

MARKTBERICHT WOHNIMMOBILIEN 2026

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 zeichnen den Immobilienmarkt nun wieder vermehrt aus. Das deutlich höhere Zinsniveau und politische Entscheidungen hatten das „Betongold“ ins Wanken gebracht. In vielen Teilmärkten waren seit dem Jahr 2022 historische Preisrückgänge um rund 20 % und mehr festzustellen. Seit geraumer Zeit haben sich die tatsächlichen Verkaufspreise aber wieder auf einem erheblich niedrigeren Niveau als zur Hochpreisphase stabilisiert. Die Umsatzzahlen nehmen nach starken Einbrüchen in den letzten Jahren auch wieder zu. Nennenswerte Preissteigerungen sind aber nicht zu verzeichnen. Der Markt hat sich von einem Verkäufer zu einem Käufermarkt entwickelt. 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 drei bis sechs Monaten.

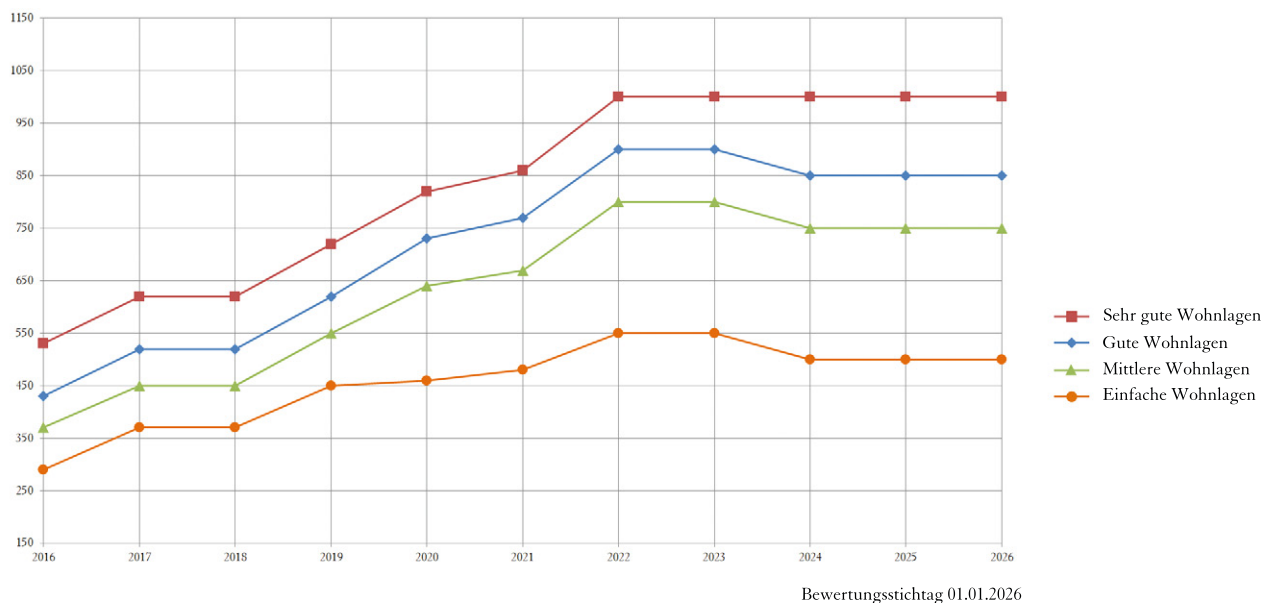
Die Bevölkerung von Kleinmachnow ist im letzten Jahr auf 19.202 Einwohner (Vorjahr 20.129) gefallen. In 2025 ist die Anzahl der Immobilientransaktionen in der Gemeinde Kleinmachnow auf 8 Kaufverträge (Vorjahr 7) je 1.000 Einwohner gestiegen. Der Geldumsatz bei den Verkaufsabschlüssen im vergangenen Jahr ist auf 109,3 Mio. € (Vorjahr 118,1 Mio. €) gefallen, davon sind 78,3 Mio. € (Vorjahr 103,0 Mio. €) in bebaute Grundstücke investiert worden (Quelle: Grundstücksmarktberichte Potsdam-Mittelmark 2024/2025).



BAUGRUNDSTÜCKE

Bei unbebauten Grundstücken ist die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr 2024 bei 4 geblieben. Baugrundstücke sind kaum noch vorhanden. Die Preise sind im letzten Jahr nicht mehr gestiegen. Laut dem Ring Deutscher Makler (RDM) bewegen sich die erzielten Preise in 2025 auf weitestgehend konstantem Niveau zwischen 450,- €/m² in einfachen Wohnlagen bis 1.000,- €/m² in sehr guten Wohnlagen. Die Bodenrichtwertspanne für erschließungsbeitragsfreies, baureifes Land liegt zwischen 450,- €/m² (Dreilinden) und 1.250,- €/m² (Ortszentrum).

Preisentwicklung Baugrundstücke in Kleinmachnow

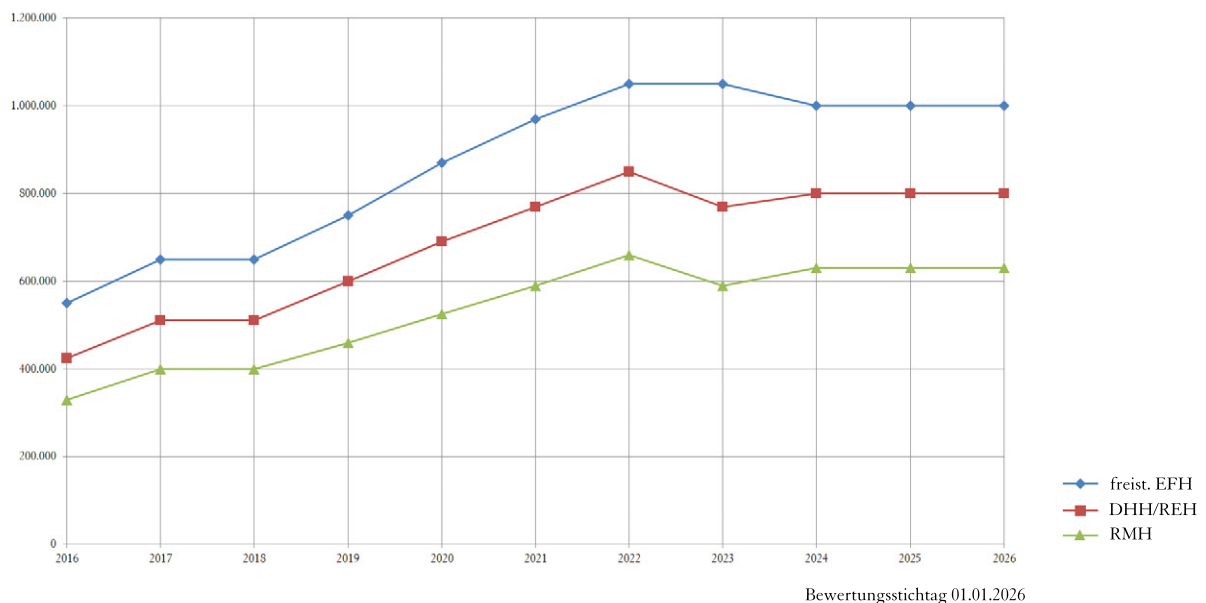




EIGENHEIME

Die Anzahl der Kaufverträge bei bebauten Grundstücken mit dem Hintergrund der Wohnnutzung sind laut Grundstücksmarktbericht 2025 auf 89 gefallen (Vorjahr 93). Ein freistehendes Einfamilienhaus mit gutem Ausstattungsstandard und ca. 150 m² Wohnfläche inklusive ortsüblich großem Grundstück und Garage erhält man im Schnitt für ca. 1.000.000,- € (Vorjahr 1.000.000 €). Für eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus mit ca. 125 m² Wohnfläche werden Kaufpreise um rund 800.000,- € registriert, für Reihenmittelhäuser um 100 m² Wohnfläche sind es rund 630.000,- €.

Preisentwicklung freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser in Kleinmachnow



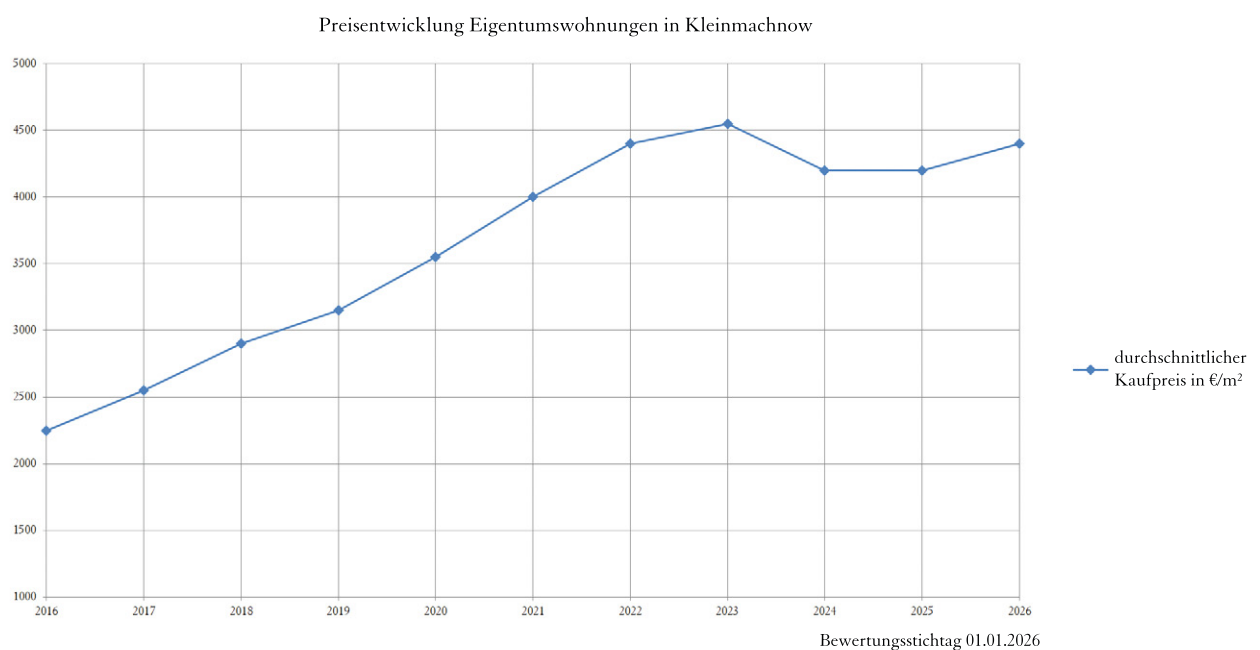


EIGENTUMSWOHNUNGEN

Im letzten Jahr wurden 43 Verkäufe (Vorjahr 29) verzeichnet

(Quelle: Grundstücksmarktberichte Potsdam-Mittelmark 2024/2025).

Der durchschnittliche Kaufpreis in €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bewegt sich aktuell um 4.400 €/m² (Vorjahr 4.200 €/m²).





AUSBLICK

Der Immobilienmarkt hat sich an die stark veränderten Rahmenbedingungen angepasst und erholt sich auf einem niedrigeren Niveau. Der Zinssatz für Hypotheken hat sich eingependelt. Kleine Schwankungen im Zins wirken sich vor allem bei Kapitalanlagen auf die Preise aus. Erhöhte Kosten und erschwerte Kreditvergaben machen die Investition in eine Immobilie unattraktiver bzw. für gewisse Käuferschichten nicht mehr möglich. Stark modernisierungsbedürftige und energetisch nicht sanierte Immobilien sind hiervon im besonderen Maße betroffen und stehen preislich weiterhin unter Druck.

Die Erwartungen von Verkäufern historische Höchstpreise zu erzielen sind zum Teil immer noch hoch. Käufer wägen hingegen ab, ob der Kauf einer Immobilie derzeit sinnvoll und zu welchen Konditionen überhaupt noch möglich ist. Angebot und Nachfrage treffen folglich nach wie vor nicht mehr so häufig und schnell wie zu den besten Zeiten aufeinander.

Ein Nachfrageüberhang ist in vielen Teilmärkten nicht mehr gegeben. Viele potentielle Käufer hoffen und warten auf bessere Rahmenbedingungen. Die finanzstarken Käufer haben jetzt mehr Zeit in aller Ruhe nach dem richtigen Objekt zu suchen und aufgrund einer mangelnden Konkurrenz eine bessere Verhandlungsposition gegenüber den Verkäufern.

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

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

