

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2011 Landkreis Teltow-Fläming



Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Teltow-Fläming
Am Nuthefließ 2
14943 Luckenwalde

Telefon: (03371) 608-4205
Telefax: (03371) 608-9221
e-Mail: gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Anschrift siehe oben)

Gebühr: 30 Euro

Titelfoto: Das kleinste Dorf im LK Teltow-Fläming

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

Landkreis Teltow-Fläming



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	6
1.1 Anmerkung.....	7
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	8
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	9
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	9
3.2 Bereichsaufteilung des Landkreises Teltow-Fläming.....	10
3.3 Wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2011 und Perspektiven.....	10
3.4 Städtebauliche Entwicklung – Sanierung.....	11
4. Übersicht über die Umsätze.....	12
4.1 Vertragsvorgänge.....	12
4.2 Schaubild: Aufteilung der Kaufverträge 2011.....	13
4.3 Geldumsatz.....	15
4.4 Flächenumsatz.....	16
4.5 Berliner Umland, weitere Metropolenraum und Mittelzentren.....	17
4.6 Einfluss des Flughafenbaus auf den Grundstücksmarkt.....	18
4.7 Zwangsversteigerungen.....	23
5. Bauland.....	24
5.1 Allgemeines.....	24
5.2 Individueller Wohnungsbau.....	25
5.2.1 Preisniveau für unbebaute Grundstücke.....	25
5.2.1.1 Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke.....	25
5.2.1.2 Verteilung des individuellen Wohnungsbaus in den Verwaltungseinheiten.....	26
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	27
5.2.2.1 Allgemeines.....	27
5.2.2.2 Indexreihen Wohnparks und Wohnen.....	27
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten.....	30
5.2.3.1 Allgemeines.....	30
5.2.3.2 Wohnparks im LK TF mit EFH und RH.....	31
5.2.3.3 Wohngebiete im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum.....	32
5.3 Geschosswohnungsbau.....	34
5.3.1 Preisniveau für unbebaute Grundstücke.....	34
5.4 Gewerbliche Bauflächen.....	34
5.4.1 Preisniveau für unbebaute Grundstücke.....	34
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	35
5.6 Sonstiges Bauland.....	35
5.6.1 Arrondierungsflächen.....	35
5.7 Erbbaurechte.....	36
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	37
6.1 Allgemeines.....	37
6.2 Landwirtschaftliche Flächen.....	37
6.2.1 Preisniveau für Acker und Grünland.....	37
6.2.2 Preisentwicklung und Bodenpreisindexreihen für Acker und Grünland.....	38
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen.....	41
6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung und Bodenpreisindexreihe für Wald.....	41
6.4 Pachtzins für landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	42

7.	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	44
7.1	Orientierungen für Verkehrsflächen.....	44
7.2	Orientierungen für Wochenendgrundstücke.....	44
7.3	Orientierungen für sonstige Flächen.....	45
7.4	Orientierungen für Grundstücke mit landwirtschaftlichen Gebäuden.....	46
8.	Bebaute Grundstücke.....	47
8.1	Allgemeines.....	47
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	48
8.2.1	Preisniveau für EFH und ZFH.....	48
8.2.2	Preisentwicklung und Vergleichsfaktoren für EFH und ZFH.....	48
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren.....	49
8.2.3.1	Marktanpassungsfaktoren für EFH.....	50
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	50
8.3.1	Preisniveau für RH und DHH.....	50
8.3.2	Preisentwicklung und Vergleichsfaktoren für RH und DHH.....	51
8.3.2.1	Marktanpassungsfaktoren für RH.....	52
8.3.2.2	Marktanpassungsfaktoren für DHH.....	52
8.4	Wohnungseigentum.....	53
8.4.1	Preisniveau für Wohnungseigentum.....	53
8.5	Teileigentum.....	54
8.6	Mehrfamilienhäuser.....	54
8.6.1	Preisniveau für MFH.....	54
8.6.1.1	Preisentwicklung für MFH.....	54
8.6.1.2	Marktanpassungsfaktoren für MFH.....	55
8.6.2	Liegenschaftszinssatz.....	56
8.6.2.1	Allgemeines.....	56
8.6.2.2	Liegenschaftszinssatz für EFH und ZFH.....	56
8.6.2.3	Liegenschaftszinssatz für MFH.....	57
8.6.2.4	Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser.....	57
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	58
8.7.1	Preisniveau für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	58
8.7.2	Preisentwicklung für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	58
9.	Bodenrichtwerte.....	59
9.1	Gesetzlicher Auftrag.....	59
9.2	Übersicht Bodenrichtwertniveau für den individuellen Wohnungsbau des LK TF.....	60
9.3	Bodenrichtwertentwicklung im Landkreis Teltow-Fläming.....	61
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen.....	63
10.	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten.....	65
10.1	Nutzungsentgelte.....	65
10.2	Mieten.....	67
10.2.1	Orientierungen zu Wohnungsmieten.....	67
10.2.2	Orientierungen zu Gewerbemieten.....	72
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses.....	74
11.1	Zusammensetzung des Gutachterausschusses.....	76
11.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	77
12.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften des Gutachterausschusses.....	78
Anhang		
	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....	80
	Verwaltungseinheiten, Einwohner und Flächen im Landkreis TF.....	81
	Stichwortverzeichnis.....	82

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Grundstücksmarkt des Landkreises Teltow-Fläming war im Berichtsjahr 2011 im Wesentlichen durch die folgenden Entwicklungen geprägt:

- Im Berichtszeitraum 2011 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt **2.250 Kauffälle** bebauter und unbebauter Grundstücke ausgewertet und registriert worden. Das sind im Vergleich zum Vorjahr rd. 8 % weniger Kauffälle.
- Die Anzahl der Kauffälle im Marktsegment unbebaute Grundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 18 % und bei den bebauten Grundstücken um rd. 10 % gefallen. In der Grundstücksart Wohnungs- und Teileigentum ist ein erheblicher Rückgang von rd. 34 % zu verzeichnen. In den Grundstücksarten Gemeinbedarfsflächen und sonstigen Flächen hat sich die Anzahl der Kauffälle erhöht. Die Anzahl der Kauffälle der land- und forstwirtschaftlichen Flächen liegt auf dem Niveau des Jahres 2010.
- Gegenüber dem Vorjahr ist ein deutlich niedrigerer **Geldumsatz** von rd. 30 % zu verzeichnen. (siehe Pkt 4.3)
- Der gesamte Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 13 % gestiegen. Schaut man sich jedoch die Hauptgrundstücksarten an, kann festgestellt werden, dass der Flächenzuwachs aus Grundstücksverkehr von sonstigen Flächen, das sind u.a. Militärf lächen, GUS-Flächen und Flächen für Solaranlagen resultiert.

Zum Verständnis der nachfolgenden Übersicht und der verwendeten Begriffe dienen die Anmerkungen auf Seite 7.

	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [Mio. €]		Flächenumsatz [Tsd. m ²]	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Grundstücksverkehr						
Registrierte Vorgänge - insgesamt -	2.250	2.439	147,2	207,9	31.659	27.925
Ausgewählte Grundstücksteilmärkte						
Unbebaute Grundstücke						
Individueller Wohnungsbau	295	310	10,0	10,0	289	390
Mehrfamilienhäuser	109	166	10,4	7,8	138	166
Gewerbliche Nutzung	22	34	9,6	12,2	194	242
Sonstige Nutzung	3	13	0,1	0,1	1	12
Bebaute Grundstücke						
Freistehende Einfamilienhäuser	436	465	41,0	47,5	498	569
Zweifamilienhäuser	21	28	1,8	2,8	29	37
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	156	195	17,4	21,8	65	86
Mehrfamilienhäuser	72	77	7,1	12,8	116	143
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	42	52	15,8	27,7	166	204
Wochenendhäuser	117	109	4,5	4,1	128	102
Sonstige Gebäude	65	89	13,7	36,4	495	466
Wohnungs- und Teileigentum	83	126	5,5	11,8		-
Land- und forstw. Flächen	481	483	5,6	8,8	16.697	24.272
Gemeinbedarfsflächen	193	164	0,5	0,4	227	182
Sonstige Flächen	155	128	4,2	3,6	12.616	1.054

1.1 Anmerkung

Der vorseitige Überblick über den Grundstücksmarkt im Landkreis Teltow-Fläming ist das Ergebnis einer statistischen Auswertung **sämtlicher** mit dem Programmsystem "Automatisierte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung (AKS)" erfassten Kauffälle im Landkreis.

Hierbei ist in der Zeile „Registrierte Vorgänge“ **jeder** Kauffall aufgeführt, selbst wenn er z.B. wegen unklarer Beschreibungen im Kaufvertrag oder aus anderen Gründen (Notverkauf, Verwandtschaftsverkauf, Arrondierung, Liebhaberpreis usw.) nicht in die späteren Analysen einbezogen werden konnte.

In den weiteren Kapiteln dieses Marktberichtes sind nur solche Kauffälle in die Auswertungen eingeflossen, die eindeutig einer bestimmten Grundstücksart zugeordnet werden konnten.

Zur **Klarstellung der Begrifflichkeiten** dienen die nachfolgenden Erklärungen der Grundstücksarten:

Unbebaute Grundstücke

Grundstücke, die den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“ oder „baureifes Land“ aufweisen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist und die nicht der Grundstücksart „Gemeinbedarfsfläche“ zuzuordnen sind.

Bebaute Grundstücke

Grundstücke, die mit einem oder mehreren wertbestimmenden Gebäuden bebaut sind und nicht der Grundstücksart „sonstige Flächen“ sowie „Wohn- und Teileigentum“ zuzuordnen sind.

Wohn- und Teileigentum

Wohneigentum: Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentum am Gemeinschaftseigentum.

Teileigentum: Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (gewerblich genutzte Räume, Garagen etc.).

Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder die auf unabsehbare Zeit nicht anders nutzbar sind.

Gemeinbedarfsflächen

Grundstücke, die – unbebaut oder bebaut – dem Gemeinbedarf dienen wie z.B. Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen, Flächen für Spiel- und Sportanlagen, Schulen, Kindertagesstätten und Friedhöfe.

Sonstige Flächen

Dazu zählen die Grundstücke, die nicht in die anderen Grundstücksarten einzuordnen sind und besondere Ausprägungen des Grundstücksmarktes aufweisen wie z.B. Flächen für den Natur- und Landschaftsschutz, ehemalige „GUS“-Flächen, Flächen für Windkraftanlagen, Erlebniseisenbahnen, Golfplätze, Sandgruben, Mülldeponien sowie Unland.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Ein Grundstücksmarktbericht ist eine jährliche Veröffentlichung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle. Die rechtliche Grundlage zur Erstellung eines Marktberichtes ergibt sich aus der Gutachterausschussverordnung (GAV). Mit dem Grundstücksmarktbericht sollen alle Interessenten sachkundig und neutral über das Geschehen am Grundstücksmarkt informiert werden. Diese beabsichtigte Transparenz des Grundstücksmarktes verfolgt das Ziel, jedem Interessenten Informationen zu liefern. Insbesondere überall dort, wo noch wenige Kauffälle bekannt sind und/oder wo sich der Grundstücksmarkt und die Preise auf Grund von Angebot und Nachfrage schnell entwickeln.

Ein solcher Bericht spiegelt das grundstücksbezogene Marktgeschehen eines Jahres innerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Gutachterausschusses wider. Im Focus des Marktberichtes steht dabei die Zusammenstellung der Mengen-, Geld- und Flächenumsätze für die folgenden Teilmärkte:

- Wohn- und Gewerbegrundstücke,
- Eigentumswohnungen,
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen,
- Gemeinbedarfsflächen (Verkehrsflächen, Schulen, Parks etc.) und
- Sonstige Flächen (ehemalige militärisch genutzte Flächen, Windkraftanlagen, Kiesgruben, Golfplätze etc.).

Die Basis eines Marktberichtes sind insbesondere die von der Geschäftsstelle ausgewerteten Kaufverträge für das zurückliegende Geschäftsjahr. Die Ergebnisse der Jahresumsätze werden analysiert, in besonderen Fällen auf Jahresmittelwerte umgerechnet und immer den Werten der Vorjahre gegenübergestellt, um die Preisentwicklung ableiten zu können.

Ein Marktbericht enthält auch die Ergebnisse der zum 1.1. eines jeden Jahres durch den Gutachterausschuss für alle unbebauten Bauflächen ermittelten Bodenrichtwerte (BRW). *Anm.:* Für bebaute Gebiete sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Im Gegensatz zu den Jahresmittelwerten des Marktberichts sind Bodenrichtwerte somit stichtagsbezogen.

Weiterhin enthält der jährliche Marktbericht einen Überblick über:

- das Mietpreisniveau,
- das Pachtzinsniveau für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen,
- den Wert von Wochenendgrundstücken u.a.m.

Um jedem Sachverständigen die tägliche Arbeit zu erleichtern und die Gutachten abzusichern, sollte ein Marktbericht auch die Ergebnisse statistischer Auswertungen aus dem Datenmaterial der Kaufpreissammlung und anderer Sammlungen (z.B. Mieten) veröffentlichen. Dazu fordern § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und die §§ 9-14 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf. Zu den zur Wertermittlung so genannten **erforderlichen Daten** gehören insbesondere:

- Indexreihen,
- Umrechnungskoeffizienten,
- Marktanpassungsfaktoren und
- Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Zum Landkreis Teltow-Fläming gehören insgesamt 16 Städte und Gemeinden, darunter fallen 13 amtsfreie und 3 amtsangehörige Städte und Gemeinden.

Statistische Grunddaten (Stand: 31.12.2011)

- Anzahl der Städte und Gemeinden: 16
- Anzahl der amtsfreien Städte und Gemeinden: 13
- Anzahl der amtsangehörigen Städte und Gemeinden: 3
- Anzahl der Flurstücke: 210.538
- Fläche des Landkreises (km²): 2.092

Luckenwalde ist die Kreisstadt des Landkreises Teltow-Fläming.

Im Norden grenzt der Landkreis direkt an Berlin, im Süden an das Bundesland Sachsen-Anhalt sowie den Landkreis Elbe-Elster, im Osten an den Landkreis Dahme-Spreewald und im Westen an den Landkreis Potsdam-Mittelmark.

Der Landkreis umfasst eine Fläche von 2.092 km² und hat rd. 160.000 Einwohner. Seine Nord-Süd-Ausdehnung beträgt ca. 70 km, die Ost-West-Ausdehnung ca. 56 km. Den Landkreis tangieren die Bundesautobahnen A 9 im Westen und A 13 im Osten. Sie werden durch den Berliner Ring (A 10) im nördlichen Kreisgebiet miteinander verbunden.

Durch die Bundesstraßen B 96, B 96a, B 101, B 101n, B 102, B 115 und B 246 ergeben sich für den Landkreis günstige Verkehrsanschlüsse an das überregionale Verkehrsnetz.

Bei den Flächen gewerblicher Nutzung gilt die Faustformel, dass Investitionsstandorte mit Fahrzeiten unter 30 Minuten zur nächsten Autobahnanschlussstelle von besonderem Interesse sind. In abgeschwächter Form profitieren auch Flächen der Wohnnutzung von einer guten verkehrsinfrastrukturellen Anbindung. Der strukturelle Umbau mit leistungsfähigen Autobahnen und schnellen Zubringerstraßen für den Personen- und Wirtschaftsverkehr zu den Mittelzentren des Landkreises steht im Vordergrund.

Die B 101 ist bedingt durch ihren Verlauf von Nord nach Süd die Lebensader des Landkreises. Derzeit wird auf die noch 2012 geplante Fertigstellung des Teilstücks zwischen Wiesenhagen und Luckenwalde und auf die Südumfahrung von Luckenwalde, die vom Biotechnologiepark bis Kloster Zinna führen wird, gewartet. Erst mit Fertigstellung dieser Teilabschnitte kann die schwierige Durchfahrt durch das Luckenwalder Zentrum entlastet werden. Als letzte Ausbaustrecke steht die Ortsumfahrung von Thyrow vor dem Beginn der Bauausführung.

Die Fertigstellung des Ausbaus der B 101 wird für die Verkehrsanbindung der südlichen Regionen des Landkreises mit einem wirtschaftlichen Aufschwung verbunden sein

Die Bahnlinien Berlin-Leipzig und Berlin-Dresden durchqueren den Landkreis. Die wichtigsten Haltepunkte sind Ludwigsfelde, Luckenwalde und Jüterbog an der Strecke nach Leipzig sowie Blankenfelde, Zossen und Baruth an der Dresdener Strecke.

Der Landkreis verfügt über drei Verkehrslandeplätze: Schönhagen, Zellendorf und Reinsdorf. Der Flugplatz Schönhagen bietet dem Privat- und Freizeitflieger einen attraktiven Standort.

Im nördlichen Bereich des Landkreises, im Strukturraum „Berliner Umland“ wirkt sich die Nähe von Berlin begründet durch die sehr günstige verkehrstechnische Anbindung deutlich auf den Grundstücksmarkt aus. Die überregionalen Entwicklungsmöglichkeiten dieses Bereiches als Wirtschafts- und Kulturmetropole rechtfertigen seine Umschreibung als „Speckgürtel“.

Das übrige und insbesondere das südliche Kreisgebiet, also der Strukturraum „weiterer Metropolraum“ wird außerhalb der größeren Gemeinden vornehmlich durch landwirtschaftliche Nutzung mit kleineren Wohn- und Gewerbegebieten geprägt.

Flächennutzung des Landkreises Teltow-Fläming

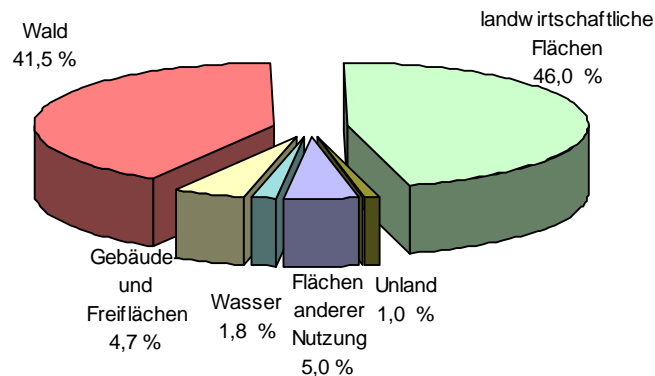


Abb. 2

3.2 Bereichsaufteilung des Landkreises Teltow-Fläming

Die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg besteht nach den Vorgaben der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg aus den Teilräumen Berlin, Berliner Umland und weiterer Metropolenraum.

Die Unterteilung des Landkreises in „Berliner Umland“ und „weiterer Metropolenraum“ übt einen starken Einfluss auf das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises aus.

Für das „Berliner Umland“ wurden rd. 36 % aller Verkäufe und für den „weiteren Metropolenraum“ rd. 64 % der **Gesamtverkäufe** registriert.

Der **Geldumsatz** stellt sich im Verhältnis von rd. 59 % für das „Berliner Umland“, zu rd. 41 % für den „weiteren Metropolenraum“ dar.

Beim **Flächenumsatz** stellt sich ein umgekehrtes Verhältnis dar. Betrag der Anteil am Gesamtumsatz im „Berliner Umland“ nur rd. 8 %, im „weiteren Metropolenraum“ dagegen rd. 92 %.

3.3 Wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2011 und Perspektiven

Zu den entscheidenden Pluspunkten des Landkreises Teltow-Fläming gehört seine hervorragende Infrastruktur. Deutschlandweit ist der Landkreis einer der wichtigsten Standorte der Luft- und Raumfahrtindustrie und nimmt Spitzenplätze auf den Gebieten der Biotechnologie und des Fahrzeugbaus ein.

Die Wirtschaftsstandorte Luckenwalde und Ludwigsfelde sind 2 von 15 Regionalen Wachstumskernen im Land Brandenburg.

Die geplante Inbetriebnahme des Flughafens BER bietet bereits vor der Eröffnung interessante Möglichkeiten für Unternehmen aus aller Welt. Die Gewerbegebiete aber auch die Wohnstandorte der flughafennahen Gemeinden des Landkreises sind im Visier von Investoren und der Immobilienbranche.

Rund 46% der Landkreisfläche werden landwirtschaftlich genutzt. Neben der Lebensmittelproduktion gewinnen Energiewirtschaft und ländlicher Tourismus an Bedeutung. Der Flächenanteil des ökologischen Landbaus an der landwirtschaftlich genutzten Fläche beträgt im Landkreis bereits 6 %.

Dieser Grundstücksmarktbericht trifft ebenso Aussagen zur ländlichen, landschaftlich reizvolleren Region des Landkreises, in den Gewerbestandorte und dezentrale Wohnlagen leider nicht in der Käufergunst stehen. Der Landkreis hat parallel zu seinem Werben um die Wirtschaft auch andere Möglichkeiten erkannt und in Gang gesetzt, um den zu beobachtenden demographischen Wandel entgegenzuwirken.

Wirtschaftliche Impulse wird die derzeitige Schaffung einer zuverlässigen Breitbandinfrastruktur setzen. Diese wird u.a. die Nutzung moderner Informationstechnologien in den bislang unterversorgten ländlichen Gebieten ermöglichen.

Die touristische Erschließung des stark landwirtschaftlich geprägten südlichen Kreises wird durch die Kombination aus Kultur-, Natur- und Freizeiterlebnis gefördert. Durch seine reizvollen Landschaften, seine großen geschlossenen Wälder, die zahlreichen Natur- und Landschaftsschutzgebiete und historischen Bauwerke besitzt die Region Teltow-Fläming einen hohen Erholungswert.

Ein Anziehungspunkt im südlichen Teil des Landkreises ist Europas größte Skate-Region. Die Flaeming-Skate® ist mit inzwischen mehr als 220 km Länge die größte zusammenhängende Skating-Strecke bundesweit und die bedeutendste öffentlich zugängliche Sportstätte der Region.

3.4 Städtebauliche Entwicklung - Sanierung

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

Die Bodenwertentwicklungen in Sanierungsverfahren haben Auswirkungen auf den Wohnungs- und Grundstücksmarkt. Die im Landkreis durchgeführten oder noch laufenden Sanierungsverfahren werden im Folgenden in ihren jeweiligen Projektständen dargestellt.

Sanierungsgebiet	Anzahl der Zonen	Ermittlung besonderer BRW durch den GAA		Bodenwerterhöhung %
		Anfangswerte	Endwerte	
Baruth "Innenstadt"	12	X	X Prognose	13 bis 33
Dahme	10	X in Arbeit	X in Arbeit	
Jüterbog "Innenstadt"	7	X	X	20 bis 33
Luckenwalde	"Innenstadt"	9	X	7 bis 20
	"Petrikirchplatz"	8	X	4 bis 19
	"Zentrum"	11	X	
Trebbin "Stadtzentrum"	6	X	ohne GAA	
Zossen "Innenstadt"	6	X	X	11 bis 20

4. Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

Unter diesem Gliederungspunkt wird die Entwicklung der Kauffälle aller Grundstücksarten von 2000 - 2011 zusammengefasst. In den erfassten Kauffällen sind die folgenden Grundstücksarten enthalten:

- - **ub** - unbebaute Grundstücke
- - **bb** - bebaute Grundstücke
- - **ei** - Wohnungs- und Teileigentum
- - **lf** - land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke
- - **gf** - Gemeinbedarfsflächen
- - **sf** - sonstige Flächen

Entwicklung der registrierten Kauffälle von 2000 – 2011

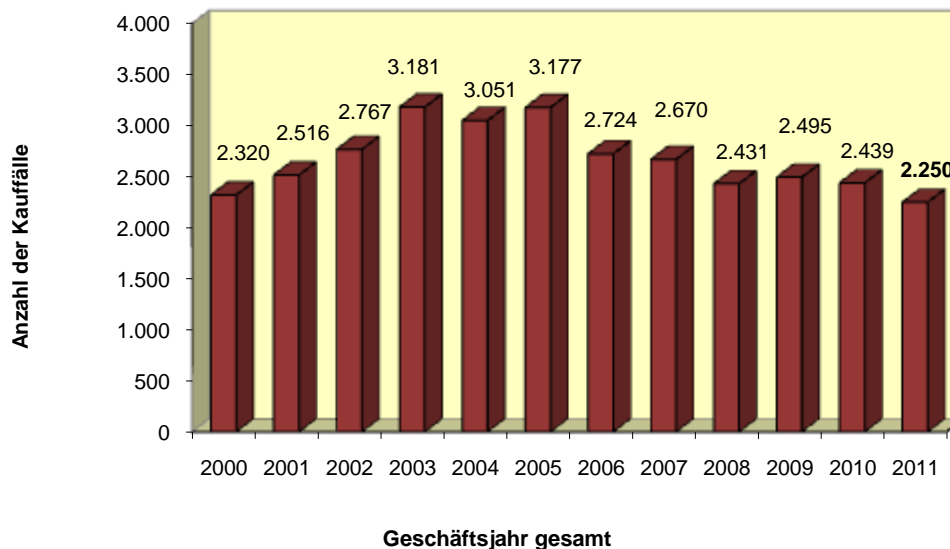


Abb. 4

Im Jahre 2011 wurden insgesamt 2.250 **Kauffälle** ausgewertet und registriert. Das bedeutet im Vergleich zum Vorjahr einen leichten Rückgang von rd. 8 %.

4.2 Schaubild: Aufteilung der Kaufverträge 2011

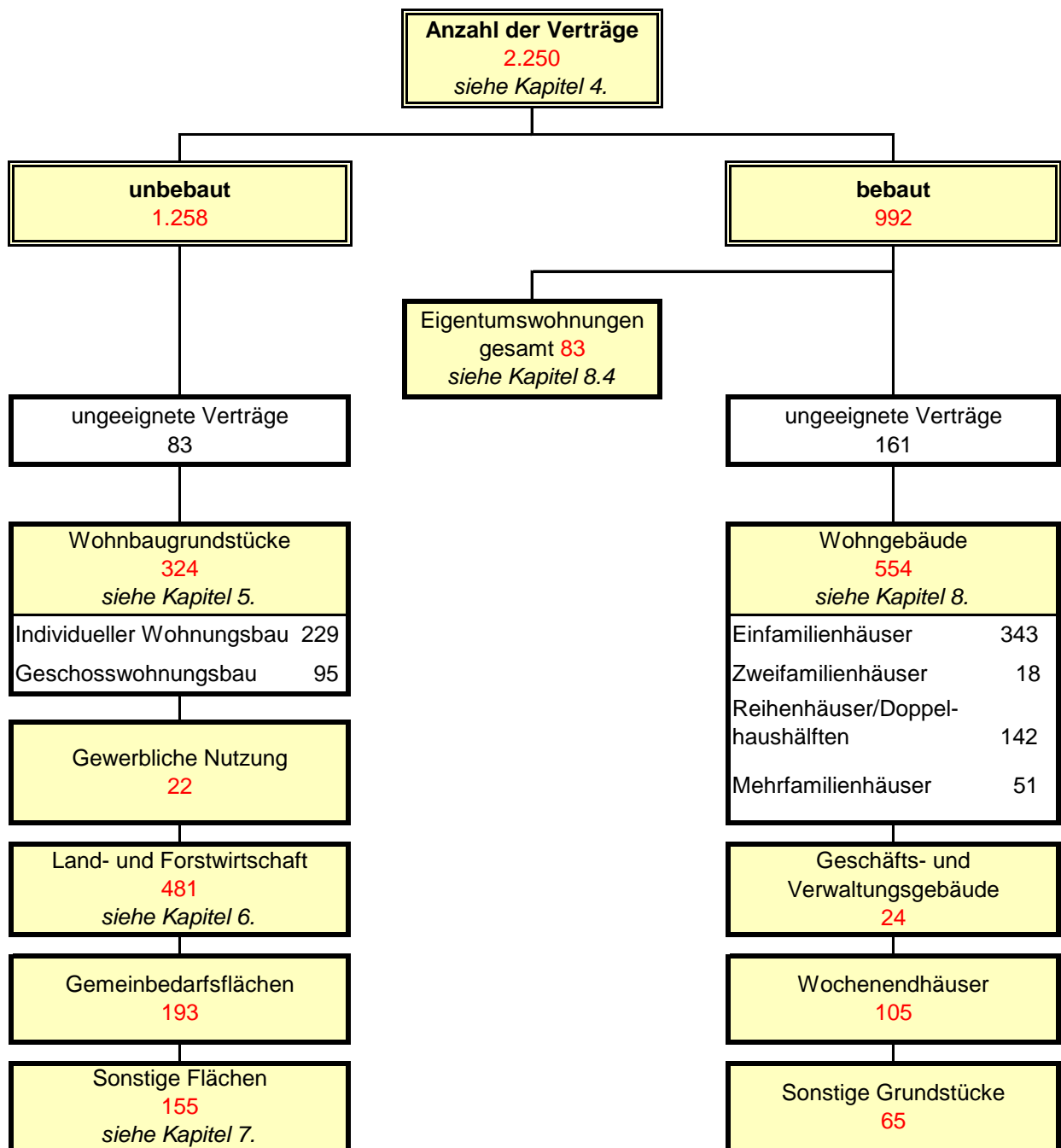


Abb. 5

Anm.:

Bei den ungeeigneten Kaufverträgen handelt es sich um Kauffälle, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Sinne des § 194 BauGB zu Stande gekommen sind und um Kauffälle die für die Preisanalyse nicht verwendet werden können.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Aufteilung der einzelnen Grundstücksarten:

Grundstücksart		Anzahl 2011	Anteil 2011 [%]	Anzahl 2010	Veränderung zum Vorjahr [%]
unbebaute Grundstücke	ub	429	19,1	523	- 18,0
bebaute Grundstücke	bb	909	40,4	1.015	- 10,4
Wohnungs- und Teileigentum	ei	83	3,7	126	- 34,1
land- und forstw. Flächen	lf	481	21,4	483	- 0,4
Gemeinbedarfsflächen	gf	193	8,5	164	+ 17,7
sonstige Flächen	sf	155	6,9	128	+ 21,1
Summe		2.250	100,0	2.439	- 7,7

Abb. 6

Die Entwicklung der Grundstücksarten **ub** und **bb** findet auf dem Grundstücksmarkt ein besonderes Interesse.

Für die Grundstücksart **ub** ist im Vergleich zum vergangenen Jahr ein Rückgang von rd. 18 % und bei der Grundstücksart **bb** von rd. 10 % zu registrieren.

Bei den Verkaufszahlen der Grundstücksart **ei** ist ein besonders erheblicher Rückgang von rd. 34 % zu verzeichnen.

Die Anzahl der Kauffälle der Grundstücksarten **lf** haben sich im Vergleich zum Vorjahr unwesentlich verändert.

Die Grundstücksarten **gf** und **sf** sind zum Vorjahr um 17 % bzw. 21 % gestiegen.

Der nachfolgende Mehrjahresvergleich der Kauffallzahlen für die **vier** hauptsächlichen **Grundstücksarten** dient als aussagekräftiger Überblick über die Entwicklung von **2005 – 2011**.

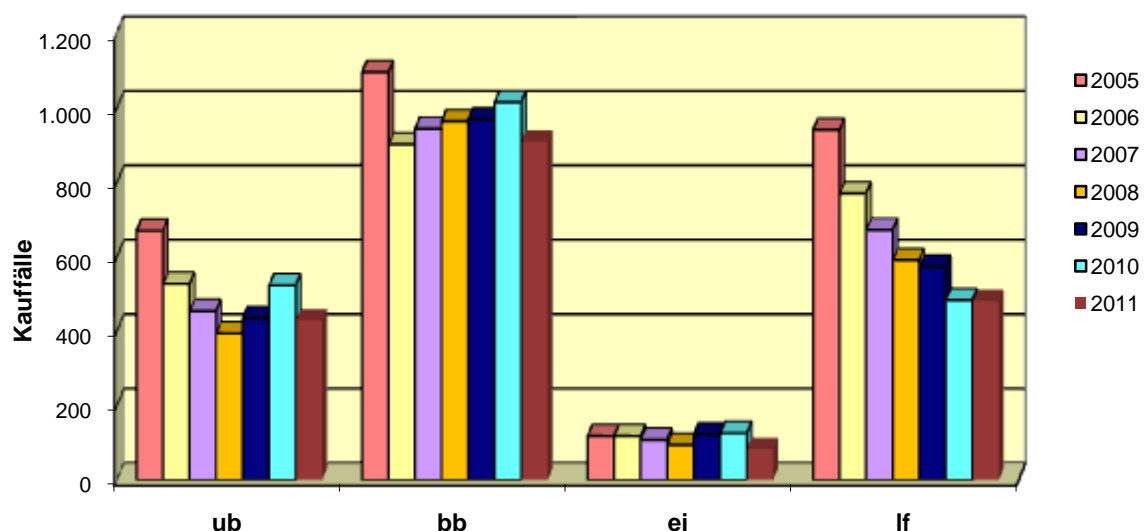


Abb. 7

4.3 Geldumsatz

Im Jahr 2011 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Teltow-Fläming
rd. 147 Mio. Euro

umgesetzt.

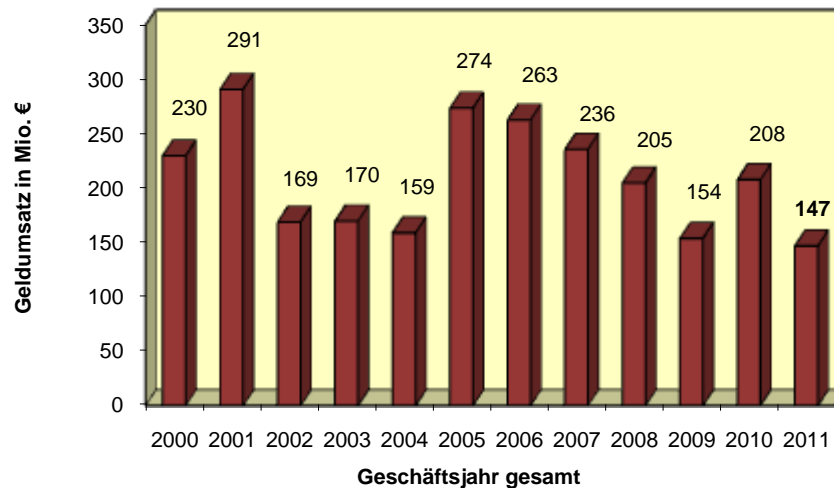


Abb. 8

Der Geldumsatz verteilt sich auf die Teilmärkte wie folgt:

Grundstücksart		Umsatz 2011 [Mio. €]	Anteil 2011 [%]	Umsatz 2010 [Mio. €]	Veränderung zum Vorjahr [%]
unbebaute Grundstücke	ub	30,1	20,4	30,1	+ 0,0
bebaute Grundstücke	bb	101,3	68,8	153,1	- 33,8
Wohnungs- und Teileigentum	ei	5,5	3,8	11,8	- 53,4
land- und forstw. Flächen	lf	5,6	3,8	8,8	- 36,4
Gemeinbedarfsflächen	gf	0,5	0,3	0,4	+ 25,0
sonstige Flächen	sf	4,2	2,9	3,6	+ 16,7
Summe		147,2	100,0	207,9	- 29,2

Abb. 9

Im Auswertzeitraum ist der Geldumsatz zum Vorjahr um rd. 30 % gesunken. Das Diagramm verdeutlicht den tiefsten Stand seit dem Jahre 2000.

Ein beachtlicher Rückgang ist in der Grundstücksart **bb** mit rd. 34 %, bei der Grundstücksart **ei** mit rd. 53 % und bei der Grundstücksart **lf** von rd. 36 % zu verzeichnen.

Im Gegensatz dazu ist bei der Grundstücksart **gf** eine Steigerung von rd. 25 % und bei der Grundstücksart **sf** von rd. 17 % zu beobachten.

4.4 Flächenumsatz

Im Jahr 2011 haben im Landkreis Teltow-Fläming

31.659.000 m² Grundstücksfläche

den Eigentümer gewechselt.

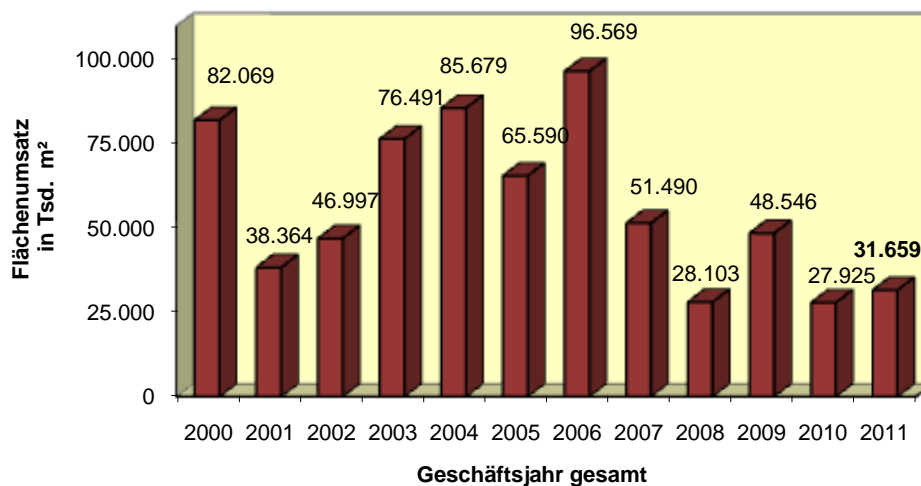


Abb. 10

Grundstücksart		Flächenumsatz 2011 [Tsd. m ²]	Anteil 2011 [%]	Flächenumsatz 2010 [Tsd. m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]
unbebaute Grundstücke	ub	622	2,0	810	- 23,2
bebaute Grundstücke	bb	1.497	4,7	1.608	- 6,9
land- und forstw. Flächen	lf	16.697	52,7	24.272	- 31,2
Gemeinbedarfsflächen	gf	227	0,7	182	+ 24,7
sonstige Flächen	sf	12.616	39,9	1.054	+ 1.097,0
Summe		31.659	100,0	27.925	+ 13,4

Abb.11

Der Flächenumsatz ist in seiner Gesamtheit gegenüber dem Vorjahr um rd. 13 % gestiegen. Schaut man sich jedoch die Hauptgrundstücksarten an, ist bei den Grundstücksarten **ub**, **bb** und **lf** ein Rückgang festzustellen.

Bei den Gemeinbedarfsflächen beträgt die Steigerung rd. 25 %.

Eine enorme Steigerung zum Vorjahr ist auf dem Teilmarkt **sf** zu registrieren. Der Flächenumsatzanstieg dieses Marktsegment resultiert aus dem Verkauf großer Militärfächen, GUS-Flächen und Flächen für Solaranlagen.

4.5 Berliner Umland, weiterer Metropolitanraum und Mittelzentren

Im diesem Teil des Marktberichtes wird ein Überblick über das Marktgeschehen nach Aufteilung der Bereiche des Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) der am 15. Mai 2009 in Kraft getreten ist. Seitens der Landesplanung erfolgt hierin eine Neuaufteilung in „**Berliner Umland**“ und „**weiterer Metropolitanraum**“. (siehe Karte S. 3)

Die folgende Abbildung 12 zeigt für den Landkreis Teltow-Fläming eine Auswertung der Kauffälle, Geldumsätze und Flächenumsätze in den Bereichen „**Berliner Umland**“ und „**weiterer Metropolitanraum**“ sowie für die **Mittelzentren**.

- **Berliner Umland**
 - Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 - Gemeinde Großbeeren
 - Stadt Ludwigsfelde
 - Gemeinde Rangsdorf

- **Weiterer Metropolitanraum:**
 - Gemeinde Am Mellensee
 - Stadt Baruth/Mark
 - Amt Dahme/Mark
 - Gemeinde Nuthe-Urstromtal
 - Gemeinde Niedergörsdorf
 - Gemeinde Niederer Fläming

- **Mittelzentren:**
 - Stadt Ludwigsfelde, Stadt Zossen, Stadt Luckenwalde, Stadt Jüterbog

Kauffälle, Geldumsatz und Flächenumsatz

		unbebaut	bebaut	Wohnungs-/ Teileigentum	land- /forstw. Flächen	Gemeinbe- darfsflächen	sonstige Flächen	Summe 2011
Berliner Umland	Kauffälle	226	363	63	41	79	30	802
	Geldumsatz [Mio. €]	25,7	55,0	5,0	0,6	0,2	0,5	87,0
	Flächen- umsatz [Tsd. m²]	369	390	-	1.606	125	111	2.601
Mittelzentren	Kauffälle	167	338	31	109	79	61	785
	Geldumsatz [Mio. €]	11,4	42,8	1,3	1,1	0,1	2,4	59,1
	Flächen- umsatz [Tsd. m²]	258	531	-	3.739	74	987	5.589
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	Kauffälle	105	297	6	347	71	76	902
	Geldumsatz [Mio. €]	2,0	25,2	0,2	4,2	0,2	1,5	33,3
	Flächen- umsatz [Tsd. m²]	128	743	-	12.039	81	11.560	24.551

4.6 Einfluss des Flughafenbaus auf den Grundstücksmarkt

Noch am Ende des in diesem Marktbericht zu betrachtenden Rechnungsjahres 2011 stand fest: Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) wird am 3. Juni 2012 eröffnet. Die im Mai 2012 erfolgte Ankündigung der Verschiebung des Eröffnungstermins besitzt somit keinen Einfluss auf die Bewegungen des Grundstücksmarktes im Jahr 2011.

Im Jahr 2011 dominierten andere flughafenbezogene Themen.

So schlug die Empörung der Eigentümer über die von der Deutschen Flugsicherung angekündigten „endgültigen“ Flugrouten hohe Wellen in den betroffenen Kommunen von Brandenburg wie auch in den flughafennahen Ortsteilen von Berlin.

Die Protestbewegungen der Bürgerinitiativen richteten sich jedoch weniger gegen den Werteverfall der Grundstücke, sondern hauptsächlich gegen die zu erwartende Zunahme des Fluglärms und seine gesundheitlichen Schäden.

Ein weiterer Schwerpunkt der Proteste war die Anzahl der angekündigten Nachtflüge. Insbesondere hier sahen die Betroffenen einen starken Angriff auf ihre Gesundheit und das allgemeine Wohlbefinden.

Nach Einschätzung des Gutachterausschusses hat die Heftigkeit der Proteste abgenommen, die Forderungen der Betroffenen haben sich inhaltlich verlagert. Im Vordergrund steht die Eingrenzung des Fluglärms durch geeignete Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden.

Aus der Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durch den Flughafen resultiert eine entsprechende Entschädigungssumme, die jedoch oftmals nicht den Vorstellungen der Eigentümer entspricht.

Das vom Landkreis Teltow-Fläming im November 2010 ins Leben gerufene Flughafen-Beratungszentrum berät unabhängig und neutral zu Fragen rund um den BBI. Es ist Ansprechpartner für Einwohner, Unternehmen, Gewerbetreibende und andere Akteure. Interessierte Bürger werden zum Schallschutzprogramm des Flughafens beraten und wenn es die Ermittlung der Schallschutzmaßnahmen und die schalltechnische Beurteilung des Gebäudes durch den Flughafen erfordert, wird die Prüfung durch einen Gutachter vermittelt

Doch welchen Einfluss haben der Flughafenbau sowie die Protestbewegungen und Forderungen der Betroffenen tatsächlich auf den Grundstücksmarkt 2011 im Landkreis Teltow-Fläming ausgeübt?

Als Grundlage der Einschätzung des Gutachterausschusses dient die nachweisliche Entwicklung der Anzahl der jährlichen Kauffälle für unbebaute und bebaute Grundstücke, der jährliche Geldumsatz und der Flächenumsatz für die Teilmärkte „Wohnen“ und „Gewerbe“. Der Gutachterausschuss bedient sich dazu der bei seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung.

Im Landkreis Teltow-Fläming liegen folgende vier Verwaltungseinheiten im Einflussbereich der vom Flugverkehr ausgehenden Emissionen:

- Gemeinde Blankenfelde-Mahlow,
- Gemeinde Großbeeren,
- Stadt Ludwigsfelde und
- Gemeinde Rangsdorf

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte und seine Geschäftsstelle beobachten seit Jahren sehr genau die Entwicklung des Grundstücksmarktes in diesen 4 Kommunen.

Die Abb. 13 enthält ab dem Jahr des ersten Spatenstichs am BER (2006) eine Übersicht über die Anzahl der jährlichen Kauffälle ebenso wie den jährlichen Geldumsatz für:

Unbebaute und bebaute Grundstücke der Teilmärkte „Wohnen“ und „Gewerbe“.

Verwaltungseinheit	Anzahl der Kauffälle unbebaut+bebaut						Geldumsatz [Mio €]					
	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Blankenfelde-Mahlow	228	246	243	227	249	262	26	35	28	25	35	26
Großbeeren	87	90	96	74	80	88	14	15	20	40	21	45
Ludwigsfelde	158	180	137	130	140	153	31	52	14	44	77	39
Rangsdorf	111	165	141	160	145	148	10	22	11	15	19	63
Summe	584	681	617	591	614	651	81	124	73	124	152	173

Abb. 13

Anm.: Die Zahlen der Summenzeile (584 KF und 81 Mio. €) sind **nicht** mit den Zahlen der Spaltensumme aus Abb.12 zu vergleichen, da dort die Zahlen aller Grundstücksteilmärkte zusammengefasst sind.

Die Tabelle verdeutlicht im Vergleich zum Vorjahr für den Auswertez Zeitraum 2011 in allen Verwaltungseinheiten einen Rückgang der Kauffälle und des Geldumsatzes.

Oberflächlich betrachtet scheinen die Zahlen der Tabelle 13 somit einen negativen Einfluss des Flughafens BER auf den Grundstücksmarkt des Landkreises Teltow-Fläming nachzuweisen.