

# Die Entwicklungen am Grundstücksmarkt im Landkreis Teltow-Fläming



Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Landkreis Teltow-Fläming

Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Landkreis Teltow-Fläming



Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Landkreis Teltow-Fläming



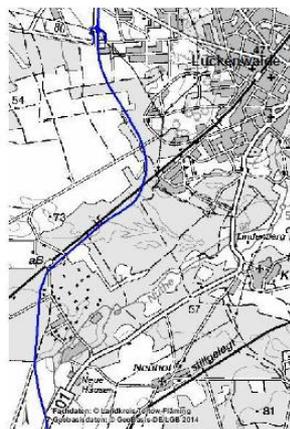
Grundstücksmarktbe  
2012

Landkreis Teltow-Fläi



Grundstücksmarktbericht  
2013

Landkreis Teltow-Fläming



Grundstücksmarktbericht  
2014



# Bauland in der Region immer teurer

Preise für Grundstücke in Berlinnähe steigen. Auch Immobilien im Süden stärker nachgefragt.

Von Aileen Hohnstein

Bauland ist in der Region Dahme-Fläming begehrt. Und es ist wieder ein wenig teurer geworden. Wie aus dem statistischen Bericht der Kaufwerte für Bauland im Land Brandenburg von 2013 hervorgeht, haben die Preise sowohl in Teltow-Fläming als auch in Dahme-Spreewald angezogen. Vor allem bei sogenannten baureifem Land – also einer Fläche, auf der sofort gebaut werden kann – wird diese Entwicklung deutlich.

Lag im Jahr 2013 in Dahme-Spreewald der Durchschnittspreis für den Quadratmeter bei 73 Euro, so mussten im Vorjahr

Die Frage nach Fluglärm wird oft nur rhetorisch

ich zum Kindergarten bereit?", sagt Jürgen K des Kataster- und Vermessungsamtes in Dahme-Spreewald allem in S-Bahn-Nähe von Eisenbahnstrecke Reichweite der Autobahnen Bauland gefragt. Spiele eine untergeordnete Rolle wie bei Betrachtung des Grundstückes zu erkennen. Die höchsten Preise im Landkreis Dahme-Spreewald lagen in Zeuthen mit 110 Euro pro Quadratmeter.

dort tief in den Preisen. In C... und Zeuthen: Preise von 110 Euro pro Quadratmeter

## VORIGER ARTIKEL

Böse Überraschungen auf dem Grundstück



# Rangsdorfs Grundstücke nur für Meistbietende

Wegen des Immobilienbooms sind in Rangsdorf auch Grundstücke begehrt, für die sich bis Künftig will die Gemeinde ihr Tafelsilber nicht mehr veräußern, sondern für 99 Jahre verpachten. Die Gemeinde herausholen.

# Einwohnerzahl rund um Flughafen wächst

Rund um den Flughafen in Schönefeld wächst die Einwohnerzahl weiter an. Ebenso die Einwohnerzahl in Großbeeren, Rangsdorf und Ludwigsfelde. Aber eine Gemeinde hat sich aber weniger an der Attraktivität der Ortsteile.

ichs

nd, C., hat endlich was gefunden ihre Suche

Ar 28 Ar

Wer heute 40 Jahre alt ist und kein Haus gekauft oder gebaut macht etwas falsch. Bei den 20

## DAHMEFLÄMING

Mittwoch, 21. Oktober 2015

# Der Speckgürtel boomt trotz höherer Steuern

Im ersten Halbjahr 2015 wurden in der Region deutlich mehr Grundstücke gehandelt als sonst, denn seit dem 1. Juli greift der Fiskus stärker zu

von Martin Küper

Die Grundstücke wie im ersten Halbjahr 2015 haben in der Region lange nicht mehr den Preis gewechselt: Im Landkreis Dahme-Spreewald sind in den ersten

stückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald 1642 Kauffälle ausgewertet. Wichtig: Kauffälle sind nicht zu verwechseln mit Kaufverträgen. Kauft zum Beispiel Bauer A den kompletten Hof von Bauer B samt Acker, Garten und Scheune,

Die wenigsten waren es in Eichwalde (30) sowie Heideblick (44) und Märkische Heide (44). Damit wurden im ersten Halbjahr rund 183 Millionen Euro bei Grundstücken umgesetzt, 65 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Auch in



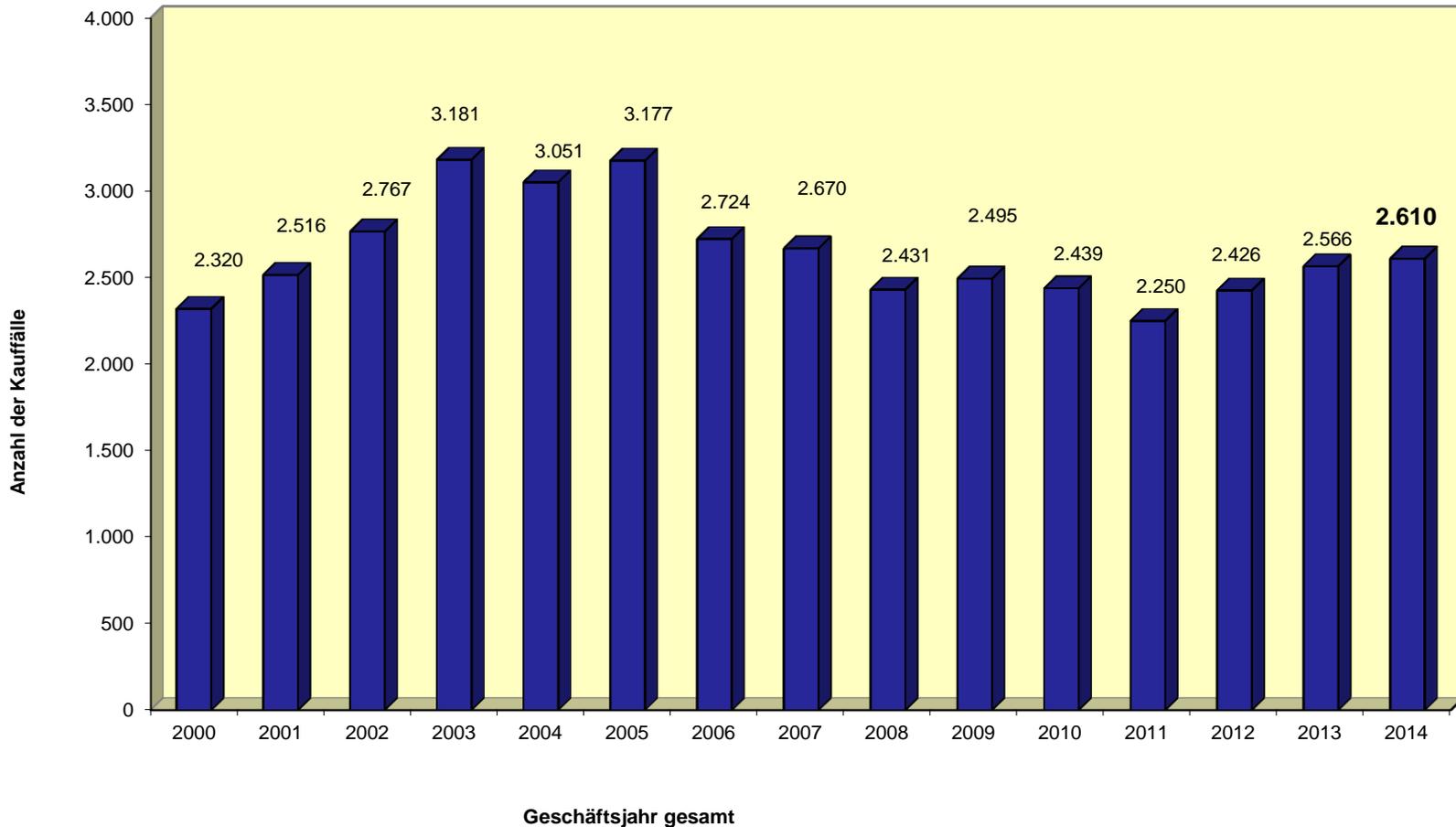
tragszahlen konstant auf Niveau der Vorjahresmonate geblieben."

Auch andere Immobilienexperten erklären den Boom nicht auf mit gestiegenen Steuern: "Insbesondere hat auch der Letzte mit dem Kauf von Grundstücken

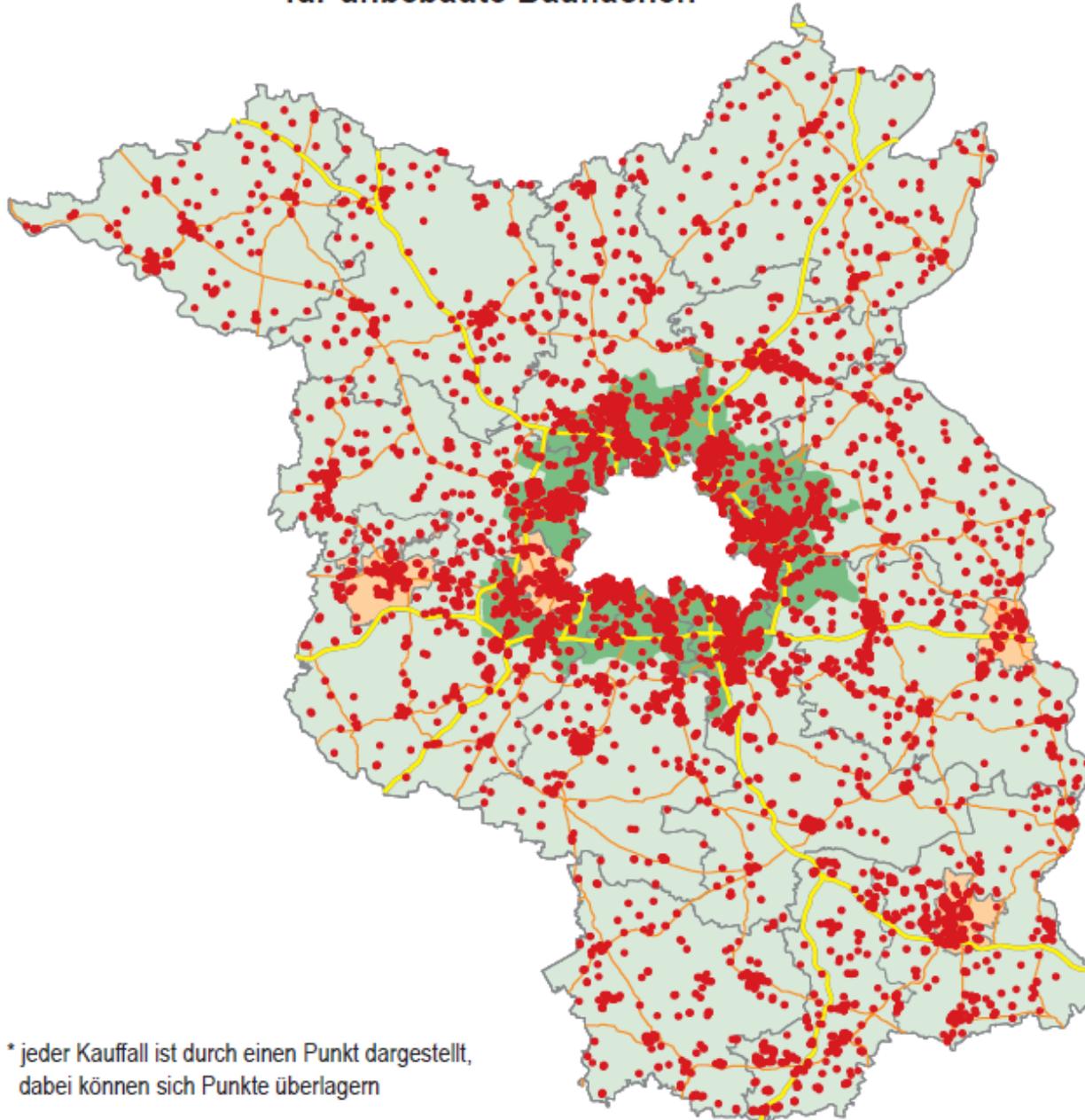
# Entwicklung der registrierten Kauffälle

## Eingang und Auswertung von ca. 2.610 Kaufverträgen im Jahr 2014

### Ende 1. Halbjahr 2015 ca. 1.200 Kauffälle

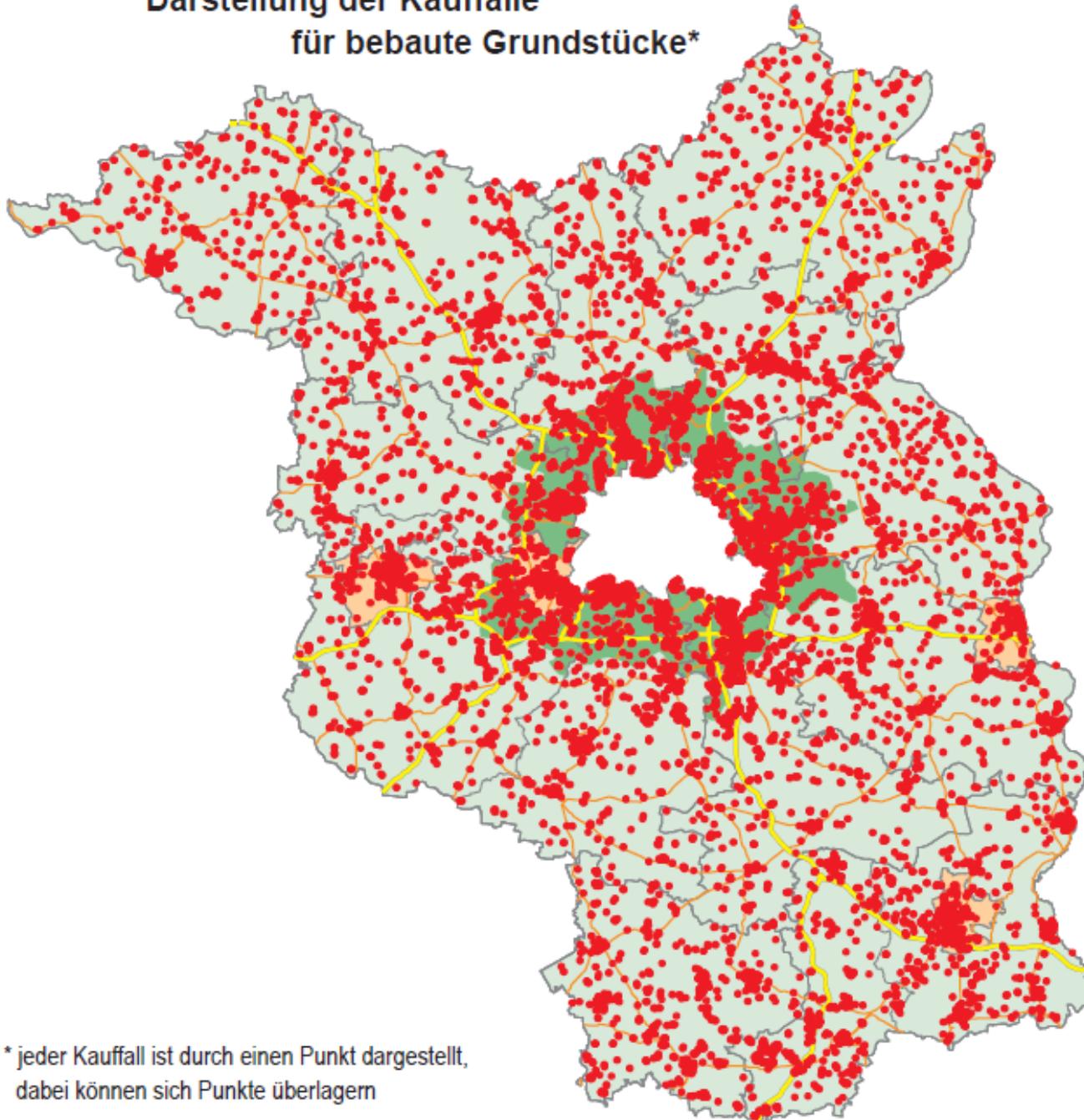


# Darstellung der Kauffälle für unbebaute Bauflächen\*



\* jeder Kauffall ist durch einen Punkt dargestellt,  
dabei können sich Punkte überlagern

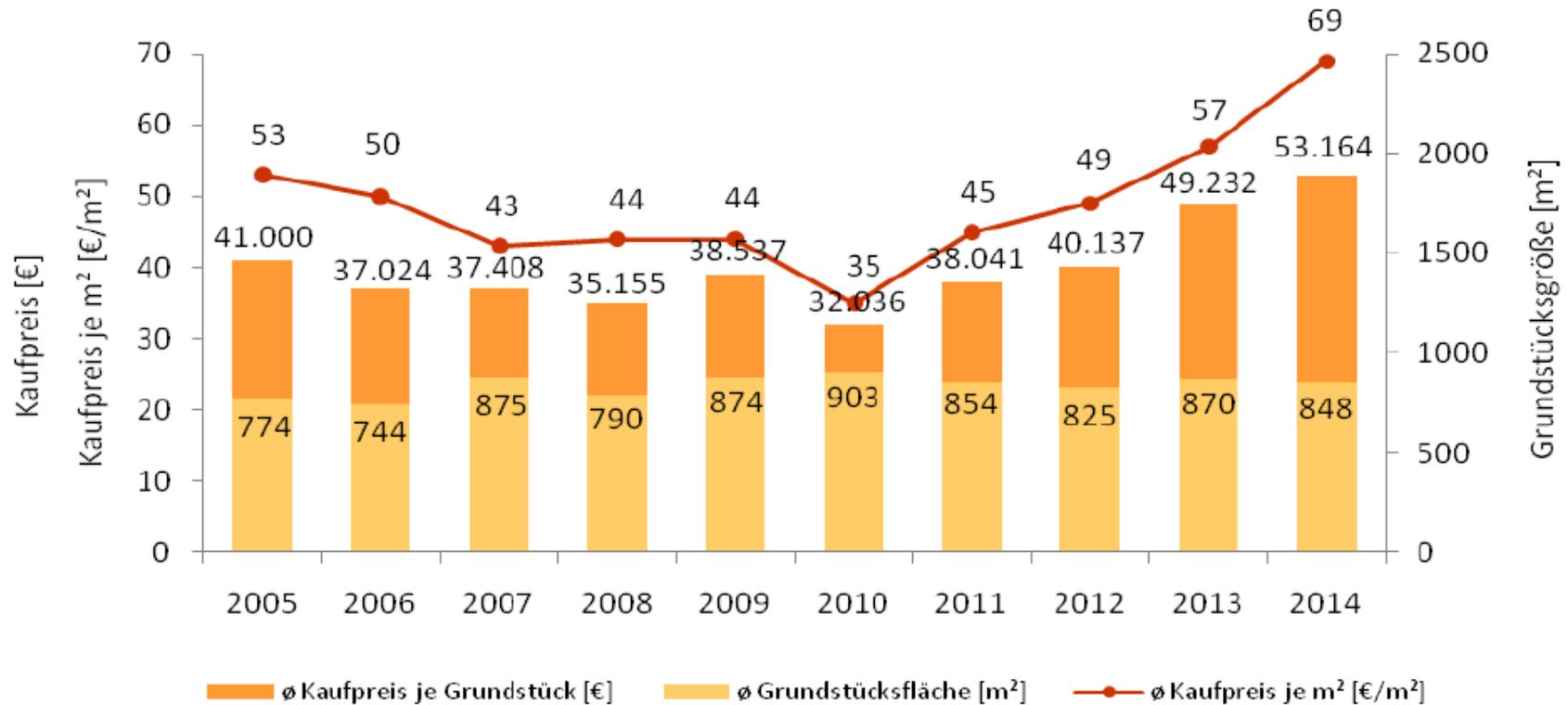
## Darstellung der Kauffälle für bebaute Grundstücke\*



# Preisniveau – Bauland „Individueller Wohnungsbau“



## Preisentwicklung für Bauland



# Preisniveau – Bauland „Individueller Wohnungsbau“ nach Verwaltungseinheiten



Bauland für Individuellen Wohnungsbau	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis je Grundstück		Ø Quadrat- meterpreis		Ø Grundstücks- fläche	
	2013	2014	€		€/m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	
			2013	2014	2013	2014	2013	2014
* Blankenfelde-Mahlow	110	153	51.843	59.060	65	76	798	819
* Großbeeren	50	54	66.851	78.879	108	114	617	747
* Ludwigsfelde	76	93	57.562	71.235	83	108	696	674
* Rangsdorf	75	74	68.890	67.264	76	79	911	878
Zossen	73	78	48.580	40.553	42	41	1.162	1.012
Am Mellensee	32	53	27.811	29.837	27	32	1.035	980
Trebbin	22	34	34.780	38.251	39	45	883	920
Nuthe-Urstromtal	13	5	13.359	20.042	12	19	1.132	965
Baruth/Mark	6	11	11.818	14.147	14	12	872	1.124
Luckenwalde	22	34	25.045	26.736	30	35	827	786
Jüterbog	15	8	22.181	12.439	28	16	793	792
Niederer Fläming	5	3	2.727	4.767	5	6	574	893
Niedergörsdorf	6	2	12.535	7.705	7	9	1.774	786
Dahme/Mark	3	5	1.552	6.650	4	8	394	920
<b>Gesamt</b>	<b>508</b>	<b>607</b>	<b>49.232</b>	<b>53.164</b>	<b>57</b>	<b>69</b>	<b>870</b>	<b>848</b>
* Berliner Umland	311	374	59.764	66.572	77	90	771	784
weiterer Metropolenraum	197	233	32.605	31.641	32	35	1.026	950

# Preisniveau – Bauland „Individueller Wohnungsbau“



Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge für individuelles Wohnbauland		Ø Bodenpreise für baureifes individuelles Wohnbauland (€/m <sup>2</sup> )	
	Anzahl	% zu 2013	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Barnim	773	+ 12	86 ↑	43 ↑
Dahme-Spreewald	685	+ 9	90 ↑	50 ↑
Elbe-Elster	128	+ 17		13 ↓
Havelland*	717	- 13	84 →	26 →
Märkisch-Oderland	825	+ 12	88 ↑	30 ↑
Oberhavel	751	+ 2	76 →	29 ↑
Oberspreewald-Lausitz*	162	+ 12		29 ↑
Oder-Spree*	549	+ 3	76 ↑	40 →
Ostprignitz-Ruppin	156	± 0		44 ↓
Potsdam-Mittelmark	763	- 12	150 ↑	42 →
Prignitz	143	+ 19		17 ↓
Spree-Neiße*	193	+ 30		29 ↓
Teltow-Fläming	739	+ 19	92 ↑	37 ↑
Uckermark	205	- 3		27 →
Brandenburg an der Havel	97	- 10		58 ↓
Cottbus	111	+ 13		59 →
Frankfurt (Oder)	46	+ 31		47 →
Potsdam	139	- 25	230 ↑	
Land Brandenburg	7.182	+ 3	75 →	
Berliner Umland* <sup>1</sup>	3.720	± 0	93 ↑	
weiterer Metropolitanraum* <sup>2</sup>	3.069	+ 10		36 →

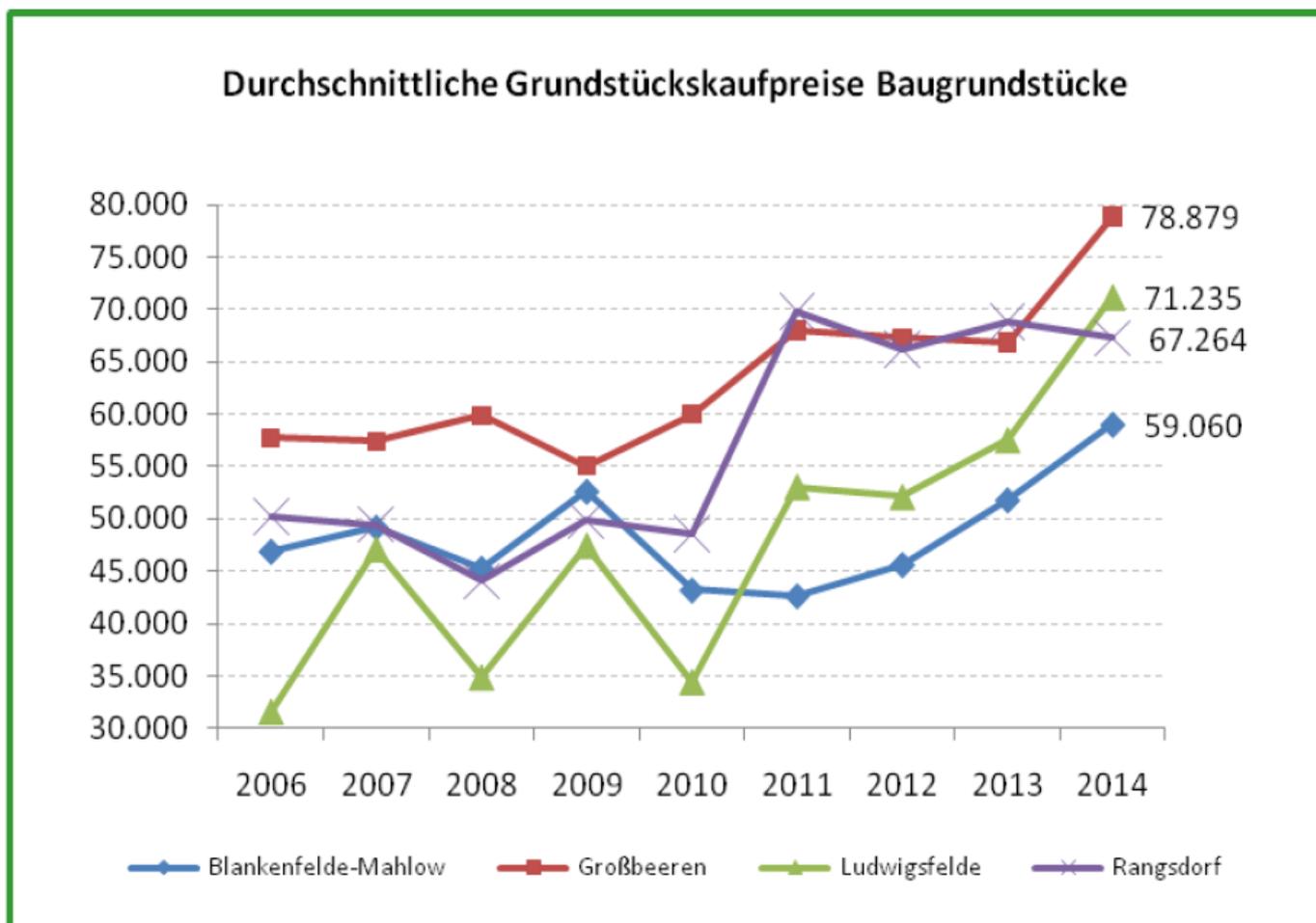
# Einfluss des Flughafenbaus auf den Grundstücksmarkt

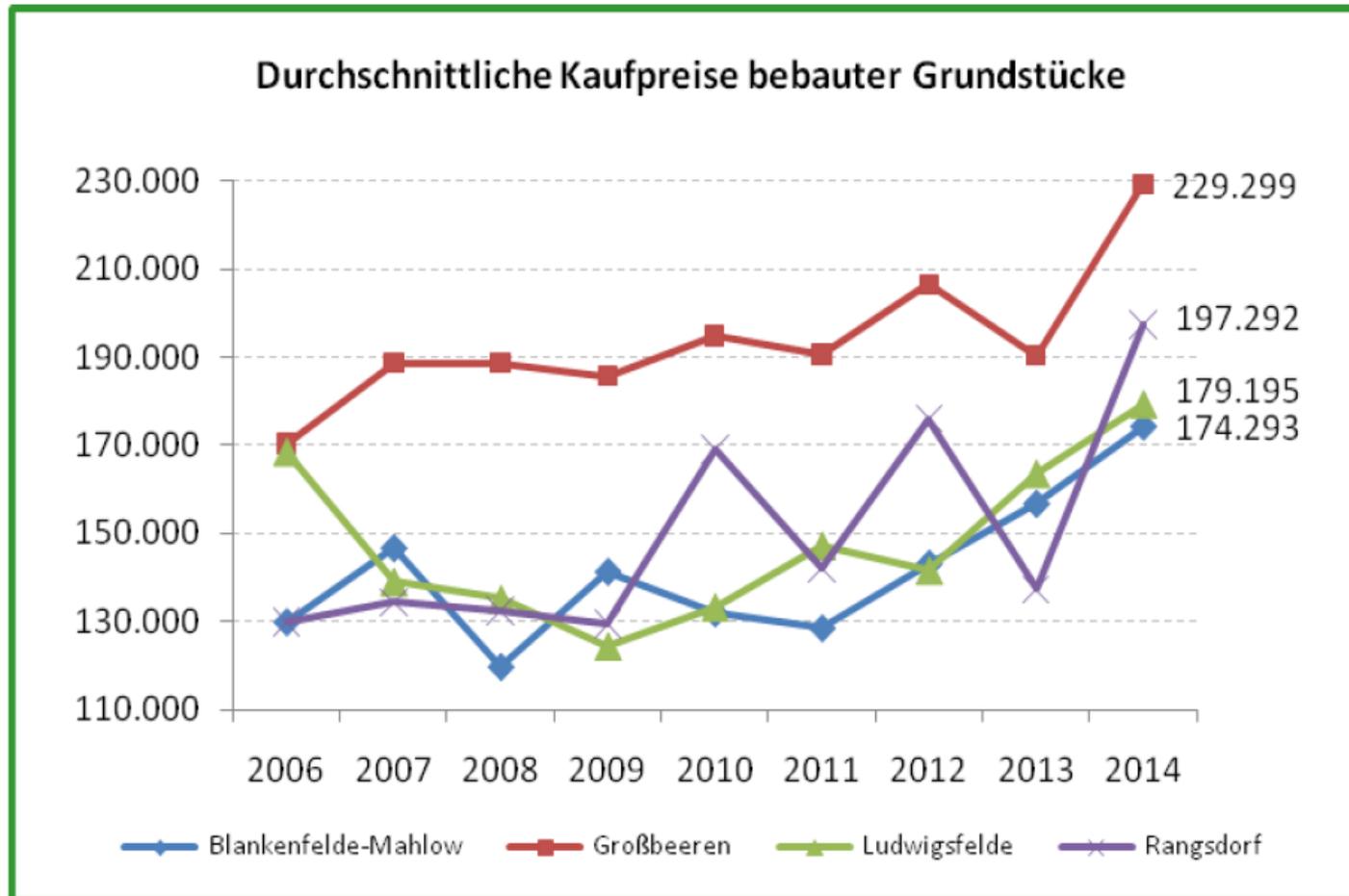
## Preisniveau für Bauland des Individuellen Wohnungsbaus



Verwaltungseinheit	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Kaufpreis je m <sup>2</sup>		Ø Grundstücksfläche	
	2013	2014	€		€/m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	
			2013	2014	2013	2014	2013	2014
Blankenfelde-Mahlow	110	153	51.843	59.060	65	76	798	819
Großbeeren	50	54	66.851	78.879	108	114	617	747
Ludwigsfelde	76	93	57.562	71.235	83	108	696	674
Rangsdorf	75	74	68.890	67.264	76	79	911	878
Berliner Umland	311	374	59.764	66.572	77	90	771	784

- Preisniveau für ein durchschnittliches Grundstück (außer Rangsdorf) deutlich gestiegen





# Einfluss des Flughafenbaus auf den Grundstücksmarkt

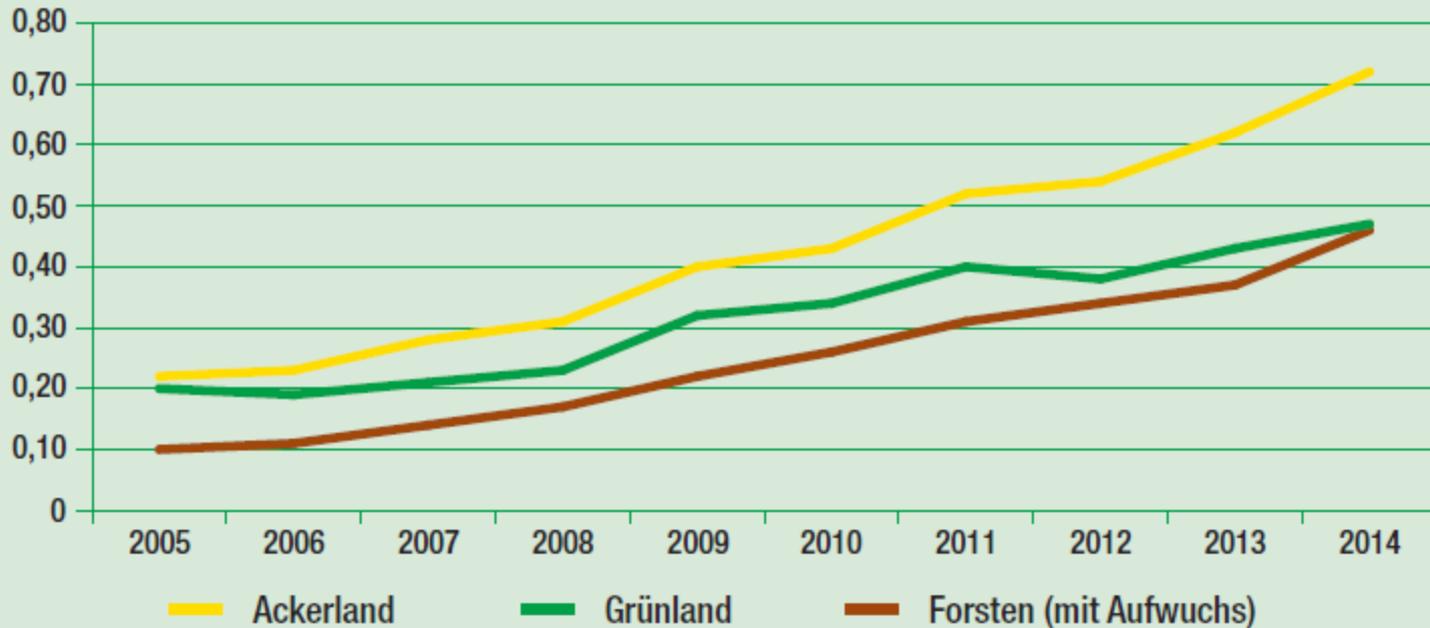


- der Grundstücksmarkt im Flughafenumfeld zeigt sich überwiegend unbeeindruckt,
- Grundstücke werden nicht unter Wert veräußert,
- auch wenn die Anzahl der verkaufswilligen Eigentümer gestiegen ist, so ist gleichzeitig die Anzahl der Käufer gestiegen,
- **der Bau des BBI belebt den Grundstücksmarkt in allen seinen Teilmärkten**

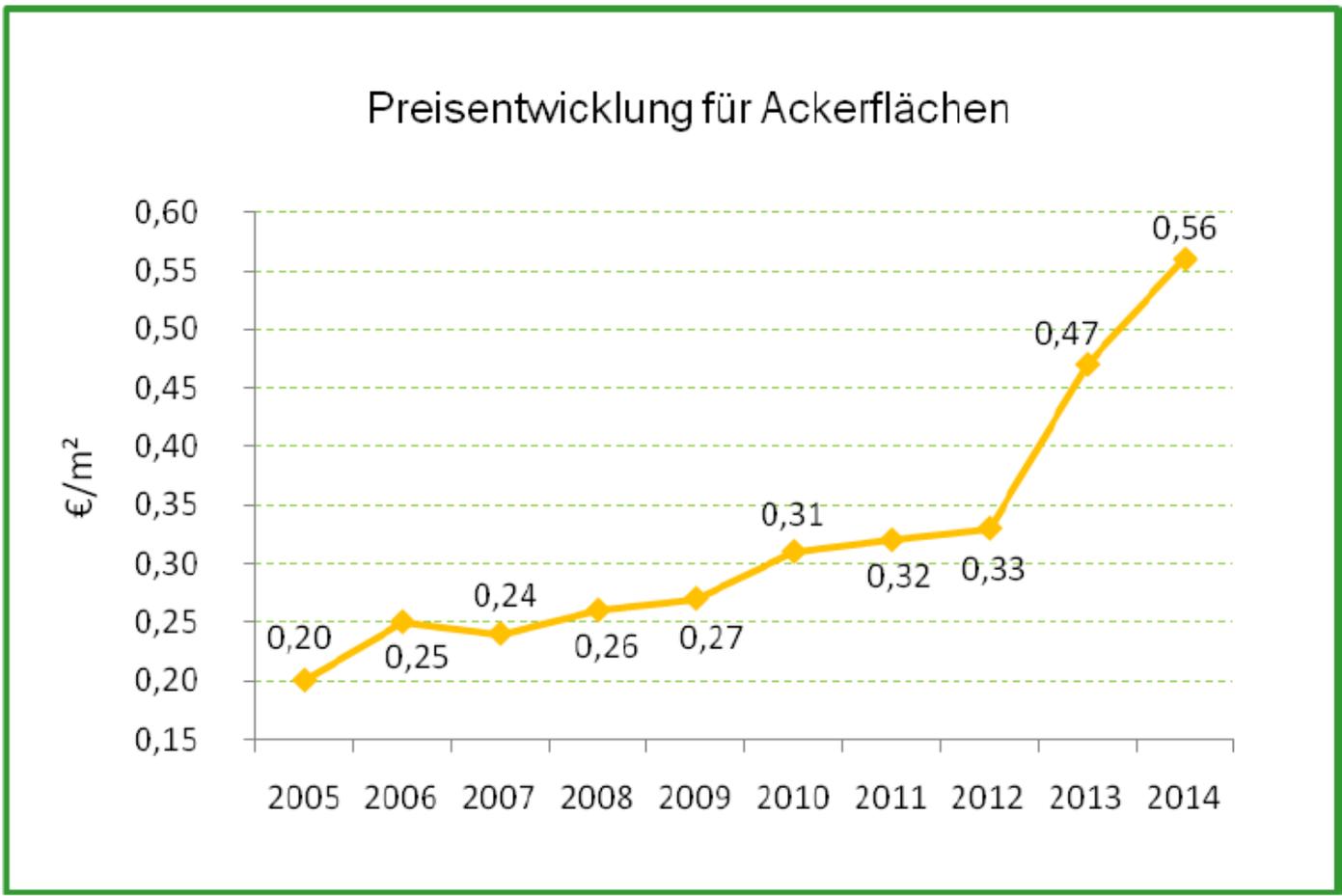




## Entwicklung der durchschnittlichen Bodenpreise (€/m<sup>2</sup>)



**Bodenpreise weiterhin ansteigend:**  
Ackerland um 16 %;  
Grünland um 9 % und  
Forsten um 24 %

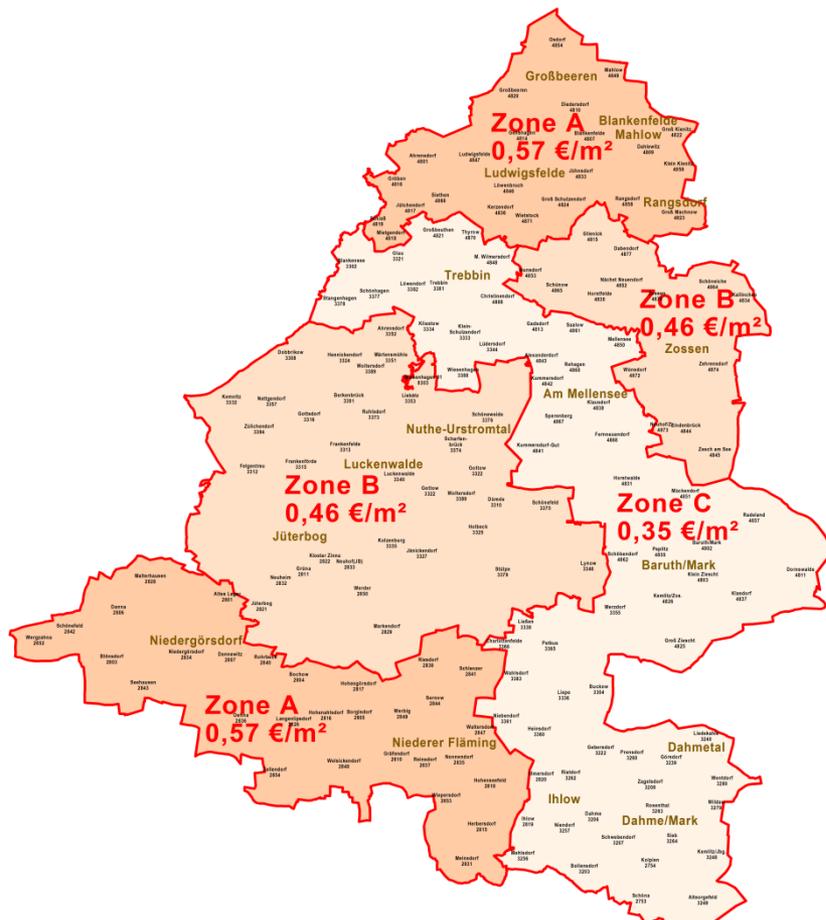


# Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen



Landwirtschaftliche Flächen	Ackerland			Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )		Ackerzahl	
	Verträge	Geldumsatz [€]	Flächenumsatz [ha]	Ø	Spanne	Ø	Spanne
* Blankenfelde-Mahlow * Großbeeren * Ludwigsfelde * Rangsdorf	18	901.780	115,6	0,58	0,39 - 1,11	29	11 - 44
Zossen	25	309.568	66,1	0,49	0,25 - 2,00	29	11 - 47
Am Mellensee	17	133.441	35,2	0,44	0,23 - 1,41	24	10 - 41
Trebbin	17	338.919	66,3	0,50	0,24 - 1,33	26	20 - 37
Nuthe-Urstromtal	40	774.154	127,5	0,56	0,10 - 1,06	23	9 - 40
Baruth/Mark	13	305.283	37,7	0,58	0,29 - 1,12	21	8 - 39
Luckenwalde	5	29.134	4,8	0,65	0,52 - 0,86	33	15 - 47
Jüterbog	8	65.113	20,6	0,53	0,19 - 1,10	35	14 - 56
Niederer Fläming	19	724.296	76,4	0,76	0,05 - 1,42	40	18 - 58
Niedergörsdorf	11	880.334	95,2	0,68	0,26 - 1,06	34	11 - 63
Dahme/Mark	17	580.035	88,0	0,56	0,31 - 0,99	26	13 - 43
<b>Gesamt</b>	<b>190</b>	<b>5.042.057</b>	<b>733,6</b>	<b>0,56</b>	<b>0,05 - 2,00</b>	<b>28</b>	<b>11 - 63</b>
* Berliner Umland	18	901.780	115,6	0,58	0,39 - 1,11	29	11 - 44
weiterer Metropolenraum	172	4.140.277	617,9	0,56	0,05 - 2,00	28	11 - 63
und nach EALG	10	196.962	209,7	-	-	-	-

# Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen zum Stichtag 31.12.2014



**LANDKREIS TELTOW-FLÄMING**  
 unverkennbar stark - südlich von Berlin.



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**