

## Grundstücksmarktentwicklung im 1. Halbjahr 2020

### Umsatzzahlen

Für den Zeitraum 01.01.2020 bis 30.06.2020 wurden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bislang 1.539 notariell beurkundete Kaufverträge des Jahres 2020 registriert.

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

<b>1.Halbjahr</b>	<b>Gesamt- zahl</b>	<b>unbebaut</b>	<b>bebaut</b>	<b>WE</b>	<b>L/F</b>	<b>Gemein- bedarf</b>	<b>sonst. Fläche</b>
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
2019	1.402	385	661	80	221	13	42
2020	1.539	402	717	110	250	16	44
<b>Entwicklung zum Vorjahr %</b>	<b>+ 9,8</b>	<b>+ 4,4</b>	<b>+ 8,5</b>	<b>+ 37,5</b>	<b>+ 13,1</b>	<b>+ 23,1</b>	<b>+ 4,8</b>

Nachdem im Jahr 2019 bereits mehr Immobilien den Besitzer gewechselt hatten als im Jahr 2018, ist das erste Halbjahr 2020 von einem zum Teil deutlichen Anstieg der Transaktionen über alle Teilmärkte gekennzeichnet. Der Teilmarkt Eigentumswohnungen gewinnt im Landkreis MOL an Bedeutung, auch die Verkäufe von unbebauten Bauflächen und landwirtschaftlichen Grundstücken steigen wieder an. Gleichwohl bleibt die bebaute Immobilie der dominierende Teilmarkt. Inwiefern das Marktgeschehen im Landkreis MOL durch die Corona Pandemie beeinflusst wird, ist derzeit noch nicht erkennbar.

### Aktuelle Tendenzen der Bodenwertentwicklung

#### Unbebaute Bauflächen

In der Gesamtzahl von 402 Kauffällen sind 214 Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus enthalten. Es wurden ausschließlich Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausgewählt. Davon entfallen 125 Kauffälle auf das Berliner Umland und 89 Kauffälle auf den weiteren Metropolraum.

Im Berliner Umland betrug das Kaufpreismittel 239 EUR/m<sup>2</sup> bei einem Bodenrichtwertmittel von 216 EUR/m<sup>2</sup>, im weiteren Metropolraum wurden bei einem Bodenrichtwertmittel von 61 EUR/m<sup>2</sup> im Durchschnitt 79 EUR/m<sup>2</sup> gezahlt.

Für das Berliner Umland des Landkreises Märkisch-Oderland sind im 1. Halbjahr 2020 demzufolge die Baulandpreise um durchschnittlich 11 % und im weiteren Metropolraum im Mittel um 30 % angestiegen.

Diese Marktabbildung zeigt, dass nach den kräftigen Anstiegen der Baulandpreise im Berliner Umland der letzten Jahre Baugrundstücke in den Orten in der zweiten Reihe des Landkreises auch zunehmend nachgefragt werden.

### Landwirtschaftliche Flächen

Gegenüber dem 1. Halbjahr 2019 ist die Kauffallanzahl erneut um 13 % gestiegen.

Von den insgesamt 250 Kauffällen sind 186 Kauffälle auswertbar und gliedern sich in den Teilmärkten wie folgt auf:

Lage	Anzahl Kauffälle	KPM	BRW	Prozent
Acker Oderbruch	61	1,43	1,50	- 5
Acker Platte	44	1,32	1,30	+ 2
Acker Berlinnah	14	1,69	1,30	+ 30
Grünland Oderbruch	5	0,98	0,70	+ 40
Grünland Ostbr. Platte	18	0,96	0,80	+ 20
Grünland Berlinnah	6	0,99	0,70	+ 41
Wald	38	0,68	0,70 mit Aufwuchs	- 3

Während die Preise für Ackerflächen im Oderbruch und der ostbrandenburgischen Platte um den Bodenrichtwert schwanken, ist beim Ackerpreis im Berliner Umland eine deutliche Steigerung zu beobachten.

Die durchschnittlichen Grünlandpreise liegen derzeit im gesamten Landkreis bei ca. 1 €/m<sup>2</sup> und damit signifikant über den aktuellen Bodenrichtwerten.

Bei den Preisen für Waldflächen ist aktuell keine Preisentwicklung erkennbar.

### Bebaute Grundstücke

Prägendes Marktsegment bei den bebauten Kauffällen im Landkreis Märkisch-Oderland ist das freistehende Einfamilienhaus, von denen im 1. Halbjahr 2020 insgesamt 213 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfasst wurden, wovon 140 Kauffälle im Berliner Umland und 73 Kauffälle im weiteren Metropolenraum registriert wurden.

Im Berliner Umland kostete ein Einfamilienhaus mit einer mittleren Wohnfläche von 125 m<sup>2</sup> ab Baujahr 1990 und mittlerer Grundstücksfläche von 674 m<sup>2</sup> rund 412.000 EUR.

Im weiteren Metropolenraum kostete ein Einfamilienhaus mit einer mittleren Wohnfläche von 118 m<sup>2</sup> ab Baujahr 1990 und mittlerer Grundstücksfläche von 933 m<sup>2</sup> rund 255.000 EUR.