

Grundstücksmarktentwicklung im 1. Halbjahr 2018

Umsatzzahlen

Für den Zeitraum 01.01.2018 bis 30.06.2018 wurden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bislang 1.361 notariell beurkundete Kaufverträge des Jahres 2018 erfasst.

Die Zuordnung zu den jeweiligen Teilmärkten ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

1.Halbjahr	Gesamtzahl	unbebaut	bebaut	WE	L/F	Gemeinbedarf	sonst. Fläche
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
2018	1.361	413	646	69	178	25	30
Entwicklung zum Vorjahr %	-7,6	-9,8	+3,5	+130	-35,7	+/- 0	-49,1

Das Kaufinteresse an Immobilien ist auch im 1. Halbjahr 2018 im Landkreis Märkisch-Oderland ungebrochen, was vor allem aus der weiteren Steigerung der bereits im Vorjahr stark angestiegenen Verkäufe von bebauten Grundstücken dokumentiert wird.

Aktuelle Tendenzen der Bodenwertentwicklung

Unbebaute Bauflächen

In der Gesamtzahl von 413 Kauffällen sind 234 Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus enthalten. Davon entfallen 173 Kauffälle auf das Berliner Umland und 61 Kauffälle auf den weiteren Metropolraum, wobei sich hier die meisten Kauffälle auf Gemeinden, welche sich unmittelbar an das Berliner Umland anschließen, konzentrieren.

Im Berliner Umland betrug das Kaufpreismittel 164 EUR/m² bei einem Bodenrichtwertmittel von 137 EUR/m², im weiteren Metropolraum wurden bei einem Bodenrichtwertmittel von 43 EUR/m² im Durchschnitt 58 EUR/m² gezahlt, wobei die Bodenwerterhöhung am Rand des Berliner Umlandes deutlich höher ausfällt als weiter östlich.

Diese steigende Tendenz schlug sich im Berliner Umland mit ca. 20 % und im Metropolraum mit ca. 35 % höheren Kaufpreisen als die aktuellen Bodenrichtwerte nieder. Die Ursache dieser Marktabbildung ist insbesondere in den Kauffällen der neuen Wohngebiete im Amt Märkische Schweiz zu finden wo beispielsweise bei einem Bodenrichtwert von 80 EUR/m² Kaufpreise bis zu 140 EUR/m² gezahlt wurden.

Landwirtschaftliche Flächen

Die Kaufpreiszahl im 1. Halbjahr 2018 hat sich gegenüber dem 1. Halbjahr 2017 deutlich verringert.

Die Privatisierung der Flächen durch die BVVG ist abgeschlossen, feste Eigentumsverhältnisse der landwirtschaftlichen Betriebe haben sich herausgebildet.

In den Teilmärkten wurden folgende Kaufpreismittel (KPM) registriert:

	KPM	BRW	Prozent
Acker Oderbruch	1,50	1,70	-12
Acker Platte	1,20	1,30	-8
Acker Berlinnah	0,80	1,40	-43
Grünland*	0,84	0,80	+5
Wald	0,80	0,70	+14

* Grünland wurde wegen geringer Kauffallanzahl und fehlender Preisunterschiede zusammengefasst.

Während die Preise für die im Landkreis Märkisch-Oderland dominierende landwirtschaftliche Nutzungsart Acker nachgeben und für den weniger bedeutsamen Teilmarkt Grünland nahezu stabil sind, steigen die Kaufpreise für Waldflächen weiter an.

Bebaute Grundstücke

Prägendes Marktsegment bei den bebauten Kauffällen im Landkreis Märkisch-Oderland ist das Einfamilienhaus, von denen im 1. Halbjahr 2018 insgesamt 238 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfasst wurden.

Im Berliner Umland kostete ein Einfamilienhaus mit einer mittleren Wohnfläche von 126 m² ab Baujahr 1990 und mittlerer Grundstücksfläche von 763 m² rund 312.000 EUR.

Im weiteren Metropolenraum kostete ein Einfamilienhaus mit einer mittleren Wohnfläche von 138 m² ab Baujahr 1990 und mittlerer Grundstücksfläche von 964 m² rund 206.000 EUR.