



Schnoor
IMMOBILIEN

Seit 1900 in 5. Generation

MARKTBERICHT WOHNIMMOBILIEN 2023

Kleinmachnow





STANDORT

Die Gemeinde Kleinmachnow gehört aufgrund ihrer Struktur und ihrer Lage zu den beliebtesten Wohngebieten im Umland von Berlin. Der villenartige Vorort mit hohem Freizeit- und Erholungswert (z.B. Freibad, Tennisclub) ist überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern aus der Vorkriegs- bzw. der Nachwendezeit bebaut. Es stehen mehrere Buslinien zur Verfügung. Die eigene Autobahnauffahrt schafft eine schnelle Anbindung in die Zentren Berlins und nach Potsdam. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind am Rathausmarkt, an der Förster-Funke-Allee, am Zehlendorfer Damm / Ecke Thomas-Müntzer-Damm und um den OdF-Platz herum. Auf dem Adam-Kuckhoff-Platz gibt es einen Wochenmarkt mit Frischeprodukten aus Brandenburg. Kindergärten und diverse Schulen sind in vielfältiger und ausreichender Anzahl vorhanden. Die unmittelbare Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen, zum Radfahren oder Joggen ein und ergänzt die hohe Wohn- und Lebensqualität.

WOHNIMMOBILIENMARKT

Beständigkeit und Zuverlässigkeit zeichneten den Immobilienmarkt jahrelang aus. Diese Zeit ist nun vorbei. Seit Anfang dieses Jahres sind die Verkaufspreise erstmals seit dem Jahr 2008 nicht mehr gestiegen. In Teilmärkten sind bereits Preisrückgänge um rund 10 % zu verzeichnen. Das deutlich höhere Zinsniveau sowie steigende Nebenkosten bringen das „Betongold“ zunehmend ins Wanken. Das Angebot an Immobilien steigt, die Nachfrage sinkt und die Umsatzzahlen nehmen ab. Für Eigentümer ist es nun viel wichtiger geworden den richtigen Angebotspreis zu ermitteln, um für ihre Immobilie den Käufer zu finden, der bereit ist, den besten Preis im aktuellen Marktgeschehen zu bezahlen. Die durchschnittliche Vermarktungszeit einer Immobilie hat sich erhöht und liegt nun bei über drei Monaten.

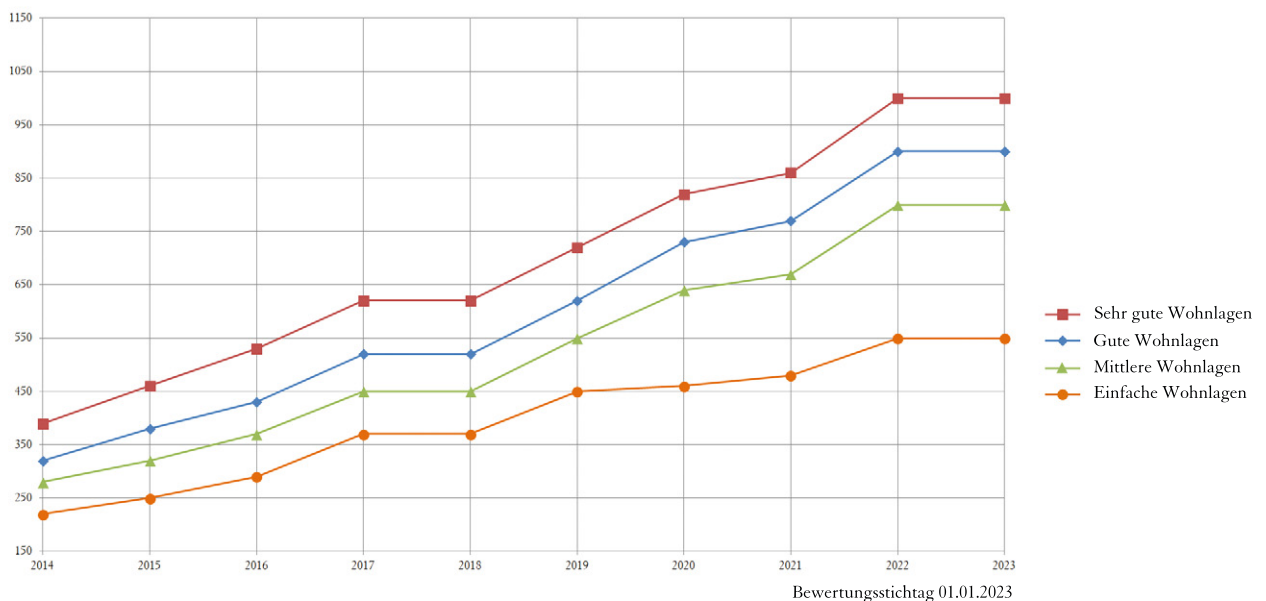
Die Bevölkerung von Kleinmachnow ist im letzten Jahr minimal auf 20.264 Einwohner gestiegen. In 2022 ist die Anzahl der Immobilientransaktionen in der Gemeinde Kleinmachnow bei 8 Kaufverträgen je 1.000 Einwohner geblieben. Der Geldumsatz bei den Verkaufsabschlüssen im vergangenen Jahr ist auf 156,1 Mio. € (Vorjahr 143,0 Mio. €) gestiegen, davon sind 117,9 Mio. € (Vorjahr 92,5 Mio. €) in bebaute Grundstücke investiert worden (Quelle: Grundstücksmarktbericht Potsdam-Mittelmark 2022).



BAUGRUNDSTÜCKE

Bei unbebauten Grundstücken ist die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr 2021 von 17 auf 11 gefallen. Baugrundstücke sind kaum noch vorhanden. Die Preise sind im letzten Jahr zwar noch gestiegen, laut dem Ring Deutscher Makler (RDM) bewegen sich die erzielten Preise in 2023 auf konstantem Niveau zwischen 550,- €/m² in einfachen Wohnlagen bis 1.000,- €/m² in sehr guten Wohnlagen. Die Bodenrichtwertspanne für erschließungsbeitragsfreies, baureifes Land liegt zwischen 450,- €/m² (Dreilinden) und 1.300,- €/m² (Ortszentrum).

Preisentwicklung Baugrundstücke in Kleinmachnow

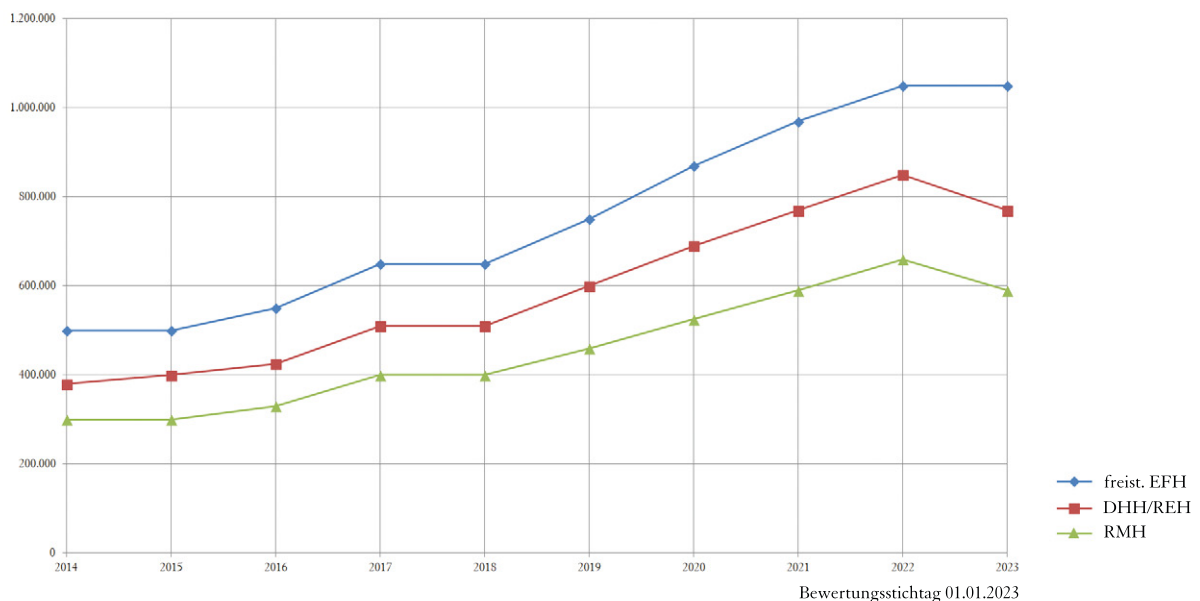




EIGENHEIME

Die Anzahl der Kaufverträge bei bebauten Grundstücken mit dem Hintergrund der Wohnnutzung sind laut Grundstücksmarktbericht 2022 auf 98 gestiegen (Vorjahr 78). Ein freistehendes Einfamilienhaus mit gutem Ausstattungsstandard und ca. 150 m² Wohnfläche inklusive ortsüblich großem Grundstück und Garage erhält man im Schnitt für ca. 1.050.000,- €. Für eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihendhaus mit ca. 125 m² Wohnfläche werden Kaufpreise um rund 770.000,- € registriert, für Reihenmittelhäuser um 100 m² Wohnfläche sind es rund 590.000,- €.

Preisentwicklung freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser in Kleinmachnow



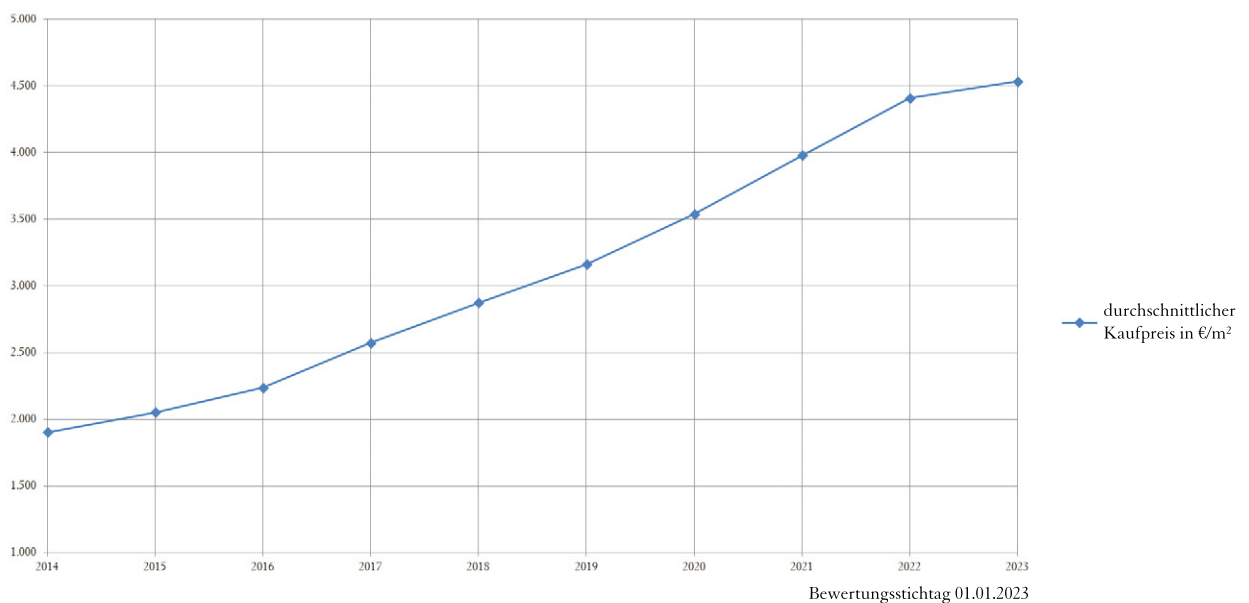


EIGENTUMSWOHNUNGEN

Im letzten Jahr wurden 57 Verkäufe verzeichnet (Quelle: Grundstücksmarktbericht Potsdam-Mittelmark 2022).

Der durchschnittliche Kaufpreis in €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bewegt sich aktuell um 4.550 €/m² (Vorjahr 4.400 €/m²).

Preisentwicklung Eigentumswohnungen in Kleinmachnow





AUSBLICK

Die Niedrigzinsphase ist zu Ende. Preissteigerungen gehören der Vergangenheit an. Aufgrund der stark veränderten Rahmenbedingungen herrscht Unsicherheit am Markt. Die Erwartungen von Verkäufern Höchstpreise zu erzielen sind nach wie vor hoch. Käufer wägen hingegen ab, ob die Investition in eine Immobilie derzeit sinnvoll bzw. überhaupt noch möglich ist. Die Hypothekenzinsen und Tilgungsraten sind stark gestiegen. Erhöhte Lebenshaltungskosten durch die gegenwärtige Inflation sowie der Ukraine-Krieg tun ihr übriges. Ein Nachfrageüberhang ist mittlerweile in vielen Teilmärkten nicht mehr gegeben. Viele Menschen können sich den Immobilienkauf nicht mehr leisten. Angebot und Nachfrage treffen folglich nicht mehr so häufig und schnell aufeinander, was zu deutlichen Umsatzrückgängen, durchschnittlich längeren Vermarktungszeiten sowie einem wachsenden Angebot am Immobilienmarkt führt. Noch leicht steigende Kreditzinsen, gesetzlich auferlegte Investitionen in Klimaschutzmaßnahmen und schwer kalkulierbare Bau- und Rohstoffkosten werden erwartungsgemäß zu weiter sinkenden Preisen und Transaktionen am Immobilienmarkt führen. Vor allem wird dies Immobilien mit hohem Sanierungsbedarf oder energetischem Modernisierungsbedarf betreffen.

SCHNOOR IMMOBILIEN E. K.
INFO@SCHNOORIMMOBILIEN.DE
WWW.SCHNOORIMMOBILIEN.DE
MITGLIED IM RDM

CURTIVSSTRASSE 6
12205 BERLIN
TEL: 030. 84 38 95 - 0
FAX: 030. 84 38 95 - 20

