Die Entwicklungen am Grundstücksmarkt im Landkreis Teltow-Fläming

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Landkreis Teltow-Fläming

LAND BRANDENBURG

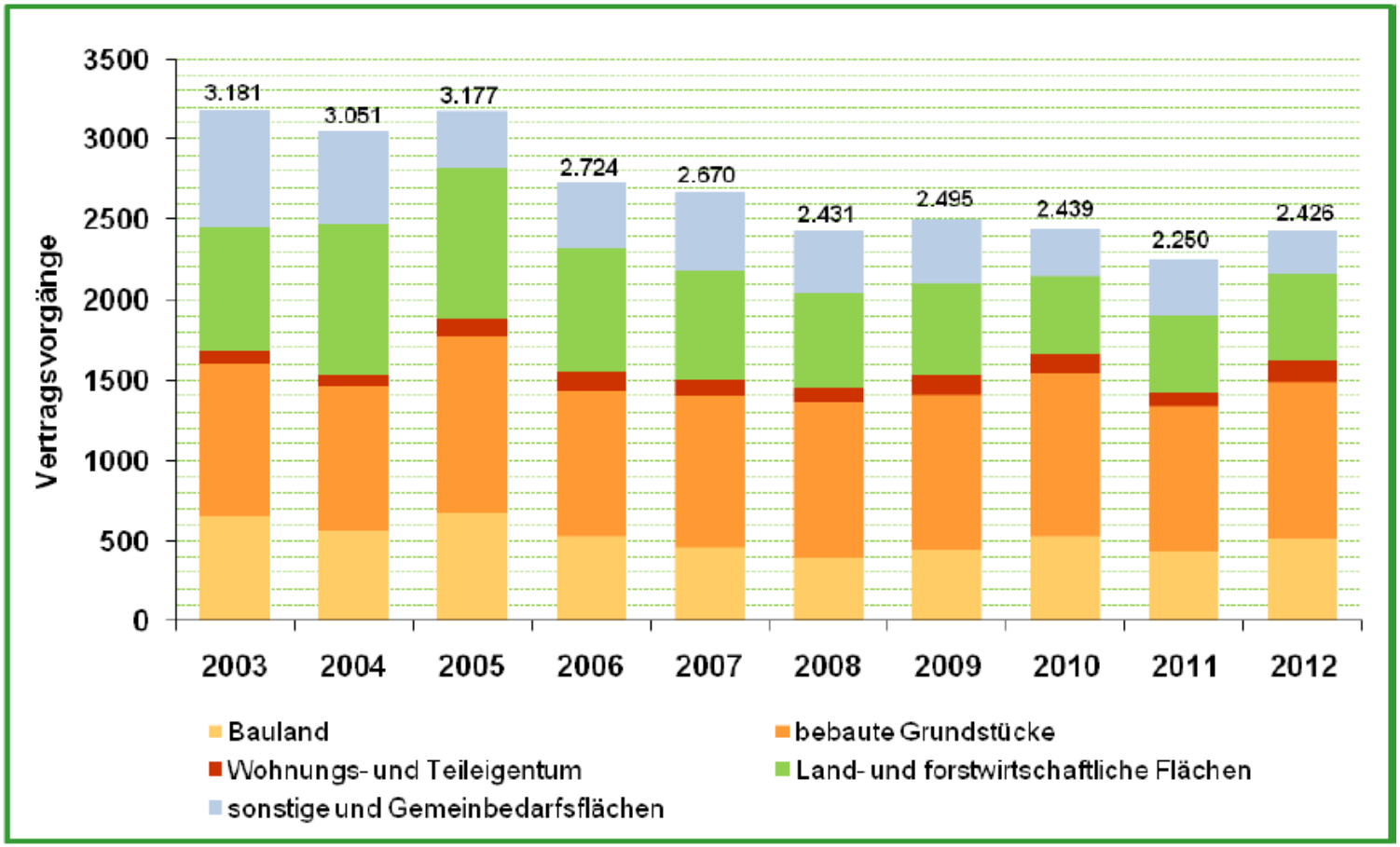
Grundstücksmarktbericht

2012

Landkreis Teltow-Fläming

LANDKREIS TELTOW-FLÄMING
unverkennbar stark - südlich von Berlin.

Entwicklung der registrierten Kauffälle in den letzten 10 Jahren



2.426 Kauffälle → Zuwachs von rd. 8 %

Einfluss des Flughafenbaus 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

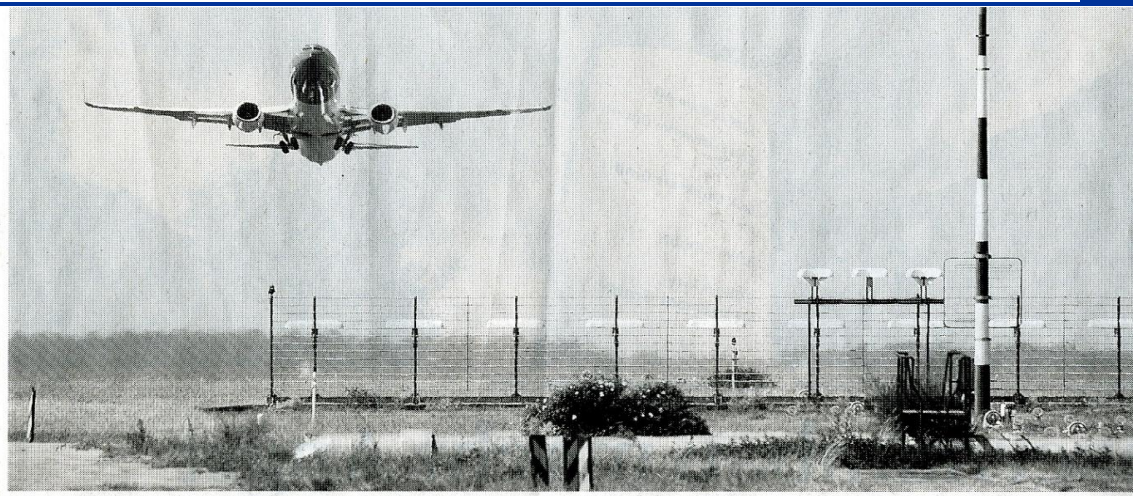
Der Gutachterausschuss für Grundstückwerte im Landkreis Teltow-Fläming und seine Geschäftsstelle beobachten seit dem ersten Spatenstich am BER im Jahr 2006 die Entwicklung des Grundstücksmarktes in diesen 4 Kommunen.

Vertragsvorgänge und Geldumsätze im Berliner Umland seit 2006

Verwaltungseinheit	Bauland & bebaute Grundstücke													
	Vertragsvorgänge							Geldumsatz [Mio. €]						
	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Blankenfelde-Mahlow	241	228	246	243	227	249	262	25	26	35	28	25	35	26
Großbeeren	111	87	90	96	74	80	88	34	14	15	20	40	21	45
Ludwigsfelde	153	158	180	137	130	140	153	26	31	52	14	44	77	39
Rangsdorf	144	111	165	141	160	145	148	32	10	22	11	15	19	63
Gesamt	649	584	681	617	591	614	651	116	81	124	73	124	152	173

Entwicklung der Marktsegmente Bauland und bebaute Grundstücke des **Individuellen Wohnungsbaus (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaus)**

- gezielte Aussagen zum Einfluss des Flughafenbaus
- betroffene Eigentümer und Erwerber reagieren sensibel auf störende Einflüsse
- wie groß ist der Wertverlust des eigenen Grundstücks



Der Bau des Flughafens in Schönefeld sorgt bei vielen Immobilienkäufern für Verunsicherung. FOTO: D

Hauskäufer warten ab

IMMOBILIEN Flugroutenchaos blockiert Grundstücksmarkt rund um Schönefeld

In den Einflugschneisen zum Großflughafen fallen die Preise, doch wenige Kilometer weiter steigen sie bereits.

Von Antje Schroeder

POTSDAM | Wo die Interessenten rar sind, entdeckt mancher Hausverkäufer seine poetische Ader. „Die Taube in der Hand ist besser als der Spatz auf dem Dach", titelt ein Immobilienentwickler, der ein Einfamilienhaus in Mahlow (Teltow-Fläming) anbietet. Kostenpunkt: 130 000 Euro für 135 Quadratmeter. Ein paar Klicks weiter, „gemütliches Einfamilien-

Die Häuser sind derzeit günstig in Blankenfelde-Mahlow

Einwohner hinweg donnern werden. In der Einflugschneise müsse man mit Preisabschlägen von 20 bis 30 Prozent rechnen, schätzt René Bernhardt vom Büro Hauptstadtmakler 24. Allerdings sind bei den Orten, für die es schon lange feststand, dass sie vom neuen Flughafen in Schönefeld (Dahme-Spreewald) stark betroffen sind, die Preise schon seit Jahren darauf eingerichtet, sagt die Vizevorsitzende des Gutachterausschusses Dahme-Spreewald, Judith Killiches.

Ansonsten spielen viele Marktteilnehmer zurzeit eine Art Mikadospiel – sie warten ab, wo am Ende die Flugrouten verlaufen. Die Gutach-

überlegen, ob sie ihre Immobilie gegen Bargeld tauschen sollen. Entsprechend wenig Bewegung gab es bei den Preisen. Der Grundstücksmarkt in Brandenburg sei momentan „überlastet vom Negativthema Fluglärm", sagt der Berliner Makler Michael Schick.

Abgesehen davon gibt es auch Gewinner. So verzeichnen die Nordbezirke in Nähe des Flughafens in Berlin-Tegel ein gesteigertes Interesse, vor allem von Immobilieninvestoren, berichtet Schick. In Pankow seien die Preise bereits um zehn Prozent gestiegen, sagt Makler Bernhardt. Teurer geworden seien auch die Häuser im südöstlichen Berliner Bezirk Rudow.

In Frankfurt am Main, so Schick, seien die Grundstücke am Flughafen wegen der guten Anbindung am Ende

Hohe Potsdamer Preise

- **Die Grundstückspreise** rund um den Flughafen in Schönefeld (Dahme-Spreewald) liegen momentan nach Einschätzung von Maklern bei 80 bis 150 Euro pro Quadratmeter. Entscheidend sind neben der Flughafennähe auch andere Faktoren, wie Lage und Größe des Grundstücks. Vor allem Liegenschaften am Wasser gehen zu hohen Preisen weg.
- **Der Grundstücksmarktbericht** der Gutachterausschüsse des Landes verzeichnet fast durchgängig deutlich höhere Bodenrichtwerte im Speckgürtel um Berlin als in weiter entfernten Gegenden.
- **Teurer** wird es, je näher die Grundstücke an Potsdam liegen. So lagen in Stahnsdorf im Jahr 2010 die Preise bei

LANDKREIS TELTOW-FLÄMING
unverkennbar stark - südlich von Berlin.

Erwarteter Fluglärm drückt Immobilienpreise – Makler sehen Studie mit Skepsis

Dienstag, 18. September 2012 15:54

Der zu erwartende Fluglärm lässt die Immobilienpreise sinken, je näher ein Haus oder eine Wohnung am Flughafenstandort liegt. Das sagen Wissenschaftler des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung.

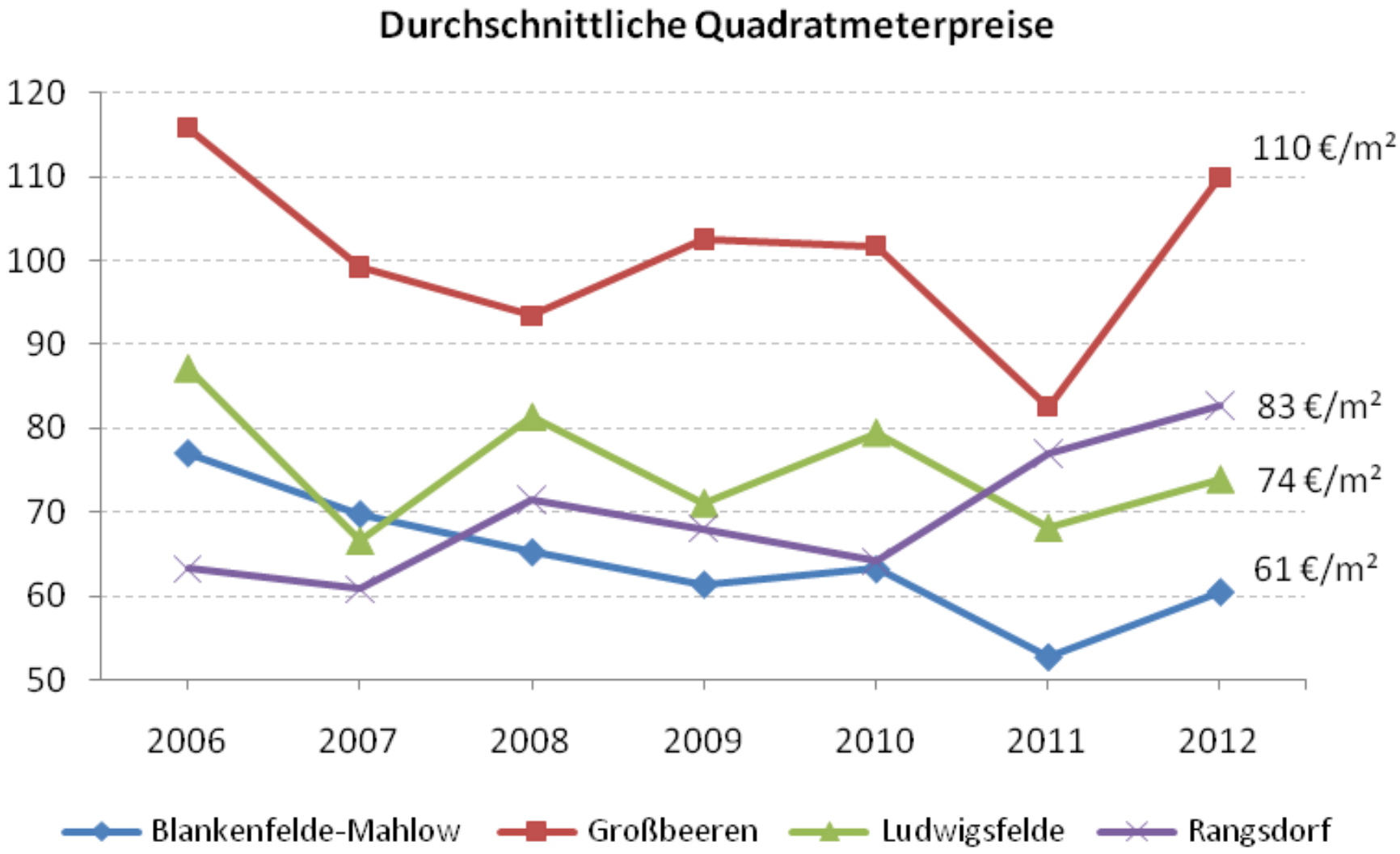
Region (pm). Anfang September erklärte Horst Aman, der neue Technik-Chef des Hauptstadt-Flughafens, dass der Airport am am 27. Oktober 2013 eröffnet werden soll. So mancher Bewohner im direkten Umfeld des Flughafens mag sich vielleicht freuen, noch einen weiteren Sommer mit weniger Fluglärm genießen zu dürfen. Doch der zu erwartende Lärm sorgt bereits heute dafür, dass die Immobilienpreise im Umfeld des Flughafens deutlich sinken. Das wollen Wissenschaftler des **Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) in Berlin** heraus gefunden haben. Andreas Mense und Konstantin Kholodilin untersuchten, wie die Verkäufer von Häusern und Wohnungen im Süden Berlins auf die Ankündigung der neuen Flugrouten im Juli 2011 reagiert haben. **Für jeden Kilometer, den die Flugrouten näher rücken, sinken die Preise für Immobilien um bis zu neun Prozent. In der Spitze sinken die Verkaufspreise um rund ein Drittel.** „Fluglärm kommt Immobilienbesitzer teuer zu stehen", fassen die beiden Wissenschaftler zusammen.

Preisniveau für Bauland des Individuellen Wohnungsbaus

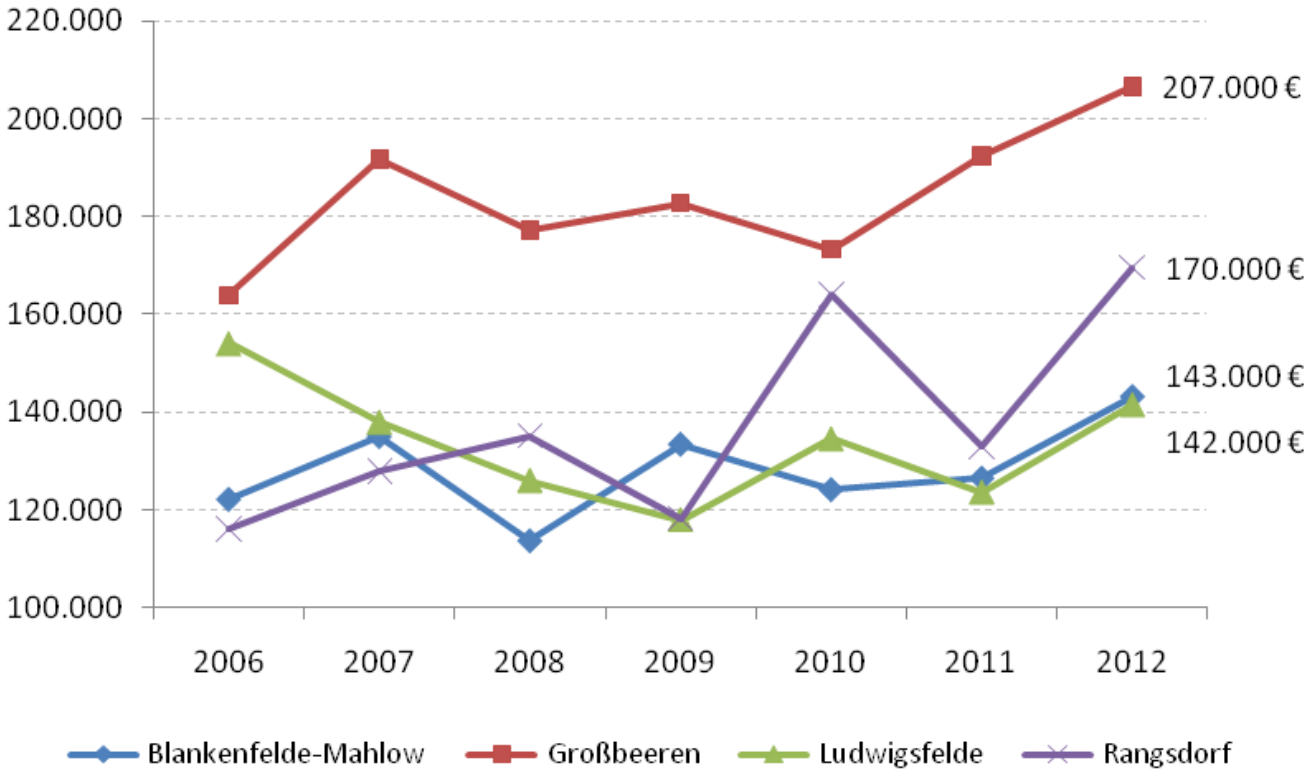
Verwaltungseinheit	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left(=\frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}}\right)$ €		Ø Kaufpreis pro m² $\left(=\frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Flächenumsatz}}\right)$ €/m²		Ø Grundstücksfläche $\left(=\frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}}\right)$ m²	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Blankenfelde-Mahlow	45.663	42.677	61	53	754	808
Großbeeren	67.272	67.984	110	83	612	824
Ludwigsfelde	52.132	53.099	74	68	705	779
Rangsdorf	66.166	69.866	83	77	800	907
Berliner Umland	**55.984**	**54.702**	**78**	**66**	**722**	**824**

- Preisniveau für ein durchschnittliches Grundstück gestiegen
- Situation unter den Gemeinden inhomogen
- siehe Rangsdorf → m²-Preis um 6,- € erhöht → ø Grundstückskaufpreis um rd. 3.500 € wegen kleinerer Grundstücksfläche gesunken
- **das ist der Trend → teuer kaufen aber mit kleineren Flächen**

Preisniveau für Bauland des Individuellen Wohnungsbaus



Durchschnittlicher Grundstückskaufpreis bebauter Grundstücke



- Zuwachs in Rangsdorf
- Preisniveau in Großbeeren am höchsten

Einfluss des Flughafenbaus auf den Grundstücksmarkt

- der Grundstücksmarkt im Flughafenumfeld zeigt sich überwiegend unbeeindruckt,
- Grundstücke werden nicht unter Wert veräußert,
- auch wenn die Anzahl der verkaufswilligen Eigentümer gestiegen ist, so ist gleichzeitig die Anzahl der Käufer gestiegen,
- Preisstablilität in 91 Bodenrichtwertzonen → zum 31.12.2012 wurde kein Wert abgesenkt → mehrere Bodenrichtwerte wurden angehoben,
- **der Bau des BBI belebt den Grundstücksmarkt in allen seinen Teilmärkten**

Organisation

» Wir über uns
» Aufgaben
» Betriebsstruktur
» Wir bilden aus
» Wir stellen ein
» Wir schreiben aus

Service

» Links
» Newsletter
» Webbasierte Geodienste
» LiKa-Online
» Kalibrierungsstrecke
» Kartenblattsuche

» Pressearbeit

» Hilfe
» Impressum
» AGNB
» Entgeltverzeichnis
» Datenschutzerklärung
» Glossar

» AdV-online

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!