

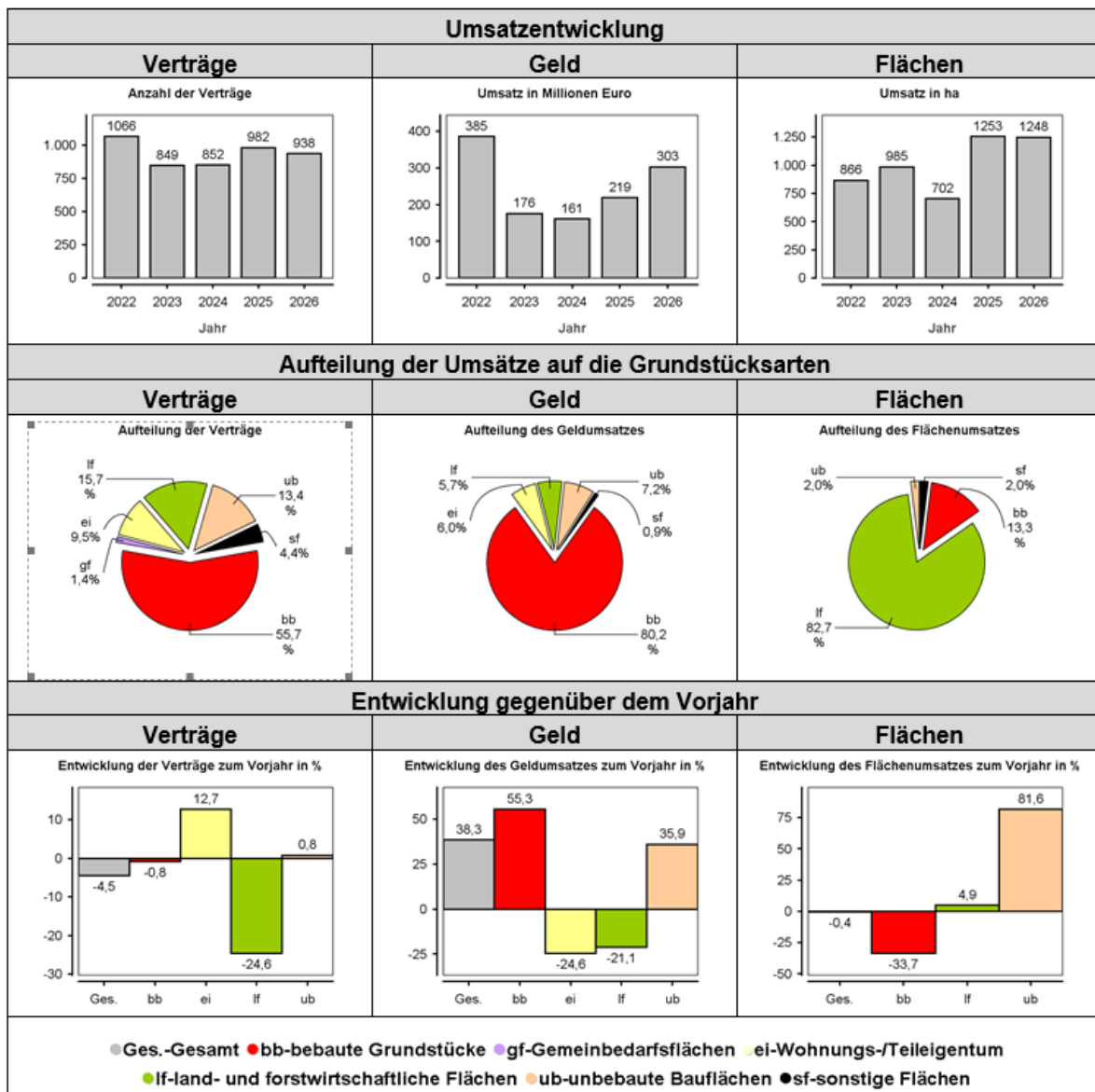
HALBJAHRESBERICHT**1. HALBJAHR 2026**

Der vorliegende Halbjahresbericht veröffentlicht Daten zum regionalen Grundstücksmarktgeschehen im Landkreis Märkisch-Oderland für das 1. Halbjahr 2026.

Bitte beachten Sie, dass es sich hier um eine vorläufige Aussage handelt. Die dargestellten Ergebnisse geben den aktuellen Stand der Datengrundlage wieder. Aufgrund nachträglich eingehender Kaufverträge und ergänzender Nacherfassungen aus Käuferbefragungen sind nachträgliche Anpassungen möglich.

Im Zeitraum 01.01.2026 bis 30.06.2026 sind **938 Kauffälle** in der Automatisierten Kaufpreissammlung aufgenommen worden.

Die Umsatzentwicklung (jeweils zum 1. Halbjahr) von 2022 bis 2026 stellt sich wie folgt dar:



Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2025 (01.01.2025 bis 30.06.2025) ist die Anzahl aller Kauffälle um 4,5 % gesunken.

Jahr	Gesamt-anzahl	unbebaute Bauflächen	bebaute Grundstücke	Wohnungs-eigentum	Land-/Forstwirtschaft	Gemein-bedarf	sonstige Flächen
1. Hj 2025	959	120	524	73	191	23	28
2. Hj 2025	1.217	154	656	195	167	22	23
1. Hj 2026	938	126	522	89	147	13	41

Bei den Grundstücksarten „unbebaute Flächen“, „Wohnungseigentum“ und „sonstige Flächen“ ist im Vergleich zum 1. Hj 2025 ein Zuwachs der Verträge zu verzeichnen.

Der Geldumsatz des 1. Halbjahres 2026 steigt gegenüber dem Vorjahreshalbjahr (01.01. bis 30.06.2025) um 38,3 %.

(Angaben in Mio. €)

Jahr	Gesamt	unbebaute Bauflächen	bebaute Grundstücke	Wohnungs-eigentum	Land-/Forstwirtschaft	Gemein-bedarf	sonstige Flächen
1. Hj 2025	198,9	15,2	147,8	13,4	21,8	0,1	0,6
2. Hj 2025	273,6	24,2	197,2	39,2	11,0	0,3	1,7
1. Hj 2026	288,7	21,7	242,7	18,1	17,2	0,0	2,9

Der Geldumsatz ist bis auf die Grundstücksarten „Land- und Forstwirtschaft“ und „Gemeinbedarf“ gestiegen. Vor allem in der Grundstücksart „bebaute Grundstücke“ ist mit 64,2 % der höchste Zuwachs zu verzeichnen.

Der Flächenumsatz insgesamt ist gegenüber dem 1. Halbjahr 2025 nahezu gleich geblieben. Der Flächenumsatz bei den „Sonstigen Flächen“ stieg um 386,1 %, bei „unbebauten Grundstücken“ um 81,6 %, während der Flächenumsatz bei den bebauten Grundstücken um 33,7 % abgenommen hat.

(Angaben in 1.000 m²)

Jahr	Gesamt	unbebaute Bauflächen	bebaute Grundstücke	Land-/Forstwirtschaft	Gemein-bedarf	sonstige Flächen
1. Hj 2025	12.441	131	2.469	9.786	8	47
2. Hj 2025	10.039	211	1.492	7.981	8	348
1. Hj 2026	12.476	250	1.657	10.313	6	250

UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE (1. Hj 2026)

Baugrundstücke (1. Hj 2026)

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	107	84,9 -0,9	93	37,1 -18,6	123	56,9 -14,1
Geschosswohnungsbau	9	7,1 0,0	62	24,9 1222,8	76	34,9 602,3
Summe Wohnbauland	116	92,1 -0,9	155	61,9 30,7	199	91,8 29,0
Geschäftliche Nutzung	0	0,0 0,0				
Gewerbliche Nutzung	8	6,3 -14,3	92	36,9 438,7	18	8,2 292,3
Summe gewerbl. Bauflächen	8	6,3 -14,3	92	36,9 438,7	18	8,2 292,3
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	1	0,8 0,0	3	1,1 0,0	0,04	0,0 0,0
Sonstige Nutzung	1	0,8 0,0	0,14	0,1 -93,3	0,03	0,0 -95,4
Summe sonst. Bauland	2	1,6 100,0	3	1,2 40,5	0,07	0,0 -90,7
Gesamtsumme	126	100,0 0,8	250	100,0 81,6	217	100,0 35,9

*Veränderung zum Vorjahr in % (=1. Halbjahr 2025)

UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE (1. Hj 2026)

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 2025	31	197.000	657	311	314	101%
2. Halbjahr 2025	53	207.000	750	313	286	92%
2025	84	203.000	716	312	296	95%
1. Halbjahr 2026	32	237.000	789	318	296	93%

(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)

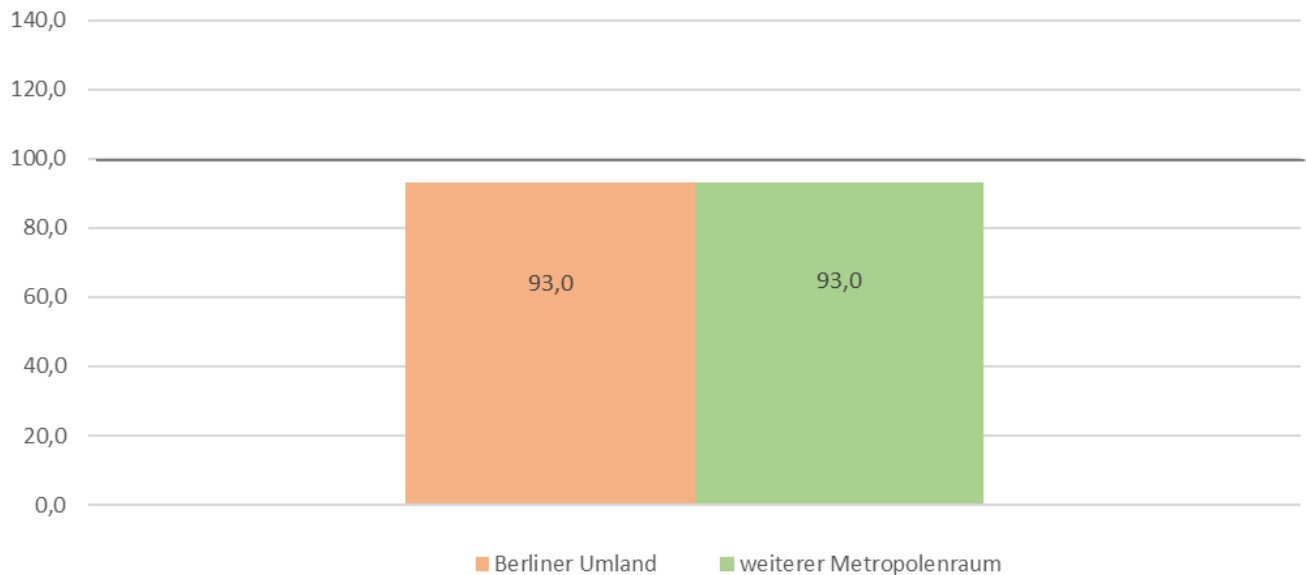
Weiterer Metropolenraum						
	Anzahl Kauf-fälle	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grund-stücks-fläche (m²)	Ø Boden-richt-wert (€/m²)	Ø Kauf-preis/Fläche (€/m²)	Preis-entwicklung (KP/FI - BRW)
1. Halbjahr 2025	17	46.000	840	56	58	103%
2. Halbjahr 2025	14	71.000	960	68	76	112%
2025	31	57.000	894	62	66	107%
1. Halbjahr 2026	7	50.000	692	86	80	93%

(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.

Vorläufige Bodenpreisentwicklung

vorläufige Bodenpreisentwicklung in Wohn- und Mischgebieten im Landkreis Märkisch-Oderland in % gegenüber dem Bodenrichtwert 01.01.2026 (= 100 %)



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

Die vorläufige Bodenpreisentwicklung wurde auf Grundlage des Verhältnisses der Kaufpreise je Quadratmeter Grundstücksfläche zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2026 ermittelt. Ein Wert von 100 % entspricht dem jeweiligen Bodenrichtwertniveau.

Die Auswertung der Kauffälle des 1. Halbjahres 2026 zeigt sowohl für das Berliner Umland des Landkreises Märkisch-Oderland als auch für den Weiteren Metropolenraum ein vorläufiges Bodenpreisniveau von durchschnittlich rd. 93% des Bodenrichtwertniveaus zum Stichtag 01.01.2026. Damit liegen die erzielten Kaufpreise im Mittel um rd. 7% unter den veröffentlichten Bodenrichtwerten.

LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE (1. Hj 2026)

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	75	51,0 -21,9	7.821	75,8 11,9	13.141	76,3 -11,9
Grünlandnutzung	12	8,2 -63,6	84	0,8 -84,1	51	0,3 -98,9
Forstwirtschaft	42	28,6 10,5	925	9,0 -4,2	795	4,6 -20,1
Landwirtschaftl. Betriebe (Hof mit/ohne Betriebsgebäude)	1	0,7 0,0	1.070	10,4 0,0	2.690	15,6 0,0
Dauerkulturen	0	0,0 0,0				
Sonderkulturen	0	0,0 0,0				
Wechselland (Acker-/Grünlandnutzung)	5	3,4 0,0	228	2,2 2,1	376	2,2 41,8
Begünstigtes Agrarland	0	0,0 0,0				
Sonstige Nutzungen	12	8,2 -47,8	186	1,8 -83,5	161	0,9 -84,6
Übrige Nutzungen (Dauer-/Sonderk., Wechsel-/beg.Agrarl., sonst.)	17	11,6 -39,3	414	4,0 -69,3	537	3,1 -58,9
Gesamtsumme	147	100,0 -24,6	10.313	100,0 4,9	17.213	100,0 -21,1

*Veränderung zum Vorjahr in % (=1.Halbjahr 2025)

LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE (1. Hj 2026)**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 (€/m²)	Anzahl Kauffälle	Ø Grünland (€/m²)	Anzahl Kauffälle
Oderbruch	1. Hj 2025	1,56	42	0,84	9
	2. Hj 2025	1,57	39	0,85	8
	2025	1,57	81	0,84	17
	1. Hj 2026	1,66	31	0,68	4
Ostbrandenburgische Platte	1. Hj 2025	1,42	27	0,96	12
	2. Hj 2025	1,32	34	0,60	2
	2025	1,36	61	0,91	14
	1. Hj 2026	1,34	27	0,85	3
Berlinnaher Raum	1. Hj 2025	1,44	4	0,86	2
	2. Hj 2025	1,31	3	-	-
	2025	1,38	7	0,86	2
	1. Hj 2026	1,50	2	-	1

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

Das Preisniveau für Acker im „Oderbruch“ ist tendenziell steigend und in der „Ostbrandenburgischen Platte“ leicht sinkend. Der Markt landwirtschaftlicher Flächen im „Berlinnahen Raum“ ist wegen zu geringer Fallzahlen statistisch nicht auswertbar.

Das Preisniveau für Grünland im „Oderbruch“ sowie in der „Ostbrandenburgischen Platte“ ist eine fallende Tendenz erkennbar. Der Markt von Grünlandflächen im „Berlinnahen Raum“ ist wegen zu geringer Fallzahlen statistisch nicht auswertbar.

Vorläufiges Preisniveau für Wald mit Aufwuchs

		Ø Preis (Wald inkl. Aufwuchs) (€/m ²)	Anzahl Kauffälle
LK Märkisch-Oderland (gesamt)	1. Hj 2025	0,74	25
	2. Hj 2025	0,81	17
	2025	0,76	42
	1. Hj 2026	0,77	30

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

Das durchschnittliche Preisniveau für Wald mit Aufwuchs ist gegenüber dem Vorjahres-halbjahr leicht gestiegen.

Vorläufiges Preisniveau für Wald ohne Aufwuchs

Mit dem Stichtag 01.01.2025 enthalten die Bodenrichtwerte für Flächen der Forstwirtschaft gemäß § 14 Abs. 4 ImmoWertV keinen Wertanteil für den Aufwuchs mehr. Die Bodenrichtwerte beziehen sich somit auf fiktiv unbestockte Waldflächen.

Zur vorläufigen Ermittlung des Preisniveaus für Wald ohne Aufwuchs wurden die im 1. Halbjahr 2026 vorliegenden geeigneten Kauffälle ausgewertet, bei denen eine Aufschlüsselung des Kaufpreises in Boden- und Bestandswert vorlag. Aus den Angaben ergibt sich im Mittel ein Bodenanteil von rund 42 % am Gesamtkaufpreis. Daraus lässt sich für Wald ohne Aufwuchs ein vorläufiges Preisniveau von rund 0,30 €/m² ableiten.

BEBAUTE GRUNDSTÜCKE (1. Hj 2026)

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	306	58,6 -4,7	656	39,5 -19,6	931	38,3 2,9
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	60	11,5 5,3	61	3,7 -62,3	164	6,8 6,2
Mehrfamilienhäuser	26	5,0 52,9	171	10,3 605,9	341	14,1 599,1
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	21	4,0 61,5	99	6,0 -11,6	419	17,3 786,3
Wochenendhäuser	49	9,4 -3,9	153	9,3 275,7	79	3,2 19,4
Bauernhäuser	4	0,8 -33,3	41	2,5 -88,0	17	0,7 -45,3
Sonstige Gebäude	56	10,7 -8,2	476	28,7 -52,4	476	19,6 53,4
übrige bebaute Objekte (Wochenend-/Bauernhäuser, sonst. Gebäude)	109	20,9 -7,6	671	40,5 -51,6	571	23,5 40,4
Gesamtsumme	522	100,0 -0,8	1.657	100,0 -33,7	2.427	100,0 55,3

*Veränderung zum Vorjahr in % (=1.Halbjahr 2025)

BEBaute GRUNDSTÜCKE (1. Hj 2026)

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 2025	73	440.000	717	3.560	129	1978
2. Halbjahr 2025	97	452.000	757	3.700	126	1979
2025	170	447.000	740	3.650	127	1979
1. Halbjahr 2026	77	439.000	724	3.670	124	1979

(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 2025	38	238.000	768	2.200	116	1971
2. Halbjahr 2025	59	235.000	856	2.010	121	1966
2025	97	236.000	821	2.080	119	1968
1. Halbjahr 2026	36	230.000	806	1.870	126	1954

(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 2026)

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 2025	18	404.000	388	3.600	115	1997
2. Halbjahr 2025	13	372.000	509	3.130	120	1982
2025	31	390.000	439	3.400	117	1991
1. Halbjahr 2026	23	391.000	499	3.400	118	1978

(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 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Weiterer Metropolenraum						
	Anzahl Kauf-fälle	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grund-stücksfläche (m²)	Ø Wohnflächen-preis (€/m²)	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Baujahr
1. Halbjahr 2025	11	173.000	724	1.710	107	1946
2. Halbjahr 2025	16	178.000	795	1.590	115	1944
2025	27	176.000	766	1.640	112	1945
1. Halbjahr 2026	5	155.000	713	1.530	101	1961

(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 2026)

Gesamtumsatz

Vertragsart	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr* (%)		Veränderung zum Vorjahr* (%)
Erstverkauf Wohnungseigentum	26	29,2 555,0	83	45,8 -24,0
Weiterverkauf Wohnungseigentum	32	36,0 -55,6	62	34,2 -52,1
Umwandlung in Wohnungseigentum	12	13,5 0,0	31	16,9 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	15	16,9 1400,0	3	1,5 5494,0
Weiterverkauf Teileigentum	4	4,5 100,0	3	1,5 43,9
Umwandlung in Teileigentum	0	0,0	0,00	0,0
Summe Teileigentum	19	21,3 533,3	6	3,1 180,2
Summe Wohnungs-/Bruchteilseigentum	70	78,7 -7,9	175	96,9 -26,3
Gesamtsumme	89	100,0 12,7	181	100,0 -24,6

*Veränderung zum Vorjahr in % (=1.Halbjahr 2025)

WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM (1. Hj 2026)

Preisentwicklung Eigengenutzte Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Berliner Umland					
	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohnflächen- preis (€/m²)	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Baujahr
1. Halbjahr 2025	22	186.000	2.780	68	1986
2. Halbjahr 2025	25	199.000	2.930	72	1981
2025	47	193.000	2.860	70	1983
1. Halbjahr 2026	10	195.000	2.870	66	1979

(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 2025	9	98.000	1.410	69	1987
2. Halbjahr 2025	7	123.000	1.410	84	1982
2025	16	109.000	1.410	76	1985
1. Halbjahr 2026	3	169.000	1.940	85	1988

(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 2026)

Preisentwicklung Vermietete Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Berliner Umland					
	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohnflächen- preis (€/m²)	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Baujahr
1. Halbjahr 2025	20	189.000	2.640	71	1982
2. Halbjahr 2025	22	176.000	2.660	66	1991
2025	42	183.000	2.650	68	1986
1. Halbjahr 2026	11	166.000	2.430	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 Vermietete Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Weiterer Metropolenraum					
	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohnflächen- preis (€/m²)	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Baujahr
1. Halbjahr 2025	5	84.000	1.090	80	1927
2. Halbjahr 2025	1	-	-	-	-
2025	6	83.000	1.150	75	1938
1. Halbjahr 2026	3	125.000	1.280	99	1981

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

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