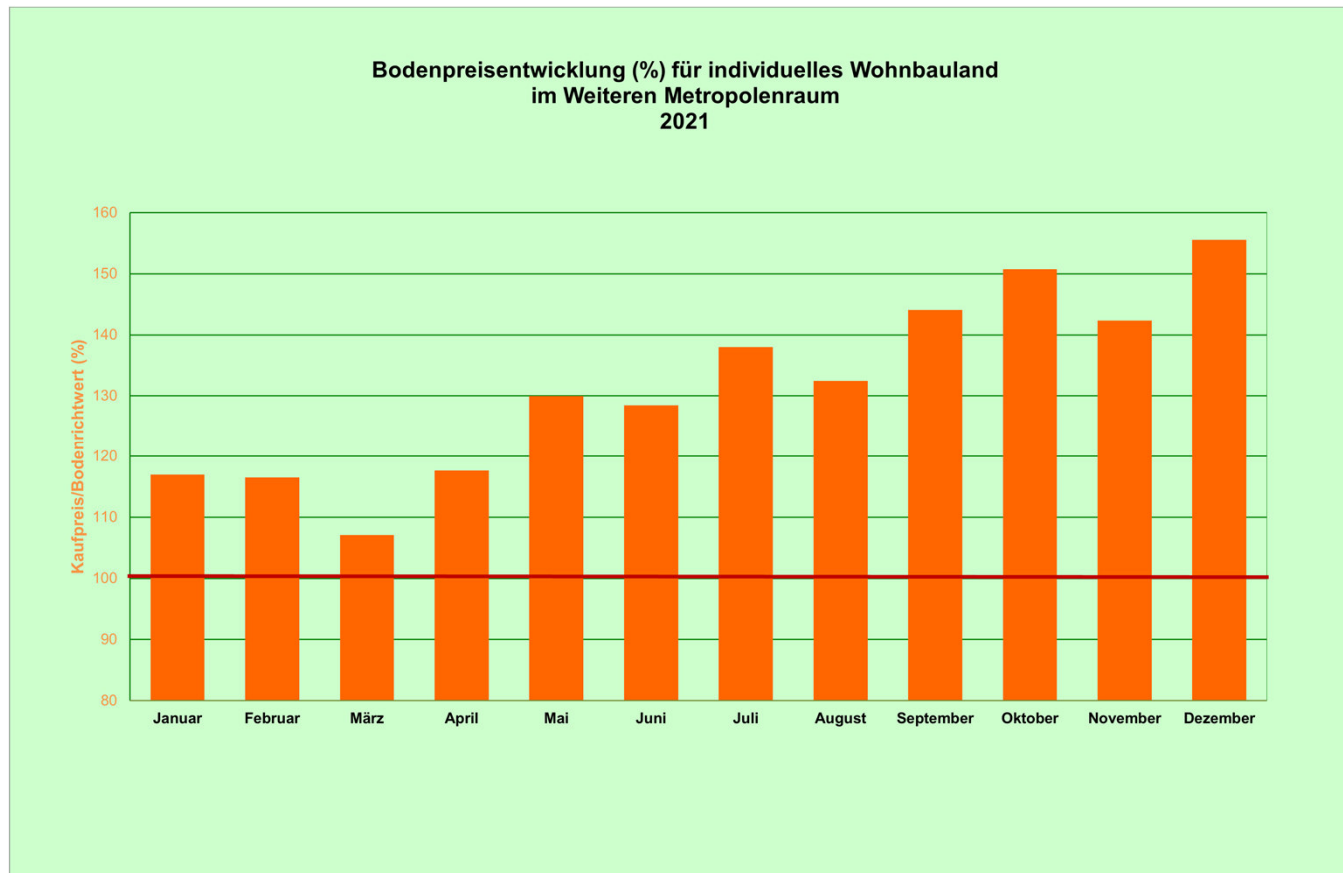


Acker 1,13 Euro/m²
(unverändert)

Grünland 0,83 Euro/m²
(- 5 %)

Forsten 0,74 Euro/m²
(+ 7 %)

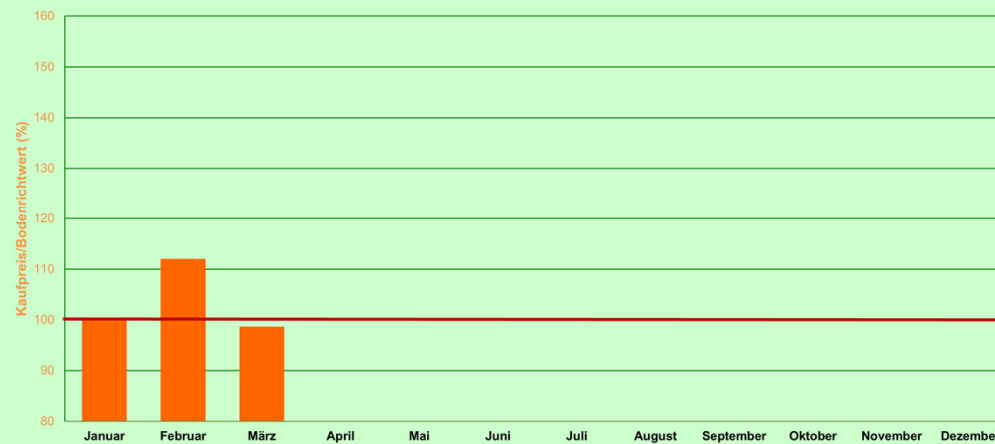




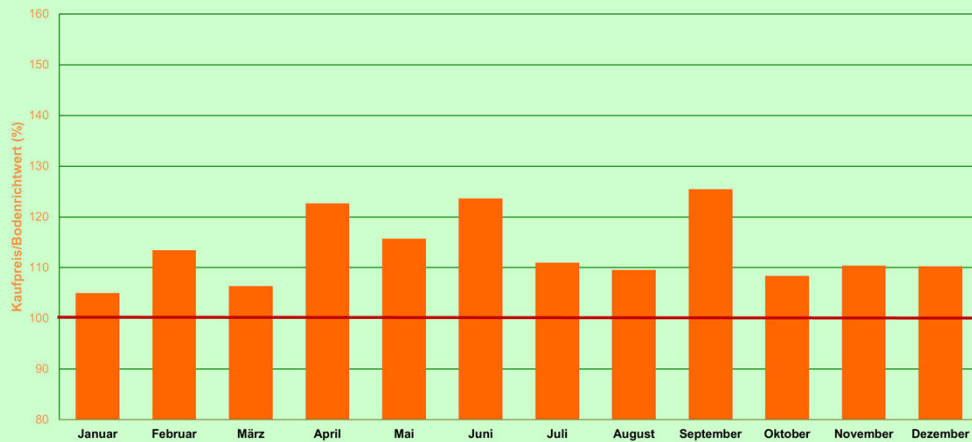
Bodenpreisentwicklung (%) für individuelles Wohnbauland
im Weiteren Metropolitanraum
2022



Bodenpreisentwicklung (%) für individuelles Wohnbauland
im Weiteren Metropolitanraum
2023



Bodenpreisentwicklung (%) für individuelles Wohnbauland im Berliner Umland 2022



Bodenpreisentwicklung (%) für individuelles Wohnbauland im Berliner Umland 2023

