

Grundstücksmarktentwicklung im 1. Halbjahr 2015

Umsatzzahlen

Für den Zeitraum 01.01.2015 bis 30.06.2015 gingen in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 1.521 notariell beurkundete Kaufverträge ein.

Neben den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem Niedrigzins ist die erneute Steigerung von 4 % gegenüber dem 1. Halbjahr des Vorjahres möglicherweise auch von der beabsichtigten Erhöhung der Grunderwerbssteuer beeinflusst.

1.Halbjahr	Gesamtzahl	unbebaut	bebaut	WE	L/F	Gemeinbedarf	sonst. Fläche
2011	1.018	294	343	41	243	56	41
2012	1.466	419	554	94	304	44	51
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
Entwicklung zum Vorjahr %	+4,0	+21,6	+8,8	+34,5	-24,3	+35,3	-19,1

Aktuelle Tendenzen der Bodenpreisentwicklung

Unbebaute Bauflächen

In der deutlich angestiegenen Gesamtzahl von 523 Kauffällen sind 281 Kauffälle für Einfamilienhausbaugrundstücke enthalten, von denen 214 auf das Berliner Umland und 67 Kauffälle auf den berlinfernen Raum entfallen. Im Berliner Umland wurde bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 77 €/m² im Mittel 85 €/m² gezahlt, im berlinfernen Raum betrug das Kaufpreismittel 29 €/m² bei einem Bodenrichtwertmittel von 26 €/m².

Besonders auffällig ist der Anstieg der Baulandpreise in den neuen Wohngebieten des Berliner Umlandes, wo zum Teil bis zu 50 % über Richtwert gezahlt wird.

Landwirtschaftliche Flächen

Der Teilmarkt landwirtschaftlicher Flächen hatte offensichtlich seinen Zenit im vergangenen Jahr erreicht.

Im ersten Halbjahr 2015 ging die Kauffallanzahl gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres um ca. ¼ zurück. Ein nicht unbedeutender Grund dafür ist offensichtlich, dass die BVVG-Kauffälle deutlich weniger wurden, da die Privatisierung der Flächen im Landkreis MOL weitgehend abgeschlossen ist.

Die Kaufpreismittel aller landwirtschaftlichen Teilmärkte bewegen sich auf dem Niveau der Bodenrichtwerte also um 1,30 €/m² für Oderbruchacker, um 1,00 €/m² für Ackerflächen der ostbrandenburgischen Platte und um 0,60 €/m² für Waldflächen.

Bebaute Grundstücke

Im ersten Halbjahr 2015 wurden für bebaute Grundstücke im Landkreis MOL insgesamt 105 Millionen € umgesetzt. Dieses Allzeithoch bedeutet gegenüber den Geldumsatz von 67,5 Millionen € im 1. Halbjahr des Vorjahres eine Steigerung um 55 %.

Unter den insgesamt 556 Kauffällen bebauter Grundstücke wurden 420 Kauffälle von Einfamilienhäusern registriert, woraus sich ein Marktanteil von 75% ableitet.

Die Kaufpreise werden maßgeblich vom Bodenwertniveau, also von der Lage beeinflusst.

Bei einem Bodenwertniveau von nicht mehr als 50 €/m² wurde für ein saniertes Einfamilienhaus mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 800 m² ein Kaufpreismittel von 181.000 € erzielt. Damit stieg der Kaufpreis gegenüber 2014, wo im Mittel 165.000 € gezahlt wurden, um 10 % an.

Bei einem Bodenwertniveau über 50 €/m² wurde für ein saniertes Einfamilienhaus mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 700 m² ein Kaufpreismittel von 225.000 € erzielt. Gegenüber 2014, wo im Mittel 190.000 € gezahlt wurden, zog der durchschnittliche Kaufpreis um rund 20 % an.

Diese Markttendenz sollte für den Sachverständigen Anlass sein, die Marktnähe seiner Wertermittlung durch aktuelle Vergleichskauffälle zu untersetzen.