

Belastungsprobe des Immobilienmarktes hält weiter an

Der Gutachterausschuss Teltow-Fläming veröffentlicht Grundstücksmarktbericht 2024

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Landkreis Teltow-Fläming**



Grundstücksmarktbericht 2024



Weiter leicht rückläufig ist die Nachfrage nach Bauplätzen oder bebauten Immobilien in der Region. Zu diesem Ergebnis kommt der jetzt vorliegende Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Teltow-Fläming, der den Immobilienmarkt des Jahres 2024 analysiert. Die Basis dafür ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Dessen Geschäftsstelle erhält zur Erfüllung seines gesetzlichen Auftrages sämtliche Kaufverträge für die im Landkreis verkauften Grundstücke und wertet diese aus.

Im Jahr 2024 wurde in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit 1.815 Kaufverträgen eine leicht rückläufige Anzahl von Transaktionen gegenüber dem Vorjahr registriert. Die Zurückhaltung auf dem Immobilienmarkt zeigt sich vor allem an dem rund 30 Prozent geringeren Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr. Rund 290 Mio. Euro wurden für bebaute Grundstücke und nur rund 50 Mio. Euro für unbebaute Bauplätze ausgegeben. Über 90 Mio. Euro wurden in Wohnungseigentum investiert. Für land- und forstwirtschaftliche Flächen betrug der Geldumsatz 9 Mio. Euro.

Die folgende Übersicht informiert über das Preisniveau für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“, das sind bebaubare Flächen, auf denen ein Einfamilien- oder Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte errichtet werden kann. Der durchschnittliche Grundstückskaufpreis liegt im Berliner Umland wie auch im Vorjahr bei rund 230.000 Euro. Im weiteren Metropolenraum gibt es gegenüber 2023 einige deutliche Zuwächse, die den durchschnittlichen Kaufpreis pro Grundstück auf über 120.000 Euro erhöhen.

Tabelle 1: Preisniveau für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“

Bauland für Individuellen Wohnungsbau	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis je Grundstück €		Ø Quadrat- meterpreis €/m ²		Ø Grundstücks- fläche m ²	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Blankenfelde-Mahlow	36	43	213.730	230.695	312	304	710	770
Großbeeren *	5	4	254.320	149.210	312	393	785	455
Ludwigsfelde	14	16	276.030	238.515	373	306	785	815
Rangsdorf	15	27	231.800	235.105	275	289	850	830
Zossen	13	17	182.800	185.850	232	218	850	905
Am Mellensee	6	11	166.515	134.890	197	178	830	750
Trebbin	4	8	138.225	154.090	185	198	730	805
Nuthe-Urstromtal	6	7	61.625	77.920	72	84	980	915
Baruth/Mark	4	2	44.305	20.435	46	19	855	1.070
Luckenwalde	11	12	87.165	120.160	122	155	770	835
Jüterbog	3	2	31.000	30.800	42	96	880	370
Niedergörsdorf	1	4	85.000	36.230	112	61	760	560
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	8	3	17.260	53.335	20	60	990	1.005
Niederer Fläming	5	2	16.210	30.175	14	32	1.150	900
Gesamt	131	158	168.995	183.620	225	240	815	805

Bauland für Individuellen Wohnungsbau	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis je Grundstück €		Ø Quadrat- meterpreis €/m ²		Ø Grundstücks- fläche m ²	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
* Berliner Umland	70	90	232.960	229.785	316	304	760	780
weiterer Metropolitanraum	61	68	95.595	122.515	121	153	880	830

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Grundstück von mit Einfamilienhäusern bebauten Immobilien wird in der folgenden Analyse dargestellt. Aus der Anzahl der Vertragsvorgänge kann geschlossen werden, dass sich das Interesse auf dieses Marktsegment verlagert hat und in mehreren Kommunen zu Preiszuwächsen führte.

Tabelle 2: durchschnittlicher Kaufpreis pro Grundstück von mit Einfamilienhäusern bebauten Immobilien

Einfamilienhäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m ²	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Blankenfelde-Mahlow *	53	72	433.005	451.555	755	745
Großbeeren *	13	19	533.450	529.945	630	700
Ludwigsfelde *	19	30	471.660	551.265	640	750
Rangsdorf *	27	27	446.925	481.100	760	920
Zossen	30	37	360.555	396.325	905	790
Am Mellensee	20	28	335.450	311.740	855	880
Trebbin	22	12	345.180	360.500	775	880
Nuthe-Urstromtal	12	10	208.165	237.065	775	1.045
Baruth/Mark	5	6	210.100	121.665	710	1.020
Luckenwalde	19	18	276.370	264.750	765	745
Jüterbog	10	18	226.000	193.000	645	590
Niedergörsdorf	11	4	134.180	227.250	1.050	1.775
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	5	10	116.000	112.740	1.035	845
Niederer Fläming	6	12	138.835	114.750	1.505	1.405
Gesamter Landkreis	252	303	357.460	378.155	805	830

Einfamilienhäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m ²	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
* Berliner Umland	112	148	454.580	487.220	720	775
weiterer Metropolitanraum	140	155	279.770	274.015	870	885

Ein wichtiger Teil des Grundstücksmarktes ist der Teilmarkt Wohnungseigentum. Im gesamten Landkreis wurden in 302 Kaufverträgen Preise bis über eine Million Euro erzielt, der durchschnittliche Kaufpreis einer Wohnung beträgt 276.415 Euro.

Ziel des jährlich erscheinenden Grundstücksmarktberichtes ist die sachkundige, unabhängige und transparente Information aller Interessierten über die Bewegungen und Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt des vorangegangenen Jahres. Außerdem liefert er die Daten, die für die Wertermittlung vieler Preissegmente erforderlich sind.

Im Land Brandenburg stehen neben den Bodenrichtwerten im Bodenrichtwertinformationssystem BORIS die Grundstücksmarktberichte aller Landkreise unter Grundstücksmarktberichte zum kostenfreien Download als PDF-Dokument zur Verfügung.

Für die Beantwortung von Fragen zum Grundstücksmarkt steht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Kataster- und Vermessungsamt (A 62) gern zur Verfügung. Sie ist unter Telefon 03371/6084299 bzw. E-Mail gutachterausschuss@teltow-flaeming.de zu erreichen.

Anett Thätner
Vorsitzende des Gutachterausschusses