



Schnoor
IMMOBILIEN

Seit 1900 in 5. Generation

MARKTBERICHT WOHNIMMOBILIEN 2023

Stahnsdorf





STANDORT

Stahnsdorf, an Kleinmachnow angrenzend, gehört zum grünen Landkreis Potsdam-Mittelmark in Brandenburg. Zum 31. Dezember 2001 entstand durch die Eingemeindung von Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf die heutige Großgemeinde Stahnsdorf. Der ländlich geprägte Ort ist überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und die Autobahn ist sehr gut. Alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich in Stahnsdorf zu finden. Der wachsende Ort erfreut sich gerade bei jungen Familien großer Beliebtheit. Er bietet einen hohen Freizeitwert durch diverse Sportangebote, gepflegte Cafés und Restaurants sowie die Nähe zur Parforceheide, einem fast zweieinhalbtausend Hektar großen Park und ehemaligen Jagdgebiet von Friedrich Wilhelm I.

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.

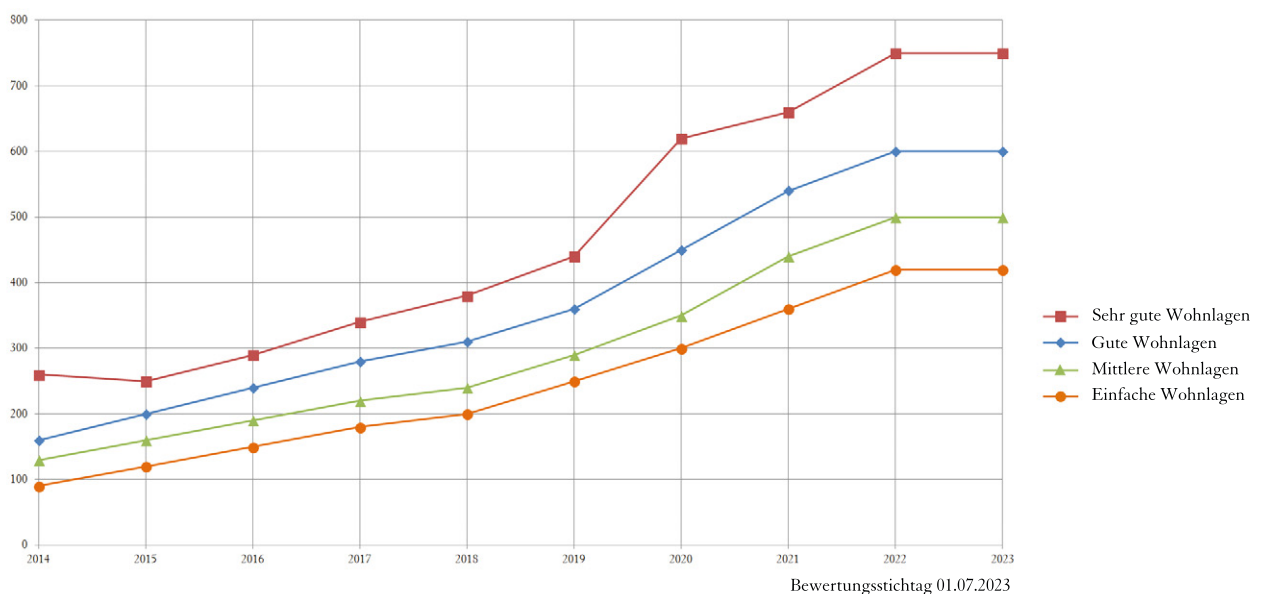
Die Bevölkerung von Stahnsdorf ist im letzten Jahr auf 16.214 Einwohner gewachsen. In 2022 ist die Anzahl der Immobilientransaktionen in der Gemeinde Stahnsdorf auf 9 Kaufverträge je 1.000 Einwohner gesunken. Der Geldumsatz bei den Verkaufsabschlüssen im vergangenen Jahr ist auf 82,7 Mio. € (Vorjahr 76,3 Mio. €) gestiegen, davon sind 62,1 Mio. € (Vorjahr 52,1 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 46 auf 18 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 420,- €/m² in einfachen Wohnlagen bis 750,- €/m² in sehr guten Wohnlagen. Die Bodenrichtwertspanne für erschließungsbeitragsfreies, baureifes Land im Ort Stahnsdorf liegt zwischen 420,- €/m² und 800,- €/m².

Preisentwicklung Baugrundstücke in Stahnsdorf

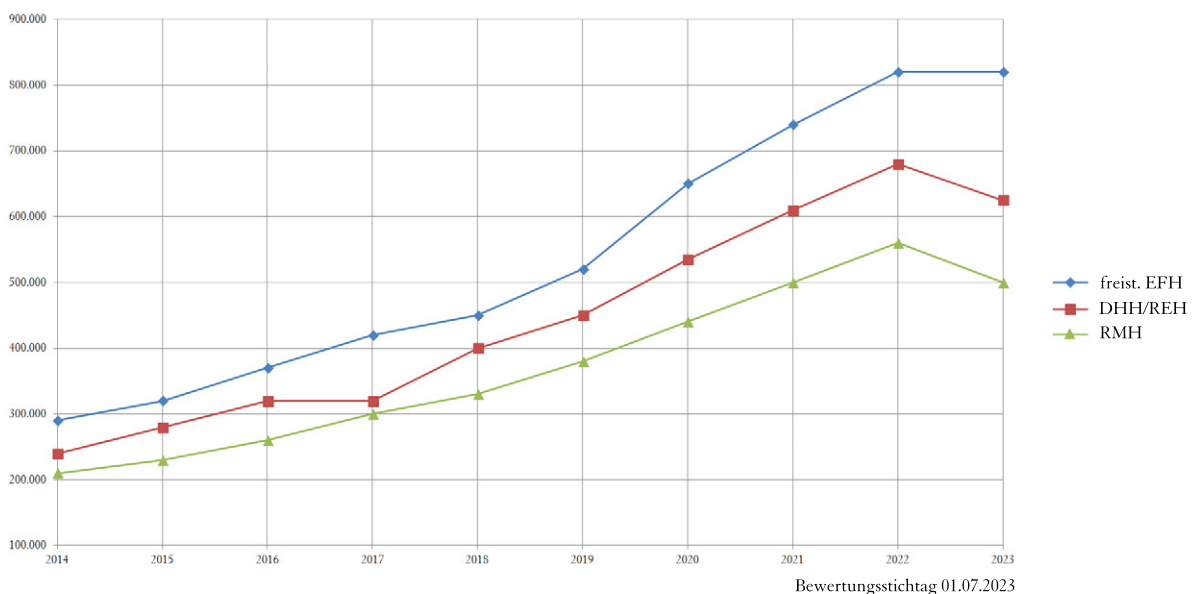




EIGENHEIME

Die Anzahl der Kaufverträge bei bebauten Grundstücken mit dem Hintergrund der Wohnnutzung sind laut Grundstücksmarktbericht 2022 auf 84 gestiegen (Vorjahr 76). Ein freistehendes Einfamilienhaus mit gutem Ausstattungsstandard und ca. 150 m² Wohnfläche inklusive ortsüblich großem Grundstück und Garage erhält man im Schnitt für ca. 820.000,- €. Für eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus mit ca. 125 m² Wohnfläche werden Kaufpreise um rund 625.000,- € registriert, für Reihenmittelhäuser um 100 m² Wohnfläche sind es rund 500.000,- €.

Preisentwicklung freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser in Stahnsdorf



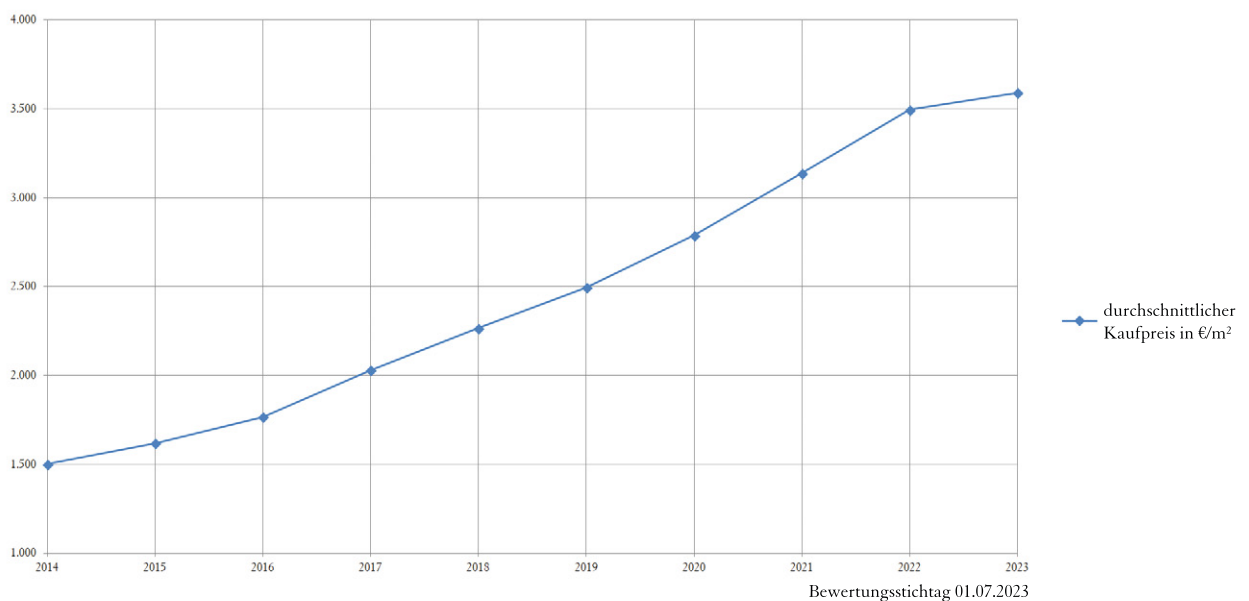


EIGENTUMSWOHNUNGEN

Im letzten Jahr wurden 25 Verkäufe verzeichnet (Quelle: Grundstücksmarktbericht Potsdam-Mittelmark 2022).

Der durchschnittliche Kaufpreis in €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bewegt sich um 3.600 €/m² (Vorjahr 3.500 €/m²).

Preisentwicklung Eigentumswohnungen in Stahnsdorf





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

