



UMLANDREPORT 2021

Der Wohneigentumsreport für das Berliner Umland



EDITORIAL

Der anhaltende Megatrend der Urbanisierung gewann im vergangenen Jahrzehnt weiter an Fahrt und brachte in den letzten Jahren zusätzliche Folgetrends, wie z.B. die Suburbanisierung, hervor. Junge Stadtbewohner*innen, die sich nach der Familiengründung mehr Platz wünschen und deswegen raus „ins Grüne“ ziehen, sind hierbei sicherlich ein klassischer Faktor, den wir deutschlandweit an nahezu allen Ballungszentren beobachten. Aber neben gestiegenen Preisen oder dem Wunsch nach naturnahem Wohnen sorgen aktuell besonders externe Faktoren, wie die Auswirkungen der Corona-Pandemie oder die langfristigen Folgen des Klimawandels, für Einflüsse auf nahezu alle Zielgruppen und Bevölkerungsteile bei der Wohnungssuche.

Das Berliner Umland verzeichnet in den letzten Jahren einen überproportionalen Nachfrageanstieg und weist damit eine neue Dynamik auf dem Wohnungsmarkt rund um die Hauptstadt auf. Oben genannte Trends und Faktoren verstärken diesen dynamischen Prozess und lassen auch noch kein Ende vorhersehen. In der Immobilienszene wird bereits seit Längerem heftig über mögliche Preisblasen und zukünftige Entwicklungsszenarien diskutiert. Während einige Akteure eher von einem kurzen Hype ausgehen, sind andere davon überzeugt, dass sich Preisdynamiken und erhöhte Nachfrage in Zukunft erst noch richtig entwickeln werden.

Aber Wohneigentum ist auch im Berliner Umland nicht unbegrenzt verfügbar. Denn das zunächst großzügig wirkende Umfeld von Berlin wird durch die klassischen Suchkriterien (Anbindung an Berlin, Entfernung zum Ortskern, eigene Infrastruktur) zunächst auf verhältnismäßig wenige ideale Standorte reduziert. Dafür fließen hier neue Entwicklungen mit ein – wenn sich beispielsweise der Suchradius durch die Möglichkeit des Homeoffice erweitert –, die wir in der folgenden Ausarbeitung genauer betrachten wollen.

Neben den klassischen Datenerhebungen und kurzen Analysen haben wir vor allem mit unseren Kolleginnen und Kollegen aus dem Engel & Völkers-Netzwerk vor Ort gesprochen. Wir haben sie als Local Player gefragt, wie sich die Bedürfnisse der Kundinnen und Kunden momentan darstellen und ob es bereits Trends gibt, die sich an den verschiedenen Standorten beobachten lassen. Was unterscheidet etablierte Wohnstandorte von denen, die neuerdings erst dynamisches Wachstum erfahren? Welche Lagen befinden sich momentan (noch) im „Dornröschenschlaf“ oder werden gerade erst entdeckt? Mit all diesen Fragen und hoffentlich auch ein paar entsprechenden Antworten beschäftigen wir uns auf den nächsten Seiten und freuen uns, hierzu auch mit Ihnen in den Austausch zu treten.

DAS BERLINER UMLAND



1.008.380
Bevölkerung
+ 6,7 % (zu 2015)



2.575 EUR
Mittleres monatliches
Haushalts-
nettoeinkommen



5,1 %
Unbewohnte
Wohnungen



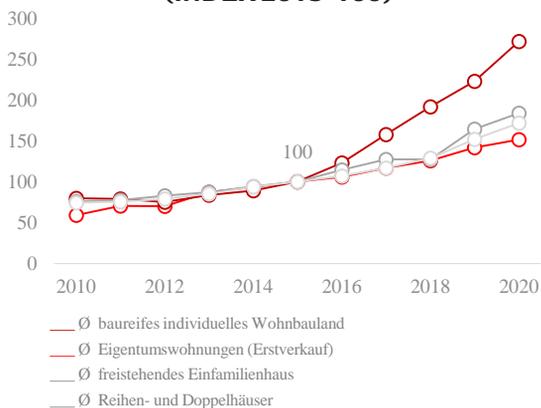
45,8 %
Vom Eigentümer
bewohnte Wohnungen



5.321 EUR/m²
Ø Angebotspreis
ETW-Neubau
+ 9,4 % (zum 1. HJ '20)

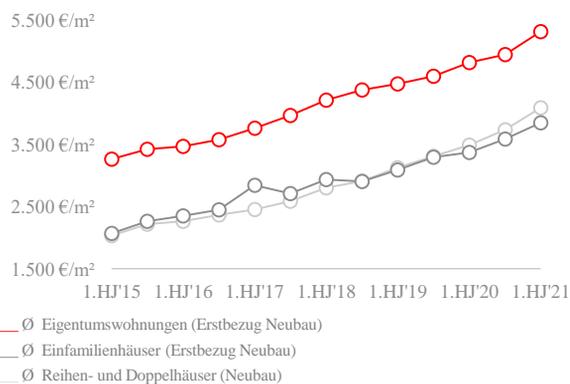
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Potsdam; VALUE Marktdatenbank

Durchgeführte Transaktionen (INDEX 2015=100)



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Brandenburg

Angebotspreise Neubau



Quelle: VALUE Marktdatenbank

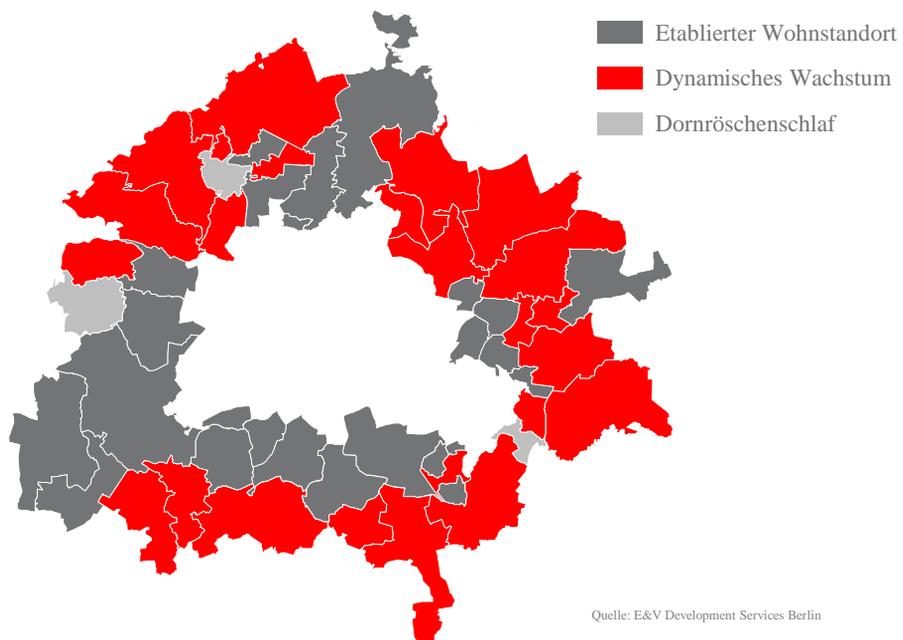
Angebotspreise Berliner Umland - Neubau

Landkreise (kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands)	Ø Angebotspreis 1. HJ 2021 Neubau ETW (Erstbezug)	Ø Angebotspreis 1. HJ 2021 Neubau EFH	Ø Angebotspreis 1. HJ 2021 Neubau DHH/RH	Gesamt- entwicklung
Potsdam	6.906 €/m ²	5.457 €/m ²	4.380 €/m ²	➔
Havelland	4.447 €/m ²	4.386 €/m ²	4.009 €/m ²	➔
Oberhavel	4.471 €/m ²	3.932 €/m ²	3.864 €/m ²	➔
Barnim	3.780 €/m ²	4.154 €/m ²	3.477 €/m ²	➔
Märkisch-Oderland	3.914 €/m ²	3.952 €/m ²	3.994 €/m ²	➔
Oder-Spree	4.783 €/m ²	2.434 €/m ²	3.381 €/m ²	➔
Dahme-Spreewald	4.652 €/m ²	4.217 €/m ²	3.564 €/m ²	➔
Teltow-Fläming	4.006 €/m ²	4.820 €/m ²	3.757 €/m ²	➔
Potsdam-Mittelmark	5.143 €/m ²	4.820 €/m ²	4.264 €/m ²	➔
Berliner Umland (inkl. Potsdam)	5.321 €/m ²	4.094 €/m ²	3.852 €/m ²	➔
Berliner Umland (ohne Potsdam)	4.538 €/m ²	3.977 €/m ²	3.831 €/m ²	➔

Quelle: VALUE Marktdatenbank; E&V Development Services Berlin

LOKALE ENTWICKLUNGEN UND REGIONALE UNTERSCHIEDE DER ZAHLUNGSBEREITSCHAFT

Der Brandenburger Wohnungsmarkt entwickelt sich kleinräumig und vielfältig. In der Vergangenheit orientierte sich die Nachfrage hauptsächlich auf unmittelbar an Berlin angrenzende Gemeinden. Insbesondere Standorte wie das Potsdamer Umland oder Kleinmachnow zählen bereits seit mehreren Jahren zu begehrten und etablierten Wohnlagen. Nach und nach kristallisieren sich aber neue Ballungsgebiete entlang der S-Bahn- und Regionalbahnlinien heraus und werden zu beliebten Wohnstandorten. So ist innerhalb der vergangenen zwölf Monate im Berliner Umland ein regelrechter Hype entstanden, was die Nachfrage nach Wohneigentum betrifft – sei es in gut erschlossenen Gemeinden oder in noch in dynamischer Wachstumsphase befindlichen Regionen. Im Grunde zählt heute nahezu das gesamte Berliner Umland zu den neuen, gefragten Wohnlagen.



Nichtsdestotrotz können parallel dazu themenbezogene Nachfrage-Cluster erkannt werden. Während im gesamten nördlichen Teil des Berliner Umlands die Nachfrage vermehrt von Familien und Paaren ausgeht, die auf der Suche nach einem geeigneten Zuhause oder einem Alterswohnsitz sind, wird das dynamische Wachstum südöstlich von Berlin durch andere Faktoren zusätzlich beschleunigt. Denn hier sowie auch in einem noch weiter entfernten Radius steigt die Nachfrage nach Eigentums- oder Ferienwohnungen durch den Vorteil direkter Wasserlagen oder neu geschaffener Arbeitgeberstandorte, wie bspw. Tesla. Darüber hinaus lockt die vielfältige Natur rund um den Storkower See und den Scharmützelsee Kaufinteressierte aus ganz Deutschland in diese Region.

Lediglich ein Bruchteil an Gemeinden befindet sich noch im „Dornröschenschlaf“ und betrachtet das aktuelle Marktgeschehen gezwungenermaßen mit etwas Abstand. Die Gründe hierfür sind offenkundig: fehlende Wohnbaulandflächen und nicht existierende Dorfkerne bzw. Dorfzentren ohne Infrastruktur führen zu einer geringeren Attraktivität – für Projektentwickler und Käufer*innen.

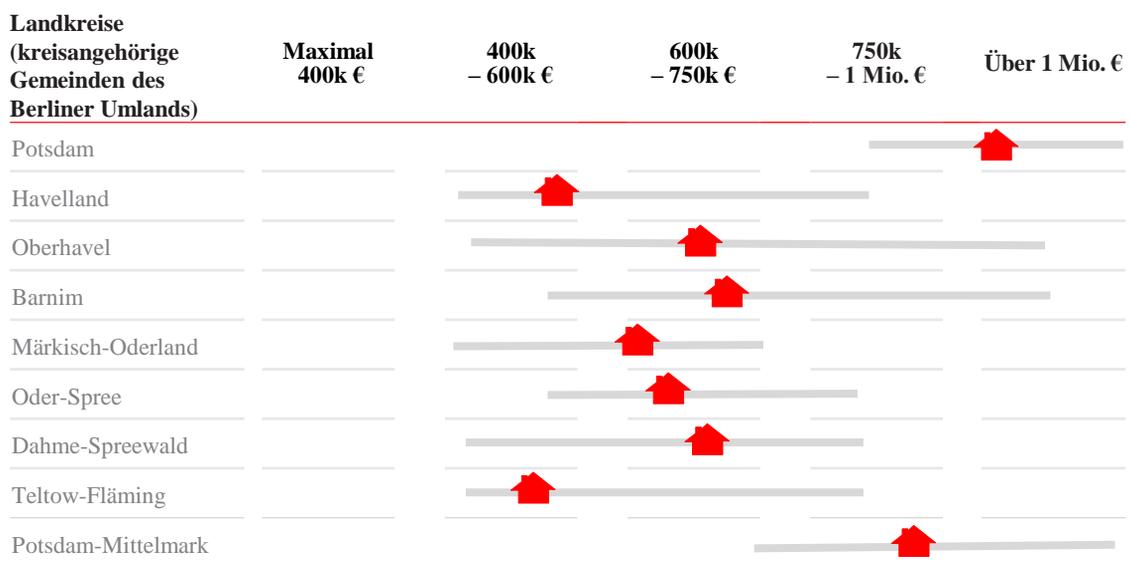
Eine weitere spürbare Veränderung ist die Erweiterung des Suchradius der kaufinteressierten Personen. Während vor einigen Jahren ein Anschluss an das Berliner S-Bahn-Netz als kaufentscheidende Pflichtvoraussetzung galt, hat sich mittlerweile die Bereitschaft entwickelt, deutlich längere Fahrtwege zu akzeptieren. Dies ist auf die vermehrte Homeoffice-Tätigkeit während der Corona-Pandemie und die damit verbundene Flexibilisierung des Arbeitsplatzes zurückzuführen. Auch wenn eine funktionierende Anbindung an den ÖPNV nach wie vor zu einer Kaufentscheidung beiträgt, sind Kundinnen und Kunden heute eher bereit, eine weitere Anfahrsstrecke ins Büro auf sich zu nehmen.

Neben der klassischen Suche nach einem Eigenheim zeigt der Markt im gesamten Berliner Umland zunehmend einen Nachfragetrend, der Eigentumswohnungen auch als Alterswohnsitz versteht. Ob als kurz- bis mittelfristiger Ersatz für das einmalige Familiendomizil oder als langfristige Investition für die späteren Jahre – Umlandgemeinden bieten sowohl Raum als auch passende Angebote für beide Aspekte.

Natürlich werden kaufende Personen durch die jeweilige Angebots- und Nachfragestruktur beeinflusst und gelenkt – lokale und regionale Cluster einer durchschnittlichen Zahlungsbereitschaft entlang etablierter Wohnstandorte werden dadurch sichtbar. Während die Zahlungsbereitschaft in der Landeshauptstadt Potsdam mit über 1 Mio. EUR am höchsten ist, sind vergleichsweise unbekanntere Landkreise wie Märkisch-Oderland, Teltow-Fläming und das Havelland auf einem günstigeren Preisniveau. Innerhalb des Berliner Umlands liegt die Range inzwischen bei über 500.000 EUR. Je weiter sich Standorte von Berlin entfernen, desto geringer ist (Stand heute) die Zahlungsbereitschaft.

Dabei hat Wohneigentum in direkter Wasserlage einen besonderen Einfluss auf die Zahlungsbereitschaft der Kundinnen und Kunden. Denn die Suche erfolgt inzwischen nicht mehr lagespezifisch in bestimmten Regionen, sondern explizit nach Wohnbauprojekten an Fluss- oder Seeufern. Da derlei Angebote jedoch begrenzt verfügbar sind, erhöht es die Bereitschaft der Kund*innen, ihre Kostenbudgets nochmals deutlich anzuheben oder einen größeren Umlandradius in Betracht zu ziehen.

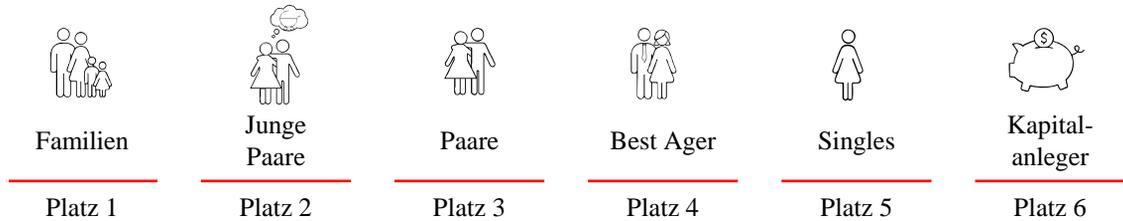
Zahlungsbereitschaft der Kundinnen und Kunden



Quelle: E&V Development Services Berlin

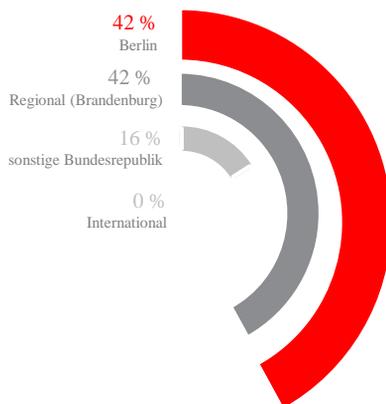
WER KAUFT IM BERLINER UMLAND?

Eine zielgruppengerechte Projektplanung und Kund*innenansprache ist der Schlüssel zu einer erfolgreichen Neubauprojekt-Vermarktung. Wer im Berliner Umland Wohneigentum erwirbt und woher die Kundinnen und Kunden kommen, haben wir nachfolgend für Sie grafisch aufbereitet.

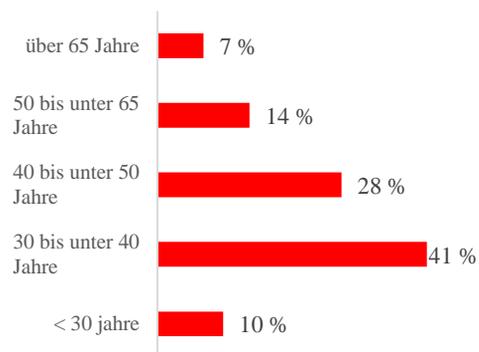


Quelle: E&V Development Services Berlin

Herkunft der Suchkund*innen



Altersverteilung der Suchkund*innen



Quelle: E&V Development Services Berlin

Was sind die Hauptmotive für einen Umzug in das Berliner Umland?

Das Berliner Umland ist längst kein Geheimtipp mehr. Die Motive der Kundinnen und Kunden, vor den Toren Berlins Wohneigentum zu erwerben, sind mannigfaltig und individuell. Die Hauptgründe stellen nach wie vor die vergleichsweise günstigen Kaufpreise, Familienfreundlichkeit und die Naturnähe mit einem eigenen Garten dar.



Familienfreundlichkeit, gefühlte Sicherheit und Qualität von Schulen/Kindertagesstätten



Günstigere Kaufpreise und Finanzierbarkeit (z.T. ohne Eigenkapital)



Naturnähe, Naherholung und ein eigener Garten

Quelle: E&V Development Services Berlin

WÜNSCHE DER KUNDINNEN UND KUNDEN



3 Schlaf-
zimmer



Garten



Garage



ÖPNV



KITA/
Schulen



Nahver-
sorgung

Eine genaue Betrachtung der Käufer*innengruppen spiegelt deren explizite Wünsche und Motive wider. Wie bereits in diesem Bericht deutlich wurde, sind günstigere Kaufpreise für Wohneigentum eines der Hauptmotive für einen Umzug in das Berliner Umland. Sie ermöglichen einen Erwerb oft ganz ohne oder mit einem nur geringen Anteil an Eigenkapital, was innerhalb des Berliner Stadtgebiets eher nicht mehr denkbar ist. Besonders für junge Familien und Paare mit Kinderwunsch stellt dies beste Voraussetzungen dar, um sesshaft zu werden. Zusätzlich zieht es viele Berlinerinnen und Berliner entweder zurück in ihre Heimatregion, in der sie aufgewachsen sind, oder sie können sich dort ein Aufwachsen ihrer Kinder, fernab vom Großstadtschunegel, besser vorstellen.

Der Kund*innenwunsch nach Wohneigentum im Umland zielt aufgrund der bestehenden Bebauungsstruktur vermehrt auf freistehende Einfamilienhäuser ab. Ein eigener Garten und ein familienfreundliches Umfeld runden die Hauptmotive ab, die im vergangenen Jahr nochmals verstärkt wurden. Die Angebotsstruktur wird aktuell von Bestandsgebäuden geprägt – insbesondere im Bereich der Einfamilienhäuser. Neubauten sind trotz steigender Bauaktivität noch eher Mangelware, jedoch sind die Vorzüge des Neubaus längst bewusst: praktische Grundrisse ohne Kompromisse, von Beginn an drei geplante Schlafzimmer, ein separates Arbeitszimmer und in absehbarer Zeit keine anfallenden Renovierungs- oder Instandhaltungskosten. Hierbei ist der Wunsch nach einem Privatgarten (bspw. durch Sondernutzungsrechte bei Erdgeschosswohnungen) und einem familiengerechten Grundriss (z.B. Maisonette-Wohnungen) oft im Hinterkopf der Kund*innen, da sie den Kriterien eines klassischen Eigenheims nahekommen, dabei aber ein entschleunigtes, (klein-)städtisches Lebensgefühl vermitteln.

Neben dem kaufentscheidenden Merkmal „Gartenfläche“ wünschen sich die Kundinnen und Kunden zudem eine sichere Abstellmöglichkeit für ihr Auto. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind das Garagen oder überdachte Carports, bei Eigentumswohnungen steht hierfür meist eine Tiefgarage zur Verfügung. Ein Keller spielt hingegen, bei ausreichend Stauraummöglichkeit innerhalb der Immobilie, bei der Kaufentscheidung eine eher untergeordnete Rolle.

Die Kundinnen und Kunden schätzen am Umland alles, was ihnen in der Stadt fehlt: Familienfreundlichkeit, gefühlte Sicherheit, Sauberkeit und Ruhe. Dieser letzte Aspekt spielt besonders südöstlich von Berlin eine entscheidende Rolle. Denn hier stellt Fluglärm für eine Vielzahl das K.-o.-Kriterium für einen Immobilienkauf dar. Für den Kauf einer Immobilie spricht hingegen die Anbindung an die Berliner Innenstadt durch die öffentlichen Verkehrsmittel und eine damit verbundene kurze Fahrzeit zum Arbeitsplatz. Während die Fahrzeit zur Arbeitsstätte als kaufentscheidend einzuschätzen ist, ist eine direkte Autobahnanbindung zwar ein begünstigender Kaufgrund, jedoch nicht ausschlaggebend.

Familien und junge Paare in der Familienplanung achten zudem besonders auf eine gute schulische Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in idealerweise fußläufiger Entfernung.

AUSBLICK

Wie im Bericht und den folgenden Landkreisprofilen zu sehen, bietet das Berliner Umland mehr als nur die Nähe zur Hauptstadt. Die Unterschiede der einzelnen Landkreise werden noch einmal verdeutlicht und zeigen, dass es trotz des bereits einsetzenden Booms noch viel weiteres Potenzial in den einzelnen Regionen gibt. Hierfür sprechen ebenfalls die steigenden Transaktionszahlen, die in den vergangenen Jahren verzeichnet wurden. Insbesondere die Anzahl und das Transaktionsvolumen von Bauland stiegen deutlich, während bei Eigentumswohnungen ein vergleichsweise moderater Anstieg zu verzeichnen ist. Dies ist nach unserer Einschätzung fast ausschließlich auf das bestehende Angebot und nicht auf die Nachfrage zurückzuführen. Der Markt bzw. das Angebot hängt der gestiegenen Nachfrage somit bereits jetzt hinterher, wenn das Produkt zum Umfeld und den Zielgruppen passt.

Darüber hinaus wird rund um die etablierten Wohnstandorte bei anhaltendem Nachfragewachstum die „zweite Reihe“ oder „Nachbarlage“ zunehmend interessanter. Ein Phänomen, das wir bereits aus der Stadt kennen, wenn die angrenzenden Lagen zu den Hotspots an Attraktivität gewinnen. **Großes Potenzial** für einen solchen Effekt bietet hierbei z.B. der **Landkreis Teltow-Fläming**, der aktuell das geringste Preisniveau aufweist. Aufgrund der hohen Preise in Potsdam und Potsdam-Mittelmark, dürften die bekannten Effekte auch hier nicht lange ausbleiben.

Bei der Ausstattung gibt es zunächst wenige Überraschungen und die „Klassiker“ dominieren. Während wir im Berliner Stadtgebiet erste Häuser ohne Stellplätze entstehen sehen und „autofreie Zonen“ in diversen Kiezen auf dem Vormarsch sind, ist die Lebensrealität im Umland eine andere. Ein eigener und sicherer Stellplatz ist ein wichtiges Kriterium, und zukünftig sollte dieser auch eine Ladeinfrastruktur besitzen. Zudem wird auch der Trend zum Homeoffice ein entscheidender Faktor sein. Findet hier ein flächendeckender Wandel statt, werden sich die Anforderungen dahingehend weiter verstärken.

Was immer die Zukunft auch bringt – wir werden den Markt für Sie weiter im Blick behalten und zudem mit einigen Projekten, die sich derzeit in Vorbereitung befinden, unsere Erfahrungen im Berliner Umland in den kommenden Monaten erweitern. Wir würden uns freuen, auch mit Ihnen hierzu im Austausch zu bleiben und freuen uns über Ihre Meinungen und Anregungen zu diesem Report.



LANDKREISPROFILE

Jeder Landkreis hat seine regionalen Eigenschaften und Entwicklungspotenziale. Auf den nachfolgenden Seiten erhalten Sie einen Einblick in eine Auswahl von Landkreisen im Bundesland Brandenburg. Aufgeführt sind allgemeine wohnungswirtschaftlich relevante Informationen sowie Insights aus der Angebots- und Nachfragestruktur des dort ansässigen Immobilienmarktes.



Oberhavel
Seite 10



Barnim
Seite 11



Märkisch-Oderland
Seite 12



Oder-Spree
Seite 13



Dahme-Spreewald
Seite 14



Teltow-Fläming
Seite 15



Potsdam-Mittelmark
Seite 16



Stadt Potsdam
Seite 17



Havelland
Seite 18

OBERHAVEL



214.234
Bevölkerung
(31.12.2020)



208.200
Bevölkerungs-
prognose 2030



2.575 EUR
Mittleres
monatliches
Haushalts-
nettoeinkommen



89,3 m²
Wohnfläche je
Einwohner*in



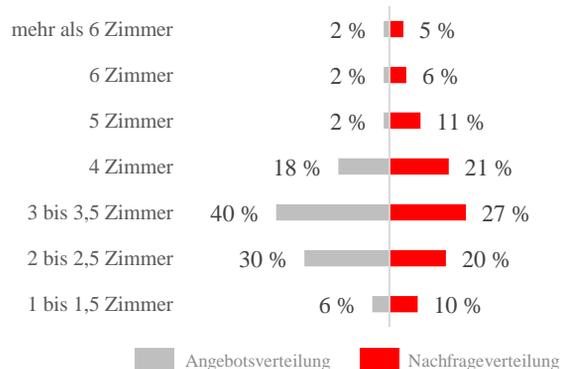
32 %
Anteil Familien
mit Kindern

Der nördliche Landkreis Oberhavel ist nach dem namensgebenden Fluss benannt. Wie ein blaues Band durchzieht die Havel diese Region und prägt sie mit zahlreichen Kanälen und Seen. Der Große Stechlinsee ist mit 70 Metern der tiefste See Brandenburgs, gefolgt vom Werbellinsee.

Insgesamt gibt es 19 offiziell ausgewiesene Badestellen und eine Vielzahl an Fahrradwegen. Besonders hervorzuheben ist der Radweg „Berlin-Kopenhagen“, dessen Strecke bei Aktivsportlerinnen und -sportlern äußerst beliebt ist.



Angebote und Gesuche



BARNIM



187.343
Bevölkerung
(31.12.2020)



178.300
Bevölkerungs-
prognose 2030



2.650 EUR
Mittleres
monatliches
Haushalts-
nettoeinkommen



88,9 m²
Wohnfläche je
Einwohner*in



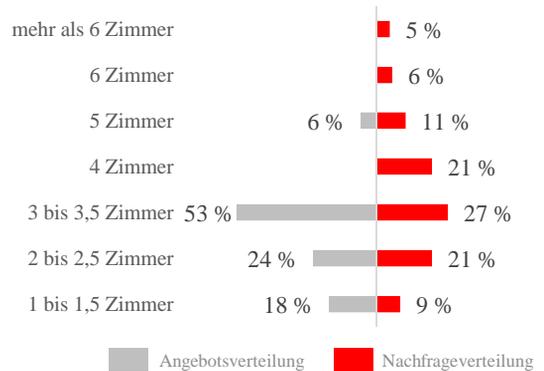
28 %
Anteil Familien
mit Kindern

Nördlich an Berlin angrenzend befindet sich der Landkreis Barnim. Bekannt als „grüne Lunge Berlins“ umfasst er über 30 ausgewiesene Naturschutzgebiete, zahlreiche Seen, weite Wälder und Felder. Die Vielfalt Brandenburgs und die gute Erschließung wird insbesondere innerhalb der

Naturschutzgebiete deutlich: Zahlreiche Wander- und Rundwege locken Naturliebhaber*innen durch blühende Heidelandschaften und die größte zusammenhängende Waldfläche Deutschlands, das UNESCO-geschützte Biosphärenreservat in Schorfheide-Chorin.



Angebote und Gesuche



MÄRKISCH-ODERLAND



197.195
Bevölkerung
(31.12.2020)



187.000
Bevölkerungs-
prognose 2030



2.500 EUR
Mittleres
monatliches
Haushalts-
nettoeinkommen



89,8 m²
Wohnfläche je
Einwohner*in



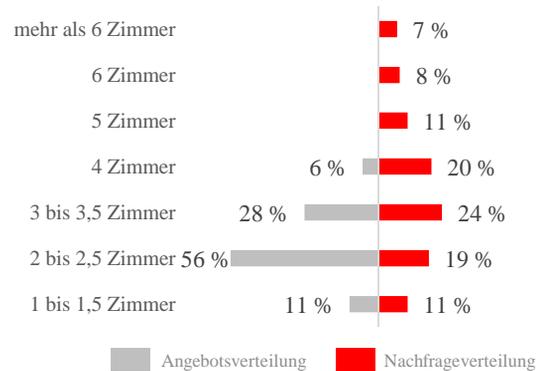
28 %
Anteil Familien
mit Kindern

Der Landkreis Märkisch-Oderland grenzt im Osten an das Berliner Stadtgebiet an. Vom Oderbruch über Barnim und Märkische Schweiz bis zur Seenkette um Strausberg bietet er eine abwechslungsreiche Landschaft, die erkundet werden will. Mit über 3,5 Hektar an Freizeit- und

Erholungsfläche liegt Märkisch-Oderland auf Platz eins in Brandenburg. Die Vielzahl an Naherholungsangeboten ist hierbei einzigartig. Für Badebegeisterte bietet der Landkreis mit 20 offiziell ausgeschriebenen Badestellen viele abwechslungsreiche Bademöglichkeiten.



Angebote und Gesuche



ODER-SPREE



179.276
Bevölkerung
(31.12.2020)



165.600
Bevölkerungs-
prognose 2030



2.350 EUR
Mittleres
monatliches
Haushalts-
nettoeinkommen



86,0 m²
Wohnfläche je
Einwohner*in



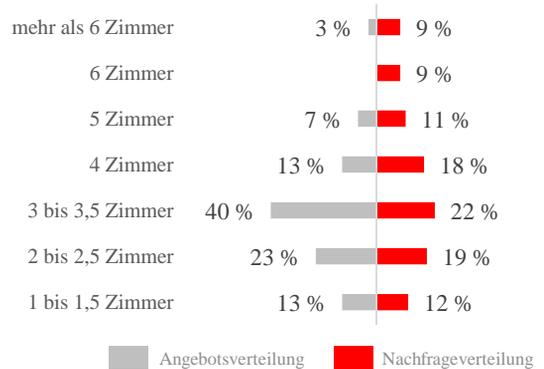
29 %
Anteil Familien
mit Kindern

Der östliche Landkreis Oder-Spree ist durchzogen von einer Vielzahl an Wiesen, Wäldern sowie kleinen und großen Seen. Knapp 50 Prozent der Gesamtfläche besteht aus Wasserflächen. Der Landkreis Oder-Spree gilt als wasser- und waldreichster Landkreis Brandenburgs und bietet

hiermit einen besonders hohen Naerholungs-faktor. Kilometerlange Rad- und Wasserwanderwege führen durch die Region und erschließen verschiedene Gebiete wie die Naturparks Schlaubetal und Gubener Heide.



Angebote und Gesuche



77.000.000 EUR
Geldumsatz für Wohnungseigentum 2020

5.548 EUR/m²

75 % Quantil
(Neubau ETW, Erstbezug)

365
Durchgeführte Transaktionen 2020 für
Wohnungseigentum

1:190
Verhältnis Angebot zu
Nachfrage

+ 111 %
Angebote an Neubau ETW im Vergleich zum
Vorjahr

DAHME-SPREEWALD



173.316
Bevölkerung
(31.12.2020)



171.200
Bevölkerungs-
prognose 2030



2.400 EUR
Mittleres
monatliches
Haushalts-
nettoeinkommen



90,0 m²
Wohnfläche je
Einwohner*in



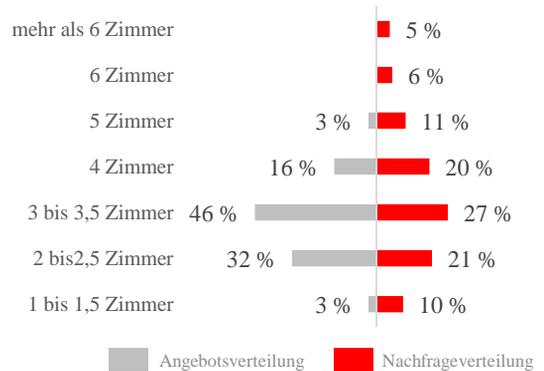
28 %
Anteil Familien
mit Kindern

Die Region Dahme-Spreewald befindet sich südöstlich von Berlin und ist bekannt als „Land der Gurken“. Doch der Landkreis zwischen Berlin und Dresden, in dem sich die Spree in Hunderte Wasserläufe aufteilt, hat durchaus mehr zu bieten.

Insgesamt sorgen über 30 offizielle Badestellen und 25 Naturbäder an heißen Sommertagen für erfrischende Abkühlung – ebenso reizvoll wie die möglichen Spaziergänge in einem der großen Kiefernwälder.



Angebote und Gesuche



TELTOW-FLÄMING



171.554
Bevölkerung
(31.12.2020)



163.500
Bevölkerungs-
prognose 2030



2.500
Mittleres
monatliches
Haushalts-
nettoeinkommen



88,2 m²
Wohnfläche je
Einwohner*in



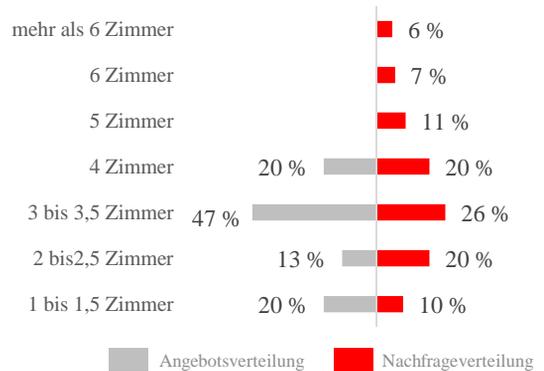
31 %
Anteil Familien
mit Kindern

Südlich an Berlin angrenzend befindet sich der Landkreis Teltow-Fläming. Auf einer Strecke von über 200 km finden Naturliebhaber*innen und Sportbegeisterte Europas größte Skate-Region. Eine Vielzahl an Wanderrouten führt – fernab von städtischem Straßenverkehr – durch vielfältige Landschaften und an vielen Dörfern und Feld-

steinkirchen vorbei. 40 Prozent der Gesamtfläche ist geprägt durch Kiefern- und Laubwälder sowie Fluss- und Kanalläufe von knapp 300 km Länge. Mit insgesamt sechs Freibädern und fast 20 geprüften Badestellen und Strandbädern bietet der Landkreis ebenfalls eine Vielzahl an unterschiedlichsten Bademöglichkeiten.



Angebote und Gesuche



<p>45.000.000 EUR Geldumsatz für Wohnungseigentum 2020</p>		<p>3.883 EUR/m² 75 % Quantil (Neubau ETW, Erstbezug)</p>
<p>218 Durchgeführte Transaktionen 2020 für Wohnungseigentum</p>	<p>1:530 Verhältnis Angebot zu Nachfrage</p>	
<p>+ 53 % Angebote an Neubau ETW im Vergleich zum Vorjahr</p>		

POTSDAM-MITTELMARK



217.954
Bevölkerung
(31.12.2020)



214.200
Bevölkerungs-
prognose 2030



2.575 EUR
Mittleres
monatliches
Haushalts-
nettoeinkommen



88,2 m²
Wohnfläche je
Einwohner*in



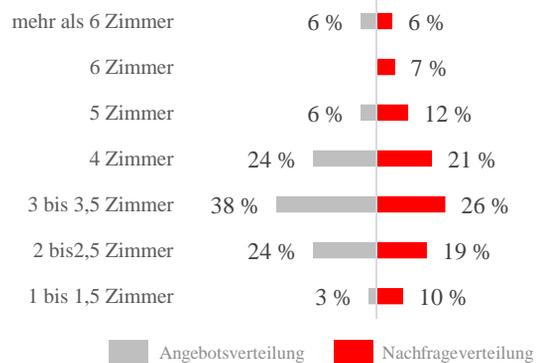
31 %
Anteil Familien
mit Kindern

Der südwestliche Landkreis Potsdam-Mittelmark ist mit rund 260.000 Hektar flächenmäßig der zweitgrößte Landkreis in Brandenburg. Die wasserreiche Region zieht mit zahlreichen Bade- und Freizeitmöglichkeiten eine Vielzahl an Natur- und Wasserliebhaber*innen aus Berlin und

Brandenburg an. Nicht nur die Anzahl an Wasserflächen ist einzigartig, sondern auch der größte See Brandenburgs befindet sich hier: Der Schwielowsee gehört mit ca. 1,3 Hektar zu den schönsten Seen der Havelregion.



Angebote und Gesuche



POTSDAM



182.112
Bevölkerung
(31.12.2020)



213.200
Bevölkerungs-
prognose 2030



1.975 EUR
Mittleres
monatliches
Haushalts-
nettoeinkommen



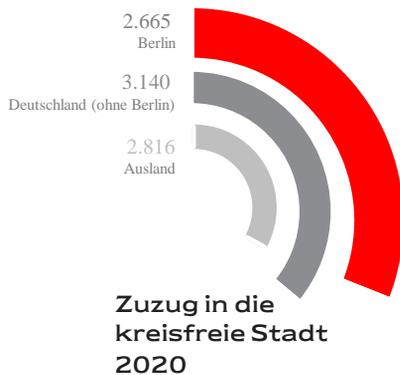
74,1 m²
Wohnfläche je
Einwohner*in



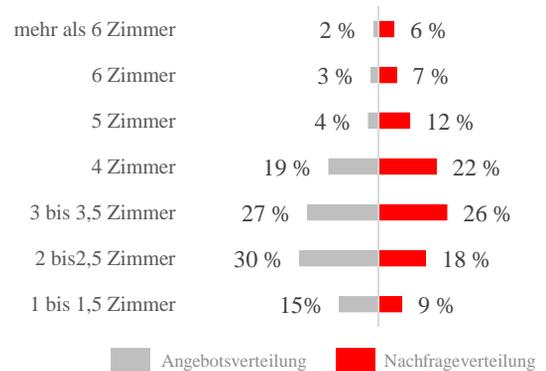
20 %
Anteil Familien
mit Kindern

Die kreisfreie Stadt Potsdam befindet sich ebenfalls südwestlich von Berlin. Direkt an der Havel gelegen und vom Großen Zernsee, dem Templiner See und dem Sacrow-Paretzer-Kanal umgeben, wirkt die Landeshauptstadt oftmals wie eine Insel. Durch die Vielzahl an umliegenden Seen hat

Potsdam eine einzigartige Wasserlandschaft und das europaweit größte zusammenhängende Binnenwassersportrevier zu bieten. Des Weiteren überzeugt Potsdam durch 16 eindrucksvolle Schlösser, Paläste und Prunkbauten, die der Stadt ihren eigenen Charme verleihen.



Angebote und Gesuche



HAVELLAND



164.693
Bevölkerung
(31.12.2020)



162.500
Bevölkerungs-
prognose 2030



2.400 EUR
Mittleres
monatliches
Haushalts-
nettoeinkommen



91,6 m²
Wohnfläche je
Einwohner*in



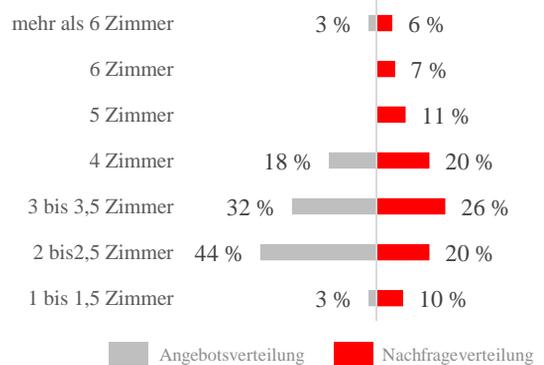
30 %
Anteil Familien
mit Kindern

Das Havelland überzeugt mit seinen zahlreichen Fließgewässern und stellt mit den großen Feuchtwiesen eine in Mitteleuropa einmalige Naturlandschaft dar. Die flächenmäßig zu den kleinen Landkreisen Brandenburgs gehörende Region lädt zum Wasserwandern, Baden, Radfahren, Reiten, Golfen und Wandern ein und

verzauberte bereits Theodor Fontane, Königin Luise, Otto Lilienthal und Albert Einstein mit seiner Schönheit. Historische Dörfer und Städte prägen das Landschaftsbild und laden zu gemütlichen Spaziergängen und ausgiebigen Erkundungstouren ein.



Angebote und Gesuche



**WIR FREUEN UNS AUF IHR FEEDBACK
UND AUF DEN AUSTAUSCH MIT IHNEN!**



ENGEL & VÖLKERS
DEVELOPMENT SERVICES

Hendrik Treff & Dennis Maruhn

hendrik.treff@engelvoelkers.com
dennis.maruhn@engelvoelkers.com
Telefon +49 30 20346 5100

www.engelvoelkers.com/berlinprojekte

Die vorliegende Bericht wurde von der EuV Projekte Berlin GmbH (nachfolgend Engel & Völkers) mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und dient ausschließlich zu Informationszwecken. Die Gültigkeit der im Hinblick auf die Engel & Völkers Unternehmensgruppe gemachten Angaben ist auf den Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Präsentation beschränkt. Engel & Völkers behält sich vor, die Angaben jederzeit an die Marktentwicklung anzupassen. Soweit die vorliegende Präsentation unter Angabe der jeweiligen Quelle Daten wiedergibt, die von Seiten Dritter ermittelt wurden, wird darauf hingewiesen, dass Engel & Völkers die Richtigkeit der genannten Daten nicht überprüft hat. Engel & Völkers übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der genannten Daten. Die vorliegende Unterlage begründet weder wechselseitige Rechte und Pflichten noch stellt sie eine Geschäftsgrundlage für etwaige Geschäftsbeziehungen mit der Engel & Völkers Unternehmensgruppe dar.