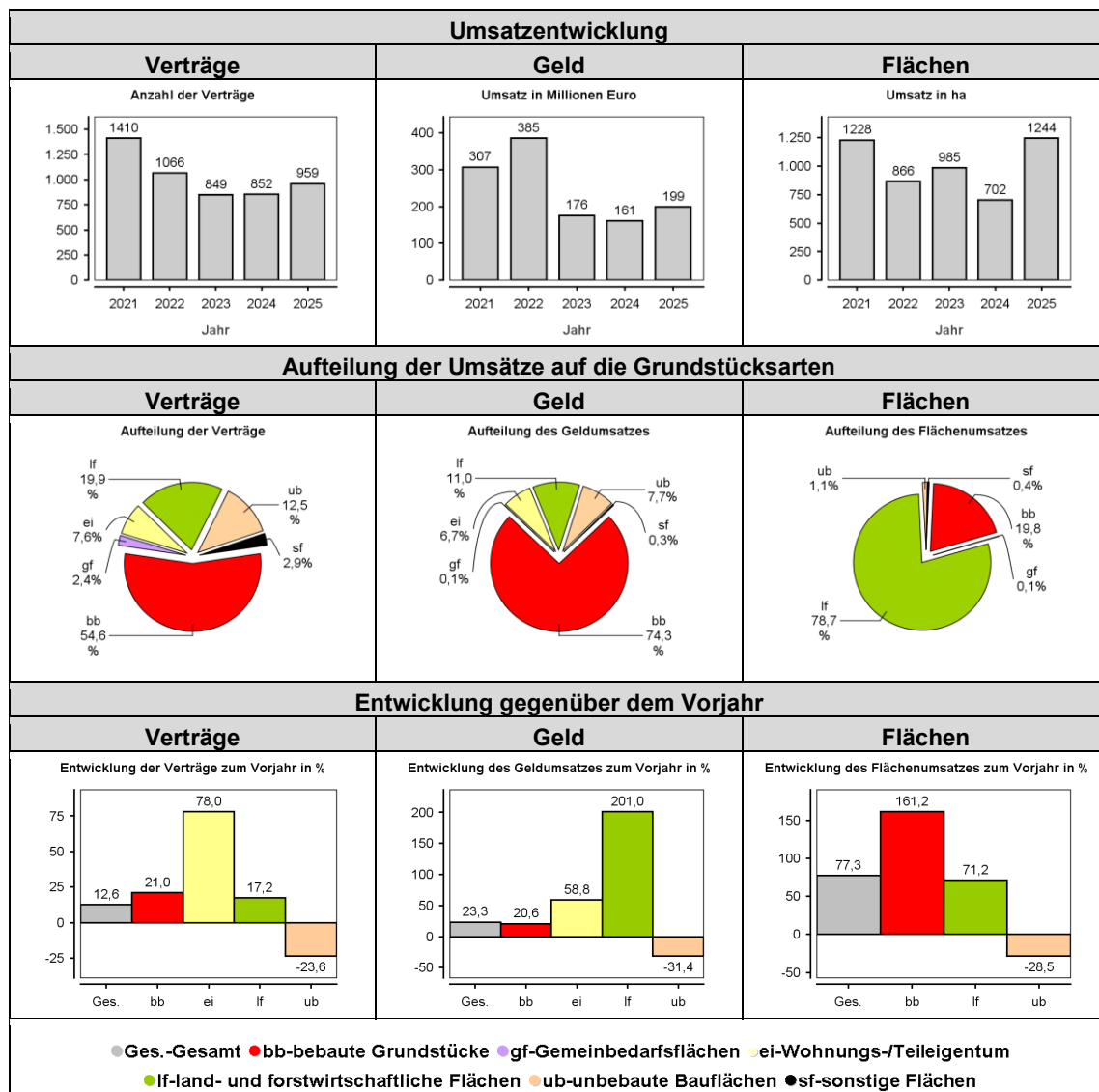


HALBJAHRESBERICHT**1. HALBJAHR 2025**

Der vorliegende Halbjahresbericht veröffentlicht Daten zum regionalen Grundstücksmarktgeschehen im Landkreis Märkisch-Oderland für das 1. Halbjahr 2025 (Stand: 25.08.2025).

Im Zeitraum 01.01.2025 bis 30.06.2025 sind **959 Kauffälle** in der Automatisierten Kaufpreissammlung aufgenommen worden.

Die Umsatzentwicklung (jeweils zum 1. Halbjahr) von 2021 bis 2025 stellt sich wie folgt dar:



Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 (01.01.2024 bis 30.06.2024) ist die Anzahl aller Kauffälle um rd. 13% gestiegen.

Jahr	Gesamt-anzahl	unbebaute Bauflächen	bebaute Grundstücke	Wohnungs-eigentum	Land-/Forstwirtschaft	Gemein-bedarf	sonstige Flächen
1. Hj 2024	852	157	433	41	163	23	35
2. Hj 2024	1.080	174	617	68	165	21	35
1. Hj 2025	959	120	524	73	191	23	28

Lediglich bei der Grundstücksart „unbebaute Bauflächen“ und „sonstigen Flächen“ ist im Vergleich zum 1. Hj 2024 ein Rückgang der Verträge zu verzeichnen.

Der Geldumsatz des 1. Halbjahres 2025 steigt gegenüber dem Vorjahreshalbjahr (01.01. bis 30.06.2024) um rd. 23 %.

(Angaben in Mio. €)

Jahr	Gesamt	unbebaute Bauflächen	bebaute Grundstücke	Wohnungs-eigentum	Land-/Forstwirtschaft	Gemein-bedarf	sonstige Flächen
1. Hj 2024	161,3	22,2	122,6	8,4	7,2	0,0	0,8
2. Hj 2024	257,3	36,1	190,5	15,9	12,6	0,8	1,5
1. Hj 2025	198,9	15,2	147,8	13,4	21,8	0,1	0,6

Der Gesamtflächenumsatz des 1. Halbjahres 2025 stieg gegenüber dem Zeitraum 01.01.2024 bis 30.06.2024 um rd. 77 %. Die Steigerung ist insbesondere durch land- und forstwirtschaftliche Verträge und durch Kauffälle bei bebauten Grundstücken geprägt.

(Angaben in 1.000 m²)

Jahr	Gesamt	unbebaute Bauflächen	bebaute Grundstücke	Land-/Forstwirtschaft	Gemein-bedarf	sonstige Flächen
1. Hj 2024	7.018	184	945	5.716	7	167
2. Hj 2024	10.219	315	2.051	7.261	42	551
1. Hj 2025	12.441	131	2.469	9.786	8	47

UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE (1. Hj 2025)

Baugrundstücke (1. Hj 2025)

Gesamtumsatz

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr* (%)		Veränderung zum Vorjahr* (%)		Veränderung zum Vorjahr* (%)
Individueller Wohnungsbau	105	87,5 -27,1	111	84,3 -30,4	137	90,0 -35,3
Geschosswohnungsbau	8	6,7 0,0	3	2,6 0,0	10	6,8 0,0
Summe Wohnbauland	113	94,2 -21,5	114	86,9 -28,2	147	96,9 -30,3
Geschäftliche Nutzung	0	0,0 0,0				
Gewerbliche Nutzung	6	5,0 -40,0	15	11,5 -35,5	4	2,6 -58,0
Summe gewerbl. Bauflächen	6	5,0 -40,0	15	11,5 -35,5	4	2,6 -58,0
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	0	0,0 -100,0				
Sonstige Nutzung	1	0,8 -50,0	2	1,6 157,9	0,75	0,5 94,8
Summe sonst. Bauland	1	0,8 -66,7	2	1,6 67,5	0,75	0,5 59,2
Gesamtsumme	120	100,0 -23,6	131	100,0 -28,5	152	100,0 -31,4

*Veränderung zum Vorjahr in % (=1.Halbjahr 2024)

UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE (1. Hj 2025)

Preisentwicklung Baugrundstücke (individueller Wohnungsbau)

Berliner Umland						
	Anzahl Kauf-fälle	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grund-stücks-fläche (m²)	Ø Boden-richt-wert (€/m²)	Ø Kauf-preis/Fläche (€/m²)	Preis-entwicklung (KP/FI - BRW)
1. Halbjahr 2024	43	230.000	690	360	343	95%
2. Halbjahr 2024	41	214.000	769	340	283	83%
2024	84	222.000	728	350	314	90%
1. Halbjahr 2025	33	191.000	631	308	311	101%

(Selektionsansatz: gewöhnlicher Geschäftsverkehr, selbständige Flächen, Grundstücksgröße 300 bis 1.500 m², keine Flächen im Außenbereich, keine Wassergrundstücke, Erbbaurechte nicht berücksichtigt)

Für Verkehrswertermittlungen wird eine schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit den Merkmalen des Bewertungsobjektes empfohlen.

Preisentwicklung Baugrundstücke (individueller Wohnungsbau)

Weiterer Metropolenraum						
	Anzahl Kauf-fälle	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grund-stücks-fläche (m²)	Ø Boden-richt-wert (€/m²)	Ø Kauf-preis/Fläche (€/m²)	Preis-entwicklung (KP/FI - BRW)
1. Halbjahr 2024	20	53.000	804	66	70	106%
2. Halbjahr 2024	30	75.000	801	87	103	118%
2024	50	66.000	802	79	90	114%
1. Halbjahr 2025	17	46.000	840	56	58	104%

(Selektionsansatz: gewöhnlicher Geschäftsverkehr, selbständige Flächen, Grundstücksgröße 300 bis 1.500 m², keine Flächen im Außenbereich, keine Wassergrundstücke, Erbbaurechte nicht berücksichtigt)

Für Verkehrswertermittlungen wird eine schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit den Merkmalen des Bewertungsobjektes empfohlen.

Für das Berliner Umland des Landkreises Märkisch-Oderland sind im 1. Halbjahr 2025 demzufolge die Baulandpreise gegenüber den veröffentlichten Bodenrichtwerten um durchschnittlich rd. 1 % und im Weiteren Metropolenraum im Mittel um rd. 4 % angestiegen.

LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE (1. Hj 2025)

Gesamtumsatz

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr* (%)		Veränderung zum Vorjahr* (%)		Veränderung zum Vorjahr* (%)
Ackernutzung	95	49,7 21,8	6.981	71,3 104,4	14.906	68,4 193,6
Grünlandnutzung	32	16,8 3,2	499	5,1 47,4	4.583	21,0 1316,8
Forstwirtschaft	37	19,4 12,1	960	9,8 -14,3	994	4,6 20,8
Landwirtschaftl. Betriebe (Hof mit/ohne Betriebsgebäude)	0	0,0 0,0				
Dauerkulturen	0	0,0 0,0				
Sonderkulturen	0	0,0 0,0				
Wechsel land (Acker-/Grünlandnutzung)	5	2,6 66,7	224	2,3 36,1	265	1,2 33,8
Begünstigtes Agrarland	0	0,0 0,0				
Sonstige Nutzungen	22	11,5 22,2	1.123	11,5 66,0	1.041	4,8 27,5
Übrige Nutzungen (Dauer-/Sonderk., Wechsel-/beg.Agrarl., sonst.)	27	14,1 28,6	1.347	13,8 60,2	1.307	6,0 28,7
Gesamtsumme	191	100,0 17,2	9.786	100,0 71,2	21.790	100,0 201,0

*Veränderung zum Vorjahr in % (=1.Halbjahr 2024)

LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE (1. Hj 2025)**Preisentwicklung von Acker und Grünland**

Die Betrachtung erfolgt nach der für die Landwirtschaft des LK Märkisch-Oderland relevanten drei Untersuchungsgebieten „Oderbruch“, „Ostbrandenburgische Platte“ und dem separaten „Berlinnahen Raum“.

		Ø Ackerpreis (€/m ²)	Anzahl Kauffälle	Ø Grünland (€/m ²)	Anzahl Kauffälle
Oderbruch	1. Hj 2024	1,54	37	0,96	11
	2. Hj 2024	1,66	32	0,83	5
	2024	1,60	69	0,92	16
	1. Hj 2025	1,57	43	0,87	8
Ostbrandenburgische Platte	1. Hj 2024	1,35	23	0,97	7
	2. Hj 2024	1,43	35	0,99	6
	2024	1,40	58	0,98	13
	1. Hj 2025	1,41	26	0,96	12
Berlinnaher Raum	1. Hj 2024	1,25	2	0,93	2
	2. Hj 2024	1,33	3	-	-
	2024	1,30	5	0,93	2
	1. Hj 2025	1,44	4	0,86	2

(Selektionsansatz: Flächen ab 2.500 m² berücksichtigt, keine Ausdifferenzierung der Ackerzahlen und Grünlandzahlen, Werte nicht gerundet, keine Ausreißer eliminiert)

Eine signifikante Änderung des Preisniveaus für Acker /Grünland im „Oderbruch“ und in der „Ostbrandenburgischen Platte“ ist nicht erkennbar. Der Markt landwirtschaftlicher Flächen im „Berlinnahen Raum“ ist wegen zu geringer Fallzahlen statistisch nicht auswertbar.

Preisentwicklung von Wald

		Ø Preis (Wald inkl. Aufwuchs) (€/m ²)	Anzahl Kauffälle
LK Märkisch-Oderland (gesamt)	1. Hj 2024	0,84	20
	2. Hj 2024	0,91	25
	2024	0,88	45
	1. Hj 2025	0,75	24

(Selektionsansatz: Flächen ab 2.500 m², Werte nicht gerundet, Ausreißer eliminiert)

Das durchschnittliche Preisniveau für Wald mit Aufwuchs ist gegenüber dem Vorjahreshalbjahr leicht gesunken.

BEBAUTE GRUNDSTÜCKE (1. Hj 2025)

Gesamtumsatz

Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr* (%)		Veränderung zum Vorjahr* (%)		Veränderung zum Vorjahr* (%)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	322	61,5 11,4	819	33,2 61,5	904	61,2 12,2
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	57	10,9 -3,4	161	6,5 209,2	154	10,4 12,2
Mehrfamilienhäuser	17	3,2 -15,0	24	1,0 -72,8	49	3,3 -55,0
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	12	2,3 -20,0	111	4,5 283,7	44	3,0 -44,7
Wochenendhäuser	51	9,7 104,0	41	1,7 71,0	66	4,5 310,8
Bauernhäuser	6	1,1 100,0	345	14,0 804,5	31	2,1 477,9
Sonstige Gebäude	59	11,3 168,2	968	39,1 369,2	230	15,5 217,2
übrige bebaute Objekte (Wochenend-/Bauernhäuser, sonst. Gebäude)	116	22,1 132,0	1.353	54,8 404,6	326	22,1 248,0
Gesamtsumme	524	100,0 21,0	2.469	100,0 161,2	1.478	100,0 20,6

*Veränderung zum Vorjahr in % (=1.Halbjahr 2024)

BEBaute GRUNDSTÜCKE (1. Hj 2025)

Preisentwicklung freistehende Einfamilienhäuser/ Zweifamilienhäuser

Berliner Umland						
	Anzahl Kauf-fälle	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grund-stücksfläche (m²)	Ø Wohnflächen-preis (€/m²)	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Baujahr
1. Halbjahr 2024	60	454.000	715	3.680	131	1984
2. Halbjahr 2024	72	486.000	740	3.820	129	1994
2024	132	472.000	729	3.750	130	1989
1. Halbjahr 2025	61	444.000	702	3.620	129	1978

(Selektionsansatz: gewöhnlicher Geschäftsverkehr, selbständige Objekte, Gebäudewert ≥ 20.000 €, Grundstücksgröße 200 bis 1.300 m², keine Außenbereichslagen, Preise gerundet)

Für Verkehrswertermittlungen wird eine schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit den Merkmalen des Bewertungsobjektes empfohlen.

Preisentwicklung freistehende Einfamilienhäuser/ Zweifamilienhäuser

Weiterer Metropolenraum						
	Anzahl Kauf-fälle	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grund-stücksfläche (m²)	Ø Wohnflächen-preis (€/m²)	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Baujahr
1. Halbjahr 2024	47	250.000	776	2.000	129	1962
2. Halbjahr 2024	35	249.000	750	2.210	118	1963
2024	82	249.000	765	2.090	125	1962
1. Halbjahr 2025	29	233.000	787	2.180	115	1971

(Selektionsansatz: gewöhnlicher Geschäftsverkehr, selbständig Objekte, Gebäudewert ≥ 20.000 €, Grundstücksgröße 200 bis 1.300 m², keine Außenbereichslagen, Werte gerundet)

Für Verkehrswertermittlungen wird eine schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit den Merkmalen des Bewertungsobjektes empfohlen.

BEBAUTE GRUNDSTÜCKE (1. Hj 2025)

Preisentwicklung Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Berliner Umland						
	Anzahl Kauf-fälle	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grund-stücksfläche (m²)	Ø Wohnflächen-preis (€/m²)	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Baujahr
1. Halbjahr 2024	11	397.000	436	3.700	108	1993
2. Halbjahr 2024	13	372.000	358	3.280	115	2002
2024	24	383.000	394	3.470	112	1998
1. Halbjahr 2025	17	404.000	369	3.570	116	1998

(Selektionsansatz: gewöhnlicher Geschäftsverkehr, selbständig Objekte, Gebäudewert $\geq$ 20.000 €, Grundstücksgröße 200 bis 1.300 m², keine Außenbereichslagen, Werte gerundet)

Für Verkehrswertermittlungen wird eine schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit den Merkmalen des Bewertungsobjektes empfohlen.

Preisentwicklung Baugrundstücke (Reihenhäuser, Doppelhaushälften)

Weiterer Metropolenraum						
	Anzahl Kauf-fälle	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grund-stücksfläche (m²)	Ø Wohnflächen-preis (€/m²)	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Baujahr
1. Halbjahr 2024	7	129.000	724	1.430	104	1940
2. Halbjahr 2024	10	179.000	800	1.643	113	1956
2024	17	159.000	768	1.560	109	1950
1. Halbjahr 2025	7	161.000	760	1.450	111	1935

(Selektionsansatz: gewöhnlicher Geschäftsverkehr, selbständig Objekte, Gebäudewert $\geq$ 20.000 €, Grundstücksgröße 200 bis 1.300 m², keine Außenbereichslagen, Werte gerundet)

Für Verkehrswertermittlungen wird eine schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit den Merkmalen des Bewertungsobjektes empfohlen.

WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM (1. Hj 2025)

Gesamtumsatz

Vertragsart	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr* (%)		Veränderung zum Vorjahr* (%)
Erstverkauf Wohnungseigentum	3	4,1 200,0	14	10,6 262,6
Weiterverkauf Wohnungseigentum	67	91,8 67,5	118	87,9 46,4
Umwandlung in Wohnungseigentum	0	0,0	0,00	0,0
Erstverkauf Bruchteilseigentum	0	0,0	0,00	0,0
Weiterverkauf Bruchteilseigentum	0	0,0	0,00	0,0
Umwandlung in Bruchteilseigentum	0	0,0	0,00	0,0
Erstverkauf Teileigentum	1	1,4 0,0	0,05	0,0 0,0
Weiterverkauf Teileigentum	2	2,7 0,0	2	1,5 0,0
Umwandlung in Teileigentum	0	0,0	0,00	0,0
Summe Teileigentum	3	4,1 0,0	2	1,5 0,0
Summe Wohnungs-/Bruchteilseigentum	70	95,9 70,7	132	98,5 56,4
Gesamtsumme	73	100,0 78,0	134	100,0 58,8

*Veränderung zum Vorjahr in % (=1.Halbjahr 2024)

WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM (1. Hj 2025)

Preisentwicklung Eigengenutzte Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Berliner Umland					
	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohnflächen- preis (€/m²)	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Baujahr
1. Halbjahr 2024	11	192.000	2.690	72	1983
2. Halbjahr 2024	16	203.000	2.960	69	1987
2024	27	198.000	2.850	70	1986
1. Halbjahr 2025	20	183.000	2.720	67	1992

(Selektionsansatz: gewöhnlicher Geschäftsverkehr, Eigentumswohnungen (ETW) in Mehrfamilienhäusern, Preise gerundet)

Für Verkehrswertermittlungen wird eine schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit den Merkmalen des Bewertungsobjektes empfohlen.

Preisentwicklung Eigengenutzte Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Weiterer Metropolitanraum					
	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohnflächen- preis (€/m²)	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Baujahr
1. Halbjahr 2024	3	185.000	1.960	86	1983
2. Halbjahr 2024	3	106.000	1.244	80	1965
2024	6	146.000	1.600	83	1974
1. Halbjahr 2025	8	98.000	1.430	68	1986

(Selektionsansatz: gewöhnlicher Geschäftsverkehr, Eigentumswohnungen (ETW) in Mehrfamilienhäusern, Preise gerundet)

Für Verkehrswertermittlungen wird eine schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit den Merkmalen des Bewertungsobjektes empfohlen.

WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM (1. Hj 2025)

Preisentwicklung Vermietete Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Berliner Umland					
	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohnflächen- preis (€/m²)	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Baujahr
1. Halbjahr 2024	7	131.000	2.170	63	1994
2. Halbjahr 2024	10	167.000	2.540	69	1993
2024	17	152.000	2.390	64	1993
1. Halbjahr 2025	20	190.000	2.640	71	1982

(Selektionsansatz: gewöhnlicher Geschäftsverkehr, Eigentumswohnungen (ETW) in Mehrfamilienhäusern, Preise gerundet)

Für Verkehrswertermittlungen wird eine schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit den Merkmalen des Bewertungsobjektes empfohlen.

Preisentwicklung Vermietete Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Weiterer Metropolenraum					
	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohnflächen- preis (€/m²)	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Baujahr
1. Halbjahr 2024	2	115.000	1.420	81	1975
2. Halbjahr 2024	3	96.000	1.280	74	1983
2024	5	103.000	1.340	77	1980
1. Halbjahr 2025	5	84.000	1.110	77	1913

(Selektionsansatz: gewöhnlicher Geschäftsverkehr, Eigentumswohnungen (ETW) in Mehrfamilienhäusern, Preise gerundet)

Für Verkehrswertermittlungen wird eine schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit den Merkmalen des Bewertungsobjektes empfohlen.