

Grundstücksmarktentwicklung im 1. Halbjahr 2022

Umsatzzahlen

Für den Zeitraum 01.01.2022 bis 30.06.2022 wurden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bislang 1.146 notariell beurkundete Kaufverträge des Jahres 2022 in der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) erfasst.

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

| 1.Halbjahr | Gesamtzahl | unbebaut | bebaut | WE | L/F | Gemeinbedarf | sonst. Fläche |
|---|-------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|----------------------|
| 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 |
| 2021 | 1.343 | 336 | 637 | 87 | 180 | 21 | 82 |
| 2022 | 1.146 | 249 | 607 | 59 | 154 | 17 | 60 |
| Entwicklung zum Vorjahr in Prozent | - 14,7 | - 25,9 | - 4,7 | - 32,2 | - 14,4 | - 19,0 | - 26,8 |

Während ein signifikanter Einfluss der Corona-Pandemie auf den Grundstücksmarkt nicht erkennbar ist, wirken sich die durch den Krieg in der Ukraine beeinflussten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den einzelnen Teilmärkten unterschiedlich aus.

Während die Nachfrage nach bebauten Grundstücken nach wie vor hoch ist, kam der Markt an unbebauten Grundstücken in den Monaten März und April fast zum Erliegen. Inzwischen werden aber auch unbebaute Grundstücke wieder gehandelt.

Die Anzahl an Verkäufen von Wohneigentum wird anwachsen, da einige Bauvorhaben von Geschossbauten vor der Fertigstellung stehen.

Der Markt an landwirtschaftlichen Grundstücken folgt dem rückläufigen Trend der letzten Jahre.

Aktuelle Tendenzen der Bodenpreisentwicklung

Unbebaute Bauflächen

In der Gesamtzahl von 249 Kauffällen sind 128 Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus enthalten. Davon entfallen 77 Kauffälle auf das Berliner Umland und 51 Kauffälle auf den weiteren Metropolraum. Es wurden ausschließlich Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausgewählt.

Im Berliner Umland betrug das Kaufpreismittel 409 EUR/m² bei einem Bodenrichtwertmittel von 331 EUR/m², im weiteren Metropolraum wurden bei einem Bodenrichtwertmittel von 83 EUR/m² im Durchschnitt 126 EUR/m² gezahlt.

Für das Berliner Umland des Landkreises Märkisch-Oderland sind im 1. Halbjahr 2022 demzufolge die Baulandpreise gegenüber den Bodenrichtwerten um durchschnittlich 24 % und im weiteren Metropolitanraum im Mittel um 52 % angestiegen.

Bei einer mittleren Grundstücksgröße im Berliner Umland von 655 m² kostet damit der Bauplatz rund 268.000 EUR und im weiteren Metropolitanraum bei einer mittleren Grundstücksgröße von 1.070 m² rund 135.000 EUR.

Landwirtschaftliche Flächen

Gegenüber dem 1. Halbjahr 2021 ist die Kauffallanzahl um 14 % gesunken.

Von den insgesamt 154 Kauffällen sind 116 Kauffälle auswertbar und gliedern sich in den Teilmärkten wie folgt auf:

| Lage | Anzahl Kauffälle | KPM | BRW | Prozent |
|------------------------|-------------------------|------------|------------|----------------|
| Acker Oderbruch | 53 | 1,51 | 1,50 | 0 |
| Acker Platte | 21 | 1,19 | 1,40 | -15 |
| Acker Berlinnah | 2 | 1,82 | 1,40 | + 30 |
| Grünland Oderbruch | 6 | 0,87 | 1,00 | - 13 |
| Grünland Ostbr. Platte | 5 | 0,95 | 0,80 | + 19 |
| Grünland Berlinnah | 3 | 0,74 | 0,80 | - 8 |
| Wald mit Aufwuchs | 26 | 0,89 | 0,80 | + 11 |

Der Markt landwirtschaftlicher Flächen im Berlinnahen Raum ist wegen zu geringer Fallzahl nicht auswertbar. Obgleich der Berlinnahe Raum wirtschaftlich gesehen ein eigener Markt ist, wird wegen der vergleichbaren Bodenverhältnisse empfohlen, hier den Markt landwirtschaftlicher Flächen der ostbrandenburgischen Platte mit zu betrachten.

Der dominierende Teilmarkt sind Ackerflächen im Oderbruch. Hier bestätigt das Kaufpreismittel den Bodenrichtwert, wogegen die Preise Acker Platte um 15 % nachgaben.

Bei der Preisentwicklung für Waldflächen setzt sich der Aufwärtstrend fort, wobei der Wald offensichtlich zunehmend auch als Energielieferant betrachtet wird.

Bebaute Grundstücke

Prägendes Marktsegment bei den bebauten Kauffällen im Landkreis Märkisch-Oderland ist das freistehende Einfamilienhaus, von denen im 1. Halbjahr 2022 insgesamt 283 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfasst wurden, wovon 143 Kauffälle im Berliner Umland und 140 Kauffälle im weiteren Metropolitanraum registriert wurden.

Im ersten Halbjahr 2021 kostete ein Einfamilienhaus im Berliner Umland mit einer mittleren Wohnfläche von 130 m² ab Baujahr 1991 rund 491.000 EUR. Im ersten Halbjahr 2022 lag das Kaufpreismittel für ein Einfamilienhaus ab Baujahr 1991 mit einer mittleren Wohnfläche von 125 m² bei 545.000 EUR, also einer Preissteigerung um 11 %.

Im weiteren Metropolitanraum kostete ein Einfamilienhaus mit einer mittleren Wohnfläche von 120 m² ab Baujahr 1991 im ersten Halbjahr 2021 rund 294.000 EUR. Im ersten Halbjahr 2022 lag das Kaufpreismittel für ein Einfamilienhaus ab Baujahr 1991 mit einer mittleren Wohnfläche von 125 m² bei 427.000 EUR, also einer Preissteigerung um 45 %.

Diese Marktabbildung zeigt, dass die Nachfrage nach Wohnimmobilien im weiteren Metropolitanraum deutlich ansteigt.