

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2017 Landkreis Teltow-Fläming

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Landkreis Teltow-Fläming



Grundstücksmarktbericht 2017



Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming

Geschäftsstelle beim Kataster- und Vermessungsamt
Am Nuthefließ 2
14943 Luckenwalde
Telefon: 0 33 71 / 608 42 99
Telefax: 0 33 71 / 608 92 21
E-Mail: gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/TF/index.htm

Bezug: Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontakt Daten siehe oben)
Als PDF-Dokument auch im Internetshop **GEOBROKER**
<http://geobroker.geobasis-bb.de>

Gebühr: 35,00 €¹

Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	1
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	2
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	4
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	4
3.1.1	Flächennutzung.....	5
3.1.2	Einwohnerstruktur	5
3.1.3	Verkehrsinfrastruktur	6
3.2	Wirtschaftliche Struktur und Entwicklung, Stadtentwicklung	7
3.2.1	Gewerbe und Industrie.....	7
3.2.2	Landwirtschaft	8
3.2.3	Tourismus.....	8
3.2.4	Bautätigkeit.....	9
3.2.5	Stadtentwicklung - Sanierung	10
4	Übersicht über die Umsätze	11
4.1	Vertragsvorgänge.....	11
4.2	Geldumsatz	13
4.3	Flächenumsatz.....	14
4.4	Berliner Umland, Mittelzentren und weiterer Metropolenraum	16
4.5	Einfluss des Flughafenbaus BER auf den Grundstücksmarkt	18
4.6	Zwangsversteigerungen	24
5	Bauland.....	25
5.1	Allgemeines.....	25
5.2	Individueller Wohnungsbau	26
5.2.1	Preisniveau.....	26
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	27
5.2.2.1	Preisentwicklung	27
5.2.2.2	Bodenpreisindexreihen	27
5.2.2.2.1	Allgemeines	27
5.2.2.2.2	Bodenpreisindexreihe – Wohnparks im Landkreis Teltow- Fläming	28
5.2.2.2.3	Bodenpreisindexreihe - Bauland Wohnen im Berliner Umland	29
5.2.2.2.4	Bodenpreisindexreihe - Bauland Wohnen im weiteren Metropolenraum	30
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	30
5.2.3.1	Allgemeines	30
5.2.3.2	Untersuchung der Umrechnungskoeffizienten	31
5.2.3.3	Umrechnungskoeffizienten für Berliner Umland und weiteren Metropolenraum.....	33

5.2.3.4	Beispiel zur Berechnung des Bodenwertes mittels Umrechnungskoeffizienten	34
5.2.3.4.1	Größe des Wohnbaugrundstücks > Größe des Richtwertgrundstückes	34
5.2.3.4.2	Größe des Wohnbaugrundstücks < Größe des Richtwertgrundstückes	34
5.3	Geschosswohnungsbau	35
5.3.1	Preisniveau.....	35
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	35
5.4.1	Preisniveau.....	35
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	36
5.5.1	Bauerwartungsland	36
5.5.2	Rohbauland	36
5.6	Sonstiges Bauland	37
5.6.1	Preisniveau.....	37
5.7	Erbbaurechte.....	38
5.8	Sonderauswertungen – Arrondierungsflächen	39
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	41
6.1	Allgemeines.....	41
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	41
6.2.1	Preisniveau.....	41
6.2.1.1	Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen.....	41
6.2.1.2	Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen	43
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	44
6.2.2.1	Allgemeines	44
6.2.2.2	Preisentwicklung	44
6.2.2.3	Bodenpreisindexreihen'	46
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	47
6.3.1	Preisniveau.....	47
6.3.2	Preisentwicklung, Bodenindexreihe	48
6.3.2.1	Allgemeines	48
6.3.2.2	Preisentwicklung	48
6.3.2.3	Bodenindexreihe'	49
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	50
7.1	Allgemeines.....	50
7.2	Orientierungen für Verkehrsflächen	50
7.3	Orientierungen für Wochenendgrundstücke	51
7.4	Orientierungen für Grundstücke mit landwirtschaftlichen Gebäuden.....	51
7.5	Orientierungen für sonstige Flächen.....	52
7.5.1	Orientierungen für Gartenland	52
7.5.2	Orientierungen für Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien	52
7.5.3	Orientierungen für sonstige Flächen	53

8	Bebaute Grundstücke	54
8.1	Allgemeines.....	54
8.2	Freistehende Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Villen.....	55
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	55
8.2.1.1	Preisniveau	55
8.2.1.2	Preisentwicklung	56
8.2.1.3	Wohnflächenpreise für freistehende Einfamilienhäuser	57
8.2.2	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	58
8.2.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	61
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	64
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	64
8.3.1.1	Preisniveau	64
8.3.1.2	Preisentwicklung	65
8.3.1.3	Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäusern	66
8.3.2	Sachwertfaktoren'	67
8.4	Mehrfamilienhäuser	69
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	69
8.4.1.1	Preisniveau	69
8.4.1.2	Preisentwicklung	70
8.4.1.3	Wohnflächenpreise	70
8.4.2	Liegenschaftszinssätze', Rohertragsfaktoren.....	71
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	72
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	72
8.5.1.1	Preisniveau	72
8.5.1.2	Preisentwicklung	73
8.5.1.3	Wohn- und Nutzflächenpreise von Wohn- und Geschäftshäusern	74
8.5.2	Liegenschaftszinssätze', Rohertragsfaktoren.....	74
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	75
8.6.1	Preisniveau.....	75
8.7	Sonstige bebaute Grundstücke	75
8.7.1	Preisniveau.....	75
8.7.1.1	Bauernhäuser, Dreiseithöfe, Vierseithöfe	75
8.7.1.2	Erholungsgrundstücke	76
8.7.1.3	Sonstige Grundstücke.....	76
9	Wohnungs- und Teileigentum.....	77
9.1	Allgemeines.....	77
9.2	Preisniveau, Preisentwicklung	77
9.2.1	Preisniveau.....	77
9.2.1.1	Preisniveau von Wohnungseigentum	77
9.2.1.2	Preisniveau von Teileigentum.....	79
9.2.2	Preisentwicklung	80
9.2.3	Wohnflächenpreise.....	80
9.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	83

10 Bodenrichtwerte	85
10.1 Allgemeine Informationen - Gesetzlicher Auftrag	85
10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte	86
10.2.1 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	86
10.2.2 Bodenrichtwerte für Bauland	91
10.3 Besondere Bodenrichtwerte	92
11 Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	94
11.1 Nutzungsentgelte	94
11.1.1 Allgemeines	94
11.1.2 Orientierungswerte	94
11.1.3 Orientierungswerte für Garagen	95
11.2 Mieten	96
11.2.1 Orientierungen zu Bestandsmieten	96
11.2.2 Bestandsmieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau	96
11.2.3 Bestandsmieten für Einfamilienhäuser - Kaufverträge 2017	100
11.2.4 Orientierungen zu gewerblichen Bestandsmieten	101
11.2.5 Orientierungen zu Gewerbemieten - Auszug der IHK Potsdam	102
11.3 Pachten	104
12 Örtlicher und Oberer Gutachterausschuss	105
12.1 Örtlicher Gutachterausschuss	105
12.1.1 Allgemeines	105
12.1.2 Aufgaben	105
12.1.3 Rechtsgrundlagen	106
12.1.4 Mitglieder des Gutachterausschusses im Landkreis Teltow-Fläming	107
12.1.5 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	108
12.2 Oberer Gutachterausschuss	108
Anhang	109
A1.1) Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	109
A1.2) Statistische Angaben zum Berichtsgebiet	110
A1.3) Verwaltungsgliederung des Berichtsgebietes	111

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

<p><u>Bauland</u></p> <p>weiterhin große Nachfrage bei Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus</p>	<p><u>Bebaute Grundstücke</u></p> <p>beständiger Preisanstieg bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken</p>	<p><u>Wohnungs- und Teileigentum</u></p> <p>deutlich gestiegene Nachfrage bei gleichzeitigem Umsatzanstieg</p>
---	--	---

Tabelle 1: Übersicht Grundstücksmarkt 2017 im Landkreis Teltow-Fläming

Landkreis Teltow-Fläming Grundstücksmarkt 2017	Vertragsvorgänge		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Δ [%]	Mio. €	Δ [%]	ha	Δ [%]
Registrierte Vorgänge - insgesamt -	2.642 ^{*)}	0,1	365,4	13,6	1.353,0	-9,7
Ausgewählte Grundstücksteilmärkte						
Bauland	1.053	7,8	120,3	58,2	194,9	-17,8
Wohnbauland	956	12,5	84,2	55,4	117,5	-1,5
Gewerbliche Baufläche	59	-4,8	35,3	76,1	73,0	-27,9
Sonstiges Bauland	38	-41,5	0,8	-54,6	4,4	-73,7
Bebaute Grundstücke	868	2,0	198,9	-10,1	174,2	-3,9
Freisteh. Ein- u. Zweifamilienhäuser	410	-0,5	76,3	16,5	50,0	11,3
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	197	15,9	38,5	40,8	10,0	23,3
Mehrfamilienhäuser	75	2,7	23,3	47,6	12,2	3,2
Wohn- u. Geschäftsgebäude und Verwaltungsgebäude	46	-4,2	26,4	-19,5	14,6	-30,8
Wochenendhäuser	40	-14,9	2,1	37,5	5,4	-4,6
Bauernhäuser	51	2,0	4,9	8,3	17,5	24,8
Sonstige Gebäude	49	-3,9	27,4	-62,9	64,5	-14,7
Wohnungs- und Teileigentum	315	65,8	37,4	138,8	-	-
Land- und forstwirtschaftl. Flächen	280	-34,6	7,1	14,5	941,1	-6,6
Gemeinbedarfsflächen	18	-10,0	0,4	11,4	9,6	-49,8
Sonstige Flächen	108	-37,9	1,3	-36,4	33,2	-38,5

Δ [%] Änderung zum Vorjahreswert in Prozent

*) ca. 200 Kaufverträge nicht in Automatisierter Kaufpreissammlung erfasst

4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

Im Laufe des Jahres 2017 sind gemäß § 195 Abs. 1 BauGB in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming ca. 2.840 Abschriften notariell beurkundeter Kaufverträge eingegangen. In die automatisierte Kaufpreissammlung sind davon 2.642 Kaufverträge zur Registrierung und Auswertung eingearbeitet worden. Unter diesen Verträgen waren 43 Zwangsversteigerungen. Die Zahl der erfassten Verträge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Prozent erhöht.

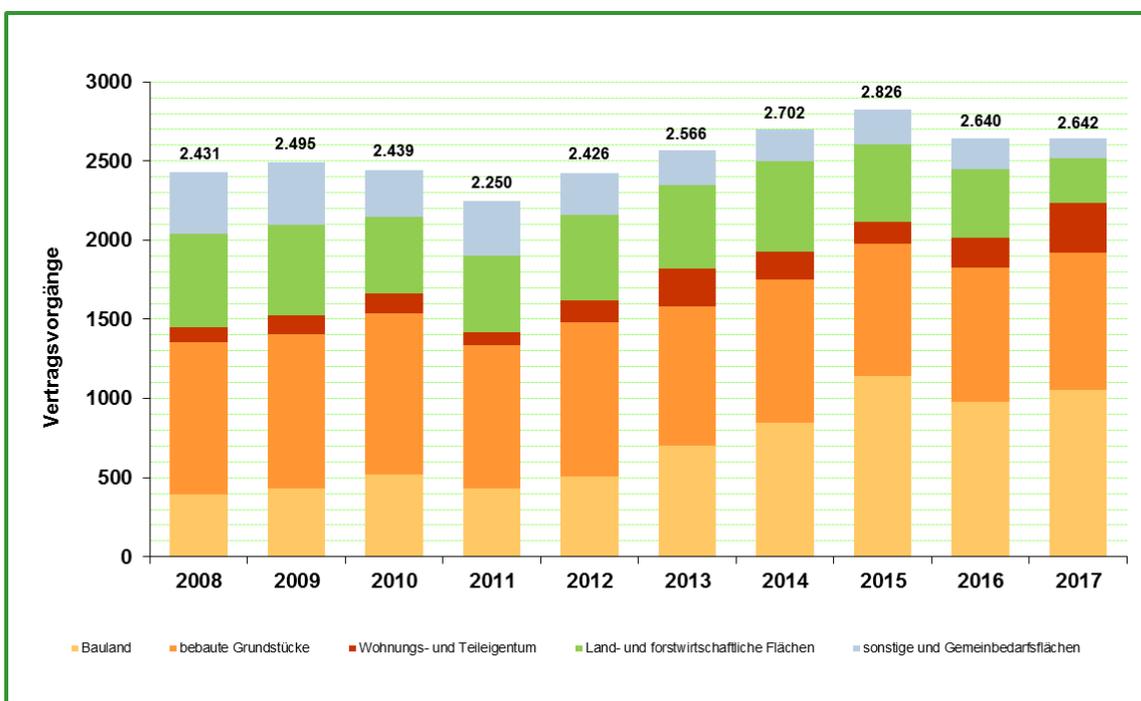


Abbildung 5: Vertragsvorgänge – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

 Zu beachten ist, dass in Abbildung 5 unter „Bauland“ auch Bauerwartungsland und Rohbauland zugeordnet sind. Unter „sonstige und Gemeinbedarfsflächen“ sind Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen zusammengefasst.

In der nachfolgenden Tabelle 5 sind die Vertragsvorgänge des Jahres 2017 den einzelnen Teilmärkten zugeordnet und die entsprechenden Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in Prozent darstellt.

Tabelle 5: Vertragsvorgänge 2017 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Vertragsvorgänge	
	2017	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	1.053	+ 7,8
bebaute Grundstücke	868	+ 2,0
Wohnungs- und Teileigentum	315	+ 65,8
land- und forstwirtschaftl. Flächen	280	- 34,6
Gemeinbedarfsflächen	18	- 10,0
sonstige Flächen	108	- 37,9
Gesamt	2.642	+ 0,1

Die Kaufverträge für Bauland sind um knapp 8 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Für bebaute Grundstücke ist die Zahl der Kaufverträge weiterhin stabil geblieben. Bei Wohnungs- und Teileigentum ist wiederholt ein Zuwachs, im Jahr 2017 um rund zwei Drittel, zu verzeichnen.

Abbildung 6 betrachtet die Anteile der einzelnen Teilmärkte am Gesamtmarkt der Vertragsvorgänge in Prozent.

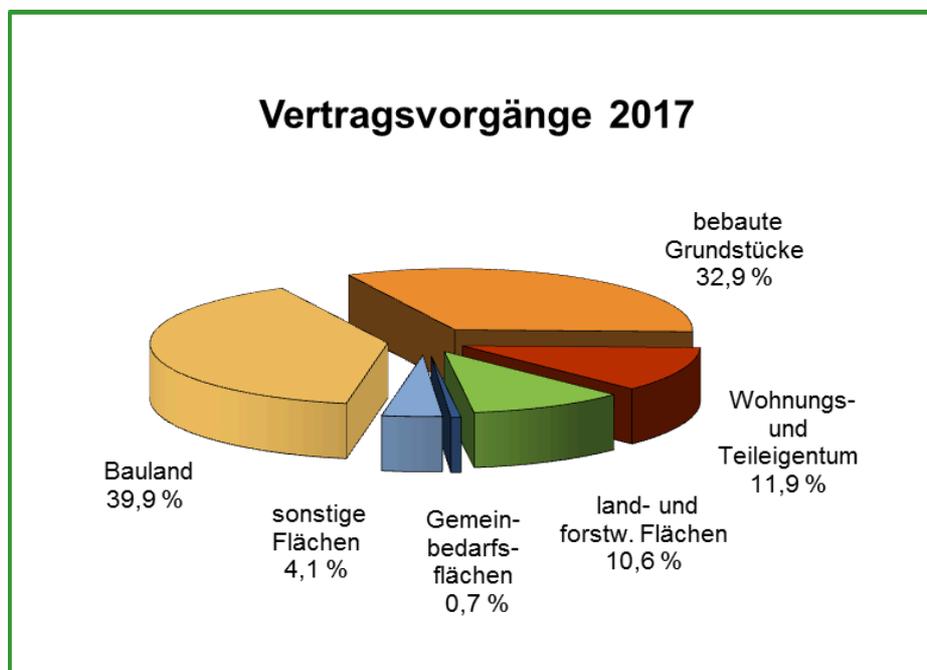


Abbildung 6: Vertragsvorgänge 2017 – Anteile der Teilmärkte

4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz erfährt nach einem leichten Rückgang im Jahr 2016 einen erneuten Anstieg. Gegenüber dem Vorjahr hat dieser sich von 321,6 Mio. Euro um 13,6 Prozent auf 365,4 Mio. Euro erhöht. Die Umsatzniveaus der Vorjahre, insbesondere des Jahres 2015, ist im Jahr 2017 deutlich übertroffen worden.

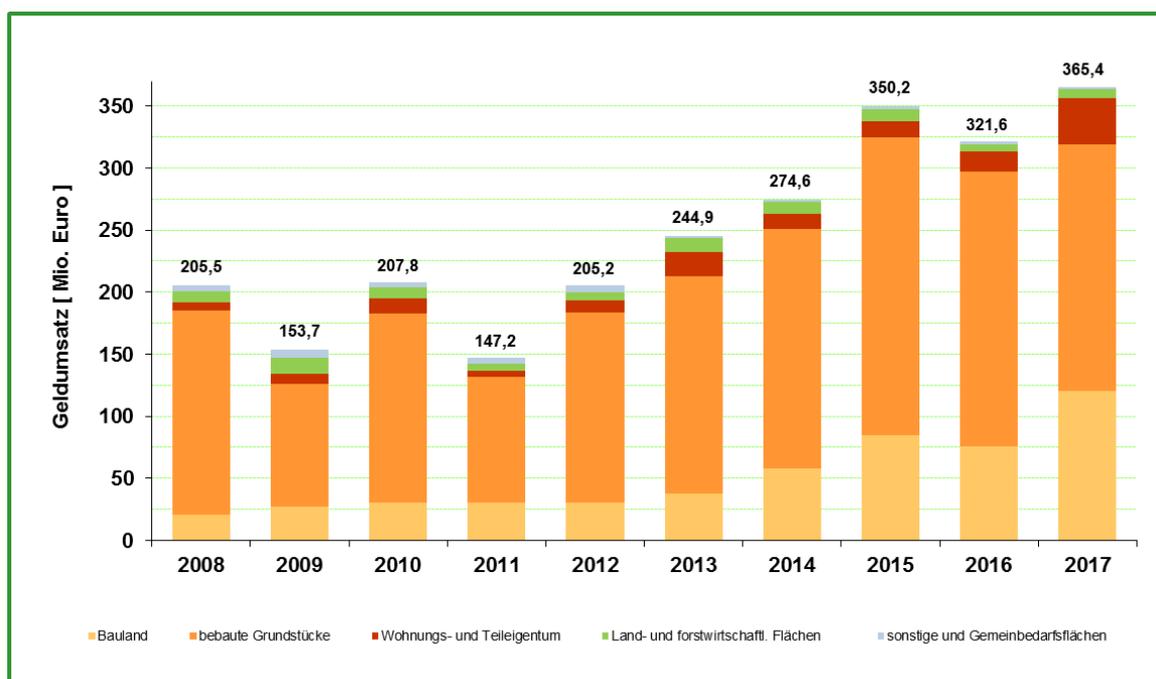


Abbildung 7: Geldumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

Wie Tabelle 6 zeigt, sind auch die Geldumsätze den einzelnen Teilmärkten zugeordnet und die entsprechenden Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in Prozent dargestellt.

Tabelle 6: Geldumsatz 2017 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Geldumsatz [Mio. €] 2017	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	120,3	+ 58,2
bebaute Grundstücke	198,9	- 10,1
Wohnungs- und Teileigentum	37,4	+ 138,8
land- und forstwirtschaftl. Flächen	7,1	+ 14,5
Gemeinbedarfsflächen	0,4	+ 11,4
sonstige Flächen	1,3	- 36,4
Gesamt	365,4	+ 13,6

Abbildung 8 betrachtet die Anteile der einzelnen Teilmärkte am Gesamtmarkt des Geldumsatzes in Prozent.

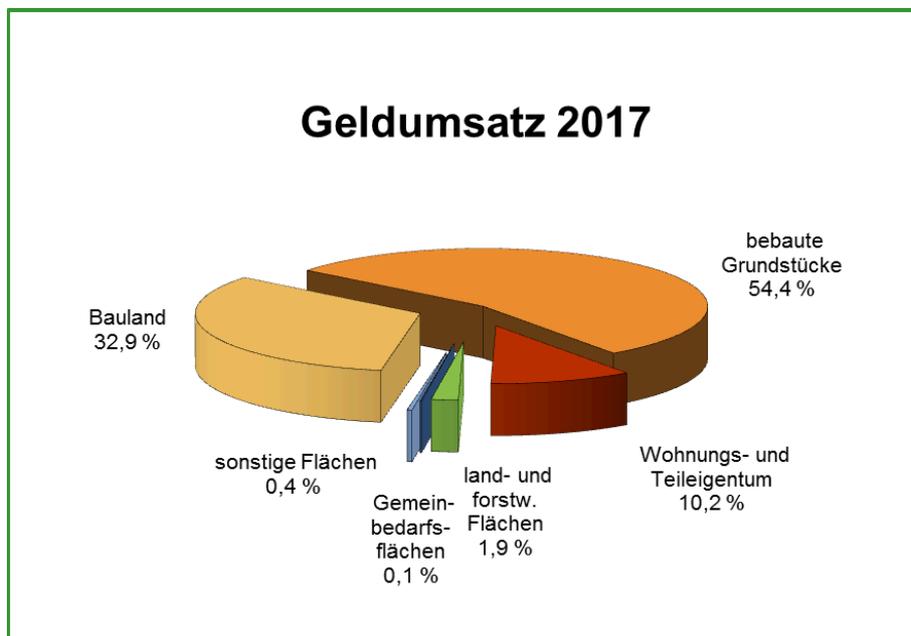


Abbildung 8: Geldumsatz 2017 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz

4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz hat sich im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr um 9,7 Prozent wiederholt verringert.

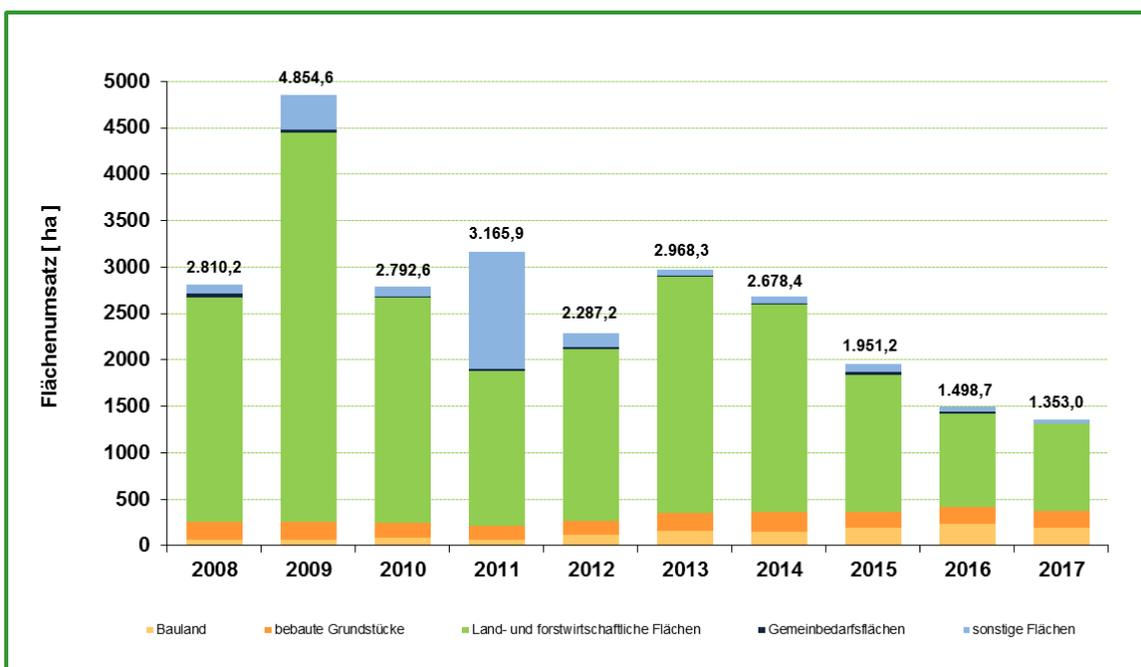


Abbildung 9: Flächenumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahren

☞ Zu beachten ist, dass in Abbildung 9 sowie der folgenden Tabelle 7 und Abbildung 10 die Rubrik „Wohnungs- und Teileigentum“ nicht betrachtet wird.

Entsprechend den vorangegangenen Tabellen in diesem Kapitel zeigt auch Tabelle 7 die Zuordnung des Flächenumsatzes zu den einzelnen Teilmärkten und die Veränderungen zum Vorjahr.

Tabelle 7: Flächenumsatz 2017 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Flächenumsatz [ha] 2017	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	194,9	- 17,8
bebaute Grundstücke	174,2	- 3,9
land- und forstwirtschaftl. Flächen	941,1	- 6,6
Gemeinbedarfsflächen	9,6	- 49,8
sonstige Flächen	33,2	- 38,5
Gesamt	1.353,0	- 9,7

Abbildung 10 stellt die Anteile der einzelnen Teilmärkte am Gesamtmarkt des Flächenumsatzes in Prozent dar.

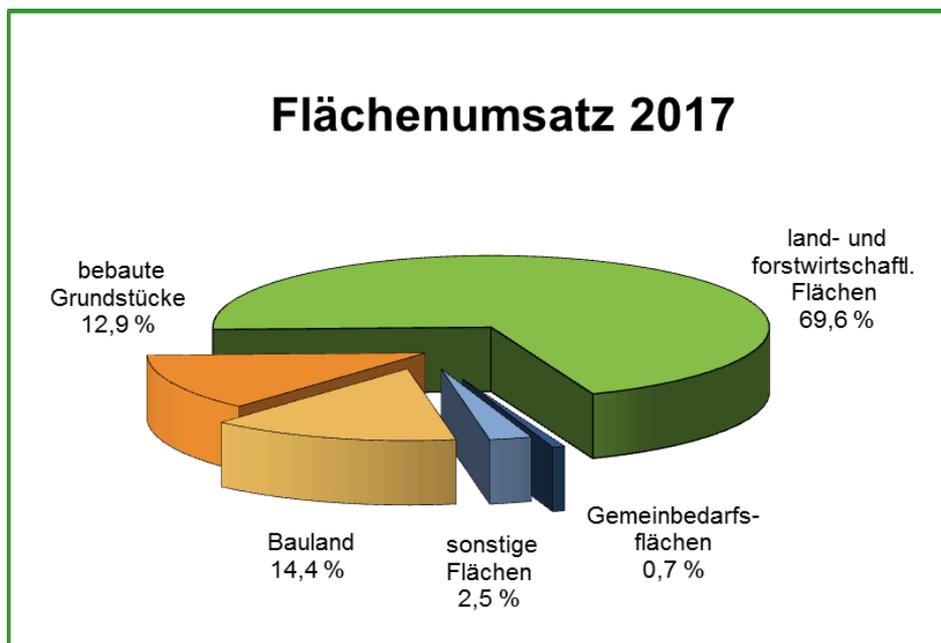


Abbildung 10: Flächenumsatz 2017 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz

4.4 Berliner Umland, Mittelzentren und weiterer Metropolenraum

Die Einteilung in die Bereiche Berliner Umland, Mittelzentren im weiteren Metropolenraum und weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren erfolgte mit der am 15.06.2009 in Kraft getretenen Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009.

Der nunmehr zweite Entwurf eines neuen Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wurde im Dezember 2007 vom Brandenburger Kabinett und dem Berliner Senat zustimmend zur Kenntnis genommen und die gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg mit der öffentlichen Auslegung und Beteiligung betraut. Der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ trat im Oktober 2015 in Kraft. Er konkretisiert die Ziele und Grundsätze des derzeit gültigen LEP B-B und greift u.a. die Thematik Siedlungsentwicklung und Daseinsvorsorge auf.

Abbildung 11 zeigt das Berliner Umland aller Landkreise im Land Brandenburg als Umring um Berlin.



Abbildung 11: Gemeinden des gesamten Berliner Umlandes um Berlin

Die folgende Tabelle 8 stellt die Vertragsvorgänge sowie den Geld- und Flächenumsatz für die einzelnen Teilmärkte der Bereiche Berliner Umland, Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum und weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren zusammen.

Tabelle 8: Übersicht der Bereiche Berliner Umland, Mittelzentren, weiterer Metropolitanraum

Teilmärkte	Berliner Umland			Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum			weiterer Metropolitanraum (ohne Mittelzentren)		
	Vertragsvorgänge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]	Vertragsvorgänge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]	Vertragsvorgänge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
Bauland	536	97,2	120,1	238	11,9	43,9	279	11,2	30,9
bebaute Grundstücke	336	94,5	36,1	272	64,8	80,7	260	39,6	57,4
Wohnungs- und Teileigentum	218	34,9	-	29	1,0	-	68	1,5	-
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	24	0,4	54,4	59	0,8	116,3	197	5,9	770,4
Gemeinbedarfsflächen	6	0,3	0,9	9	0,1	7,2	3	0,0	1,5
sonstige Flächen	25	0,5	13,4	50	0,6	12,7	33	0,2	7,1
Gesamt	1.145	227,8	224,9	657	79,2	260,8	840	58,4	867,3

Entsprechend der Einteilung des LEP B-B zählen folgende Gemeinden des Landkreises Teltow-Fläming zu den Bereichen

- Berliner Umland: Stadt Ludwigsfelde, Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, Gemeinde Großbeeren, Gemeinde Rangsdorf,
- Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum: Stadt Jüterbog, Stadt Luckenwalde, Stadt Zossen
- weiterer Metropolitanraum: Stadt Baruth/Mark, Stadt Trebbin, Gemeinde Am Mellensee, Amt Dahme/Mark, Gemeinde Nuthe-Urstromtal, Gemeinde Niederer Fläming, Gemeinde Niedergörsdorf.

4.5 Einfluss des Flughafenbaus BER auf den Grundstücksmarkt

Im Landkreis Teltow-Fläming zählt das Berliner Umland mit seinen vier Verwaltungseinheiten zum Einflussbereich der vom Flugverkehr ausgehenden Emissionen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming und seine Geschäftsstelle beobachten seit dem ersten Spatenstich am BER im Jahr 2006 die Entwicklung des Grundstücksmarktes in den vier Kommunen des Flughafenumfeldes.

Die nun 9 Jahre nach dem ursprünglichen Eröffnungstermin des Flughafens Berlin-Brandenburg geplante Eröffnung im Herbst 2020 sorgt für Bewegung am Grundstücksmarkt und offensichtlich um Verknappung der in den Gemeinden verfügbaren Bauflächen. Ungeachtet der Schlagzeilen um die wiederholte Verschiebung des Eröffnungstermins, der Flugrouten oder der Probleme um die Baugenehmigungen, stieg das Preisniveau der Vertragsvorgänge sowohl für unbebaute als auch für bebaute Grundstücke weiter stark an.

Tabelle 9: Übersicht Vertragsvorgänge im Berliner Umland seit 2007

Verwaltungseinheit	Vertragsvorgänge									
	unbebaute & bebaute Grundstücke									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Blankenfelde-Mahlow	227	243	246	228	241	284	287	367	377	329
Großbeeren	74	96	90	87	111	109	106	143	84	74
Ludwigsfelde	130	137	180	158	153	186	165	238	173	313
Rangsdorf	160	141	165	111	144	152	141	150	103	95
Gesamt	591	617	681	584	649	731	699	898	737	811

Tabelle 9 zeigt die Entwicklungen über die Anzahl der jährlichen Vertragsvorgänge jeglicher Art (Wohnen, Gewerbe, EFH, MFH, Wohn- und Geschäftshäuser, Zwangsversteigerungen, Erbbaurechtsverträge, Arrondierungsflächen etc.) für Bauland und bebaute Grundstücke der einzelnen Verwaltungseinheiten in der Region des Flughafens für die Jahre 2008 bis heute.

Um weiterführende Erkenntnisse durch den Einfluss der Großbaumaßnahme des Flughafens zu gewinnen, werden im Folgenden die Marktsegmente „Wohnen“ und „Gewerbe“ separat ausgewiesen.

Tabelle 10 zeigt die Verteilung der Vertragsvorgänge und den Geldumsatz für das Marktsegment „Wohnen“ unterteilt in Bauland und bebaute Grundstücke in den vier Gemeinden des BER-Umfeldes, wobei die am dichtesten am künftigen Flughafen gelegene Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, bei den bebauten Wohnflächen sowohl bei den Vertragsvorgängen als auch beim Geldumsatz die Spitzenposition einnimmt. Die Stadt Ludwigsfelde übernimmt 2017 die Führung im Segment der unbebauten Wohnbauflächen.

Tabelle 10: Übersicht des Marktsegmentes „Wohnen“ für 2017 im Berliner Umland

Verwaltungseinheit	Wohnen 2017					
	Vertragsvorgänge			Geldumsatz [Euro]		
	unbebaut	bebaut	Gesamt	unbebaut	bebaut	Gesamt
Blankenfelde-Mahlow	179	129	308	24.835.222	32.303.538	57.138.760
Großbeeren	34	35	69	6.548.477	9.767.972	16.316.449
Ludwigsfelde	232	62	294	28.405.137	14.529.251	42.934.388
Rangsdorf	46	48	94	5.227.606	12.157.275	17.384.881
Gesamt	491	274	765	65.016.442	68.758.036	133.774.478

Tabelle 11 zeigt die Verteilung der Anzahl der Vertragsvorgänge und den erzielten Geldumsatz für das Marktsegment „Gewerbe“ ebenfalls gegliedert in Bauland und bebaute Grundstücke in den vier Kommunen des flughafennahen Bereiches.

Tabelle 11: Übersicht des Marktsegmentes „Gewerbe“ für 2017 im Berliner Umland

Verwaltungseinheit	Gewerbe 2017					
	Vertragsvorgänge			Geldumsatz [Euro]		
	unbebaut	bebaut	Gesamt	unbebaut	bebaut	Gesamt
Blankenfelde-Mahlow	14	7	21	4.290.406	4.574.610	8.865.016
Großbeeren	2	3	5	2.207.394	2.375.000	4.582.394
Ludwigsfelde	13	6	19	24.026.550	3.042.965	27.069.515
Rangsdorf	1	0	1	77.727	0	77.727
Gesamt	30	16	46	30.602.077	9.992.575	40.594.652

Das Interesse der Investoren an Gewerbeansiedlungen im Flughafenumfeld ist nach der Anzahl der Vertragsvorgänge im Jahr 2017 mit 46 ähnlich hoch wie im Jahr 2016 mit 51. Der Geldumsatz sinkt im Vergleich zum Vorjahr um mehr als die Hälfte des Vorjahresumsatzes.

Mit Blick auf die Entwicklung der Marktsegmente „**Bauland für Individuellen Wohnungsbau**“¹⁵ und „**bebaute Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus**“ können noch gezieltere Aussagen zum Einfluss des Flughafenbaus in den vier Kommunen einschließlich aller Ortsteile getroffen werden.

Tabelle 12 stellt die durchschnittlichen Kaufpreise und Grundstücksflächen des Jahres 2017 für **Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus** in den vier Gemeinden des Berliner Umlandes denen des Vorjahres gegenüber.

¹⁵ Definition des „Individuellen Wohnungsbaus“ siehe unter 5.2 Individueller Wohnungsbau

Ein auffälliger Zuwachs bei der Anzahl der Vertragsvorgänge gegenüber dem Vorjahr wird für die Stadt Ludwigsfelde deutlich. In den übrigen Gemeinden werden rückläufige Anzahlen beobachtet. Jedoch verdeutlichen die in allen Kommunen des Flughafenumfeldes stark angestiegenen durchschnittlichen Kaufpreise pro Grundstück und die durchschnittlichen Kaufpreise je Quadratmeter das weiter gewachsene Interesse im Flughafenumfeld Baugrundstücke speziell zu Wohnzwecken zu erwerben.

Tabelle 12: Preisniveau „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“

Verwaltungseinheit	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Kaufpreis je m ² €/m ²		Ø Grundstücksfläche m ²	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Blankenfelde-Mahlow	189	145	80.670	104.500	112	150	755	740
Großbeeren	27	24	89.740	110.690	115	175	860	675
Ludwigsfelde	83	215	92.235	114.675	148	186	675	620
Rangsdorf	51	36	99.580	109.635	120	134	855	840
Berliner Umland	350	420	86.870	110.500	122	168	760	685

Abbildung 12 zeigt die Zahl der Vertragsvorgänge für **Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus** der vier Kommunen des flughafennahen Umfeldes im zeitlichen Verlauf seit dem Jahr 2008.

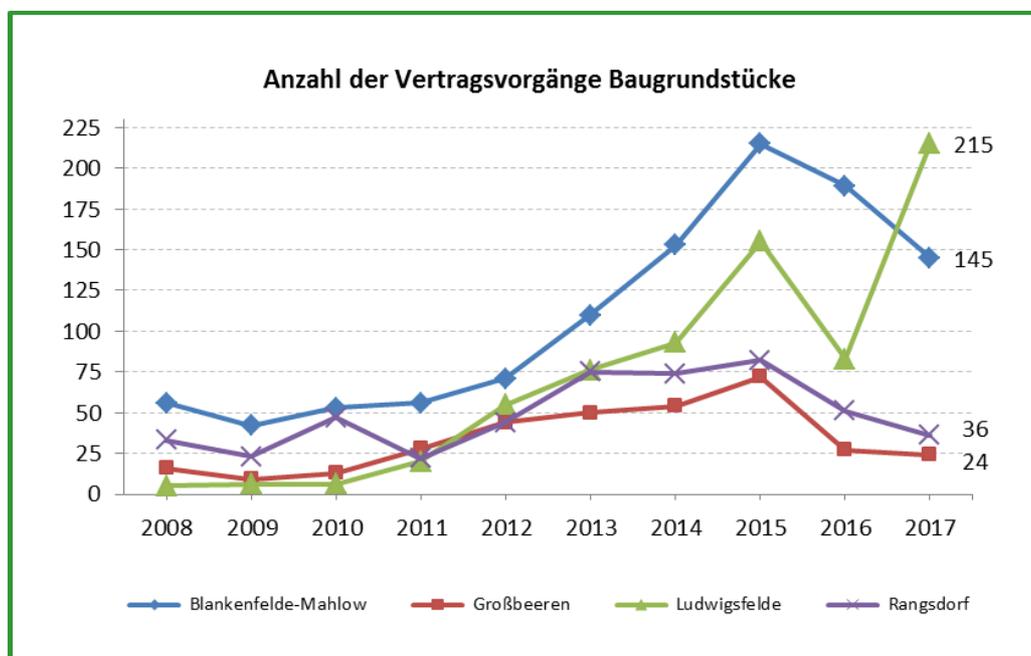


Abbildung 12: Vertragsvorgänge „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2008 bis 2017

Aus der Abbildung geht hervor, dass seit dem Jahr 2010 eine zum Teil außergewöhnliche Zunahme der Kaufverträge zu verzeichnen ist, obwohl die Spitzenwerte des Jahres 2015, außer in der Stadt Ludwigsfelde, aufgrund der Angebotsverknappung für baureifes Land am Markt derzeit nicht erreicht werden. Schwankungen der Vertragszahlen in der zweiten Hälfte der 2000er Jahre sind seit dem Jahr 2011 in allen Gemeinden der Flughafenregion überwunden.

Abbildung 13 stellt die zeitliche Entwicklung der kontinuierlich ansteigenden durchschnittlichen Kaufpreise für **Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus** in den vier Kommunen des Berliner Umlandes seit dem Jahr 2008 bis heute dar.

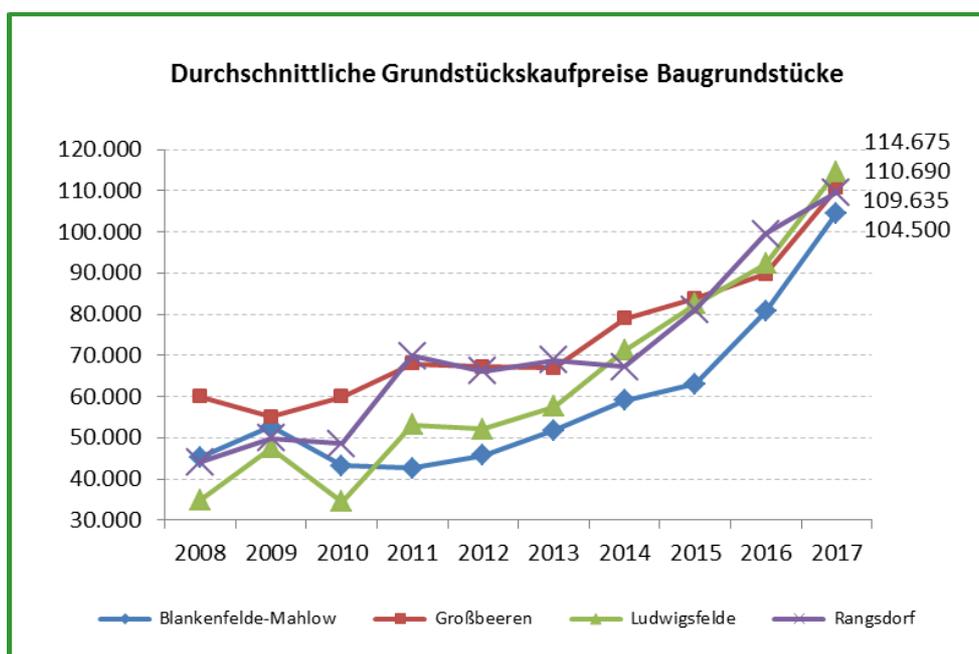


Abbildung 13: Kaufpreisniveau „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2008 bis 2017

Auch aus dieser Abbildung ist ersichtlich, dass seit dem Jahr 2010, spätestens jedoch seit 2011, die Kaufpreise im Niveau bis heute deutlich gestiegen sind. Das höchste Kaufpreisniveau erreicht die Stadt Ludwigsfelde, dicht gefolgt von der Gemeinde Großbeeren und der Gemeinde Rangsdorf. Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow rangiert von Anbeginn an vergleichsweise auf einem niedrigeren aber ebenso stetig ansteigenden Preishorizont.

Tabelle 13 stellt die durchschnittlichen Kaufpreise und Grundstücksflächen des Jahres 2017 für **bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus** in den vier Kommunen des Berliner Umlandes denen des Vorjahres gegenüber.

Einhergehend mit den rasanten preislichen Entwicklungen im Segment „Bauland des individuellen Wohnungsbaus“ zeigt sich auch der Markt „bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus“ mit deutlichen Zuwächsen, insbesondere bei der Anzahl der Vertragsvorgänge und der Höhe der Preisniveaus. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen pegeln sich, betrachtet man die letzten drei Jahre, auf knapp 700 m² ein.

Tabelle 13: Preisniveau „bebaute Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus“

Verwaltungseinheit	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücksfläche m ²	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
	Blankenfelde-Mahlow	111	107	220.730	246.150	775
Großbeeren	34	32	253.706	292.515	545	493
Ludwigsfelde	44	53	234.119	241.240	640	673
Rangsdorf	30	43	255.312	262.845	795	644
Berliner Umland	219	235	233.277	254.410	715	690

Abbildung 14 zeigt die Anzahl der Vertragsvorgänge für **bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus**¹⁶ der vier Kommunen der Flughafenregion im zeitlichen Verlauf seit dem Jahr 2008.

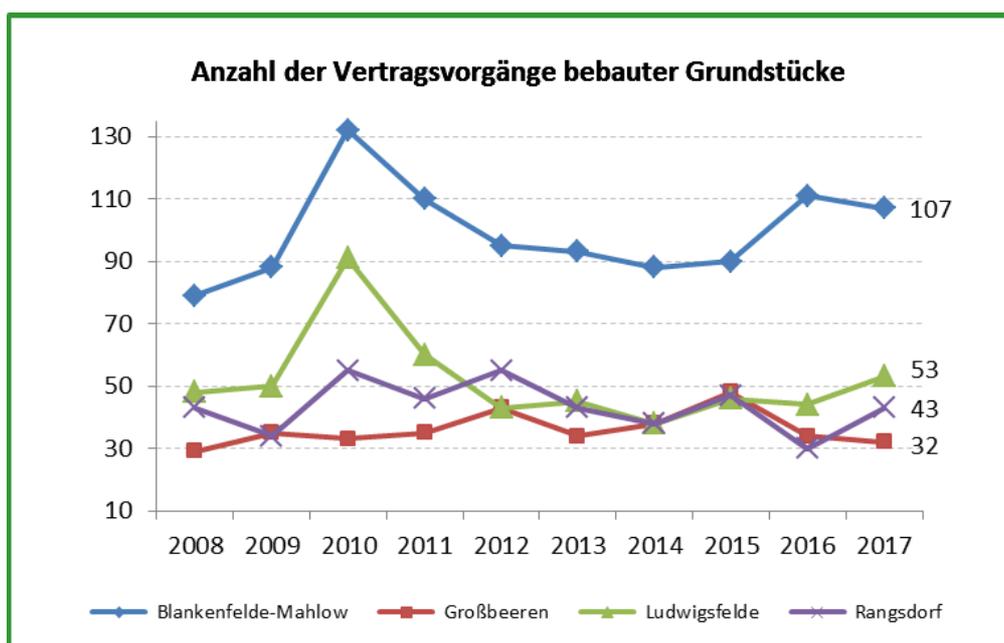


Abbildung 14: Vertragsvorgänge „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2008 bis 2017

In der Abbildung ist ersichtlich, dass die Verkaufszahlen bebauter Grundstücke von der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow angeführt werden. Aber auch die Anzahl der Vertragsvorgänge der Stadt Ludwigsfelde, der Gemeinden Großbeeren und Rangsdorf liegt in einem konstanten Normalbereich.

¹⁶ Individueller Wohnungsbau mit Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Abbildung 15 zeigt die zeitliche Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus für **bebaute Grundstücke** des individuellen Wohnungsbaus¹⁷ in den vier Verwaltungseinheiten des Berliner Umlandes seit dem Jahr 2008 bis heute auf.

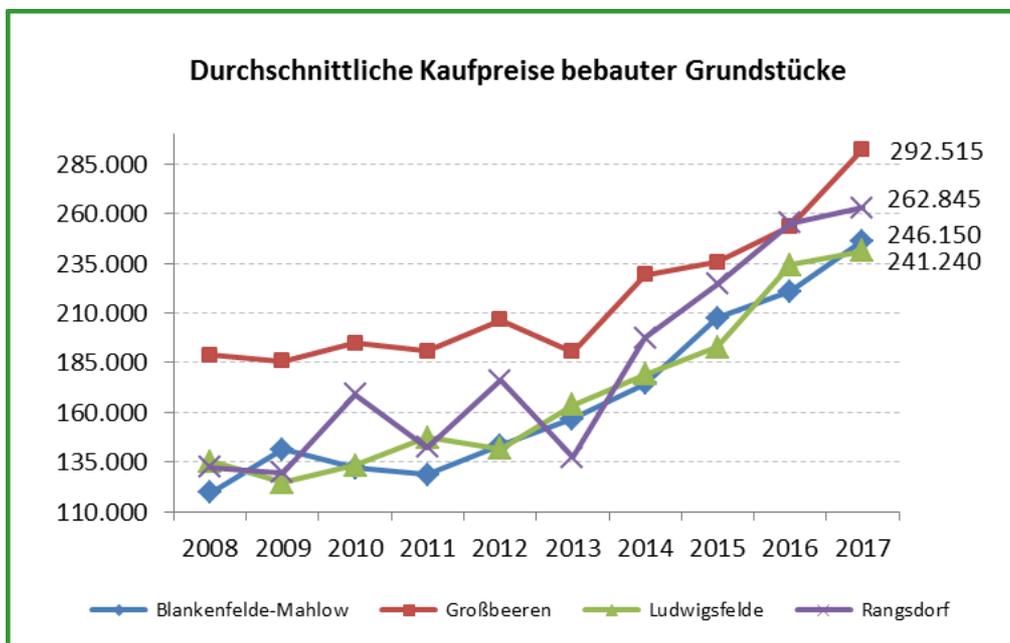


Abbildung 15: Kaufpreisniveau „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2008 bis 2017

Wie bereits bei den unbebauten Baulandwerten zeigt sich auch bei den bebauten Grundstücken das weiter angestiegene hohe Kaufpreisniveau. Im Jahr 2017 erobert die Gemeinde Großbeeren ihre Spitzenposition mit einem eindrucksvollen durchschnittlichen Kaufpreisniveau in Richtung 300.000 € zurück. Durchgängig werden für alle betrachteten Kommunen wieder Höchstpreise seit Beginn der Betrachtung des Flughafengeschehens registriert.

Zusammenfassend zeigen die Analysen, dass die Nachfrage nach Wohnbauimmobilien im flughafen-nahen Bereich im unbebauten als auch im bebauten Bereich des Individuellen Wohnungsbaus rasant steigend verläuft und meist Höchstwerte seit dem Jahr 2006 zu beobachten sind. Ein Beleg dafür ist auch das Ergebnis der jährlichen Bodenrichtwertberatung des Gutachterausschusses zum Stichtag 31.12.2017, bei der die Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke z.T. mehr als deutlich nach oben angepasst wurden. Begehrte Wohnlagen machen mit überdurchschnittlichen Bodenrichtwertsteigerungen auf sich aufmerksam. Die Anhebung der Bodenrichtwerte für Bauland erfolgte im Berliner Umland um durchschnittlich 25 %. Der Spitzenwert liegt mit 260 €/m² in der Ludwigsfelder Bodenrichtwertzone „Potsdamer Straße“, gefolgt vom Bodenrichtwert in Mahlow-Waldblick mit 250 €/m². Die Sachverständigen erwarten besonders im Umfeld des künftigen Hauptstadtflughafens BER ein weiter anziehendes Bodenrichtwertniveau aber auch eine Verknappung der zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen.

¹⁷ Individueller Wohnungsbau mit Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften