

4.5 Einfluss des Flughafenbaus BER auf den Grundstücksmarkt

Im Landkreis Teltow-Fläming zählt das Berliner Umland mit seinen 4 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 4 Kommunen des Flughafenumfeldes. Für das Jahr 2015 stellt das Gremium übereinstimmend fest, dass ungeachtet der Verschiebung des Eröffnungstermins und der Diskussion um die Flugrouten, die Anzahl und das Preisniveau der Vertragsvorgänge sowohl für unbebaute als auch für bebaute Grundstücke stark angestiegen ist. Die Anzahl der registrierten Kaufverträge nahm 2015 gegenüber dem Vorjahr mit 898 um fast 30 Prozent zu.

Tabelle 9: Übersicht Vertragsvorgänge im Berliner Umland seit 2006

Verwaltungseinheit	Vertragsvorgänge									
	unbebaute & bebaute Grundstücke									
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Blankenfelde-Mahlow	262	249	227	243	246	228	241	284	287	367
Großbeeren	88	80	74	96	90	87	111	109	106	143
Ludwigsfelde	153	140	130	137	180	158	153	186	165	238
Rangsdorf	148	145	160	141	165	111	144	152	141	150
Gesamt	651	614	591	617	681	584	649	731	699	898

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 seit dem Jahr 2006 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 2015 im Berliner Umland

Verwaltungseinheit	Wohnen 2015					
	Vertragsvorgänge			Geldumsatz [Euro]		
	unbebaut	bebaut	Gesamt	unbebaut	bebaut	Gesamt
Blankenfelde-Mahlow	246	112	358	9.303.515	21.222.648	30.526.163
Großbeeren	81	51	132	4.321.081	11.669.441	15.990.522
Ludwigsfelde	175	48	223	7.348.932	9.142.665	16.491.597
Rangsdorf	90	55	145	6.036.319	11.634.300	17.670.619
Gesamt	592	266	858	27.009.847	53.669.054	80.678.901

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 2015 im Berliner Umland

Verwaltungseinheit	Gewerbe 2015					
	Vertragsvorgänge			Geldumsatz [Euro]		
	unbebaut	bebaut	Gesamt	unbebaut	bebaut	Gesamt
Blankenfelde-Mahlow	6	3	9	2.681.972	3.694.599	6.376.571
Großbeeren	6	5	11	9.947.675	11.062.680	21.010.355
Ludwigsfelde	8	7	15	11.453.464	7.518.114	18.971.578
Rangsdorf	2	3	5	151.645	74.865.000	75.016.645
Gesamt	22	18	40	24.234.756	97.140.393	121.375.149

Das Interesse der Investoren an Gewerbeansiedlungen im Flughafenumfeld ist ihrer Anzahl nach weiter leicht rückläufig. Dagegen steigt der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr um das 2,3-fache.

Mit Blick auf die Entwicklung der Marktsegmente „**Bauland für Individuellen Wohnungsbau**¹⁶“ und „**bebaute Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus**“ können noch gezieltere Aussagen zum Einfluss des Flughafenbaus in den 4 Kommunen getroffen werden.

Tabelle 12 stellt die durchschnittlichen Kaufpreise und Grundstücksflächen des Jahres 2015 für **Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus** in den 4 Gemeinden des Berliner Umlandes denen des Vorjahres gegenüber.

¹⁶ Definition des „Individuellen Wohnungsbaus“ siehe unter 5.2 Individueller Wohnungsbau

Zuwächse gegenüber dem Vorjahr zeigen sich in allen Kommunen sowohl bei der Anzahl der Vertragsvorgänge, beim durchschnittlichen Kaufpreisniveau pro Grundstück als auch beim durchschnittlichen Kaufpreis je Quadratmeter 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	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
	Blankenfelde-Mahlow	153	215	59.060	63.127	76	96	819
Großbeeren	54	72	78.879	83.759	114	132	747	641
Ludwigsfelde	93	155	71.235	82.421	108	120	674	699
Rangsdorf	74	82	67.264	81.158	79	99	878	852
Berliner Umland	374	524	66.572	74.491	90	109	784	713

Abbildung 12 zeigt die Zahl der Vertragsvorgänge für **Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus** der vier Kommunen des flughafennahen Umfeldes im zeitlichen Verlauf seit dem Jahr 2006.

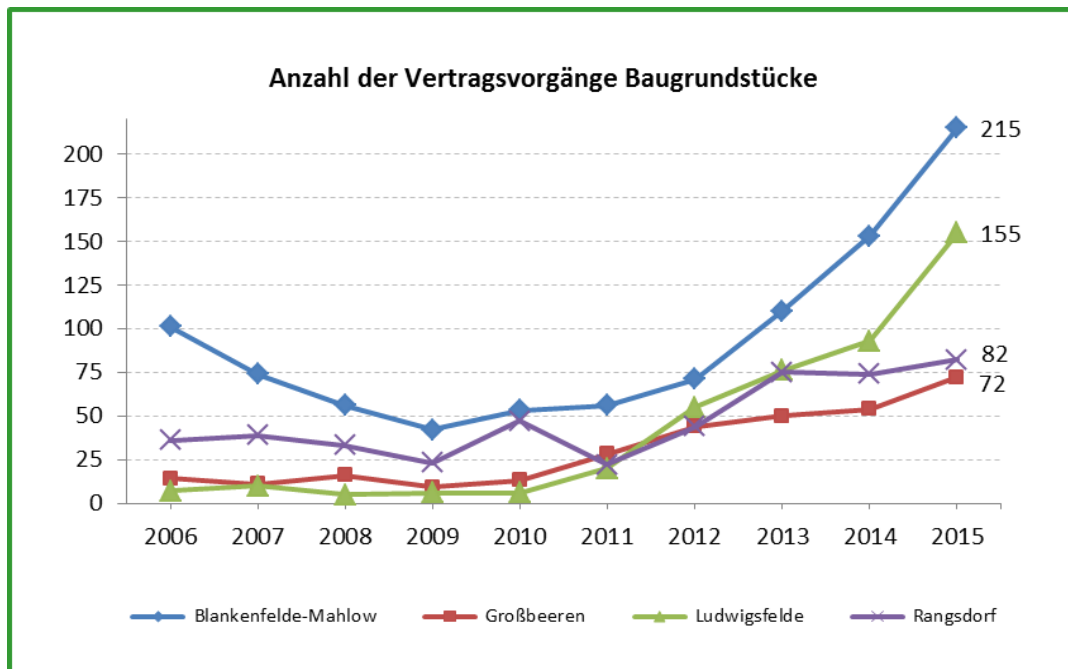


Abbildung 12: Vertragsvorgänge „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2006 bis 2015

Aus der Abbildung geht deutlich hervor, dass seit dem Jahr 2010 eine zum Teil außergewöhnliche Zunahme der Kaufverträge zu verzeichnen ist. Schwankungen der Vertragszahlen in der zweiten Hälfte

der 2000er Jahre sind seit dem Jahr 2011 in allen Gemeinden der Flughafenregion überwunden. Inzwischen werden überall Spitzenwerte erreicht.

Abbildung 13 stellt die zeitliche Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für **Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus** in den vier Kommunen des Berliner Umlandes seit dem Jahr 2006 bis heute dar.

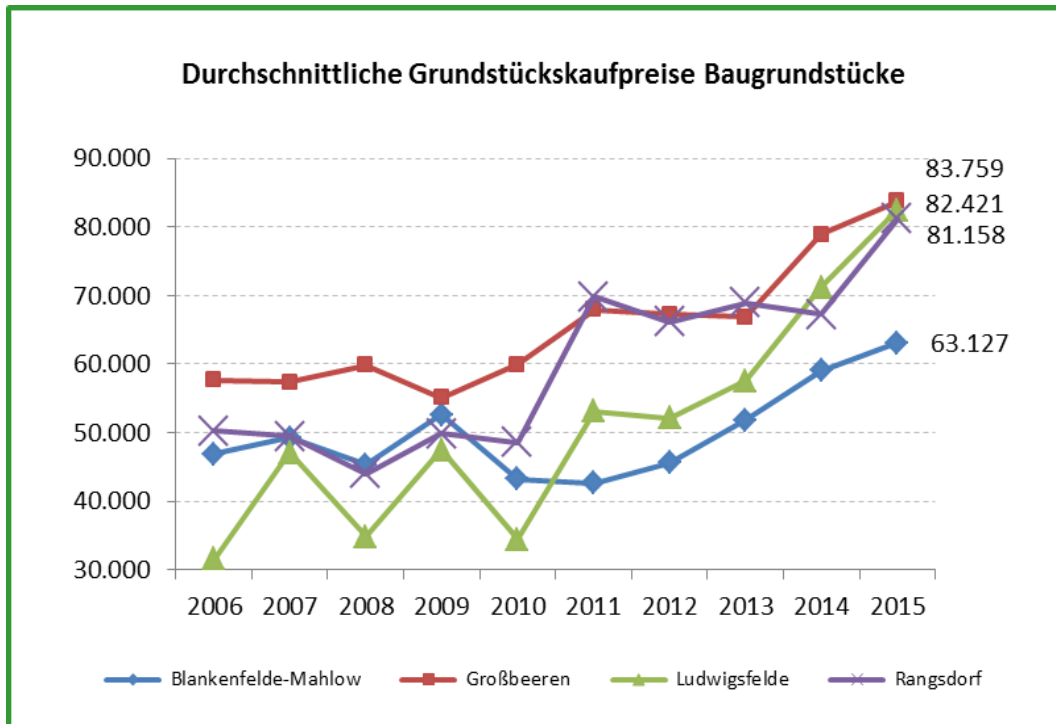


Abbildung 13: Kaufpreisniveau „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2006 bis 2015

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 Großbeeren, der Stadt Ludwigsfelde und der Gemeinde Rangsdorf bewegen sich im Jahr 2015 auf ungefähr gleich hohem Niveau. 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 2015 für **bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus** in den vier Kommunen des Berliner Umlandes denen des Vorjahres gegenüber.

Einhergehend mit den rasanten Entwicklungen im Segment „Bauland des individuellen Wohnungsbaus“ zeigt sich auch der Markt „bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus“ mit deutlichen Zuwächsen, sowohl bei der Anzahl der Kaufverträge, als auch der Preisniveaus. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen dagegen entwickeln sich leicht rückläufig.

Tabelle 13: Preisniveau „bebaute Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus“

Verwaltungseinheit	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücksfläche m ²	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
	Blankenfelde-Mahlow	88	90	174.293	207.438	777
Großbeeren	38	48	229.299	235.583	510	494
Ludwigsfelde	38	46	179.195	192.880	683	676
Rangsdorf	38	47	197.292	224.432	867	690
Berliner Umland	202	231	189.889	213.845	726	673

Abbildung 14 zeigt die Anzahl der Vertragsvorgänge für **bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus**¹⁷ der vier Kommunen der Flughafenregion im zeitlichen Verlauf seit dem Jahr 2006.

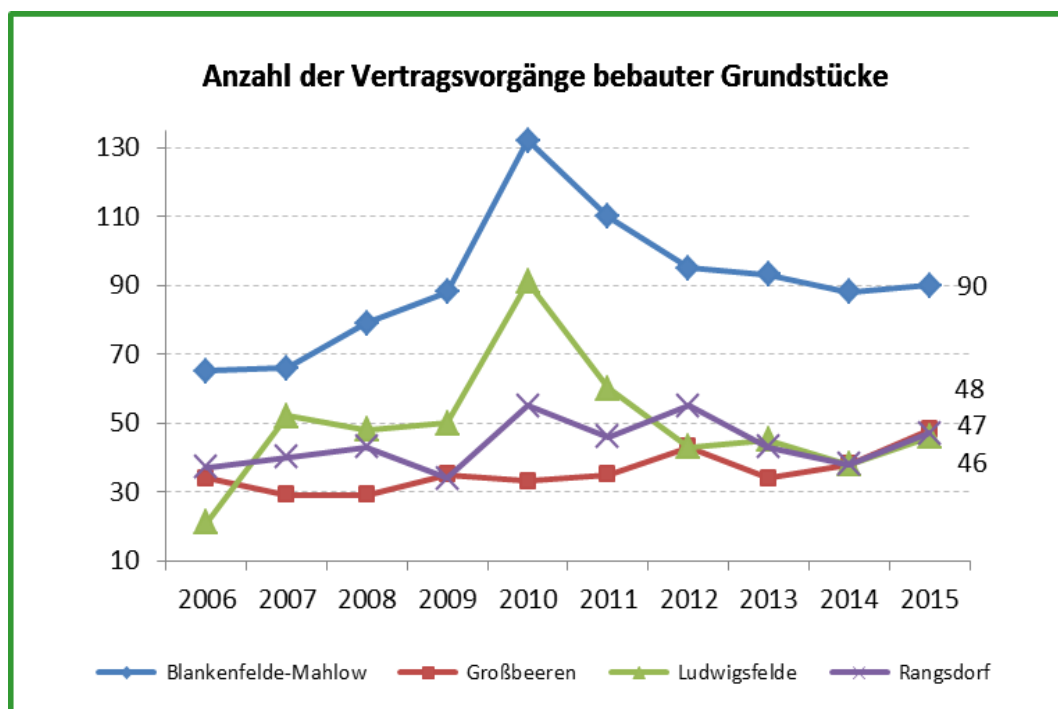


Abbildung 14: Vertragsvorgänge „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2006 bis 2015

In der Abbildung ist ersichtlich, dass sich die Kurven der Verkaufszahlen für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow und die Stadt Ludwigsfelde seit dem Erreichen der Spitzenwerte im Jahre 2010 wieder auf ein Normalniveau für die jeweilige Verwaltungseinheit entwickelt haben. Nach wie vor wurden die meisten Eigentümerwechsel in Blankenfelde-Mahlow getätigt.

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

Abbildung 15 zeigt die zeitliche Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus für **bebaute Grundstücke** des individuellen Wohnungsbaus¹⁸ in den vier Verwaltungseinheiten des Berliner Umlandes seit dem Jahr 2006 bis heute auf.

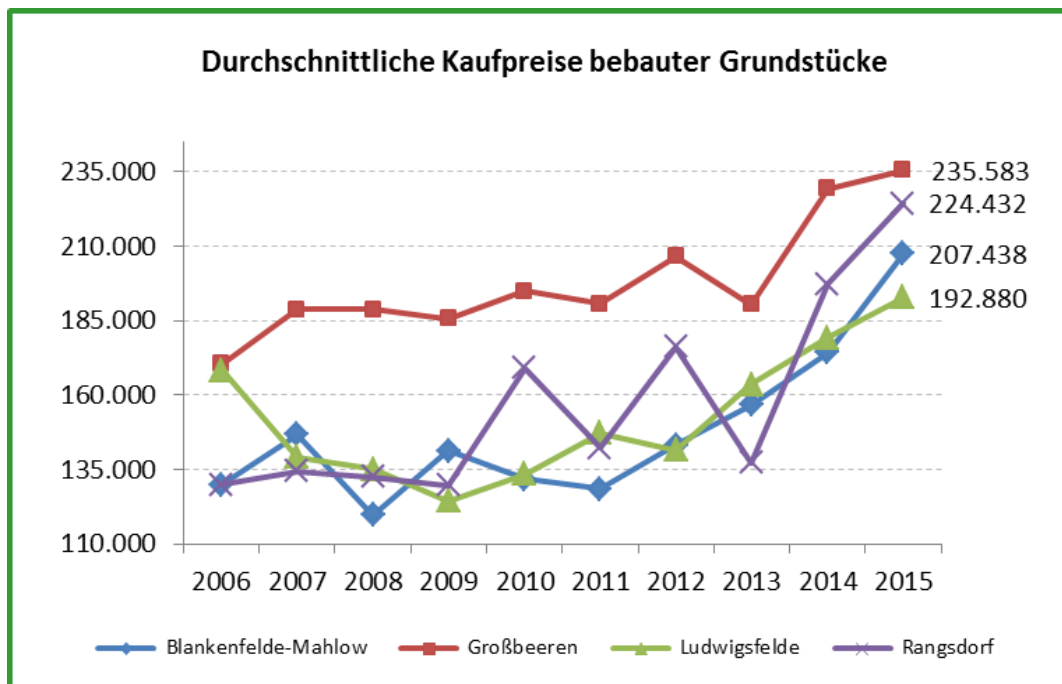


Abbildung 15: Kaufpreisniveau „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2006 bis 2015

Wie bereits bei den unbebauten Baulandwerten, zeigt sich auch bei den bebauten Grundstücken das weiter angestiegene und hohe Kaufpreisniveau von rund 236.000 Euro in der Gemeinde Großbeeren. Für die Gemeinde Rangsdorf werden, gefolgt von der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow und der Stadt Ludwigsfelde 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 31.12.2015. Die prozentualen Anstiege der Bodenrichtwerte lagen im Berliner Umland zwischen 12 Prozent (Rangsdorf) und 6 Prozent (Ludwigsfelde). Als Höchstwert wurde in Mahlow-Waldblick erstmalig 200 €/m² erreicht. Die Sachverständigen erwarten besonders im Umfeld des künftigen Hauptstadtflughafens BER ein wachsendes Käuferinteresse und damit ein weiter anziehendes Bodenrichtwertniveau aber auch eine Verknappung der zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen.

¹⁸ Individueller Wohnungsbau mit Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften