



Schnoor
IMMOBILIEN

Seit 1900 in 5. Generation

MARKTBERICHT WOHNIMMOBILIEN 2010

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 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-/ Ecke Thomas-Münzer 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 ausreichender Anzahl vorhanden.

WOHNIMMOBILIENMARKT

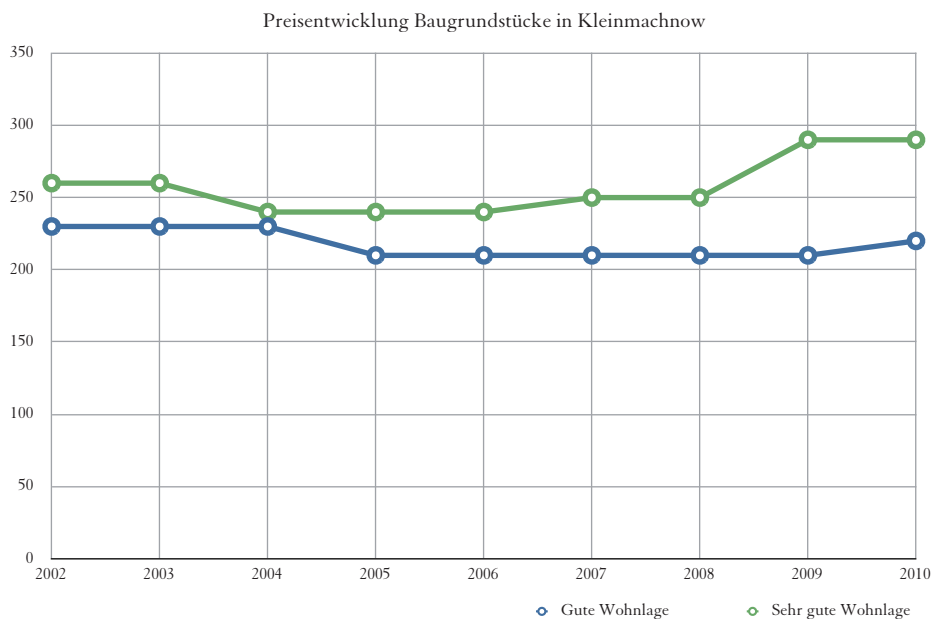
Auf dem Wohnimmobilienmarkt sind die Verkaufspreise in den letzten Jahren in vielen Bereichen nahezu unverändert. Sie erweisen sich trotz Wirtschaftskrise und gestiegener Nebenkosten als nachhaltig und wertstabil. Das Angebot an hochwertigen Immobilien ist knapp und gute Ausstattungsqualität ist weiterhin sehr gefragt. In diesem Segment sind steigende Preise im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen.

Die ungebremste Nachfrage trägt hierzu ihren Teil bei. Die Vermittlungsdauer hat sich verringert. Bei einer professionellen Vermarktung liegt sie meist zwischen drei bis sechs Monaten. Die Bevölkerung ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,54 % auf 19.552 Einwohner gewachsen. Insgesamt ist die Anzahl der Immobilientransaktionen mit 12 Kaufverträgen je 1.000 Einwohner unverändert. Der Geldumsatz bei den Verkaufsabschlüssen im vergangenen Jahr ist von 55,4 Mio. € auf 81,5 Mio. € gestiegen (Quelle: Grundstücksmarktbericht Potsdam-Mittelmark 2009).



BAUGRUNDSTÜCKE

Die Anzahl der Kaufverträge bei unbebauten Grundstücken ist um rund 15 % zurückgegangen. Baugrundstücke in guten Lagen sind kaum noch vorhanden. Die meisten Angebote liegen zwischen 200,- €/m² bis 250,- €/m². Die erzielten Preise bewegen sich je nach Mikrolage zwischen 150,- €/m² bis 300,- €/m². Im Schnitt wird für ein unbebautes Grundstück rund 220,- €/m² bezahlt.

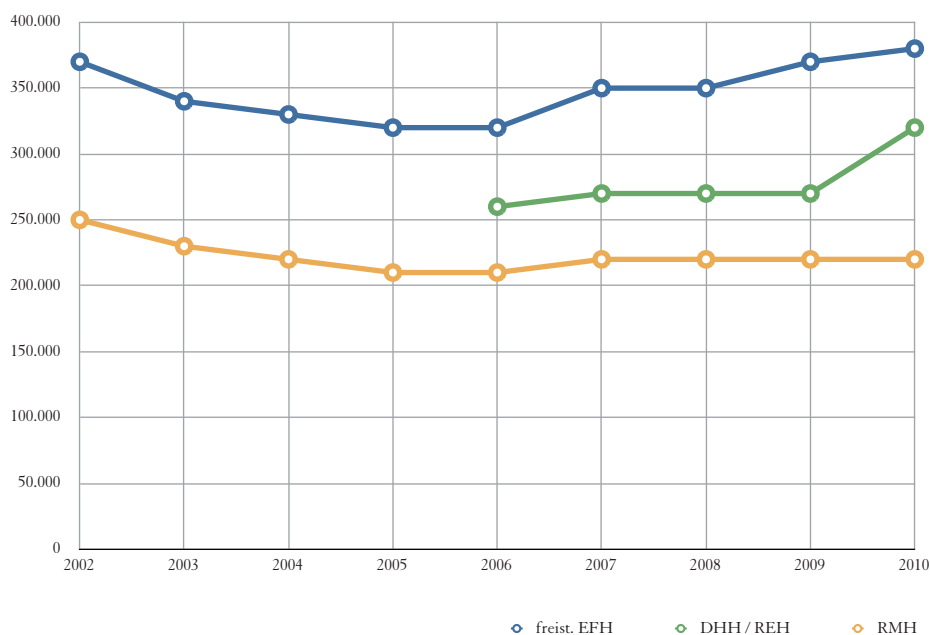


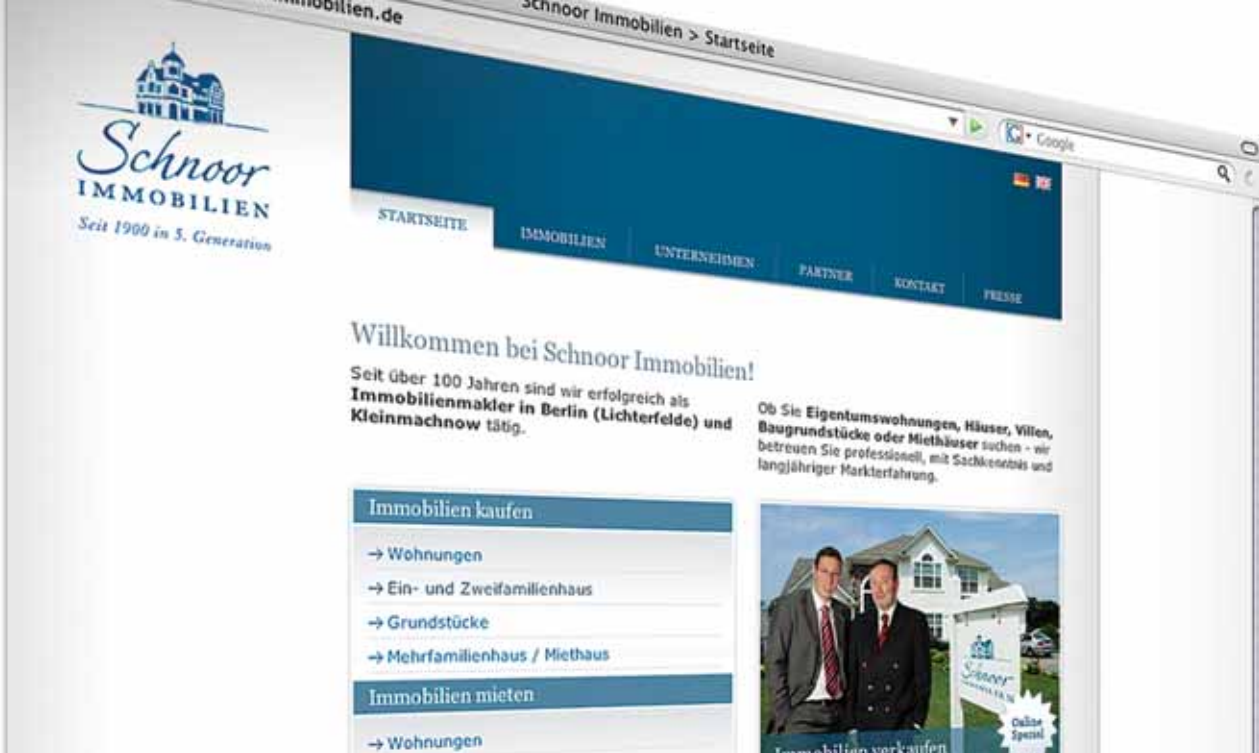


EIGENHEIME

Die Anzahl der Kaufverträge bei bebauten Grundstücken mit dem Hintergrund der Wohnnutzung sind deutlich, um rund 25 %, gestiegen. Bei freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern sind um bis zu 10 % bessere Kaufpreise als im Vorjahr erzielt worden. Ein modernisiertes, freistehendes Einfamilienhaus mit ca. 150 m² Wohnfläche inklusive ortsüblich großem Grundstück und Garage erhält man im Schnitt für ca. 380.000,- €. Für eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihendhaus mit ca. 125 m² werden Kaufpreise um rund 320.000,- € registriert, für Reihenmittelhäuser um 100 m², ohne Garage, sind es rund 215.000,- €. Klassische freistehende Siedlungshäuser aus den dreißiger Jahren mit ca. 100 m² Wohnfläche werden im nicht modernisierten Zustand um 200.000,- € gehandelt, Reihenhäuser vergleichbarer Art um 150.000,- €.

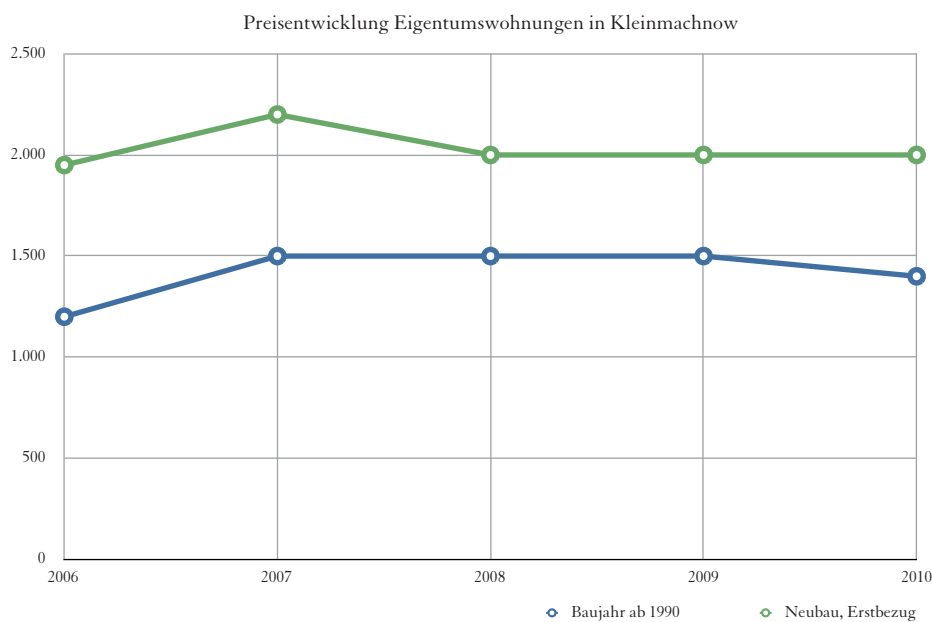
Preisentwicklung freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser in Kleinmachnow





EIGENTUMSWOHNUNGEN

Die Verkaufsfälle von Wohn- und Teileigentum sind nach mehr als einer Verdoppelung im Vorjahr um rund 20 % zurückgegangen. Die Preise für Eigentumswohnungen im Erstbezug liegen um 2.000,- €/m². Die Preise für Nachwendebauten (3-4 Zimmer, ca. 70-100 m²) aus dem Bestand sind weitestgehend konstant geblieben, im Mittel bewegen sie sich um 1.400,- €/m². Die Preisspanne befindet sich zwischen 1.000,- €/m² bis 2.000,- €/m².





WOHNUNGSMIETEN

Der Mietzins ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 0,50 €/m² gestiegen. Bei Wohnungen (3-4 Zimmer, ca. 70-100 m²) liegt die Nettokaltmiete meist zwischen 7,- €/m² bis 8,- €/m². Bei modernisierten Einfamilienhäusern bzw. Neubauten ab 1990 werden Nettokaltmieten um 8,50 €/m² bis 9,- €/m² bezahlt.

AUSBLICK

Vorausschauend werden für dieses Jahr keine erheblichen Veränderungen erwartet. Beständigkeit und Zuverlässigkeit zeichnen den Kleinmachnower Immobilienmarkt seit Jahren aus. Die Investition in eine Immobilie erweist sich in der Region als gute und sichere Altersvorsorge.

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

CURTIUSSTRASSE 6
12205 BERLIN
TEL: 030. 84 38 95 - 0
FAX: 030. 84 38 95 - 25

ZEHLENDORFER DAMM 120
14532 KLEINMACHNOW
TEL: 033203. 82 08 - 0
FAX: 033203. 82 08 - 25