

# Immobilienmarktübersicht

November 2007



WOHNEN

LANDKREISE BARNIM / MÄRKISCH-ODERLAND / ODER-SPREE

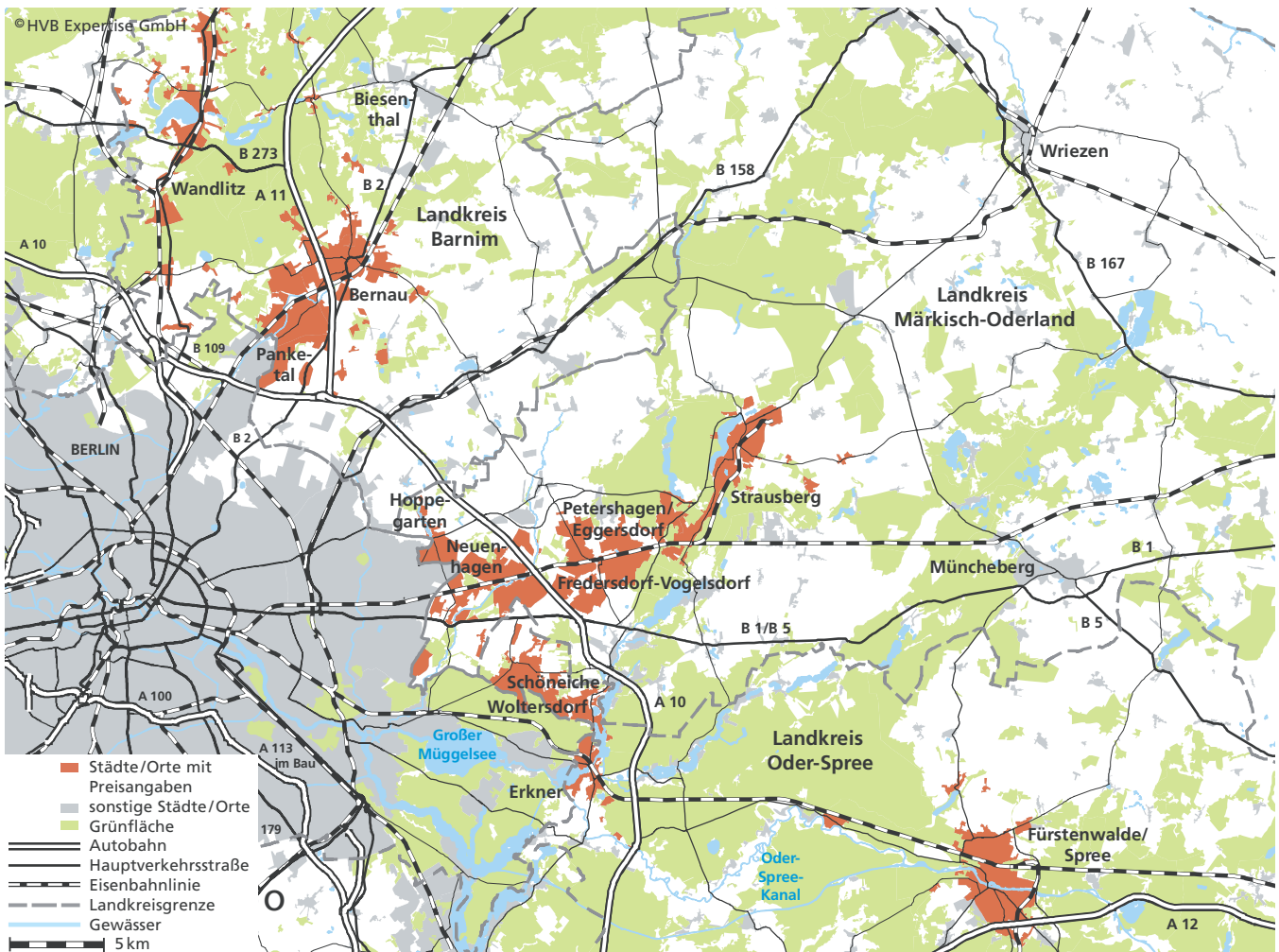
HVB Expertise

Member of

 UniCredit Group

# WOHNIMMOBILIENMARKT LANDKREISE BARNIM / MÄRKISCH-ODERLAND / ODER-SPREE

## WOHLAGEN



2

## DIE MIETEN UND PREISE AUF EINEN BLICK – LANDKREIS BARNIM

Ort Lage	Bernau		Wandlitz	Panketal
	gut/sehr gut	einfach/mittel		
<b>Mietpreise (Neuvermietung)<sup>1</sup></b>				
€/m <sup>2</sup> Wfl. zzgl. NK	5,50 – 6,25	4,50 – 5,50	4,50 – 6	4,50 – 6,75
Trend	↔	↔	↔	↔
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)<sup>2</sup></b>				
bezugsfrei – €/m <sup>2</sup> Wfl.	1 000 – 1 500	800 – 1 100	800 – 1 400	700 – 1 300
Trend	↔	↔	↔	↔
<b>Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)</b>				
Einfamilienhäuser <sup>3</sup> (in Tsd. €)	210 – 240	170 – 210	165 – 235	170 – 240
Doppelhaushälften <sup>4</sup> (in Tsd. €)	170 – 190	155 – 180	155 – 190	160 – 200
Bauland <sup>5</sup> (in €/m <sup>2</sup> )	80 – 105	55 – 80	60 – 100*	50 – 110

© HVB Expertise GmbH

Stand: Oktober 2007

\*Ohne Wassergrundstücke

Die Preise in der Tabelle geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Ortes können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

<sup>1</sup>Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>2</sup>Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>3</sup>mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>4</sup>mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>5</sup>durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

## DIE MIETEN UND PREISE AUF EINEN BLICK – LANDKREIS MÄRKISCH-ODERLAND

Ort Lage	Strausberg		Neuenhagen
	gut/sehr gut	einfach/mittel	
<b>Mietpreise (Neuvermietung)<sup>1</sup></b>			
€/m <sup>2</sup> Wfl. zzgl. NK	5,25 – 6,50	4,50 – 5,50	5,75 – 7,50
Trend	↔	↔	↔
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)<sup>2</sup></b>			
bezugsfrei – €/m <sup>2</sup> Wfl.	1 200 – 1 450	900 – 1 250	1 000 – 1 450
Trend	↔	↔	↔
<b>Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)</b>			
Einfamilienhäuser <sup>3</sup> (in Tsd. €)	210 – 250	170 – 220	190 – 260
Doppelhaushälften <sup>4</sup> (in Tsd. €)	165 – 190	155 – 170	165 – 200
Bauland <sup>5</sup> (in €/m <sup>2</sup> )	75 – 100	60 – 80	70 – 110

© HVB Expertise GmbH

Ort	Hoppegarten	Petershagen/ Eggersdorf	Fredersdorf- Vogelsdorf
€/m <sup>2</sup> Wfl. zzgl. NK	5,50 – 7	5,25 – 6,50	5 – 6,25
Trend	↔	↔	↔
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)<sup>2</sup></b>			
bezugsfrei – €/m <sup>2</sup> Wfl.	1 000 – 1 350	800 – 1 300	950 – 1 250
Trend	↔	↔	↔
<b>Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)</b>			
Einfamilienhäuser <sup>3</sup> (in Tsd. €)	190 – 260	170 – 240	170 – 240
Doppelhaushälften <sup>4</sup> (in Tsd. €)	160 – 190	155 – 190	kein Angebot
Bauland <sup>5</sup> (in €/m <sup>2</sup> )	75 – 105	55 – 80	50 – 100

© HVB Expertise GmbH

3

## DIE MIETEN UND PREISE AUF EINEN BLICK – LANDKREIS ODER-SPREE

Ort Lage	Fürstenwalde/Spree		Schöneiche bei Berlin	Erkner	Waltersdorf
	gut/sehr gut	einfach/mittel			
<b>Mietpreise (Neuvermietung)<sup>1</sup></b>					
€/m <sup>2</sup> Wfl. zzgl. NK	5 – 6,25	4,50 – 5,25	5,25 – 7	5 – 6,50	5 – 7
Trend	↔	↔	↔	↔	↔
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)<sup>2</sup></b>					
bezugsfrei – €/m <sup>2</sup> Wfl.	950 – 1 300	700 – 1 000	800 – 1 450	900 – 1 250	1 000 – 1 400
Trend	↔	↔	↔	↔	↔
<b>Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)</b>					
Einfamilienhäuser <sup>3</sup> (in Tsd. €)	185 – 240	160 – 190	165 – 235	170 – 240	170 – 240
Bauland <sup>5</sup> (in €/m <sup>2</sup> )	70 – 100	45 – 75	65 – 75	45 – 95	55 – 90

© HVB Expertise GmbH

Stand: Oktober 2007

\*Ohne Wassergrundstücke

Die Preise in der Tabelle geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Ortes können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

<sup>1</sup>Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>2</sup>Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>3</sup>mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>4</sup>mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>5</sup>durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

## **DIE MARKTÜBERSICHT**

### **RAHMENBEDINGUNGEN**

- Die drei Landkreise bilden zusammen das östliche bzw. nordöstliche Umland von Berlin. Der folgende Bericht beschränkt sich dabei auf den engeren Verflechtungsraum der Bundeshauptstadt (Speckgürtel).
- Die Wirtschaft ist vorwiegend durch klein- und mittelständische Unternehmen aus den Sparten Metall- und Anlagenbau, Forst- und Holzwirtschaft, Lebensmittelverarbeitung, Logistik, Gesundheitswesen und Tourismus geprägt.
- Mit Arbeitslosenquoten, weitgehend im Durchschnitt von Ostdeutschland, weist der nordöstliche Abschnitt des Berliner Umlands schlechtere Werte als die anderen Umlandkreise auf. Daher ist auch die Kaufkraft unterdurchschnittlich. Den höchsten Wert erreicht dabei Barnim.
- Die drei Kreise nehmen in Bezug auf ihre Bevölkerungsentwicklung höchst unterschiedliche Verläufe. Während Barnim seit der Wiedervereinigung mit rd. 15 % die höchste Zuwachsrate im gesamten Umland von Berlin erreichte, legte der Kreis Märkisch-Oderland lediglich um rd. 7 % zu. Im Kreis Oder-Spree sind insgesamt sogar leichte Verluste zu verkräften (–2 %), was jedoch überwiegend aus Abwanderungen aus dem östlichen Kreisgebiet resultiert. Seit der Jahrtausendwende haben sich die Tendenzen in den einzelnen Kreisen im Wesentlichen fortgesetzt: Während sich in Barnim und Märkisch-Oderland die positive Entwicklung verlangsamte, beschleunigte sich der Einwohnerverlust in Oder-Spree.

### **KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES**

- Mit Ausnahme der drei Städte Bernau, Strausberg und Fürstenwalde sind alle Kommunen vorwiegend durch ausgedehnte Einfamilienhaussiedlungen gekennzeichnet. Die Gemeinden am östlichen Stadtrand von Berlin liegen dicht beieinander. Die Siedlungsgebiete gehen oftmals ineinander über. Für diese ergibt sich – abgesehen von Wandlitz (Seelage) – somit eine recht einheitliche Wohnlagenqualität. Geschosswohnungsbau ist nur vereinzelt anzutreffen.
- Der Immobilienmarkt pendelt sich seit der Jahrtausendwende langsam auf mittlerem Umsatzniveau ein. Die Anzahl der Transaktionen ist nur noch leicht rückläufig bei annähernd gleich gebliebenem Geldumsatz.
- Die Bautätigkeit verlief in der Region seit etwa 2002 schwach und erreichte in den Landkreisen

Barnim und Oder-Spree im vergangenen Jahr einen historischen Tiefstand. Sie wird fast ausschließlich vom Eigenheimsektor getragen.

- Die Immobilien- und Grundstückskäufer stammen zum größten Teil aus den angrenzenden Ostberliner Stadtteilen und nur vereinzelt aus den Ortschaften selbst. Fürstenwalde und Strausberg liegen so weit von Berlin entfernt, dass sie von der Umlandwanderung aus der Hauptstadt kaum profitieren. Sie bedienen vielmehr die lokale Nachfrage, mit der Folge, dass sich die Märkte hier weniger dynamisch darstellen.
- Trotz der eher ruhigen Nachfrage haben sich die Preise für Wohnimmobilien und die Mieten in jüngster Vergangenheit nunmehr weitgehend konsolidiert.
- Die Preisunterschiede zwischen den einzelnen Kreisen sind gering. Innerhalb der Kreise ist die Entfernung zu Berlin für leichte Differenzen ausschlaggebend.

### **MARKT FÜR EIGENHEIME**

- Die Nachfrage richtet sich in diesem Jahr vorrangig auf Bestandsobjekte im unteren Preissegment (bis etwa 100 000 €) in gewachsenen Lagen oder auf hochwertige Angebote. Zudem sind Baugrundstücke gefragt. Vor diesem Hintergrund ist die Vermarktung von neuen Häusern, insbesondere in den großen Baugebieten, momentan mit mehr Zeit verbunden. Eine bedeutende Käufergruppe ist die Generation der über 50jährigen.
- Ebenfalls langwierig gestaltet sich die Vermarktung der mittlerweile in größerer Zahl angebotenen Häuser aus den Baujahren nach 1990. Wegen der deutlich gesunkenen Baupreise sind dafür nur mit hohen Abschlägen Käufer zu finden. Besonders problematisch ist dabei die Vermittlung von Objekten in Wohnparks.
- Das Flächenangebot ist in den meisten Orten überaus vielfältig. Die Bauplätze liegen v. a. in den bereits seit Jahren im Bau befindlichen Wohnparks. Zudem stehen viele Grundstücke in den gewachsenen Vierteln im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen zum Verkauf. In der Flächenplanung der meisten Kommunen sind zukünftig nur noch kleinere, integrierte Flächen vorgesehen.

### **MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN**

- Dieses Marktsegment spielt in der überwiegend durch Einfamilienhaussiedlungen geprägten Region eine untergeordnete Rolle.

- Die Neubauaktivitäten sind fast vollständig eingestellt worden. Dagegen werden vereinzelt Wohnungen angeboten, die in den 90er-Jahren entstanden sind. Angesichts der seither stark gefallen Preise und der mäßigen Nachfrage hält sich das Angebot in Grenzen.
- Trotzdem gibt es in den Städten Strausberg und Fürstenwalde Überlegungen für die Planung von einzelnen kleinen Eigentumswohnungsanlagen an zentralen und exponierten Standorten, die vorrangig für ältere Menschen konzipiert sind. Hier besteht ein wachsender Bedarf an altengerechtem Wohnraum.

## MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

- Da in vielen Wohnparks der 90er-Jahre auf die Realisierung von Mehrfamilienhäusern verzichtet wurde, ist der Mietwohnungsmarkt vor allem in den durch Einfamiliensiedlungen gekennzeichneten Ortschaften weitgehend ausgeglichen. Bei kleineren Wohnungen (1-2 Zimmer) zeichnet sich sogar in vielen Orten ein Mangel ab, während große Wohnungen noch in ausreichendem Maße vorhanden sind.
- Angesichts des in den vergangenen Jahren eingebrochenen Geschosswohnungsbaus hat sich auch die Lage in den Städten stabilisiert.
- Objekte der Wohnungsbaugesellschaften erfreuen sich aufgrund des günstigeren Mietniveaus wieder größerer Beliebtheit.
- Die Mieten haben sich stabilisiert und zeigen in den an Berlin angrenzenden Gemeinden sogar eine leicht positive Tendenz. Die moderaten Mietpreise liegen für neuwertige Immobilien in den bevorzugten Lagen in den weiter entfernt von Berlin gelegenen Orten in der Spitze bei 6 und bei 7,50 €/m<sup>2</sup> im Berliner Umland.

## PERSPEKTIVEN

- Der Wohnungsmarkt in der Region wird sich auf dem derzeit moderaten Preisniveau allmählich stabilisieren. Größere Wertverluste sind nicht mehr zu erwarten.
- Eher konstant, wenn auch auf niedrigem Niveau, dürfte die Nachfrage nach Eigenheimen und Baugrundstücken bleiben angesichts des umfangreichen Flächenangebots und der günstigen Bodenpreise.
- Dank der verstärkten Rückbesinnung der Planer auf die Innenstädte sowie durch die wachsende Überalterung der Bevölkerung dürfte in den Städten der Geschosswohnungsbau langsam wieder an Bedeutung gewinnen.

Landkreise	2007	Trend
Einwohnerstand (12/2006)		
<b>Landkreis Barnim</b>	<b>177 396</b>	<b>↻</b>
Bernau, Stadt	35 546	↻
Wandlitz	20 760	↻
Panketal	19 022	↻
<b>Landkreis Märkisch-Oderland</b>	<b>191 998</b>	<b>↘</b>
Strausberg, Stadt	26 402	↘
Neuenhagen	16 494	↘
Hoppegarten	15 176	↘
Petershagen/Eggersdorf	13 356	↘
Fredersdorf-Vogelsdorf	12 549	↘
<b>Landkreis Oder-Spree</b>	<b>189 185</b>	<b>↘</b>
Fürstenwalde/Spree, Stadt	33 121	↘
Schöneiche bei Berlin	12 047	↘
Erkner, Stadt	11 697	↘
Woltersdorf	7 642	↘
Arbeitslosenquote (10/2007)		
<b>Landkreis Barnim</b>	<b>13,4 %</b>	<b>↘</b>
<b>Landkreis Märkisch-Oderland</b>	<b>13,1 %</b>	<b>↘</b>
<b>Landkreis Oder-Spree</b>	<b>13,4 %</b>	<b>↘</b>
(auf Kreisebene; alle zivilen Erwerbspersonen)		
Kaufkraftkennziffer (Bundesdurchschnitt = 100)		
<b>Landkreis Barnim</b>	<b>90,3</b>	<b>↻</b>
<b>Landkreis Märkisch-Oderland</b>	<b>87,6</b>	<b>↘</b>
<b>Landkreis Oder-Spree</b>	<b>84,8</b>	<b>↘</b>
Fertig gestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden (2006)		
<b>Landkreis Barnim</b>	<b>1 009</b>	<b>↘</b>
<b>Landkreis Märkisch-Oderland</b>	<b>1 130</b>	<b>↘</b>
<b>Landkreis Oder-Spree</b>	<b>637</b>	<b>↘</b>

Quellen: Statistisches Landesamt, GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit

## ANALYSE DER EINZELNEN WOHNSTÄNDE

### LANDKREIS BARNIM

#### Bernau

- Das Mittelzentrum Bernau (35 546 Einwohner) liegt ca. 23 km nordöstlich vom Stadtzentrum der Hauptstadt.
- Berlin ist sehr gut erreichbar: Bernau ist sowohl an die S-, Regional- und Fernbahn angeschlossen. Die A 11 verläuft am westlichen Stadtrand, die B 2 führt unmittelbar durch das Stadtgebiet.
- Die Bevölkerungsentwicklung verlief mit einem Zuwachs von rd. 30 % seit 1990 sehr positiv.
- Ursache hierfür waren große Baulandausweisungen. Zurzeit werden unter anderem noch zwei große Wohnparks realisiert. In »Friedenstal« (urspr. 2000 Wohneinheiten) und »Bernau-Süd« sind noch immer erhebliche Potenziale vorhanden. In »Friedenstal« sind in den aktuellen Baufeldern etwa 20 Bauplätze verfügbar (ab 85 €/m<sup>2</sup>).

### **Wandlitz**

- Ca. 25 km nördlich der Hauptstadtmitte erstreckt sich der Ort Wandlitz am gleichnamigen See.
- Der Ort ist per Regionalbahn und über die B 109 erreichbar. Die A 11 verläuft ca. 6 km östlich.
- Angesichts der reizvollen Seelage verbuchte auch diese Gemeinde einen Zuwachs von rd. 30 % seit 1990 und hat heute 20 760 Einwohner.
- Künftig dürfte das Wachstum geringer ausfallen, da keine größeren Baulandpotenziale mehr vorhanden sind. Derzeit stehen nur noch Restflächen in verschiedenen älteren Baugebieten sowie Bauplätze in den gewachsenen Vierteln zur Verfügung (Bodenpreise: 60 bis 100 €/m<sup>2</sup>). Für Bauplätze am See müssen höhere Kosten kalkuliert werden.

### **Panketal**

- Panketal mit den Ortsteilen Zepernick und Schwanebeck befindet sich rd. 19 km nordöstlich vom Zentrum Berlins.
- Der Ort ist sehr gut zu erreichen: Zepernick ist Haltepunkt der S-Bahn S 2. Die Autobahn A 11 und die B 2 verlaufen durch den Ort.
- Auch dank einer aktiven Baulandpolitik stieg die Bevölkerungszahl seit der Wiedervereinigung um fast 50 % auf heute 19 022 Personen an.
- Bauland für den Eigenheimbau wird v. a. in den beiden großen Wohnparks »Am Pfingstberg« (Ortsteil Zepernick) und »Kärntner Straße« (Ortsteil Schwanebeck) angeboten. Von etwa 700 Plätzen ist im erstgenannten noch rd. die Hälfte vakant (Erbpacht). In der »Kärntner Straße« (400 Wohneinheiten) sind noch etwa 250 Bauplätze frei (50 bis 110 €/m<sup>2</sup>).

## **LANDKREIS MÄRKISCH-ODERLAND**

### **Strausberg**

- Strausberg am Straussee, die mit 26 402 Einwohnern größte Stadt des Landkreises, liegt etwa 36 km östlich der Berliner Mitte.
- Die Stadt ist mit der S- und Regionalbahn gut erreichbar. Die Anbindung über zwei Regionalstraßen ist dagegen mäßig.
- Angesichts der abseitigen Lage hat die Stadt von 1990 bis 1999 über 9 % der Einwohner verloren. Seit dem Jahr 2000 ist der negative Trend jedoch gestoppt.
- Die Stadtentwicklung konzentriert sich neuerdings auf kleine Flächen, vor allem in zentralen Lagen. Die größte Fläche bietet das Baugebiet

»Am Wasserwerk« mit 30 Plätzen, von denen noch rd. 20 vakant sind (80 €/m<sup>2</sup>). »Am Mondsee« sind von 42 Plätzen ebenfalls noch etwa 20 verfügbar (75 €/m<sup>2</sup>).

### **Neuenhagen**

- Neuenhagen grenzt unmittelbar östlich an Berlin. Das Stadtzentrum ist etwa 19 km entfernt.
- Die Gemeinde liegt an der S-Bahnlinie S 5 und unmittelbar an der A 11, sodass sie an Berlin sehr gut angebunden ist.
- Dementsprechend wuchs die Bevölkerung (16 494 Einwohner) innerhalb der letzten 17 Jahre um rd. 31 %.
- Als unmittelbare Umlandgemeinde von Berlin setzt die Kommune weiterhin auf Expansion mit der Ausweisung mehrerer großer Bauflächen. Erhebliche Potenziale stehen noch »Am Gruscheweg« zur Verfügung (insgesamt 1000 Bauplätze, rd. ein Drittel bebaut, Bodenpreis: 110 €/m<sup>2</sup>). »Am Amselsteg/Park Spreiti« sind von 120 Plätzen noch etwa drei Viertel vakant (110 €/m<sup>2</sup>).

### **Hoppegarten**

- Unmittelbar südlich von Neuenhagen schließt sich die Gemeinde Hoppegarten an (15 176 Einwohner), die ähnlich gut erreichbar ist.
- Das Wachstum der Gemeinde fällt allerdings mit einem Einwohnergewinn von über 57 % deutlich stärker aus.
- Auch Hoppegarten verfügt in erster Linie über Flächenreserven in den zwei großen Entwicklungsflächen »Siedlungserweiterung Höhnow« und »Gartenstadt Neu-Birkenstein« (325 Wohneinheiten). In Höhnow stehen noch etwa 10 % der Bauflächen für etwa 2500 Wohneinheiten zu Disposition. Diese werden jedoch nur inklusive Gebäude abgegeben. Im zweiten sind im aktuellen Baufeld von etwa 135 Grundstücken noch rd. 50 zu Preisen ab 85 €/m<sup>2</sup> verfügbar.

### **Petershagen/Eggersdorf**

- Etwa 10 km östlich der Stadtgrenze von Berlin und ca. 28 km östlich der Stadtmitte hat sich der Ort Petershagen/Eggersdorf mit heute 13 356 Einwohnern positiv entwickelt.
- Mit seiner Lage unmittelbar an der S-Bahnlinie 5 und nur ca. 5 km östlich der A 10 ist die Anbindung an das Verkehrsnetz ausgezeichnet.
- Daher wuchs der Ort nach der Wiedervereinigung bis heute um nahezu 48 %.

- Nachdem alle älteren Bauvorhaben nahezu abgeschlossen sind, ist das aktuelle Baulandangebot eher begrenzt. Einzige größere Fläche ist das Areal »Lessingstraße/Saalestraße« im Ortsteil Petershagen mit 25 Bauplätzen (um 60 €/m<sup>2</sup>).

### **Fredersdorf-Vogelsdorf**

- Zwischen Neuenhagen und Hoppegarten einerseits und Petershagen/Eggersdorf andererseits erstreckt sich diese Kommune in einer Distanz von etwa 25 Kilometern zum Zentrum Berlins.
- So verfügt auch dieser Ort über eine Haltestelle der S-Bahnlinie 5 und liegt nahezu unmittelbar an der A 10.
- Dank der ähnlichen Rahmenbedingungen nimmt die Einwohnerentwicklung mit einem Zuwachs von etwa 45 % auf heute 12 549 Personen auch hier einen sehr positiven Verlauf.
- Die aktuelle Entwicklung wird dagegen verhaltener sein, da keine größeren Baugebiete ausgewiesen sind. Die Gemeinde verfügt jedoch noch über Potenziale durch Innenverdichtung.
- Bauplätze für ein Eigenheim kosten zwischen 50 und 100 €/m<sup>2</sup>.

## **LANDKREIS ODER-SPREE**

### **Fürstenwalde**

- Da Fürstenwalde rd. 52 km östlich vom Zentrum Berlins auf halber Strecke nach Frankfurt/Oder entfernt liegt, nimmt die Hauptstadt nur geringen Einfluss auf den Immobilienmarkt.
- Die Stadt ist mit dem Zug oder über die am südlichen Stadtrand verlaufende A 12 zu erreichen.
- Durch die wirtschaftlichen Umstrukturierungen hat Fürstenwalde fast 6 % seiner Bevölkerung seit der Wiedervereinigung verloren und beheimatet heute 33 121 Einwohner.
- Die Stadt verfügt über ausreichend Baulandpotenziale. Größte Fläche ist die »Neue Gartenstraße« für maximal rd. 200 Eigenheime, wovon etwa knapp ein Drittel bereits gebaut wurde (ca. 80 €/m<sup>2</sup>). Daneben bieten die Areale »Wiesengrund« und »Henry-Hall« Potenziale für jeweils etwa 50 Häuser, die noch nicht ausgeschöpft wurden (ab etwa 90 €/m<sup>2</sup>).

### **Schöneiche bei Berlin**

- Der Ort Schöneiche mit 12 047 Einwohnern erstreckt sich zwischen der Berliner Stadtgrenze und der Gemeinde Hoppegarten östlich der Hauptstadt. Bis zum Zentrum Berlins sind es von hier aus etwa 22 Kilometer.

- Die nächsten S-Bahn-Haltestellen befinden sich erst in Berlin (z. B. in Rahnsdorf). Die B 1/5 verläuft ca. 3 km nördlich, sodass Berlin von Schöneiche weniger gut zu erreichen ist.
- Trotzdem verzeichnet die Gemeinde einen Einwohnerzuwachs von fast 32 % seit 1990.
- Größtes Baugebiet im Ort ist auch hier eine Entwicklungsfläche aus den 90er-Jahren, das »Wohngebiet Stegeweg«. Dieses ist erst zu einem Bruchteil bebaut (ca. 70 von max. 600 Wohneinheiten, etwa 65 €/m<sup>2</sup>). Das Areal »Berliner Straße-Süd« mit etwa 75 Bauplätzen ist bis heute zu rd. einem Drittel realisiert (70 bis 75 €/m<sup>2</sup>).

### **Erkner**

- Unmittelbar an der östlichen Gemarkungsgrenze der Hauptstadt befindet sich die Kleinstadt Erkner (11 697 Einwohner). Trotzdem beträgt die Distanz zum Zentrum noch etwa 27 km.
- Mit der Endhaltestelle der Linie S 3 und einem Regionalbahnhof sowie unmittelbar an der A 10 und an einer Regionalstraße gelegen, ist Erkner gut angebunden.
- Trotzdem musste die Stadt leichte Einwohnerverluste seit 1990 hinnehmen (3 %).
- Wegen des Landschaftsschutzes sind Freiflächen in Erkner rar. In Vorbereitung befindet sich ein Baugebiet auf einer zentral gelegenen Konversionsfläche. Bauplätze entstehen schwerpunktmäßig durch Nachverdichtungen in ehemaligen Wochenendhausgebieten. Für Bauland müssen Preise von 45 bis 95 €/m<sup>2</sup> kalkuliert werden.

### **Woltersdorf**

- Zwischen Schöneiche und Erkner, ebenfalls unmittelbar am östlichen Stadtrand von Berlin, liegt die Gemeinde Woltersdorf, in der heute 7642 Personen leben. Die Kommune kann auf einen Bevölkerungsanstieg um über 35 % seit 1990 verweisen, wobei vor allem die Entwicklung seit Anfang des Jahrtausends positiv verlief.
- Die Stadtmitte von Berlin ist etwa 25 Kilometer entfernt. Die Verkehrsanbindung erfolgt über die S-Bahn in Erkner oder die A 10, die in geringem Abstand östlich verläuft.
- Neben Flächen im großen Wohnpark an der Berliner Straße, die zurzeit jedoch nicht vermarktet werden, bietet das zweite große Baugebiet »Lerchenfeld« (rd. 400 Wohneinheiten) noch etwa 75 Restplätze (70 bis 95 €/m<sup>2</sup>).

## **DIE HVB EXPERTISE GMBH**

- ist die Immobilienberatungsgesellschaft der HypoVereinsbank,
- ist mit rund 110 Experten an sieben Standorten in Deutschland vertreten,
- bewertet und analysiert pro Jahr ca. 25 000 Einzelimmobilien und rd. 200 000 Objekte im Rahmen von Portfolios,
- greift mit MoriX® (Markt- und Objektrating) und ExpertiX® (Datenbanken, Marktprognosemodell) auf neuartige immobilienwirtschaftliche Expertensysteme zurück.

### **SO ERREICHEN SIE UNS**

HVB Expertise GmbH  
Dietmar Ballhausen  
Friedrichstraße 60  
10117 Berlin  
Telefon 030 20222-100  
Telefax 030 20222-111  
E-Mail [dietmar.ballhausen@hvbexpertise.de](mailto:dietmar.ballhausen@hvbexpertise.de)

Hildegard Höhlich  
Arabellastraße 14  
81925 München  
Telefon 089 378-23816  
Telefax 089 378-22702  
E-Mail [hildegard.hoehlich@hvbexpertise.de](mailto:hildegard.hoehlich@hvbexpertise.de)

Internet [www.hvbexpertise.de](http://www.hvbexpertise.de)  
E-Mail [info@hvbexpertise.de](mailto:info@hvbexpertise.de)

## **DER HVB IMMOBILIEN- FINANZIERUNGSSPEZIALIST: IHR PARTNER BEI DER FINANZIE- RUNG IHRER WUNSCHIMMOBILIE**

Yvonne Schulze  
HypoVereinsbank Potsdam  
Dortusstraße 67-70  
14467 Potsdam  
Telefon 0331 2866-150  
Telefax 0331 2866-144  
E-Mail [yvonne.schulze@hvb.de](mailto:yvonne.schulze@hvb.de)

Katharina Eder  
HypoVereinsbank Königs Wusterhausen  
Scheederstraße 1b  
15711 Königs Wusterhausen  
Telefon 03375 2554-21  
Telefax 03375 2554-36  
E-Mail [katharina.eder@hvb.de](mailto:katharina.eder@hvb.de)

### **ANGABENVORBEHALT**

Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen, die wir für zuverlässig halten. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HVB Expertise GmbH wieder und stellen nicht notwendigerweise die Meinung der HypoVereinsbank dar. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

Stand: 11/2007