



Seit 1900 in 5. Generation

MARKTBERICHT WOHNIMMOBILIEN 2026

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

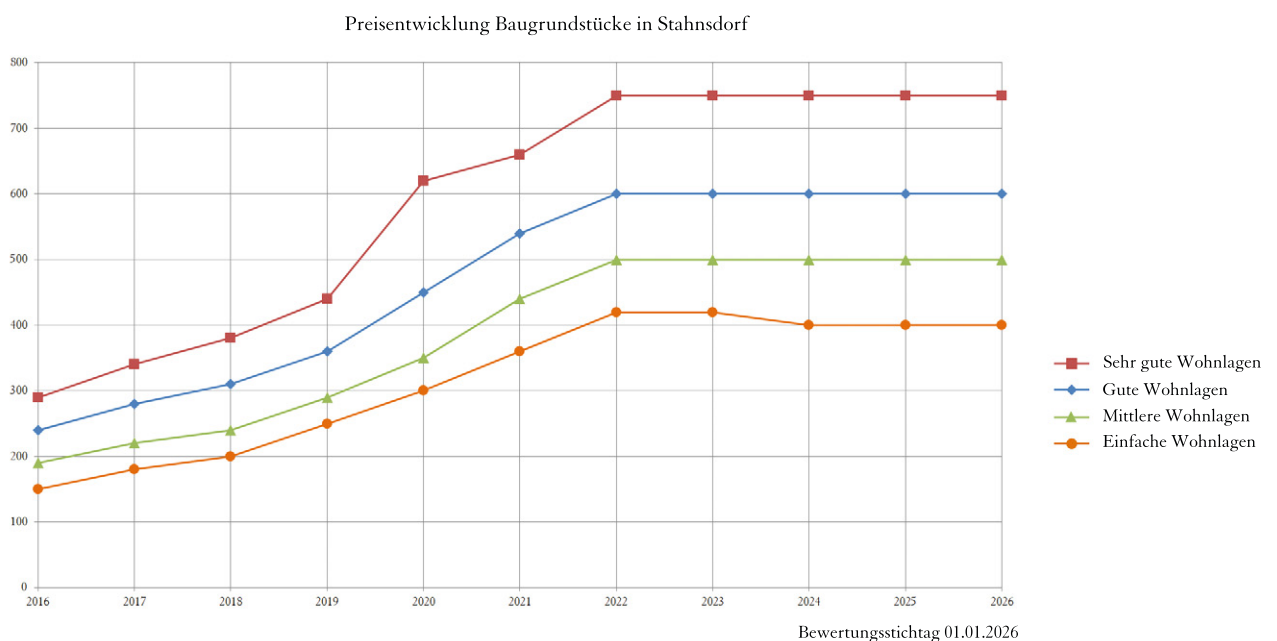
Beständigkeit und Zuverlässigkeit zeichnen den Immobilienmarkt nun wieder vermehrt aus. Das deutlich höhere Zinsniveau und politische Entscheidungen hatten das „Betongold“ ins Wanken gebracht. In vielen Teilmärkten waren seit dem Jahr 2022 historische Preisrückgänge um rund 20 % und mehr festzustellen. 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 Stahnsdorf ist im letzten Jahr auf 15.999 Einwohner (Vorjahr 16.352) gefallen. In 2025 ist die Anzahl der Immobilientransaktionen in der Gemeinde Stahnsdorf auf 10 Kaufverträge (Vorjahr 9) je 1.000 Einwohner gestiegen. Der Geldumsatz bei den Verkaufsabschlüssen im vergangenen Jahr ist auf 116,1 Mio. € (Vorjahr 68,1 Mio. €) gestiegen, davon sind 93,4 Mio. € (Vorjahr 51,7 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 von 13 auf 16 gestiegen. Baugrundstücke sind kaum noch vorhanden. Die Preise sind im letzten Jahr gleichgeblieben. Laut dem Ring Deutscher Makler (RDM) bewegen sich die erzielten Preise in 2025 auf meist konstantem Niveau zwischen 350,- €/m² in einfachen Wohnlagen bis 750,- €/m² in sehr guten Wohnlagen. Die Bodenrichtwertspanne für erschließungsbeitragsfreies, baureifes Land im Ort Stahnsdorf liegt zwischen 400,- €/m² und 700,- €/m².

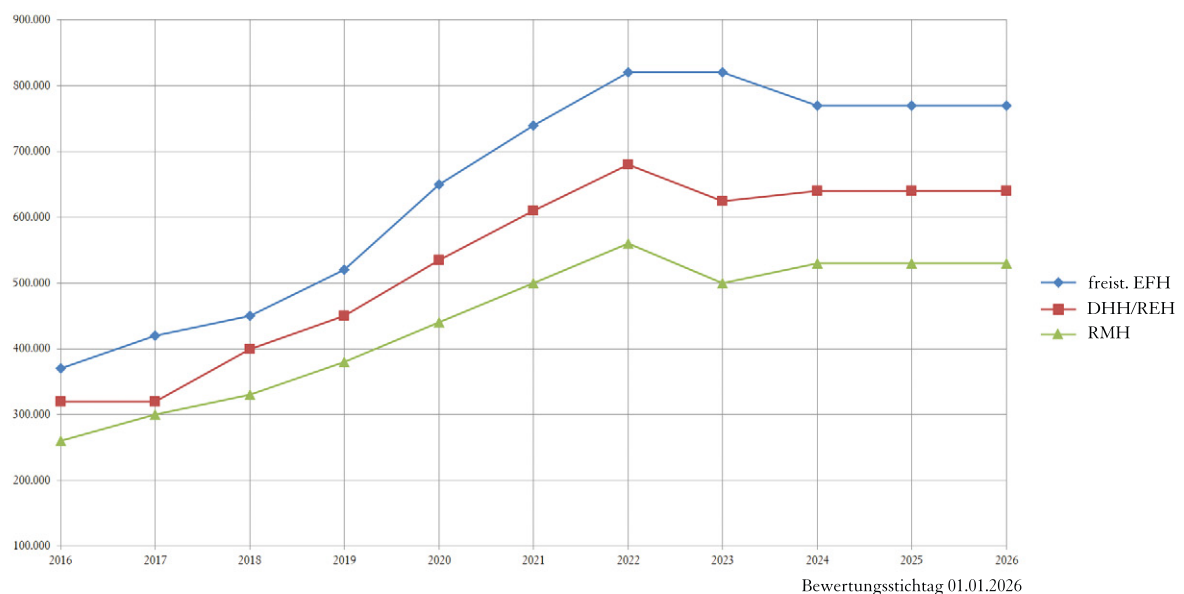




EIGENHEIME

Die Anzahl der Kaufverträge bei bebauten Grundstücken mit dem Hintergrund der Wohnnutzung sind laut Grundstücksmarktbericht 2025 auf 79 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. 770.000,- €. Für eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihendhaus mit ca. 125 m² Wohnfläche werden Kaufpreise um rund 640.000,- € registriert, für Reihenmittelhäuser um 100 m² Wohnfläche sind es rund 530.000,- €.

Preisentwicklung freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser in Stahnsdorf



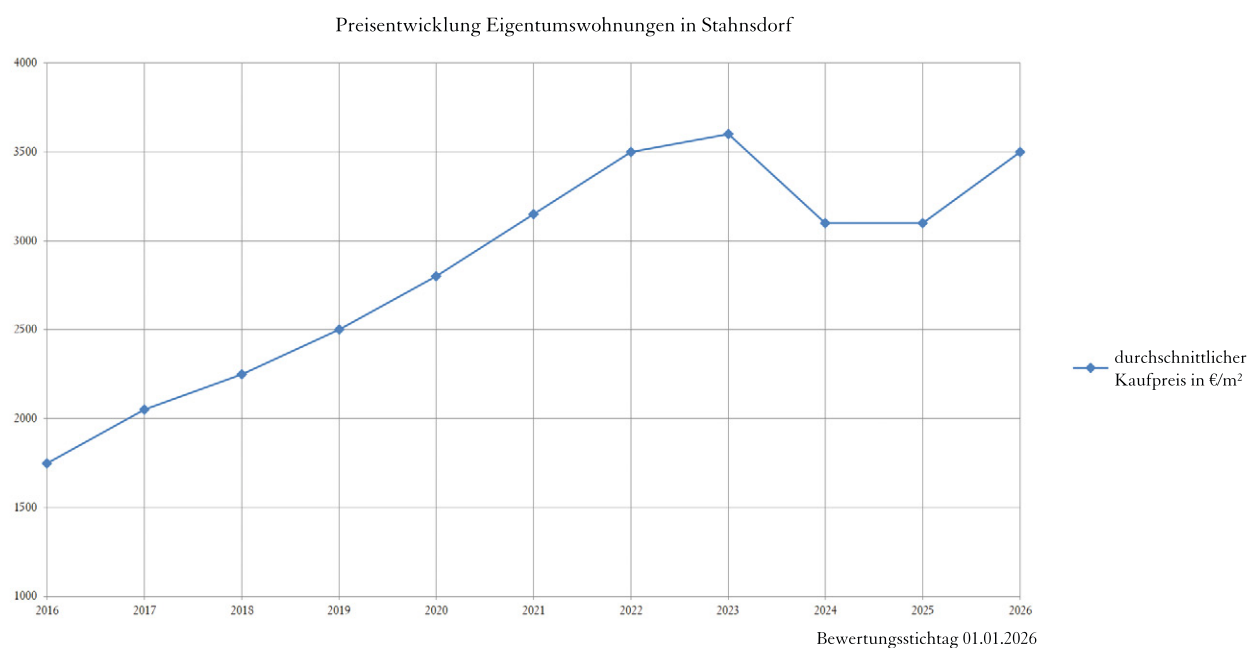


EIGENTUMSWOHNUNGEN

Im letzten Jahr wurden 48 Verkäufe (Vorjahr 35) verzeichnet

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

Der durchschnittliche Kaufpreis in €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bewegt sich um 3.500 €/m² (Vorjahr 3.100 €/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

