

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2016 Landkreis Teltow-Fläming

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Landkreis Teltow-Fläming



Grundstücksmarktbericht
2016



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 (Kontaktdaten siehe oben)
Als PDF-Dokument auch im Internetshop **GEOBROKER**
<http://geobroker.geobasis-bb.de>

Gebühr: 30,00 €¹ bis zum 11.06.2017,
35,00 € ab dem 12.06.2017

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	47
6.3.2.1	Allgemeines	47
6.3.2.2	Preisentwicklung	48
6.3.2.3	Bodenindexreihe'	48
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	59
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	65
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	75
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
10	Bodenrichtwerte	83

10.1	Allgemeine Informationen - Gesetzlicher Auftrag	83
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	84
10.2.1	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	84
10.2.2	Bodenrichtwerte für Bauland	89
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	90
11	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	91
11.1	Nutzungsentgelte	91
11.1.1	Allgemeines	91
11.1.2	Orientierungswerte	91
11.1.3	Orientierungswerte für Garagen.....	92
11.2	Mieten	93
11.2.1	Orientierungen zu Vergleichsmieten	93
11.2.2	Vergleichsmieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau	93
11.2.3	Vergleichsmieten für Einfamilienhäuser - Kaufverträge 2016.....	97
11.2.4	Orientierungen zu gewerblichen Vergleichsmieten.....	98
11.2.5	Orientierungen zu Gewerbemieten - Auszug der IHK Potsdam	99
11.3	Pachten	101
12	Örtlicher und Oberer Gutachterausschuss.....	102
12.1	Örtlicher Gutachterausschuss	102
12.1.1	Allgemeines	102
12.1.2	Aufgaben	102
12.1.3	Rechtsgrundlagen	103
12.1.4	Mitglieder des Gutachterausschusses im Landkreis Teltow-Fläming.....	104
12.1.5	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.....	105
12.2	Oberer Gutachterausschuss.....	105
Anhang	106
A1.1)	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	106
A1.2)	Statistische Angaben zum Berichtsgebiet.....	107
A1.3)	Verwaltungsgliederung des Berichtsgebietes	108

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

<p><u>Bauland</u></p> <p>Verknappung des Angebotes individueller Wohnungsbau</p>	<p><u>Bebaute Grundstücke</u></p> <p>Kontinuierlicher Preisanstieg</p>	<p><u>Wohnungs- und Teileigentum</u></p> <p>gewachsene Nachfrage bei deutlichem Umsatzanstieg</p>
---	---	--

Ausweichbewegungen auf infrastrukturell gut angebundene Standorte im weiteren Metropolenraum

Tabelle 1: Übersicht Grundstücksmarkt 2016 im Landkreis Teltow-Fläming

Landkreis Teltow-Fläming Grundstücksmarkt 2016	Vertragsvorgänge		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Δ [%]	Mio. €	Δ [%]	ha	Δ [%]
Registrierte Vorgänge - insgesamt -	2.640	-6,6	321,6	-8,1	1.498,7	-23,2
Ausgewählte Grundstücksteilmärkte						
Bauland	977	-14,4	76,1	-10,4	237,2	23,4
Wohnbauland	851	-17,5	54,3	-5,7	119,5	4,8
Gewerbliche Baufläche	61	10,9	19,9	-24,6	101,1	61,2
Sonstiges Bauland	65	20,4	1,9	100,8	16,6	7,0
Bebaute Grundstücke	851	1,8	221,3	-7,8	181,1	4,5
Freisteh. Ein- u. Zweifamilienhäuser	412	1,2	65,5	7,3	44,5	-1,3
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	170	2,4	27,4	10,6	8,1	-44,5
Mehrfamilienhäuser	73	-22,3	15,8	-29,0	11,9	-11,2
Wohn- u. Geschäftsgebäude und Verwaltungsgebäude	48	4,3	32,8	-66,0	21,1	-51,5
Wochenendhäuser	47	27,0	1,5	36,6	5,6	93,1
Bauernhäuser	50	61,3	4,5	13,8	14,0	38,6
Sonstige Gebäude	51	-7,3	73,8	141,2	75,9	73,7
Wohnungs- und Teileigentum	190	34,8	15,7	19,8	-	-
Land- und forstwirtschaftl. Flächen	428	-12,3	6,2	-31,3	1.007,5	-31,6
Gemeinbedarfsflächen	20	-20,0	0,3	11,5	19,0	-45,5
Sonstige Flächen	174	-10,8	2,0	-25,4	53,9	-30,3

Δ [%] Änderung zum Vorjahreswert in Prozent

4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

Im Laufe des Jahres 2016 sind gemäß § 195 Abs. 1 BauGB in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming 2.640 Abschriften notariell beurkundeter Kaufverträge zur Registrierung und Auswertung eingegangen. Unter diesen Verträgen waren 38 Zwangsversteigerungen. Die Zahl der übersandten Verträge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6,6 Prozent verringert.

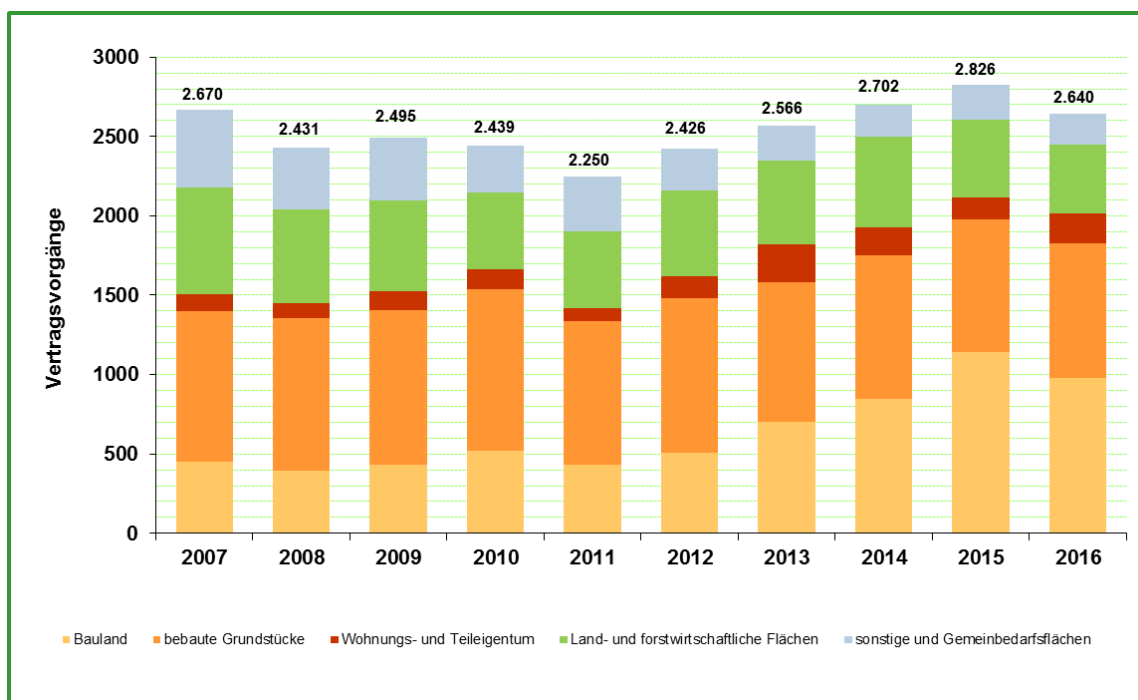


Abbildung 5: Vertragsvorgänge – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

📖 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 2016 den einzelnen Teilmärkten zugeordnet und die entsprechenden Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in Prozent darstellt.

Tabelle 5: Vertragsvorgänge 2016 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Vertragsvorgänge	
	2016	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	977	- 14,4
bebaute Grundstücke	851	+ 1,8
Wohnungs- und Teileigentum	190	+ 34,8
land- und forstwirtschaftl. Flächen	428	- 12,3
Gemeinbedarfsflächen	20	- 20,0
sonstige Flächen	174	- 10,8
Gesamt	2.640	- 6,6

Die Kaufverträge für Bauland sind aufgrund der Angebotsverknappung am Markt um rund 14 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Für bebaute Grundstücke ist die Zahl der Kaufverträge annähernd stabil geblieben. Bei Wohnungs- und Teileigentum ist ein Zuwachs um rund ein Drittel zu verzeichnen.

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

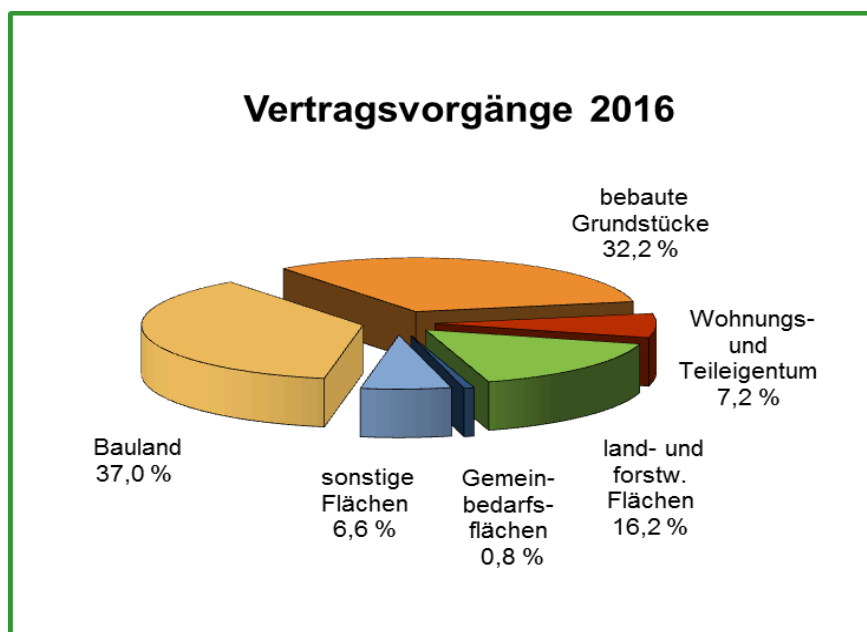


Abbildung 6: Vertragsvorgänge 2016 – Anteile der Teilmärkte

4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz erfährt nach Jahren des Anstiegs erstmalig einen leichten Rückgang. Gegenüber dem Vorjahr hat dieser sich von 350,2 Mio. Euro um 8,1 Prozent auf 321,6 Mio. Euro verringert. Die Umsatzniveaus der Jahre vor 2015 waren dennoch niedriger.

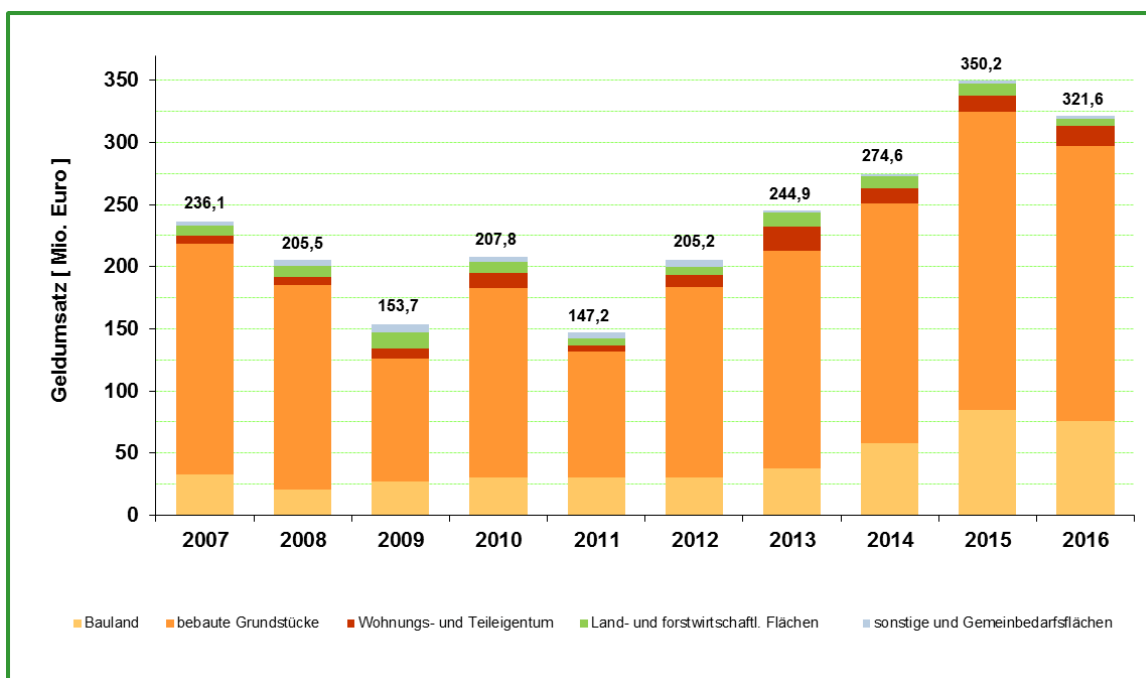


Abbildung 7: Geldumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

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 2016 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Geldumsatz [Mio. €] 2016	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	76,1	- 10,4
bebaute Grundstücke	221,3	- 7,8
Wohnungs- und Teileigentum	15,7	+ 19,8
land- und forstwirtschaftl. Flächen	6,2	- 31,3
Gemeinbedarfsflächen	0,3	+ 11,5
sonstige Flächen	2,0	- 25,7
Gesamt	321,6	- 8,1

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

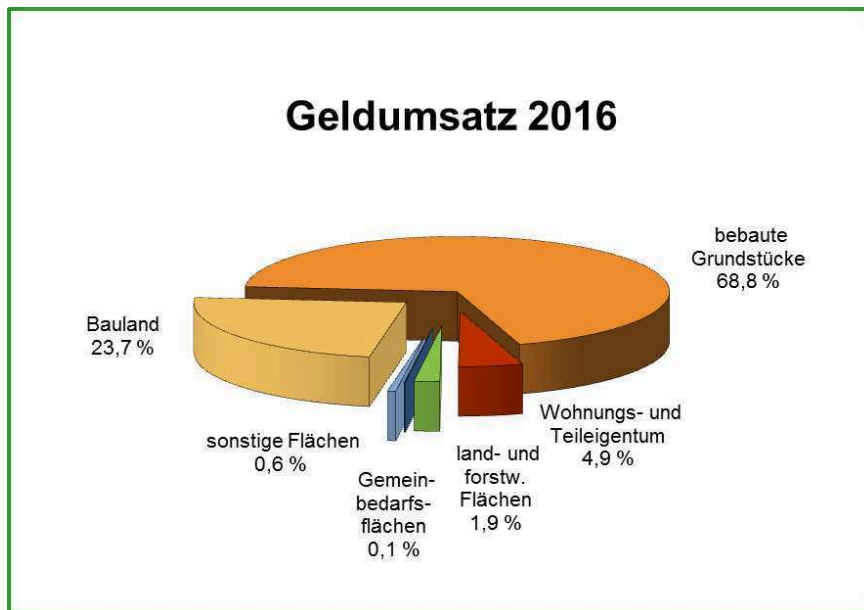


Abbildung 8: Geldumsatz 2016 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz

4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz hat sich um 23,2 Prozent im Jahr 2016 gegenüber dem Vorjahr weiterhin verringert.

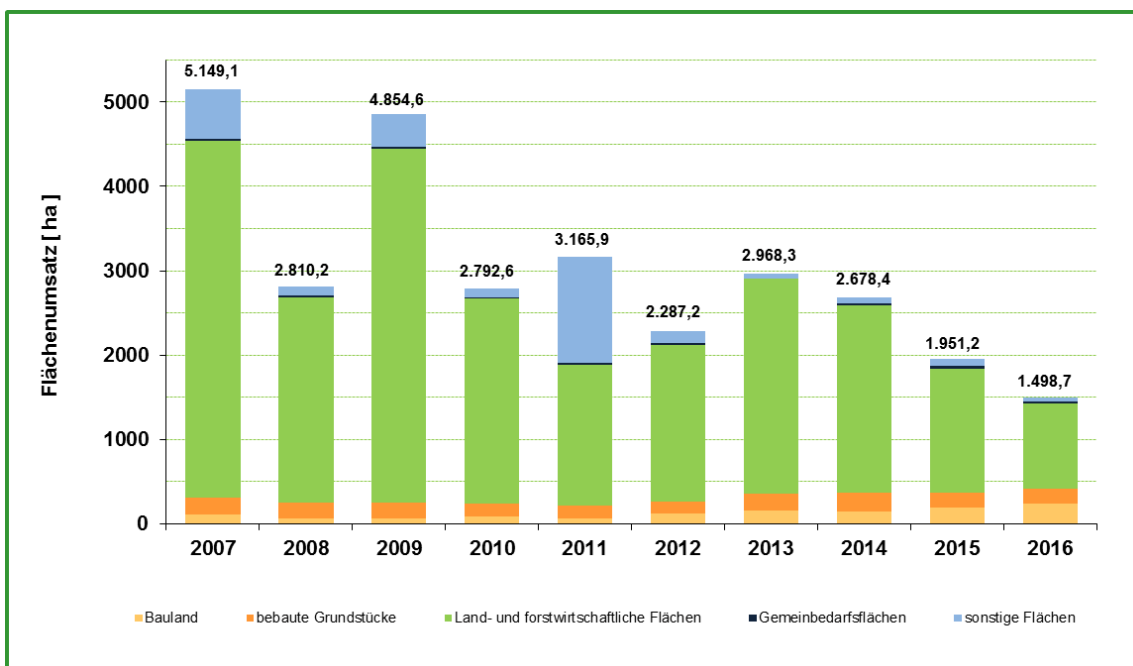


Abbildung 9: Flächenumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahren

☞ 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 2016 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Flächenumsatz [ha] 2016	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	237,2	+ 23,4
bebaute Grundstücke	181,1	+ 4,5
land- und forstwirtschaftl. Flächen	1.007,5	- 31,6
Gemeinbedarfsflächen	19,0	- 45,5
sonstige Flächen	53,9	- 30,3
Gesamt	1.498,7	- 23,2

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

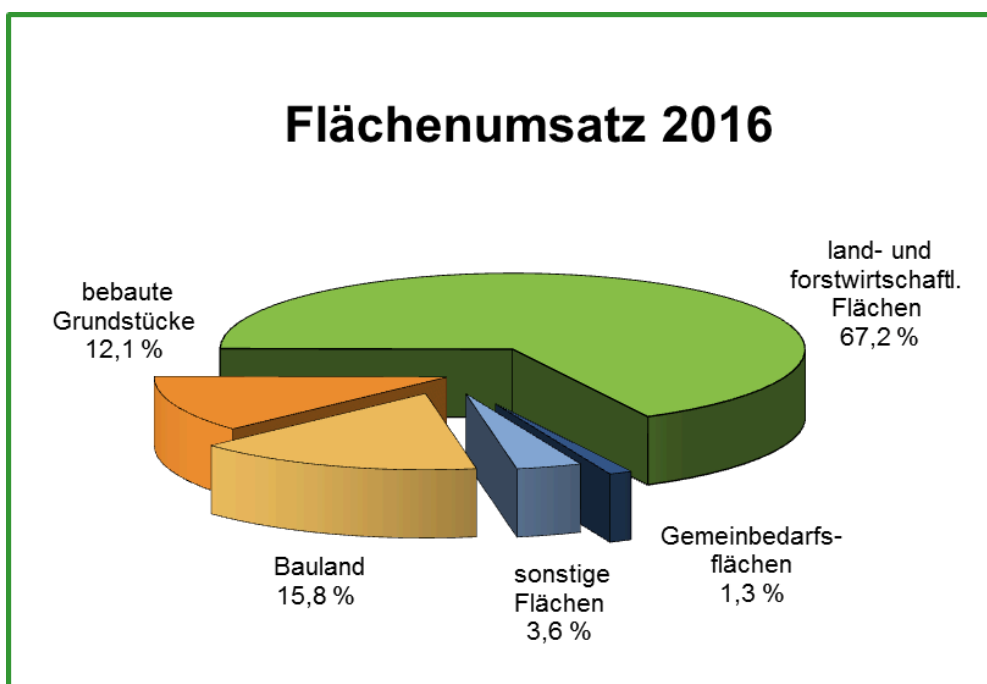


Abbildung 10: Flächenumsatz 2016 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz

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.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Die Landesregierung Brandenburg hat die Rechtsverordnung 2015 wieder in Kraft gesetzt. Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 trat im Oktober 2015 in Kraft. Er konkretisiert die Ziele und Grundsätze des 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.

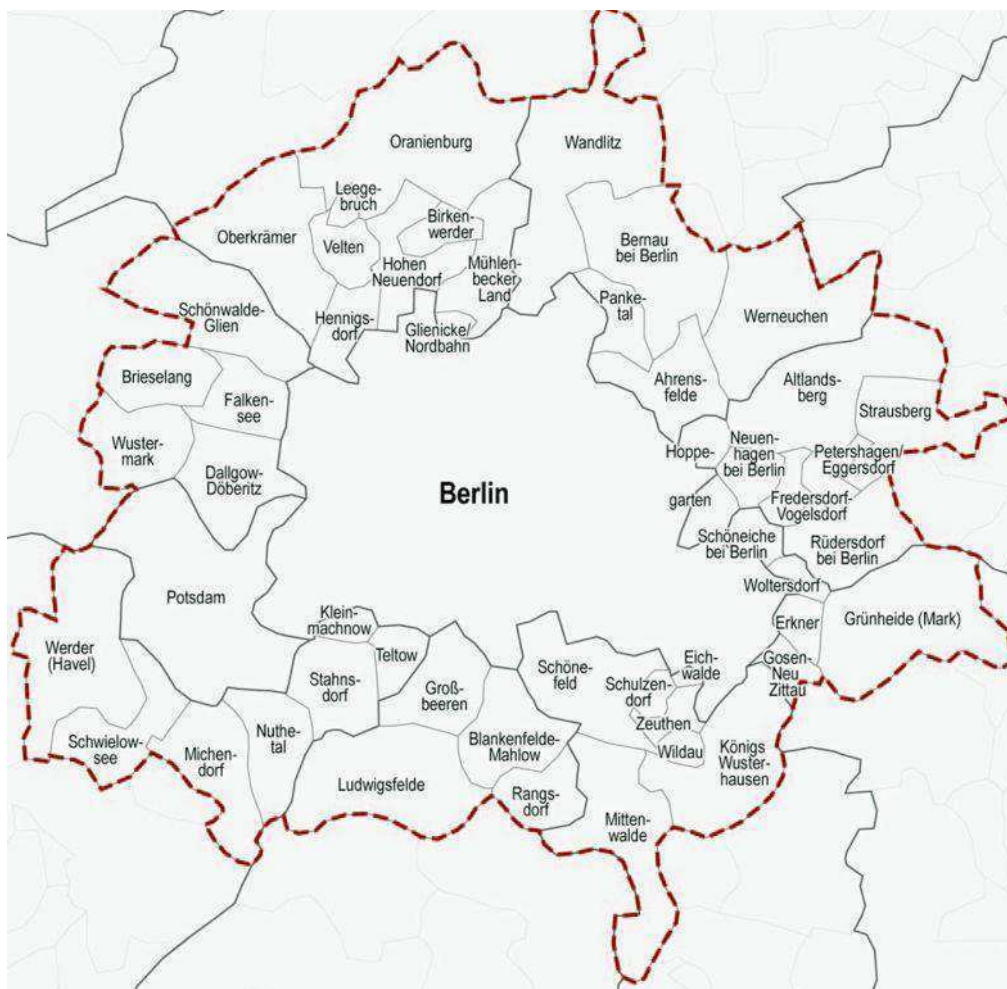


Abbildung 11: Gemeinden des gesamten Berliner Umlandes um Berlin

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

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

Teilmärkte	Berliner Umland			Mittelzentren im weiteren Metropolenraum			weiterer Metropolenraum (ohne Mittelzentren)		
	Vertragsvorgänge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]	Vertragsvorgänge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]	Vertragsvorgänge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
Bauland	474	58,0	137,0	214	8,7	39,4	289	9,3	60,9
bebaute Grundstücke	314	143,9	72,7	252	46,1	57,1	285	31,4	51,1
Wohnungs- und Teileigentum	129	13,4	-	20	0,9	-	41	1,3	-
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	45	0,5	99,9	79	1,0	184,1	304	4,7	723,5
Gemeinbedarfsflächen	8	0,3	18,3	2	0,0	0,2	10	0,0	0,6
sonstige Flächen	41	0,5	7,3	58	0,6	16,3	75	1,0	30,3
Gesamt	1.011	216,6	335,2	625	57,3	297,1	1.004	47,7	866,4

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 Metropolenraum: Stadt Jüterbog, Stadt Luckenwalde, Stadt Zossen
- weiterer Metropolenraum: 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:

- Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
- Gemeinde Großbeeren
- Stadt Ludwigsfelde
- Gemeinde Rangsdorf.

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 Sachverständigen des Gutachterausschusses sind sicher, dass die im Jahr 2016 beobachtete leicht rückläufige Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge mit der offensichtlichen Verknappung der in den Gemeinden verfügbaren Bauflächen begründet werden kann. Denn ungeachtet der Verschiebung des Eröffnungstermins und der Diskussion um die Flugrouten 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									
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Blankenfelde-Mahlow	249	227	243	246	228	241	284	287	367	377
Großbeeren	80	74	96	90	87	111	109	106	143	84
Ludwigsfelde	140	130	137	180	158	153	186	165	238	173
Rangsdorf	145	160	141	165	111	144	152	141	150	103
Gesamt	614	591	617	681	584	649	731	699	898	737

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 2007 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, sowohl bei den Vertragsvorgängen als auch beim Geldumsatz die Spitzenposition einnimmt.

Tabelle 10: Übersicht des Marktsegmentes „Wohnen“ für 2016 im Berliner Umland

Verwaltungseinheit	Wohnen 2016					
	Vertragsvorgänge			Geldumsatz [Euro]		
	unbebaut	bebaut	Gesamt	unbebaut	bebaut	Gesamt
Blankenfelde-Mahlow	235	129	364	22.595.487	26.850.981	49.446.468
Großbeeren	36	36	72	4.441.562	8.941.000	13.382.562
Ludwigsfelde	101	52	153	7.902.812	10.924.427	18.827.239
Rangsdorf	63	34	97	5.983.390	8.303.019	14.286.409
Gesamt	435	251	686	40.923.251	55.019.427	95.942.678

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 2016 im Berliner Umland

Verwaltungseinheit	Gewerbe 2016					
	Vertragsvorgänge			Geldumsatz [Euro]		
	unbebaut	bebaut	Gesamt	unbebaut	bebaut	Gesamt
Blankenfelde-Mahlow	6	7	13	1.890.225	10.253.811	12.144.036
Großbeeren	6	6	12	7.349.088	24.034.311	31.383.399
Ludwigsfelde	11	9	20	4.392.155	16.832.000	21.224.155
Rangsdorf	1	5	6	50.000	28.066.000	28.116.000
Gesamt	22	27	51	13.681.468	79.186.122	92.867.590

Das Interesse der Investoren an Gewerbeansiedlungen im Flughafenumfeld ist dagegen insbesondere für bebaute Flächen ihrer Anzahl nach angestiegen. Dagegen sank der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr um rd. 23 %.

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 2016 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

Wenn auch in allen Kommunen keine Zuwächse bei der Anzahl der Vertragsvorgänge gegenüber dem Vorjahr beobachtet wurden, erhöhten sich sowohl die durchschnittlichen Kaufpreisniveaus pro Grundstück, die durchschnittlichen Kaufpreise je Quadratmeter (außer in der Gemeinde Großbeeren) und die durchschnittlichen Grundstücksflächen (außer in der Stadt Ludwigsfelde) und verdeutlichen 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	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Blankenfelde-Mahlow	215	189	63.127	80.670	96	112	694	755
Großbeeren	72	27	83.759	89.740	132	115	641	860
Ludwigsfelde	155	83	82.421	92.235	120	148	699	675
Rangsdorf	82	51	81.158	99.580	99	120	852	855
Berliner Umland	524	350	74.491	86.870	109	122	713	760

Abbildung 12 zeigt die Zahl der Vertragsvorgänge für **Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus** der vier Kommunen des flughafennahen Umfeldes im zeitlichen Verlauf seit dem Jahr 2007.

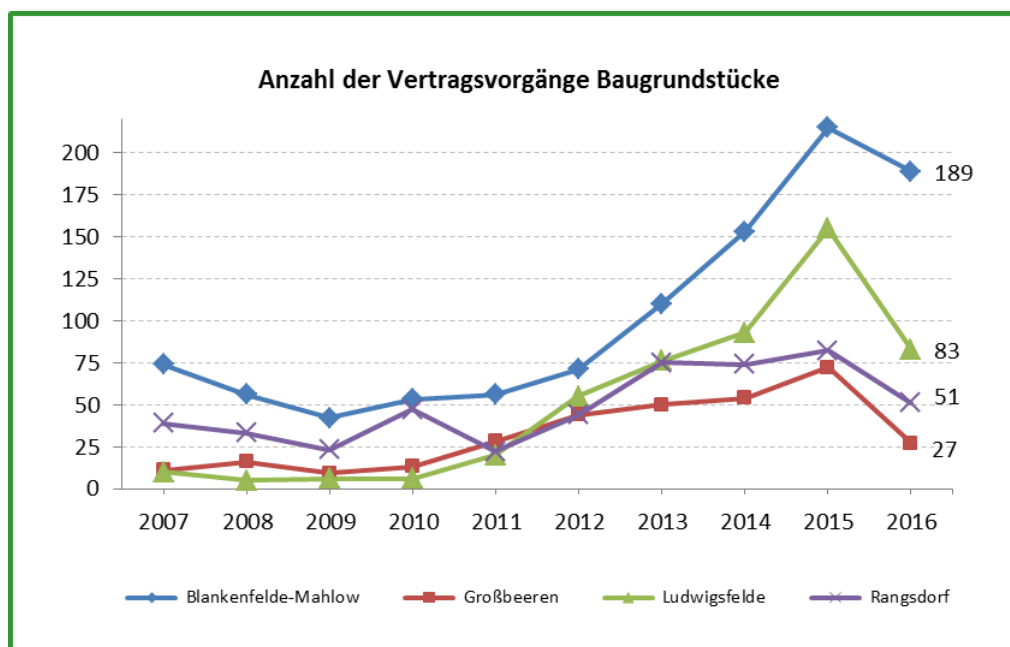


Abbildung 12: Vertragsvorgänge „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2007 bis 2016

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 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 durchschnittlichen Kaufpreise für **Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus** in den vier Kommunen des Berliner Umlandes seit dem Jahr 2007 bis heute dar.

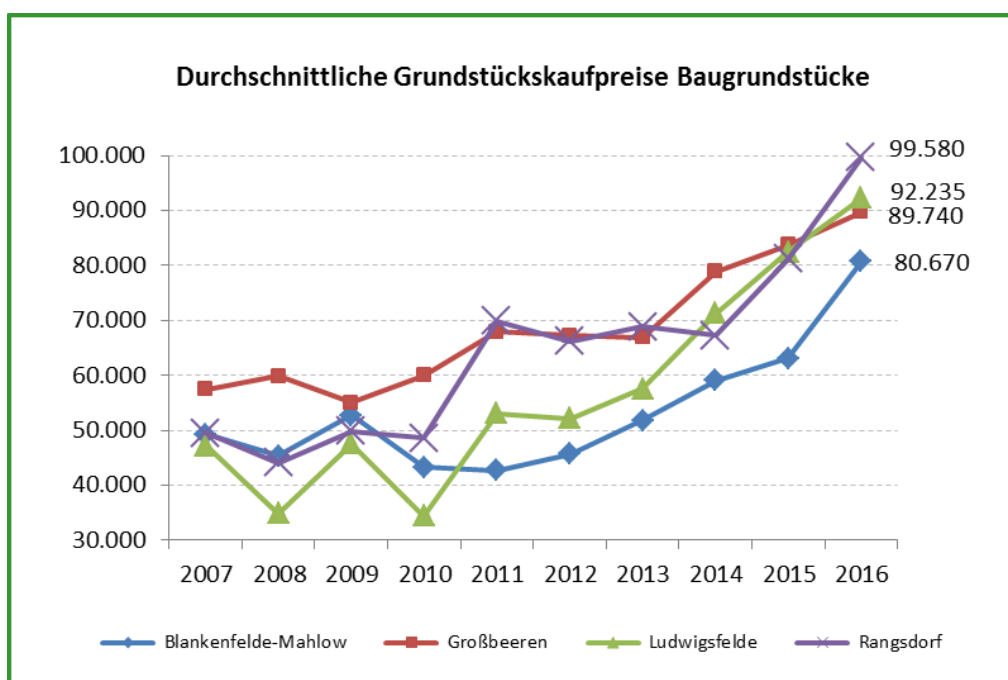


Abbildung 13: Kaufpreisniveau „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2007 bis 2016

Auch aus dieser Abbildung ist ersichtlich, dass seit dem Jahr 2010, spätestens jedoch seit 2011, die Kaufpreise im Niveau bis heute deutlich gestiegen sind. Die Kaufpreise der Gemeinde Rangsdorf bewegen sich im Jahr 2016 auf dem höchsten Niveau, dicht gefolgt von der Stadt Ludwigsfelde und der Gemeinde Großbeeren. 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 2016 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 Höhe der Preisniveaus aber auch bei den durchschnittlichen Grundstücksgrößen.

Tabelle 13: Preisniveau „bebaute Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus“

Verwaltungseinheit	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücksfläche m ²	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Blankenfelde-Mahlow	90	111	207.438	220.730	759	775
Großbeeren	48	34	235.583	253.706	494	545
Ludwigsfelde	46	44	192.880	234.119	676	640
Rangsdorf	47	30	224.432	255.312	690	795
Berliner Umland	231	219	213.845	233.277	673	715

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 2007.

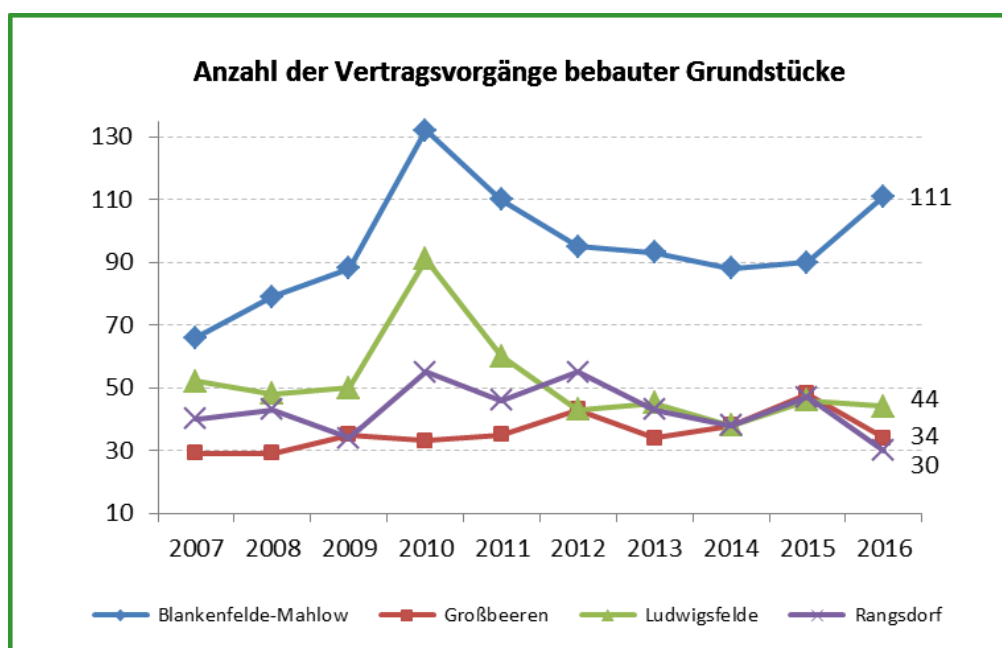


Abbildung 14: Vertragsvorgänge „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2007 bis 2016

In der Abbildung ist ersichtlich, dass sich die Verkaufszahlen bebauter Grundstücke für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow in Richtung des Spitzenwertes im Jahre 2010 bewegen. Die Anzahl der Vertragsvorgänge in der Stadt Ludwigsfelde, der Gemeinden Großbeeren und Rangsdorf liegen im 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 2007 bis heute auf.

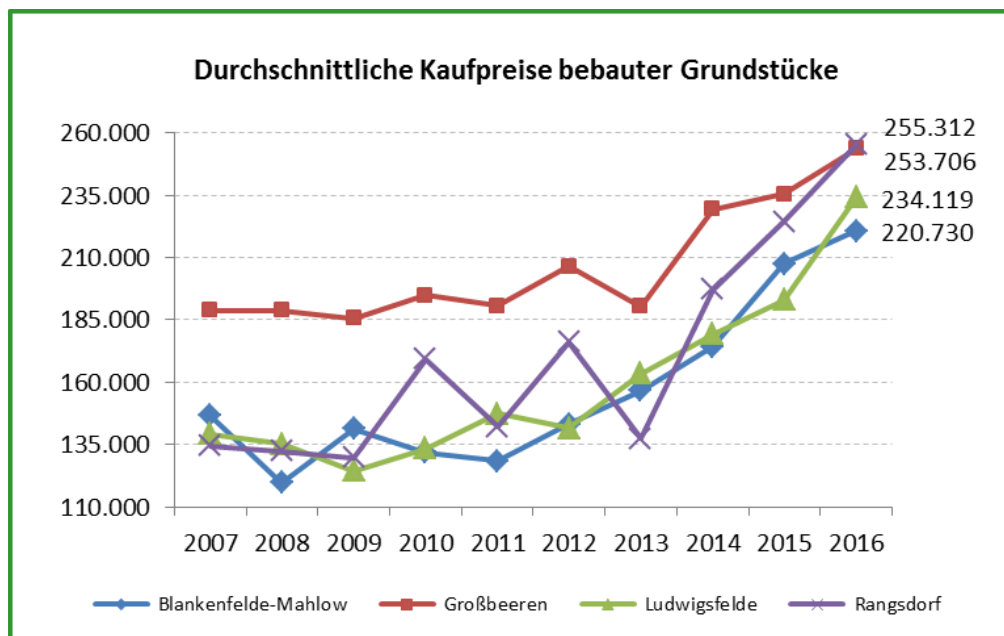


Abbildung 15: Kaufpreisniveau „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2007 bis 2016

Wie bereits bei den unbebauten Baulandwerten zeigt sich auch bei den bebauten Grundstücken das weiter angestiegene hohe Kaufpreisniveau. Im Jahr 2016 wird ein Führungswechsel der Spitzenposition deutlich. Die Gemeinde Rangsdorf übernimmt diese mit einer durchschnittlichen Kaufpreishöhe von rd. 255.000 € von der Gemeinde Großbeeren. Durchgängig werden für alle betrachteten Kommunen wieder Höchstpreise seit der Betrachtung des Flughafengeschehens registriert.

Zusammenfassend zeigen die Analysen, dass besonders die Nachfrage nach Wohnbauimmobilien im flughafennahen Bereich rasant steigend verläuft und in den meisten Marktsegmenten Höchstwerte seit dem Jahr 2006 zu beobachten sind. Ein Beleg dafür ist auch das Ergebnis der jährlichen Bodenrichtwertberatung des Gutachterausschusses zum Stichtag 31.12.2016. Von den 96 im Berliner Umland liegenden Bodenrichtwertzonen wurde die Bodenrichtwerte in 87 Zonen teilweise deutlich angehoben. Die prozentualen Anstiege der Bodenrichtwerte lagen bei 26 Prozent in Ludwigsfelde, bei 25 Prozent in Rangsdorf, bei 17 Prozent in Blankenfelde-Mahlow und bei 10 Prozent in Großbeeren. Als höchster Bodenrichtwert wurde in Mahlow-Waldblick im Jahr 2015 erstmals 200 €/m² erreicht, im Jahr 2016 wurde dieser nunmehr auf 250 €/m² erhöht. 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