



*Schnoor*  
IMMOBILIEN

*Seit 1900 in 5. Generation*

# MARKTBERICHT WOHNIMMOBILIEN 2023

## Teltow





## STANDORT

Teltow liegt im Landkreis Potsdam-Mittelmark direkt an der südlichen Stadtgrenze von Berlin. Teltow hat sich zu einem beliebten Wohn- und Wirtschaftsstandort entwickelt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind zahlreich vorhanden. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die S-Bahn-Station Teltow Stadt bietet mit der Linie S25 Anschluss an die Bahnhöfe Brandenburger Tor und Friedrichstraße in der Mitte Berlins. Kindergärten und Schulen sind zahlreich vorhanden und sehr gut erreichbar. Für die sportliche Betätigung liegen in Teltow das Freibad Kiebitzberge sowie Tennis- und Sportplätze wenige Autominuten entfernt. Zusätzlich laden der Teltowkanal sowie das nahe Umland zu Spaziergängen, zum Joggen, Radfahren, Reiten und zum Verweilen ein.

## 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.

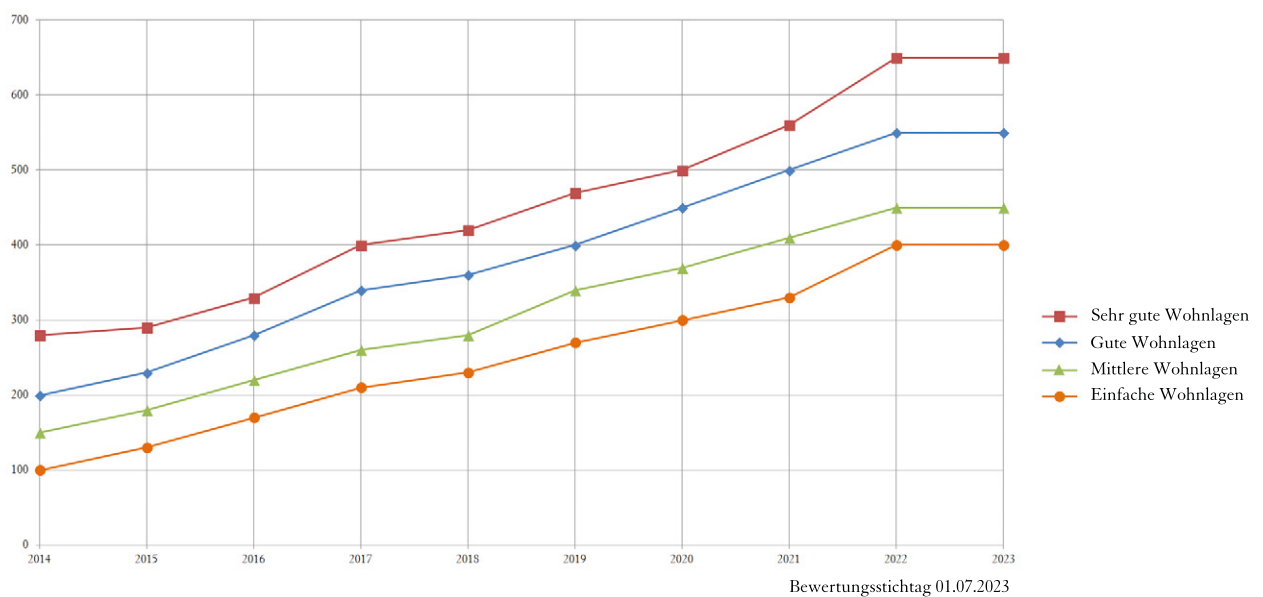
Die Bevölkerung von Teltow ist im letzten Jahr minimal auf 27.729 Einwohner gewachsen. In 2022 ist die Anzahl der Immobilientransaktionen in der Stadt Teltow auf 6 Kaufverträge je 1.000 Einwohner gefallen. Der Geldumsatz bei den Verkaufsabschlüssen im vergangenen Jahr ist auf 90,4 Mio. € (Vorjahr 163,3 Mio. €) gefallen, davon sind 63,4 Mio. € (Vorjahr 96,6 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 31 auf 20 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 400,- €/m<sup>2</sup> in einfachen Wohnlagen bis 650,- €/m<sup>2</sup> in sehr guten Wohnlagen. Die Bodenrichtwertspanne für erschließungsbeitragsfreies, baureifes Land liegt zwischen 380,- €/m<sup>2</sup> und 800,- €/m<sup>2</sup>.

Preisentwicklung Baugrundstücke in Teltow

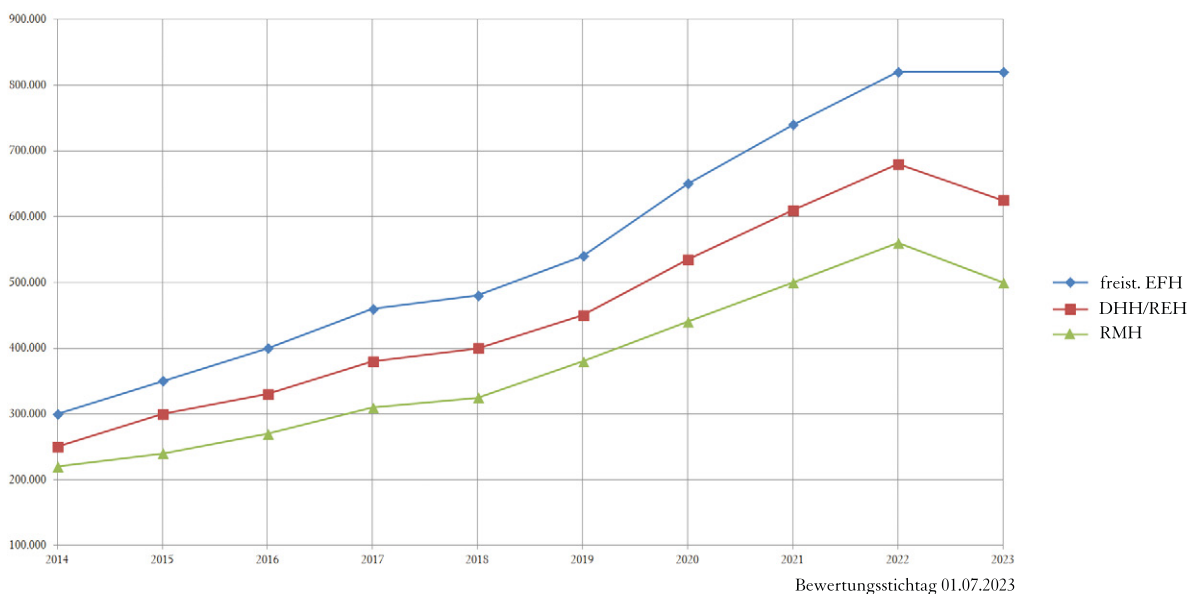




## EIGENHEIME

Die Anzahl der Kaufverträge bei bebauten Grundstücken mit dem Hintergrund der Wohnnutzung sind laut Grundstücksmarktbericht 2022 auf 71 gefallen (Vorjahr 87). Ein freistehendes Einfamilienhaus mit gutem Ausstattungsstandard und ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive ortsüblich großem Grundstück und Garage erhält man im Schnitt für ca. 820.000,- €. Für eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche werden Kaufpreise um rund 625.000,- € registriert, für Reihenmittelhäuser um 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind es rund 500.000,- €.

Preisentwicklung freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser in Teltow



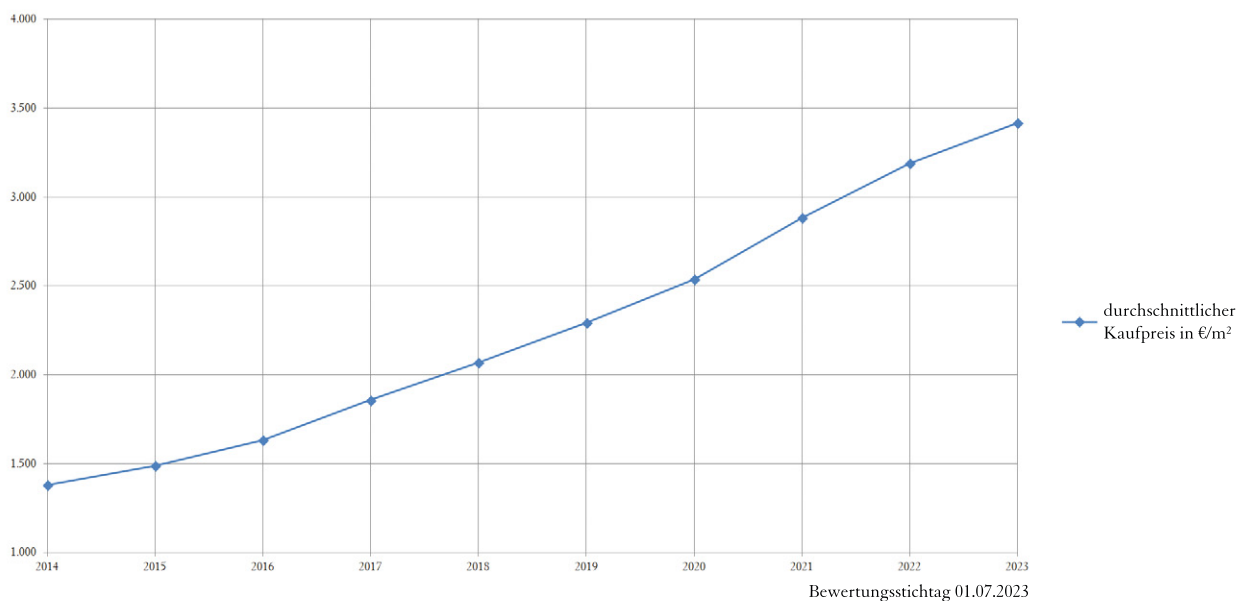


## EIGENTUMSWOHNUNGEN

Im letzten Jahr wurden 63 Verkäufe verzeichnet (Quelle: Grundstücksmarktbericht Potsdam-Mittelmark 2022).

Der durchschnittliche Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bewegt sich um 3.400 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 3.200 €/m<sup>2</sup>).

Preisentwicklung Eigentumswohnungen in Teltow





## 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

