

Grundstücksmarktentwicklung im 1. Halbjahr 2017

Umsatzzahlen

Für den Zeitraum 01.01.2017 bis 30.06.2017 wurden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bislang 1.473 notariell beurkundete Kaufverträge des Jahres 2017 erfasst.

Abgesehen vom 1. Halbjahr 2015, wo der Grundstücksmarkt spürbar von der beabsichtigten Erhöhung der Grunderwerbssteuer beeinflusst wurde, befindet sich die Kauffallzahl stabil auf dem Niveau der ersten Halbjahre der Jahre 2013, 2014 und 2016.

1.Halbjahr	Gesamt-zahl	unbebaut	bebaut	WE	L/F	Gemeinbedarf	sonst. Fläche
2013	1.407	397	537	53	300	68	52
2014	1.462	430	511	58	378	17	68
2015	1.521	523	556	78	286	23	55
2016	1.409	515	520	100	192	42	40
2017	1.473	458	624	30	277	25	59
Entwicklung zum Vorjahr in %	+ 4,5	- 11,0	+ 20,0	- 70,0	+ 44,0	- 40,0	+ 47,5

Aktuelle Preistendenzen

unbebaute Bauflächen

In der Gesamtzahl von 458 Kauffällen sind 281 Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus enthalten. Davon entfallen 207 Kauffälle auf das Berliner Umland und 74 Kauffälle auf den weiteren Metropolitanraum wobei sich hier die meisten Kauffälle auf Gemeinden, welche sich unmittelbar an das Berliner Umland anschließen, konzentrieren.

Im Berliner Umland betrug das Kaufpreismittel 141 €/m² bei einem Bodenrichtwertmittel von 110 €/m², im weiteren Metropolitanraum wurden bei einem Bodenrichtwertmittel von 32 €/m² im Durchschnitt 37 €/m² gezahlt, wobei die Bodenweterhöhung auch nur am Rand des Berliner Umlandes feststellbar ist.

Die Erhöhung der Kaufpreise im 1. Halbjahr 2017 führt zu einer Preissteigerung von ca. 15 % gegenüber dem Bodenrichtwert. Diese steigende Tendenz schlug sich im Berliner Umland mit ca. 22 % höheren Kaufpreisen als die aktuellen Bodenrichtwerte nieder. Die Volatilität des Marktes führt zu lokalen Spitzen wie z.B. in Hoppegarten-Waldesruh wo bei einem Richtwert von 230 €/m² bereits mehr als 300 €/m² gezahlt wurden.

Für eine marktnahe Wertermittlung ist somit eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung dringend anzuraten.

landwirtschaftliche Flächen

Die Kaufpreisanzahl im 1. Halbjahr 2017 hat sich gegenüber dem 1. Halbjahr 2016 wieder stabilisiert.

Während in der im Landkreis MOL in der Landwirtschaft dominierenden Grundstücksart Acker die Bodenrichtwerte bestätigt werden, sind die Anstiege bei Grünland und Wald hauptsächlich in den Besonderheiten des Einzelfalles bei kleiner Kauffallanzahl begründet und nicht als generelle Tendenz zu werten.

In den Teilmärkten wurden folgende Kaufpreismittel registriert:

		BRW	Prozent
Acker Oderbruch	1,52 €/m ²	1,50 €/m ²	+ 1
Acker Platte und berlinnah	1,17 €/m ²	1,20 €/m ²	- 3
Grünland gesamt*	0,80 €/m ²	0,60 / 0,70€/m ²	+ 15
Wald	0,70 €/m ²	0,60 €/m ²	+ 17

**Grünland wurde wegen geringer Kauffallanzahl und fehlender Preisunterschiede zusammengefasst*

bebaute Grundstücke

Die im 1. Halbjahr 2017 im Teilmarkt bebaute Grundstücke erfassten 624 Kauffälle repräsentieren einen Geldumsatz von ca. 170 Millionen € also in etwa $\frac{3}{4}$ des gesamten Jahresumsatzes von 218 Millionen € im Jahr 2016.

In der Gesamtanzahl sind 414 Kauffälle von Einfamilienhäusern enthalten, welche somit den Hauptanteil der bebauten Kauffälle darstellen.

Ein Einfamilienhaus im Berliner Umland mit im Mittel 133 m² Wohnfläche, Baujahr ab 1990 kostete durchschnittlich rund 295.000 €, ein Einfamilienhaus im weiteren Metropolenraum mit im Mittel 135 m² Wohnfläche, Baujahr ab 1990 rund 180.000 €.

Auf Grund der bisher nur geringen Fallzahlenerfassung können keine belastbaren Markterkenntnisse bei Eigentumswohnungen abgeleitet werden.