

Immobilienmarktübersicht

Juni 2007



WOHNEN

LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK

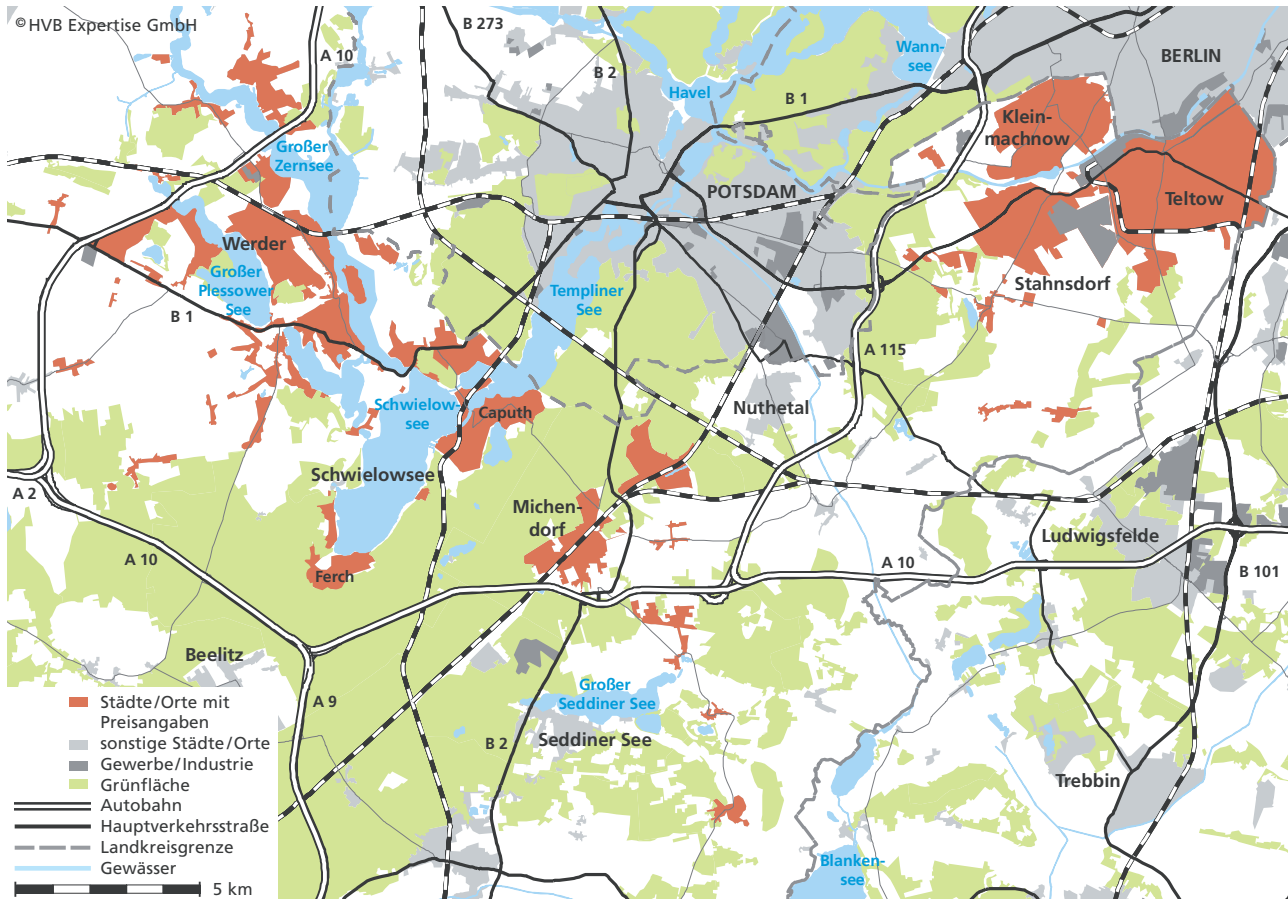
HVB Expertise

Member of

 UniCredit Group

WOHNIMMOBILIENMARKT LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK

ÜBERSICHTSKARTE



2

DIE MIETEN UND PREISE AUF EINEN BLICK

Ort	Werder		Teltow	
	gut / sehr gut	einfach / mittel	gut / sehr gut	einfach / mittel
Mietpreise (Neuvermietung)¹				
€/m ² Wfl. zzgl. NK	6 – 7,50	5 – 6,50	6,50 – 8	5 – 6,75
Trend	↗	↘	↘	↘
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)²				
bezugsfrei – €/m ² Wfl.	1 350 – 1 950	1 000 – 1 400	1 400 – 1 850	1 000 – 1 450
Trend	↗	↗	↗	↗
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser ³ (in Tsd. €)	230 – 290	190 – 230	245 – 325	200 – 275
Doppelhaushälften ⁴ (in Tsd. €)	200 – 225	170 – 210	215 – 230	175 – 225
Bauland ⁵ (in €/m ²)	80 – 120	55 – 80	130 – 190	70 – 140
<hr/>				
Ort	Kleinmachnow	Stahnsdorf	Michendorf	Schwielowsee
Mietpreise (Neuvermietung)¹				
€/m ² Wfl. zzgl. NK	6 – 10	5 – 8,50	5 – 7	5,25 – 7
Trend	↗	↘	↘	↘
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)²				
bezugsfrei – €/m ² Wfl.	1 300 – 2 250	1 100 – 1 750	1 000 – 1 500	1 000 – 1 450
Trend	↗	↗	↗	↗
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser ³ (in Tsd. €)	265 – 390	190 – 300	170 – 220	180 – 260
Doppelhaushälften ⁴ (in Tsd. €)	240 – 320	180 – 245	160 – 195	170 – 220
Bauland ⁵ (in €/m ²)	145 – 250	80 – 150	70 – 90	60 – 125

© HVB Expertise GmbH

Stand: Mai 2007

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Ortes bzw. Stadtviertels 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.

¹Neubau bis 10 Jahre und sanierter Altbau mit ca. 70 m² Wohnfläche, ²Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 70 m² Wohnfläche, ³ mit ca. 140 m² Wohnfläche ⁴ mit ca. 125 m² Wohnfläche, ⁵ durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,4 bis 0,7

DIE MARKTÜBERSICHT

RAHMENBEDINGUNGEN

- Der Landkreis Potsdam-Mittelmark grenzt im Südwesten an Berlin und erstreckt sich von hier bis zur Landesgrenze von Sachsen-Anhalt. Dabei umschließt er die Landeshauptstadt Potsdam sowie die kreisfreie Stadt Brandenburg.
- Der in punkto Fläche drittgrößte Kreis Deutschlands ist überwiegend dünn besiedelt. Eine höhere Siedlungsdichte konzentriert sich im engeren Verflechtungsraum zu Berlin und Potsdam, insbesondere an der Berliner Stadtgrenze, so dass sich die folgenden Ausführungen ausschließlich auf das östliche Landkreisgebiet beziehen.
- Die Wirtschaft des Kreises wird von klein- und mittelständischen Unternehmen bestimmt. Im Raum Teltow/Stahnsdorf liegt der Schwerpunkt bei der Technologie- und Medienbranche sowie bei Dienstleistern einschließlich Verwaltung. Im Umland von Potsdam florieren der Forschungs- und Mediensektor sowie der Kulturbereich. Neben der Landwirtschaft mit Gartenbaubetrieben haben sich um Werder/Brandenburg einige kleine Metall- und Maschinenbaubetriebe etabliert.
- Dank der Nähe zu Berlin hat sich der Arbeitsmarkt in der Vergangenheit positiv entwickelt. Daher liegt die Arbeitslosigkeit heute lediglich geringfügig höher als im Bundesdurchschnitt. Parallel dazu ist in den letzten Jahren auch die Kaufkraft gestiegen, wenngleich sie weiterhin deutlich unter dem Wert für Gesamtdeutschland bleibt.
- Der Landkreis Potsdam-Mittelmark verzeichnet seit der Wiedervereinigung eine nahezu kontinuierliche positive Einwohnerentwicklung. Mit einer Zunahme um fast 19 % nimmt er im Vergleich zu allen anderen Umlandkreisen von Berlin die Spitzenstellung ein. Dafür waren vor allem die 90er-Jahre verantwortlich, wenn auch seit der Jahrtausendwende noch einmal über 3 % Einwohner hinzukamen. Heute leben etwa 203 500 Personen im Kreisgebiet.

KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- Der Immobilienmarkt hat sich seit Mitte der 90er-Jahre mit leichten Schwankungen auf mittlerem Niveau eingependelt. Die gesamtdeutsche konjunkturelle Erholung macht sich seit nunmehr zwei Jahren mit leicht steigenden Immobilienumsätzen bemerkbar. Der Immobilienmarkt wird dabei im Wesentlichen durch den Kauf von Eigenheimen und vor allem von Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser getragen.
- Die betrachtete Region erhält dabei sowohl Impulse durch Berlin als auch durch das prosperierende Potsdam. Dies macht sich vor allem in den besseren Lagen bemerkbar.
- Bevorzugte Lagen sind die Ortsteile Caputh und Ferch in der Gemeinde Schwielowsee, die Inselstadt in Werder und Kleinmachnow, das sich in direkter Nachbarschaft zum Berliner Nobelstadtteil Zehlendorf befindet.
- In den meisten Kommunen hat sich das Preisgefüge in vielen Immobiliensegmenten zwischenzeitlich stabilisiert angesichts des bereits erreichten moderaten Niveaus.
- Die Bautätigkeit hat sich nach einer Boomphase in der zweiten Hälfte der 90er-Jahre auf mäßigem Niveau eingependelt und wird mittlerweile fast ausschließlich vom Eigenheimbau getragen.
- Die Nachfrage entsteht mittlerweile vorwiegend durch junge Haushalte aus den Orten selbst, wobei viele Familien zunächst als Mieter in die berlinnahen Gemeinden zugezogen waren. Der Großteil der Interessenten stammt im Umland von Berlin zudem aus den angrenzenden Stadtteilen der Hauptstadt selbst. Auch im Potsdamer Umland sind Suburbanisierungstendenzen aus der Landeshauptstadt bemerkbar.
- Eine wesentliche Rolle bei der Standortwahl der auswärtigen Interessenten spielt prinzipiell die Erreichbarkeit von Berlin. Daher konnte der Teltower Immobilienmarkt vom Anschluss an die S-Bahn (2004) und an die Regionalbahn (2006) profitieren.

MARKT FÜR EIGENHEIME

- Nachhaltig konstant zeigt sich die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Das Flächenangebot im Großraum ist nach wie vor überaus vielfältig. Neben Flächen in Neubaugebieten steht ein erhebliches Potenzial an Grundstücken durch Nachverdichtungen in bestehenden Siedlungen in allen Orten zur Verfügung. Somit übersteigt das Angebot die Nachfrage trotz des lebhaften Marktgeschehens weiterhin.
- Grundstücke in den gewachsenen Wohnlagen werden bevorzugt. Daher muss für die Vermarktung von Baugrund in den Neubaugebieten an vielen Standorten mehr Zeit einkalkuliert werden.
- Ungebrochen positiv gestaltet sich der Markt in den Top-Lagen am Wasser (v. a. Schwielowsee mit den Ortsteilen Caputh und Ferch sowie Werder), soweit noch Flächen und Häuser angeboten werden. Auch der Markt für Villen und repräsentative Häuser aus der Zeit vor dem zweiten Weltkrieg verläuft weiterhin positiv, wird aber durch ein knapper werdendes Angebot begrenzt.
- Dagegen verhält sich der Neubaumarkt eher ruhiger. Bevorzugt werden Objekte in kleineren Baugebieten.
- Prinzipiell schwierig gestaltet sich die Vermarktung von neuen Reihen- und Doppelhäusern. Entsprechend sind Neubauaktivitäten von Reihenhäusern eher selten, sie konzentrieren sich in der unmittelbaren Nähe zu Berlin. Hier können einige Objekte wegen der guten Vermietbarkeit noch an private oder institutionelle Kapitalanleger veräußert werden. Wenn spezielle Finanzierungsmodelle angeboten werden, finden sich zudem vereinzelt Käufer mit geringem Eigenkapital.

MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Auf Grund des hohen Anteils an Einfamilienhaussiedlungen in den überwiegend kleinen und mittelgroßen Orten ist dieses Marktsegment von sehr geringer Bedeutung. Nachdem einige Jahre kaum Aktivitäten stattfanden, steigen neuerdings die Umsatzzahlen – wenn auch auf sehr niedrigem Niveau – wieder an.
- Dabei werden heute vor allem Wohnungen gehandelt, die nach der Wiedervereinigung bis Anfang des Jahrtausends errichtet wurden. Somit etabliert sich langsam ein Zweitmarkt, während Neubauaktivitäten fast vollständig eingestellt worden sind.
- Angesichts des niedrigen Preisniveaus und des noch begrenzten Interesses der Eigennutzer ist das Angebot bisher gering.
- Im Wesentlichen konzentriert sich das Marktgeschehen auf Teltow, Kleinmachnow und Werder.

MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

- Im betrachteten Bereich des Landkreises sind keine übermäßigen Leerstände mehr zu verzeichnen.
- Wohnungen in gewachsenen Ortslagen sind stärker nachgefragt als Objekte in Neubaugebieten in Randlagen. Gesucht sind vor allem attraktive neuere Wohnungen in gepflegten kleineren Wohnanlagen oder Objekte in modernisierten Altbauten.
- Prinzipiell erhöht auch die gute Erreichbarkeit des ÖPNV die Vermietungschancen.
- Die Mieten sind in nahezu allen betrachteten Orten – vor allem im direkten Umland von Berlin – in jüngster Zeit leicht angestiegen und liegen heute im Potsdamer Umland bei bis zu 7,50 €/m², im Berliner Umland bei etwa 10 €/m² in der Spitze.

PERSPEKTIVEN

- Die insgesamt positive gesamtdeutsche Wirtschaftslage und die zu erwartenden Impulse durch den Ausbau des nahegelegenen Flughafens Schönefeld lassen eine weitere Konsolidierung des Immobilienmarktes erwarten.
- Insbesondere die Orte unmittelbar am Stadtrand von Berlin dürften mit weiteren Bevölkerungszuwächsen und damit einhergehend mit einer höheren Immobiliennachfrage rechnen.
- Eine durchgreifende Belebung des Neubau-marktes für Eigenheime in den großen Neubaugebieten insbesondere in größerer Distanz zu Berlin wird allerdings wohl erst dann einsetzen, wenn die Baulandpotenziale in den gewachsenen Wohnvierteln weitgehend ausgeschöpft sind.

Landkreis Potsdam-Mittelmark	2007	Trend
Einwohnerstand (06/2006)		
Landkreis Potsdam-Mittelmark	203 292	↔
Werder, Stadt	22 888	↗
Teltow, Stadt	20 049	↗
Kleinmachnow	18 451	↔
Stahnsdorf	13 297	↗
Michendorf	11 258	↗
Schwielowsee	9 732	↔
Arbeitslosenquote (05/2007) (Landkreis; alle zivilen Erwerbspersonen)	9,4 %	↔
Kaufkraftkennziffer (Bundesdurchschnitt = 100)	93,3	↗
Fertig gestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden (2006)	958	↔

Quellen: Statistisches Landesamt, GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit

ANALYSE DER EINZELNEN WOHNSTANDORTE

Werder

- Die Stadt Werder ist mit knapp 23 000 Einwohnern der größte Ort im Landkreis, wenngleich sie nicht als Kreisstadt fungiert. Sie liegt etwa 35 km südwestlich vom Berliner Stadtzentrum.
- Die Stadt ist mit der Regionalbahn, über die nahegelegene Autobahn (A 10 mit den Anschlussstellen Phöben und Groß Kreuz, ca. 4 bzw. 7 km) und über die B 1 (am südlichen Stadtrand) erreichbar.
- Werder konnte in den 90er-Jahren deutliche Bevölkerungszuwächse für sich verbuchen. Obwohl die Stadt seither nur noch geringfügig gewachsen ist, lebten heute fast 22 % mehr Einwohner hier als vor der Wiedervereinigung (bezogen auf den heutigen Gebietsstand). Damit liegt das Wachstum zwar über dem Kreisdurchschnitt, nimmt bei den hier betrachteten Kommunen jedoch eine hintere Position ein.
- Die Baulandbereitstellung konzentriert sich auf die große Konversionsfläche »Havel Auen«, die bereits seit einigen Jahren bebaut wird. Hier entsteht neben Gewerbe und touristischen Nutzungen (u. a. zwei Marinas) auch sukzessive ein neues Wohngebiet. Aktuell befinden sich rd. 20 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau zu Preisen von 85 bis 100 €/m² im Angebot.

Teltow

- Teltow ist mit knapp 20 000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Landkreis. Sie grenzt unmittelbar an die südwestliche Stadtgrenze von Berlin und bildet mit dem Berliner Stadtteil Zehlendorf und dem nahegelegenen Nachbarort Kleinmachnow eine nahezu geschlossene Siedlungseinheit. Von hier aus sind es rd. 17 km in das Zentrum der Hauptstadt.
- Die Anbindung an Berlin mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist sehr gut. Die S-Bahnlinie S 25 verkehrt bis nach Teltow (Endhaltestelle), und die Züge von zwei Regionalbahnlinien halten in der Kleinstadt. Die A 115 verläuft etwa 6 km nordwestlich.
- In Teltow verlief die demografische Entwicklung in den 90er-Jahren weit weniger dynamisch als an den anderen Standorten. Dagegen wächst der Ort seither deutlich über dem Durchschnitt. Insgesamt konnte die Kommune mit einem knapp 22 prozentigen Bevölkerungszuwachs seit 1990 mehr Einwohner als der Kreisdurchschnitt gewinnen. Im Berliner Umland nimmt sie damit jedoch die letzte Position ein.
- Teltow setzt weiter auf Expansion mit einem breitgefächerten Baulandangebot. Nach Umplantungen im größten Baugebiet »Mühlendorf« (rd. 800 Bauplätze) wird dort im zweiten Bauabschnitt Bauland für Doppel- und Reihenhäuser bereit gestellt. Bis heute sind etwa 430 Häuser gebaut worden. Der Bodenpreis liegt bei 240 €/m². Im zweiten großen Baugebiet »Musikerviertel« entstehen überwiegend freistehende Eigenheime. Hier sind auf rd. 320 Bauplätzen bereits etwa 180 Häuser entstanden. Der Preis für Baugrund liegt hier bei etwa 245 €/m². Damit ist Grund und Boden in den Neubaugebieten für kleinere Grundstücke etwas teurer als das ortsübliche Niveau. Außerdem befinden sich mehrere kleinere Bauflächen auf dem Markt. Zwei große neue Gebiete sind in der Planung bzw. werden gerade vorbereitet. Zudem setzt die Gemeinde auch auf die Nachverdichtung der gewachsenen Wohnviertel. Auch hier stehen noch viele Baulücken zum Verkauf.

Kleinmachnow

- Die Gemeinde Kleinmachnow (rd. 18 400 Einwohner) erstreckt sich zwischen dem Berliner Stadtteil Zehlendorf und Stahnsdorf. Trotz ihrer Lage unmittelbar an der Grenze zur Hauptstadt liegt das Zentrum Berlins noch etwa 17 km entfernt.
- Kleinmachnow verfügt über keinen eigenen Bahnanschluss, die U-Bahn Station Zehlendorf liegt jedoch nur wenige Kilometer nördlich. Auch die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle Zehlendorf ist in etwa 2 km Distanz erreichbar.
- Kleinmachnow verzeichnet nach Stahnsdorf mit einem Bevölkerungswachstum von fast 37 % seit 1990 mit die rasanteste Einwohnerentwicklung.
- Im Zuge der Zentrumsgestaltung entsteht das »Flämische Viertel« mit 600 Wohneinheiten teils im Geschosswohnungsbau und teils als freistehende Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser. Die Entwicklung nähert sich dem Ende. Das letzte Teilstück wird gerade mit Eigenheimen bebaut. Baugrundstücke ohne Bauträgerbindung gibt es keine. Noch nicht begonnen haben Baumaßnahmen im Areal Stahnsdorfer Damm/Stolper Weg, wo Baurecht für die Errichtung von etwa 300 Eigenheimen bereits seit Jahren besteht. Ansonsten setzt die Gemeinde auf Nachverdichtung und kleine Bauplätze, welche noch ausreichend Potenziale bieten. Die Preise für Baugrund variieren in der Gemeinde in etwa zwischen 145 und 250 €/m².

Stahnsdorf

- Stahnsdorf (rd. 13 300 Einwohner) schließt sich südlich an Kleinmachnow an. Das Berliner Zentrum befindet sich in etwa 18 km Entfernung nordöstlich.
- Ein S-Bahnanschluss besteht im Nachbarort Teltow. Stahnsdorf ist gut über die B 96a, die den Ort durchquert sowie an die BAB A 115 – Anschluss Potsdam–Babelsberg (ca. 4 km westlich) – angebunden.
- Der Ort konnte innerhalb der vergangenen 15 Jahre mit fast 40 % den größten Einwohnerzuwachs für sich verbuchen.
- Die Bauaktivitäten im Ort konzentrieren sich derzeit auf die Baugebiete »Grashüpferviertel« und »Schmale Enden 1«. Das »Grashüpferviertel«, welches bereits seit Ende der 90er-Jahre bebaut wird, steht demnächst vor dem Abschluss. Von über 500 Bauplätzen sind heute noch etwa 90 vakant. Der Bodenpreis liegt bei etwa 170 €/m². Damit bewegt sich der Preis für kleinere Grundstücke auch hier etwas über dem sonst ortsüblichen Niveau.

Michendorf

- Der Ort Michendorf (etwa 11 200 Einwohner) liegt rd. 10 km südlich von Potsdam und ca. 35 km vom Zentrum Berlins entfernt.
- Die Strecken können sehr gut über das überörtliche Straßennetz bewältigt werden. Denn die Gemeinde liegt unmittelbar an der A 10, die von hier aus auf direktem Weg nach Berlin führt. Über die am Ortsrand verlaufende B 2 ist zudem Potsdam auf kürzestem Wege erreichbar. Außerdem wird der örtliche Bahnhof von zwei Regionalbahnstrecken angefahren, so dass trotz der größeren Distanz zur Hauptstadt diese gut erreichbar ist.
- So verzeichnet auch Michendorf seit der Wiedervereinigung weit überdurchschnittliche Wachstumsraten. Knapp 34 % mehr Einwohner konnten gewonnen werden, wobei vor allem die Periode vor der Jahrtausendwende durch höhere Zuwächse gekennzeichnet war.
- Die Gemeinde Michendorf hat aktuell zwei nebeneinander liegende neue Flächen an der Hauptstraße im Ortsteil Wildenbruch ausgewiesen. Hier hat die Vermarktung der insgesamt 29 Grundstücke vor kurzem begonnen, die ersten Grundstücke sind bereits verkauft. Der Preis für Baugrund liegt bei etwa 85 €/m².

Schwielowsee

- Schwielowsee ist erst jüngst durch die Zusammenlegung der Orte Caputh, Geltow und Ferch entstanden.
- Die Gemeinde erstreckt sich somit beidseits des Schwielowsees, welcher rd. 10 km südwestlich von Potsdam liegt. Die Distanz zum Stadtzentrum der Hauptstadt beträgt rd. 36 km.
- Die Erreichbarkeit der einzelnen Ortsteile ist je nach Lage am See unterschiedlich. Vom größten Ortsteil Caputh ist die A 10 in ca. 6 km Distanz an der Anschlussstelle Michendorf erreichbar. Geltow liegt an der B 1, über die das ca. 8 km entfernt liegende Potsdam schnell anzufahren ist. In allen drei Ortsteilen halten Züge der Regionalbahn, so dass die Verbindung nach Berlin als gut zu bezeichnen ist.
- Die Bevölkerungsentwicklung ist ebenfalls durch ein deutliches Einwohnerplus in den vergangenen Jahren gekennzeichnet. Innerhalb der vergangenen 15 Jahre belief sich der recht kontinuierliche Anstieg auf rd. 36 %.
- Größere Baulandpotenziale sind in der Gemeinde nicht vorhanden. Dagegen setzt die Kommune derzeit auf Nachverdichtung. Sowohl im Ortsteil Caputh als auch in Geltow sind allerdings größere Flächenausweisungen in der Planung, die jedoch frühestens mittelfristig auf den Markt kommen werden. Mitte des Jahres wird in Geltow vermutlich das kleine Baugebiet »Am Wasser« für acht Häuser erschlossen.

Annette Kremer / Ingolf Bugge

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

Hildegard Höhlich
Arabellastraße 14
81925 München
Telefon 089 378-23816
Telefax 089 378-22702
E-Mail hildegard.hoehlich@hvbexpertise.de

Internet www.hvbexpertise.de
E-Mail info@hvbexpertise.de

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

Britta Falk
HypoVereinsbank Potsdam
Dortusstraße 67-70
14467 Potsdam
Telefon 0331 2866-217
Telefax 0331 2866-144
E-Mail britta.falk@hvb.de

Yvonne Schulze
HypoVereinsbank Potsdam
Dortusstraße 67-70
14467 Potsdam
Telefon 0331 2866-150
Telefax 0331 2866-144
E-Mail yvonne.schulze@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: 06/2007