

VERTRAULICHE PROJEKTINFORMATION

AM STADTWEG

– RANGSDORF –



01 Eckdaten

Details	3
---------	---

02 Standort

Rangsdorf	4
Umgebung	5

03 Statistik

Demografische Verteilung	6
Entwicklung der Einwohnerzahl	7
Städte in Brandenburg & Baugenehmigungen	8

04 Grundstück

Ansichten	9
Wohnbebauung	11
Grundrisse	12

05 Verkauf

Übersicht	14
-----------	----

06 Kontakt

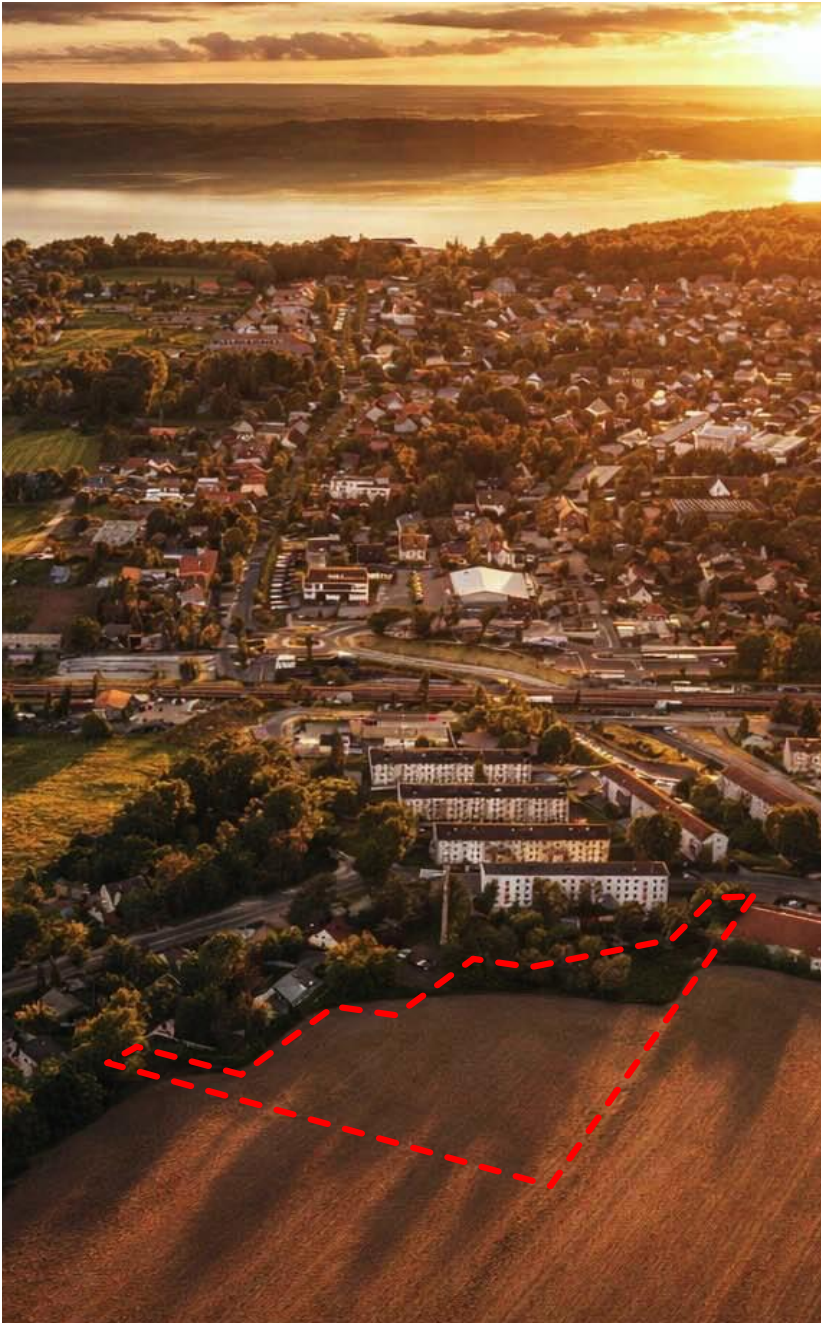
15

01 | ECKDATEN

DETAILS

Zum Verkauf stehen 76 Appartements in 2 Mehrfamilienhäusern.

	Haus A / B	Haus C
Anschrift	Am Stadtweg, 15834 Rangsdorf >auf Google Maps anschauen	
Objektart	Wohnbebauung	
Grundstück	ca. 10.473 m², Realteilung je Haus	
Geschosse	4 Vollgeschosse	3 Vollgeschosse
Einheiten	38 Appartements je Haus	28 Appartements
Art	2-Zimmer Appartements	
Größen der Einheiten	Appartements 48–51 m² (Haus A/B total je ca. 1.900 m²), bei Bedarf sind zwei Appartements zusammenlegbar	
Parkplätze	ca. 130 Stellplätze	
Besonderheiten	100 % Barrierefreiheit, Fahrradraum, Aufzug	

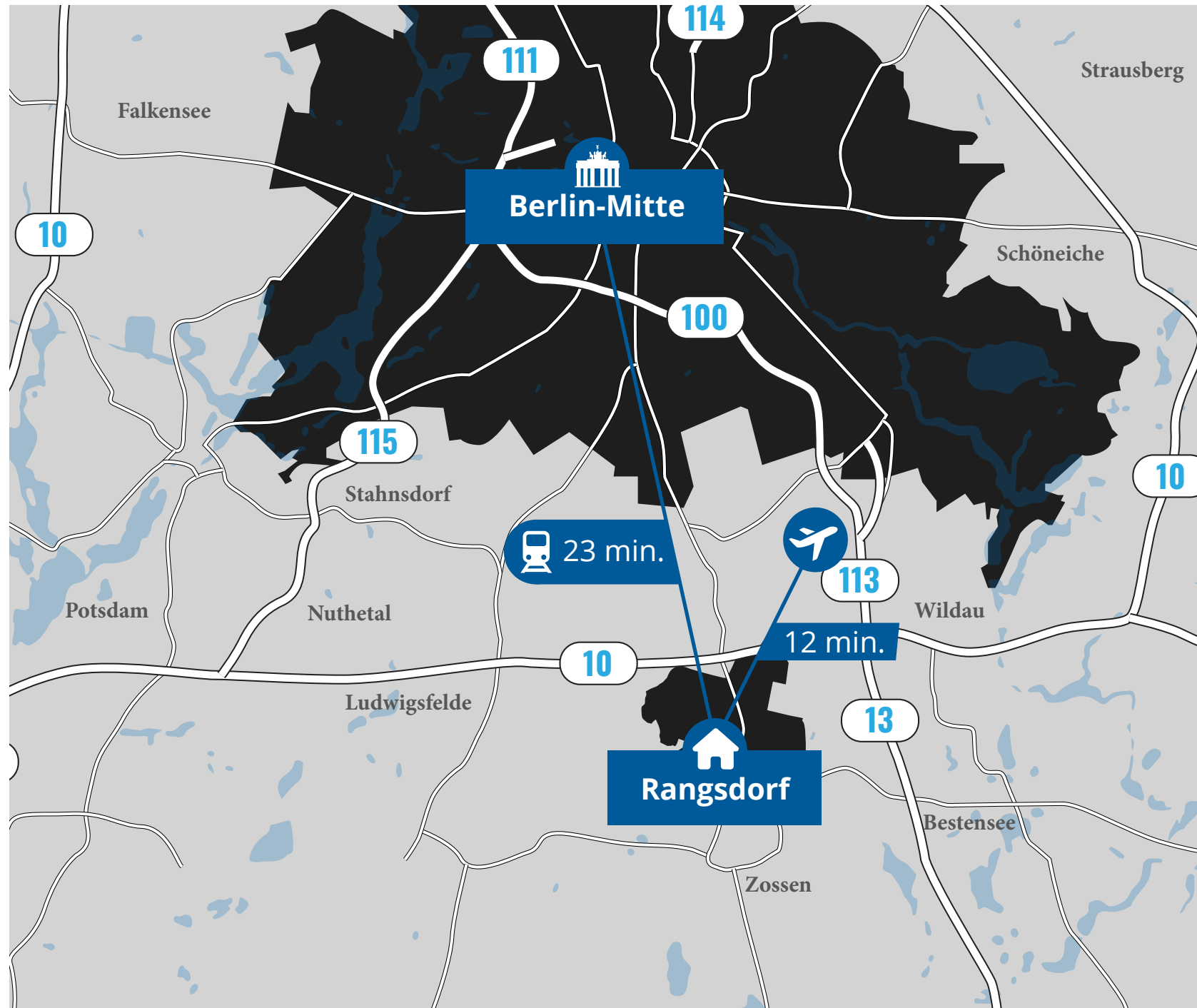


Planungsstand 20.08.2026

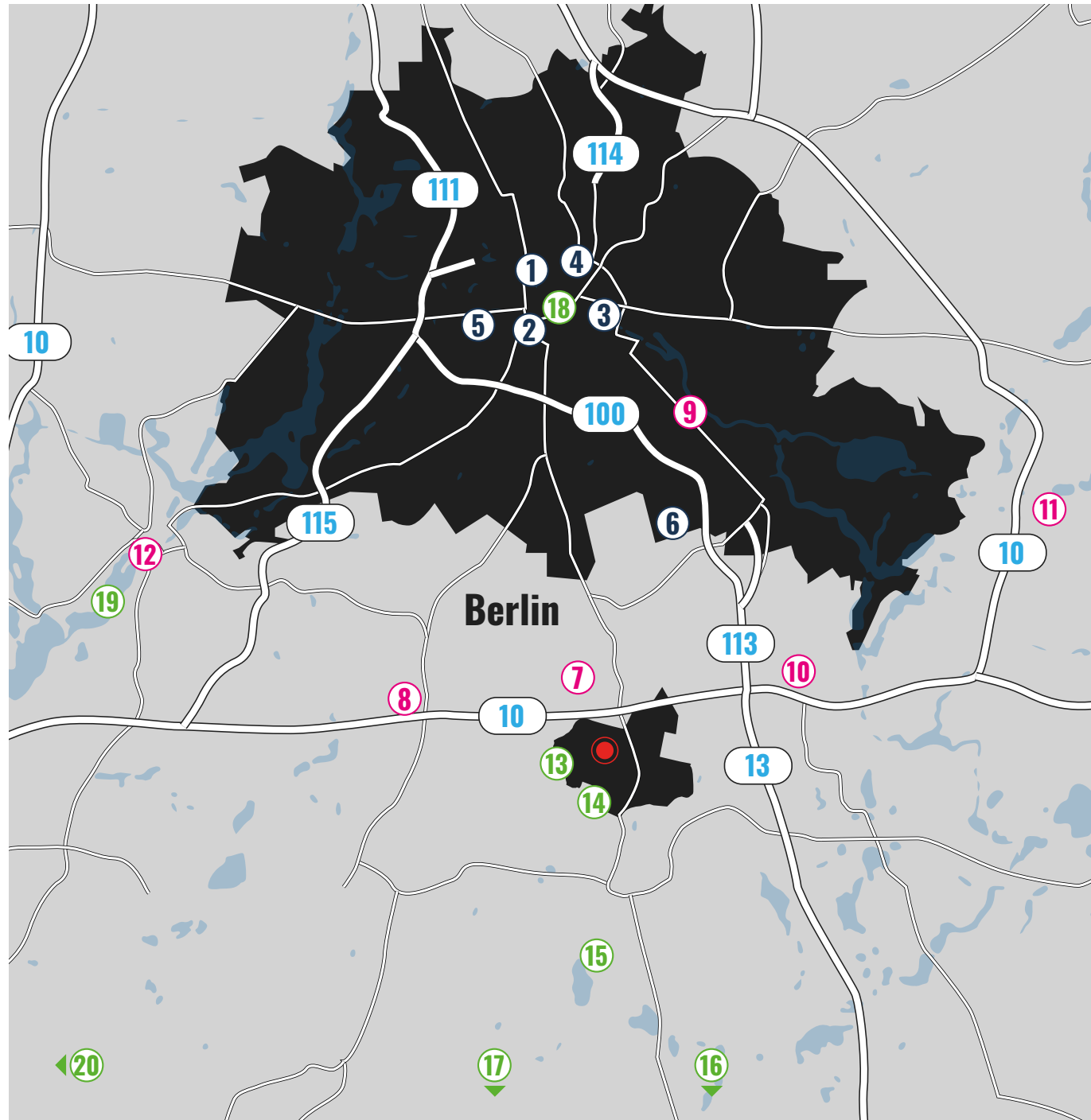
RANGSDORF

Rangsdorf zählt zu den aufstrebendsten Wohn- und Investmentstandorten im südlichen Berliner Umland. Die Kombination aus unmittelbarer Nähe zu Berlin, BER und Potsdam sowie direkter Anbindung an die A10, A13 und B96 schafft eine seltene Lagequalität im Metropolenraum und mit Tor nach Polen & Mitteleuropa.

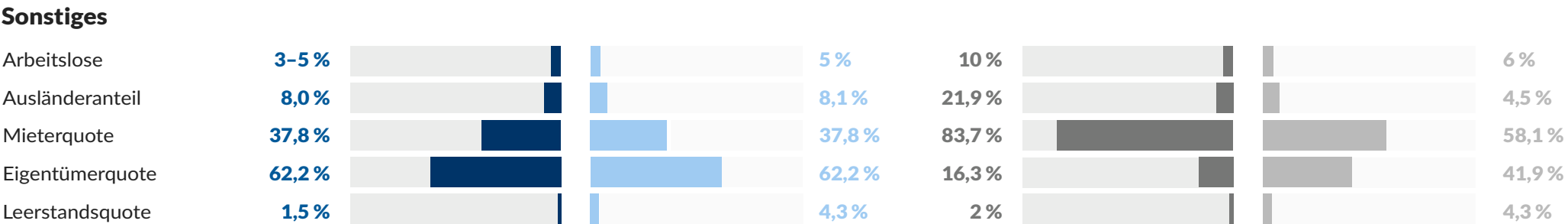
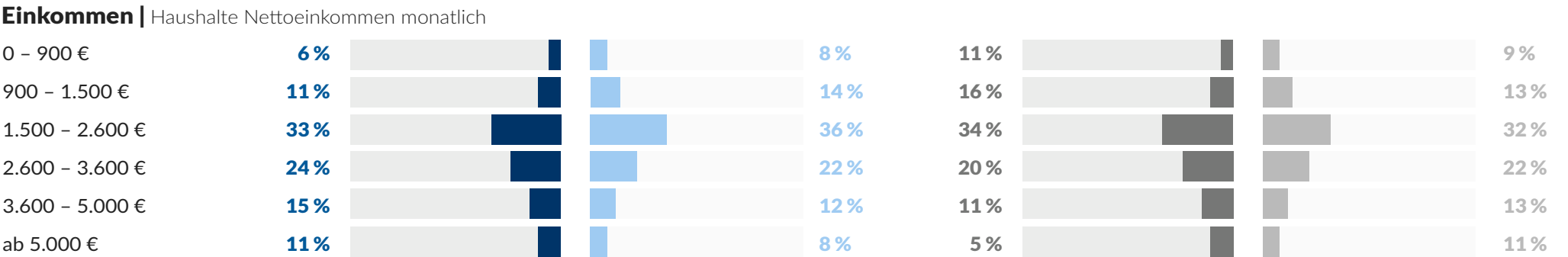
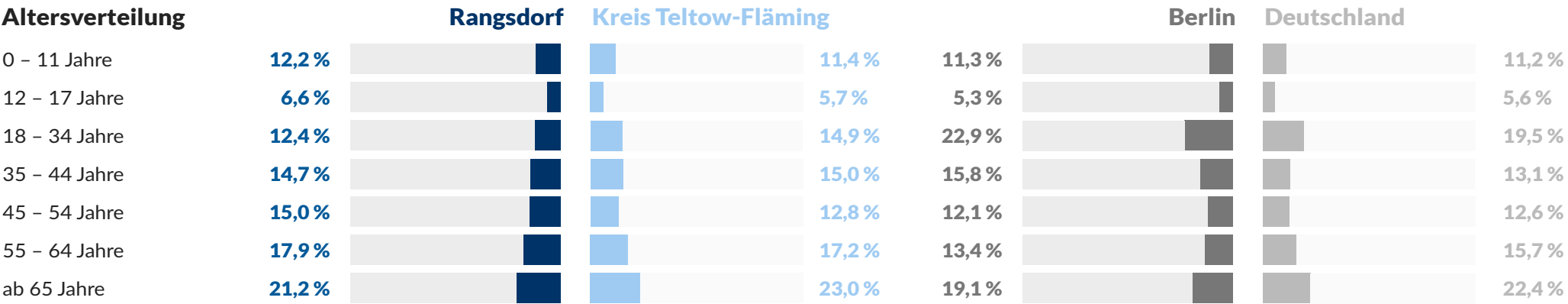
Die hohe Nachfrage durch Pendler, Flughafen- und Technologiecluster der Region (z.B. Technologiepark Adlershof, Tesla, Rolls Royce, Mercedes-Benz, Zentrum für Luft- und Raumfahrttechnik Schönefelder Kreuz) bei steigender Nachfrage nach naturnahem, exklusivem Wohnen mit kurzen Wegen für den Alltagsbedarf sorgt für eine stabile Wertentwicklung mit weiterem Aufwärtspotenzial.



		
1 Berlin HBF	30 min	23 min
2 Berlin Potsdamer Platz	30 min	20 min
3 Berlin Ostbahnhof	35 min	32 min
4 Berlin Alexanderplatz	35 min	30 min
5 Berlin Zoologischer Garten/ Kudamm	35 min	35 min
6 Berlin BER	15 min	12 min
7 Dahlewitz	10 min	3 min
8 Ludwigsfelde	15 min	10 min
9 Adlershof	35 min	35 min
10 Wildau	25 min	20 min
11 Grünheide	45 min	45 min
12 Potsdam Hbf	40 min	45 min
13 Rangsdorfer See	< 2km	
14 Kiessee Rangsdorf	< 2km	
15 Mellensee	10 km	
16 Glashütte	20 km	
17 Kloster Zinna	25 km	
18 Berlin	30 km	
19 Potsdam	35 km	
20 Naturpark Hoher Fläming	60 km	



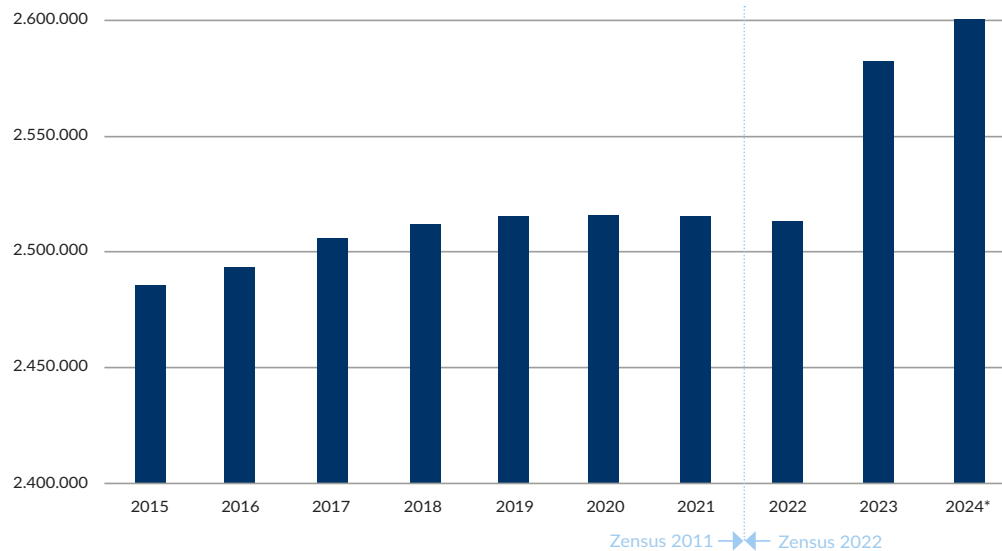
Rangsdorf ist suburban und familiengeprägt mit tendenziell höheren Einkommen und überdurchschnittlich hohem Eigentumsanteil. Zunehmender Druck auf Wohnraum durch Wanderbewegungen aus der wachsenden Hauptstadt Berlin, insbesondere in das südliche Berliner Umland, v.a. entlang der Schienen. Ebenso wachsender Druck durch Rangsdorfer Bevölkerung: Senioren aus Rangsdorf veräußern ihre Häuser und suchen nach etwas Kleinerem vor Ort. Junge Menschen ziehen aus dem Elternhaus und suchen ihre erste eigene Wohnung oder für ihre kleine Familie.



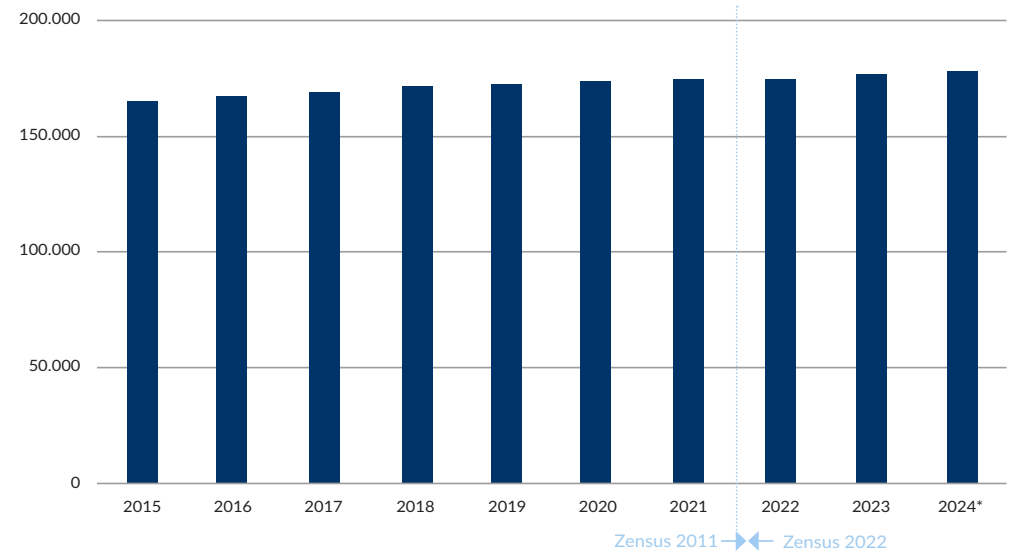
Quellen:
Altersverteilung: Zensus/2023, nach Urbistat/Statistik-Aggregaten
Einkommen: Basis Mikrozensus- und EU-SILC-Daten des Statistischen Bundesamts - modellgestützte Klassifikation. Gemeinden/ Landkreise approximiert (u.a. regionaler Einkommensniveaus); Jahr 2025
Arbeitslose: DE/ Berlin/TF Arbeitsmarktmontior der Bundesagentur für Arbeit für 2024; Rangsdorf Schätzwert auf Basis Wegweiser Kommune zwecks Vergleichbarkeit
Eigentümerquote/ Leerstandsquote: Amt für Statistik des Bundes und der Länder (Basis: Zensus 2022)

Entwicklung der Einwohnerzahl in Brandenburg/ Kreis Teltow-Fläming/ Rangsdorf

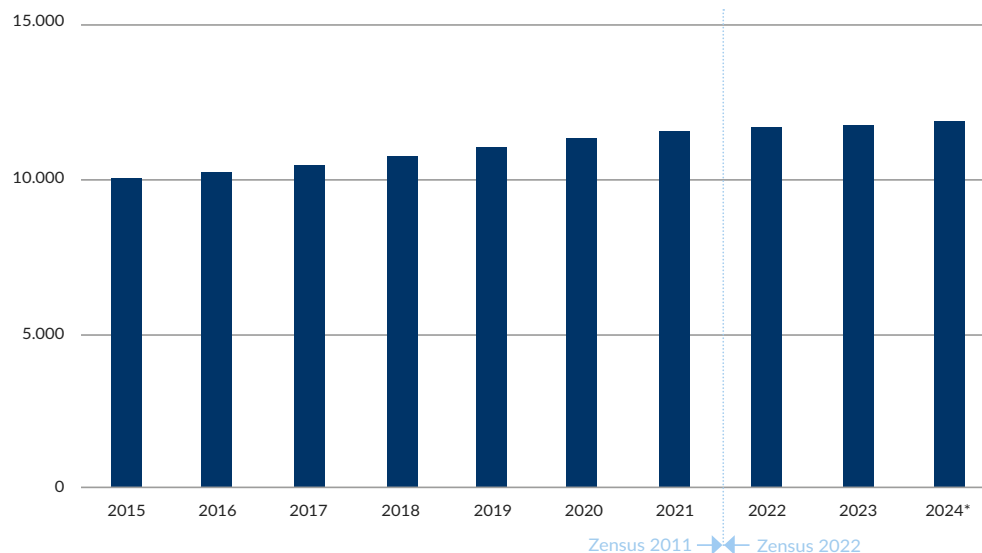
Brandenburg



Kreis Teltow-Fläming



Rangsdorf



2015–2020/2021 Wachstum durch Suburbanisierung und Zuzug

2021–2022 Dämpfung der Dynamik (v.a. pandemiebedingter Rückgang von Mobilität und Zuwanderung)

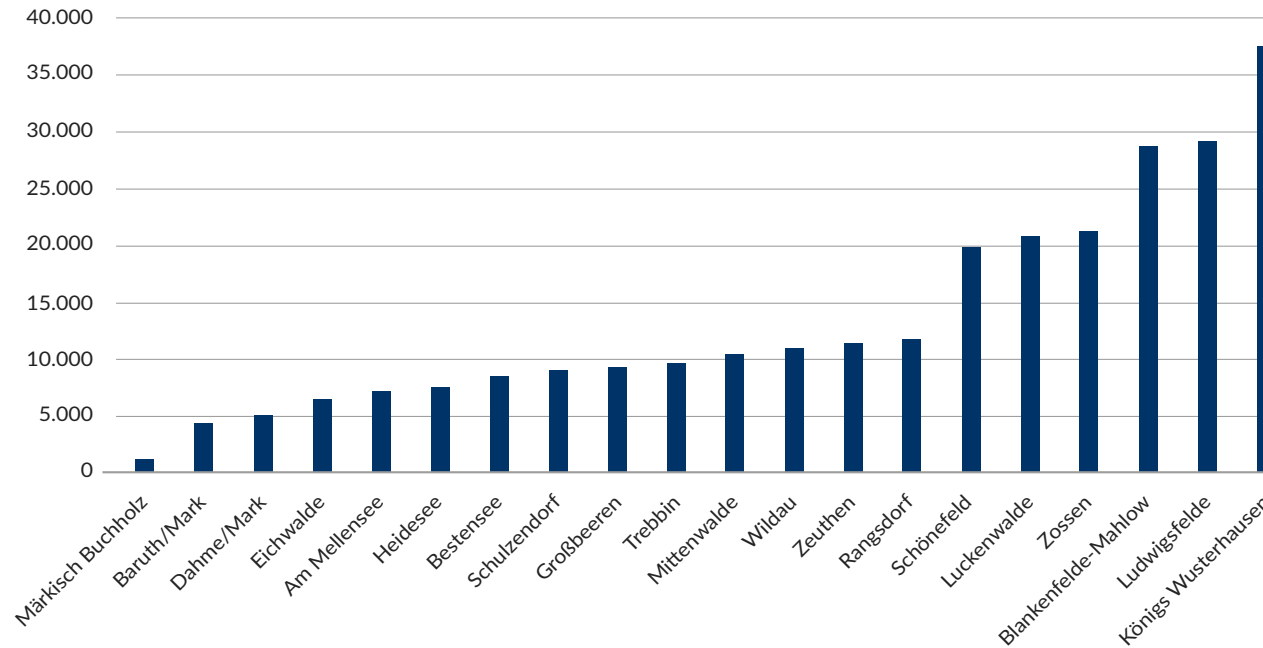
2023 Deutlicher Sprung – methodisch und real (Zensus; Migration) in Brandenburg und Kreis, Rangsdorf Stabilisierung/leichtes Wachstum

2024 Fortgesetztes Wachstum – strukturell getragen (anhaltender Zuzug aus Berlin, internationale Migration, teilw. nationale Binnenwanderung)

→ wobei:

- Brandenburg kein homogen wachsendes Bundesland, sondern stark zweigeteilt (Wachstumsräume im Berliner Umland, Schrumpfräume in peripheren Regionen)
- Kreis Teltow-Fläming klarer Wachstumsraum in Brandenburg
- Rangsdorf
 - kontinuierlich wachsender Pendler- und Wohnstandort im Berliner Umland
 - aktuelle/ in Planung befindliche Bauprojekte werden in Rangsdorf mittelfristig zu weiterem deutlichem Wachstum führen

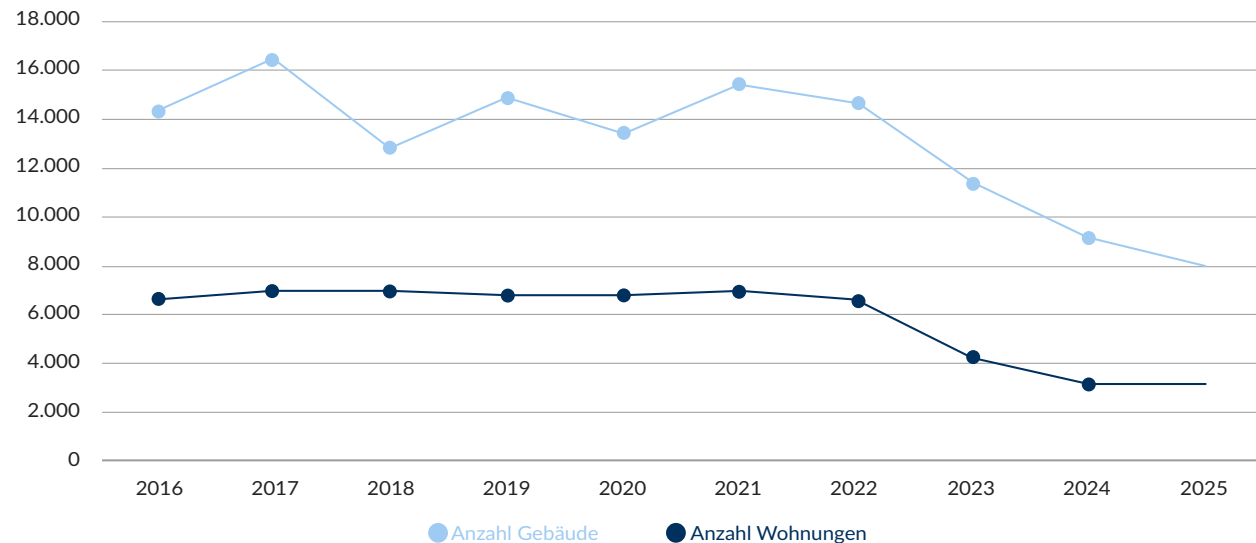
Städte in Brandenburg nach Einwohnerzahl – Rangsdorf*



Rangsdorf:

- Im südlichen Berliner Speckgürtel
- Zwischen Berlin (Arbeitsmarktzentrum, v.a. starken Arbeitszentren im Berliner Süden) und wachstumsstarken Mittelstädten im Umland
- Bei geringerer Verdichtung, moderatem Preisniveau und damit mehr Entwicklungsspielraum im Vergleich zu vielen umliegenden Orten

Entwicklung Baugenehmigungen in Brandenburg**



Deutliche strukturelle Trendwende:

Nach stabilem Plateau zwischen 2016-2022 (durchschnittl. ca. 6.700 Gebäude und 14.500 Wohnungen pro Jahr) bricht die Genehmigungsdynamik ab 2023 signifikant ein (2025: 3.068 Gebäude und 7.962 Wohnungen)

→ sinkendes zukünftiges Angebot bei weiterhin bestehendem Siedlungsdruck im Berliner Umland

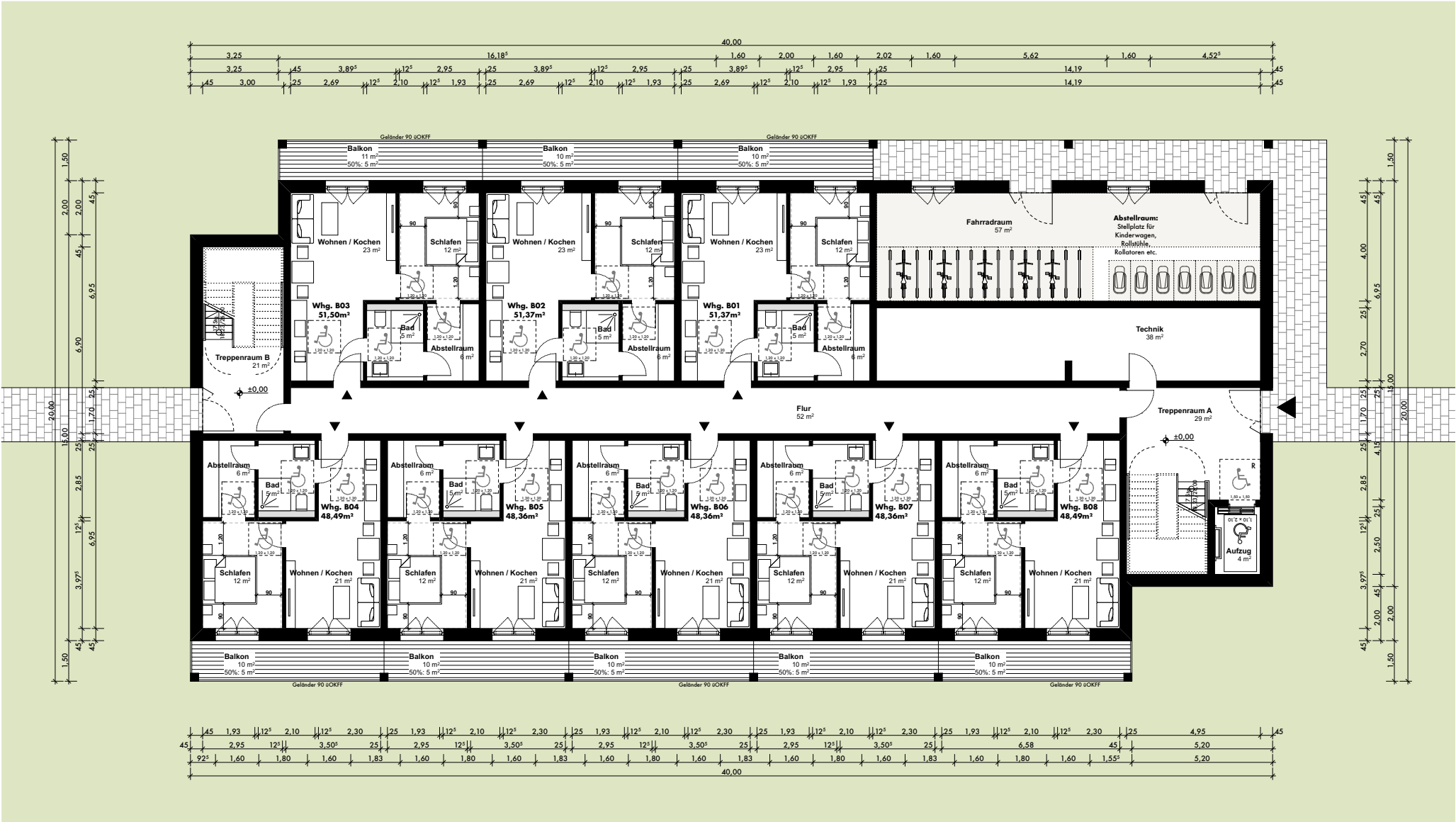
Quelle: * CityPopulation.de (2024), Datenbasis: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg sowie kommunale Fortschreibungen

** Amt für Statistik Berlin-Brandenburg









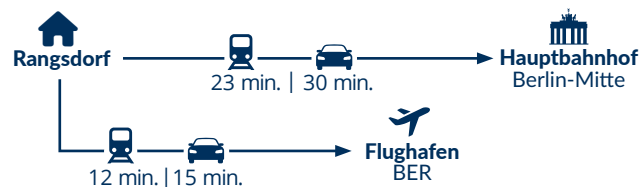


„Nur Rangsdorf kann Berlin bei der Stadtentwicklung im Umland helfen.“

Tagesspiegel & Berliner Morgenpost

Rangsdorf

- Einer der aufstrebendsten Wohn- und Investmentstandorte im südlichen Berliner Umland
- Lebenswerter Ort, eingebettet zwischen Natur, wunderschönen Seen und attraktivem Dorfkern
- Attraktiv für Pendler und Homeoffice
- Kurze Wege innerhalb des Ortes zu jeglicher Nahversorgung
- Schnelle Verbindung (ÖPNV/ Auto) in die Hauptstadt und zu Verkehrsknotenpunkten
- Einst galt es als Lido des Berliner Südens
- Heute ist es idyllisches, wirtschaftlich aufstrebendes Juwel in der Nähe zur Hauptstadt



Die Appartements

- Lichtdurchflutete 2 Zimmer Appartements
- 2 attraktive Schnitte mit ca. 48 bzw. 51m²
- Jedes Appartement mit Balkon
- Barrierefrei, Fahrstuhl
- Pkw-/ Fahrradstellplätze
- Kurze Wege zum ÖPNV
- KfW40/ QNG Standard
- KfW-Förderung & degressive/ Sonder-AfA
- Für Singles, Paare, kleine Familien
- Auch als erste Wohnung, Altersruhesitz, Zweitwohnsitz
- Bei Bedarf 2 Appartements zusammenlegbar
- Hochwertige Ausstattung namenhafter Marken
- Seriöser lokaler Generalunternehmer
- Optimale Vermietbarkeit zu attraktiven Mieten (zu erwarten ca. 20 €/m², Tendenz steigend)
- Optimale Finanzierbarkeit
- Attraktiver m²-Preis im Vergleich zu Neubau Rangsdorf/ Berlin
- Attraktiver absoluter Preispunkt

Zentral & naturnah
Hochwertiger, energieeffizienter Standard
Wertpotenzial

In einer der attraktivsten, aufstrebendsten
Gemeinden von ganz Berlin & Umgebung



Optimale
Vermietbarkeit



Hohes Miet- und
Wertsteigerungspotential



KfW-Förderung &
degressive/Sonder-AfA



Optimale
Finanzierbarkeit

SEEBAD CAPITAL GMBH

Seebadallee 20 | 15834 Rangsdorf

Mobil +49 (0) 171 – 655 37 68**E-Mail** hallo@seebadcapital.de**Hinweise und Vertraulichkeit**

Diese Projektinformation dient ausschließlich der unverbindlichen Information und der Prüfung einer möglichen Investition. Sie stellt weder ein Vertragsangebot noch eine Beschaffensvereinbarung, Garantie oder sonstige vertragliche Zusicherung dar. Maßgeblich für die vertraglichen Rechte und Pflichten sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag einschließlich seiner Anlagen getroffenen Vereinbarungen. Das Bauvorhaben befindet sich derzeit noch im Planungs- und Genehmigungsverfahren; eine Baugenehmigung liegt zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Projektinformation noch nicht vor. Sämtliche Angaben, Pläne, Flächen, Grundrisse und Visualisierungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand und können sich insbesondere aufgrund des weiteren Genehmigungs- und Planungsverfahrens, behördlicher Auflagen oder technischer Erfordernisse ändern. Die dargestellte Planung stellt keine Zusicherung dar, dass die Baugenehmigung in dieser Form erteilt wird. Die Angaben wurden nach bestem Wissen auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Erstellung vorliegenden Informationen und Unterlagen zusammengestellt. Flächen- und Maßangaben sind, soweit nicht ausdrücklich anders bezeichnet, Circa-Angaben. Visualisierungen und sonstige Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung des aktuellen Planungsstands und sind nicht verbindlich. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten. Diese Projektinformation ist vertraulich und ausschließlich für den adressierten Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte, ganz oder auszugsweise, sowie eine Vervielfältigung oder Veröffentlichung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verkäufers. Eine Verwendung zur weiteren Vermarktung oder gegenüber potenziellen Erwerbern bedarf ebenfalls der vorherigen Abstimmung und Freigabe durch den Verkäufer. Sofern ein Energieausweis gesetzlich erforderlich ist, wird dieser nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zur Verfügung gestellt.