

## 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
<b>Blankenfelde-Mahlow</b>	227	243	246	228	241	284	287	367	377	<b>329</b>
<b>Großbeeren</b>	74	96	90	87	111	109	106	143	84	<b>74</b>
<b>Ludwigsfelde</b>	130	137	180	158	153	186	165	238	173	<b>313</b>
<b>Rangsdorf</b>	160	141	165	111	144	152	141	150	103	<b>95</b>
<b>Gesamt</b>	<b>591</b>	<b>617</b>	<b>681</b>	<b>584</b>	<b>649</b>	<b>731</b>	<b>699</b>	<b>898</b>	<b>737</b>	<b>811</b>

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
<b>Gesamt</b>	<b>491</b>	<b>274</b>	<b>765</b>	<b>65.016.442</b>	<b>68.758.036</b>	<b>133.774.478</b>

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
<b>Gesamt</b>	<b>30</b>	<b>16</b>	<b>46</b>	<b>30.602.077</b>	<b>9.992.575</b>	<b>40.594.652</b>

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**“<sup>15</sup> 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.

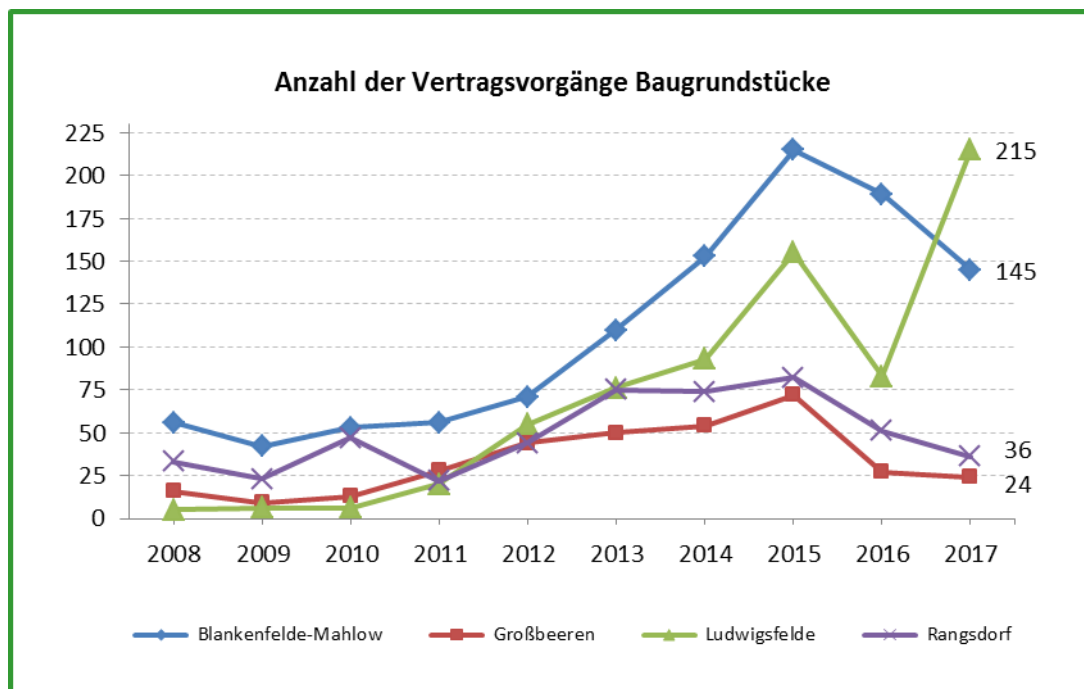
<sup>15</sup> Definition des „Individuellen Wohnungsbaus“ siehe unter 5.2 Individueller Wohnungsbau

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 <sup>2</sup> €/m <sup>2</sup>		Ø Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	
	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
<b>Berliner Umland</b>	<b>350</b>	<b>420</b>	<b>86.870</b>	<b>110.500</b>	<b>122</b>	<b>168</b>	<b>760</b>	<b>685</b>

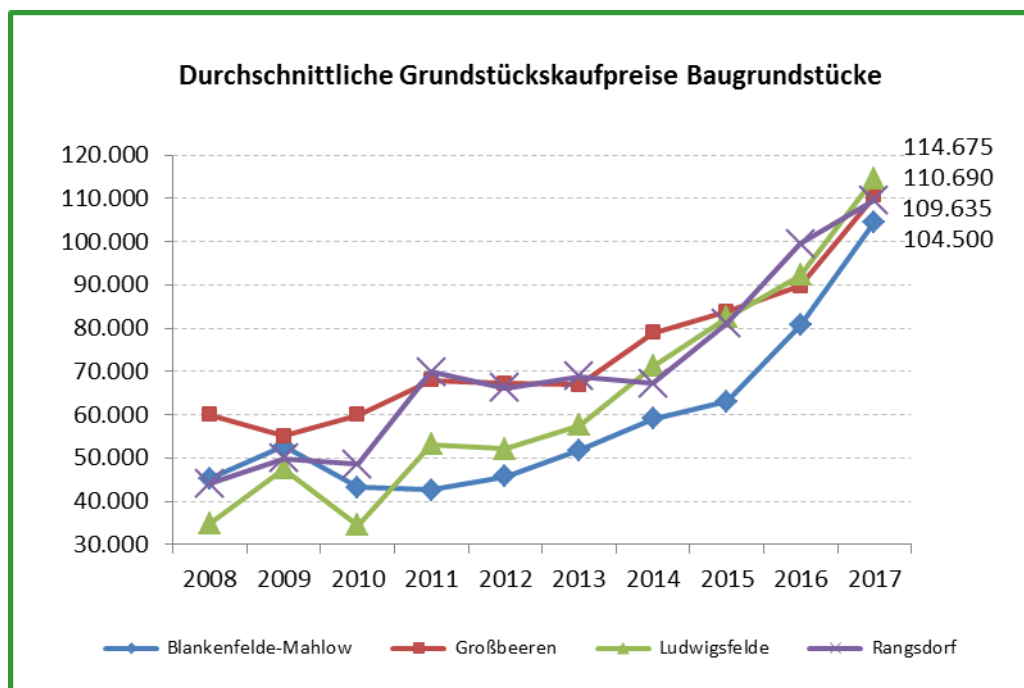
Abbildung 12 zeigt die Zahl der Vertragsvorgänge für **Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus** der vier Kommunen des flughafennahen Umfeldes im zeitlichen Verlauf seit dem Jahr 2008.



**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.

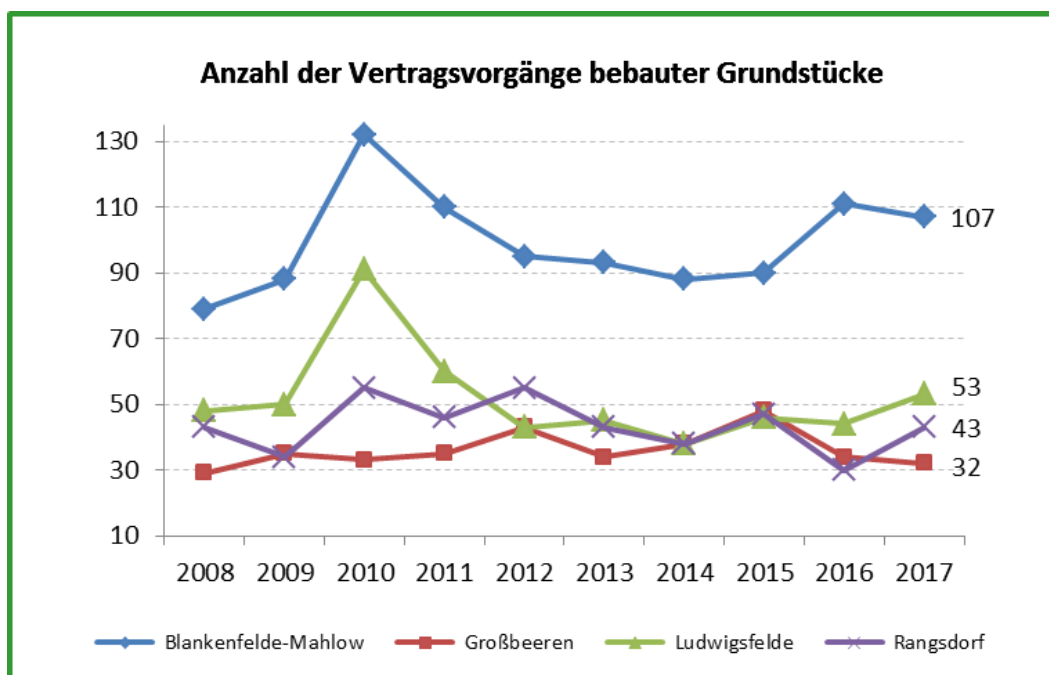
Tabelle 13 stellt die durchschnittlichen Kaufpreise und Grundstücksflächen des Jahres 2017 für **bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus** in den vier Kommunen des Berliner Umlandes denen des Vorjahres gegenüber.

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 m<sup>2</sup> ein.

**Tabelle 13: Preisniveau „bebaute Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus“**

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

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

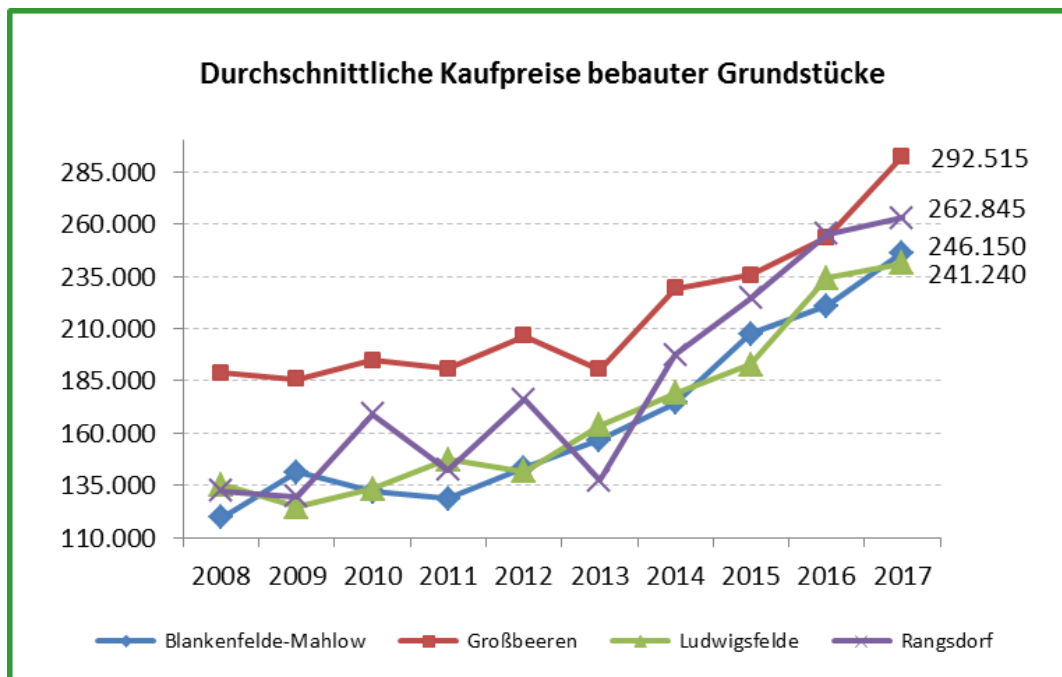


**Abbildung 14: Vertragsvorgänge „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2008 bis 2017**

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.

<sup>16</sup> Individueller Wohnungsbau mit Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Abbildung 15 zeigt die zeitliche Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus für **bebaute Grundstücke** des individuellen Wohnungsbaus<sup>17</sup> 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 €/m<sup>2</sup> in der Ludwigsfelder Bodenrichtwertzone „Potsdamer Straße“, gefolgt vom Bodenrichtwert in Mahlow-Waldblick mit 250 €/m<sup>2</sup>. Die Sachverständigen erwarten besonders im Umfeld des künftigen Hauptstadtflughafens BER ein weiter anziehendes Bodenrichtwertniveau aber auch eine Verknappung der zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen.

<sup>17</sup> Individueller Wohnungsbau mit Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften