

MEDIENMITTEILUNG

Berlin, 2. Juli 2024

Wohnungsmarkt Potsdam: Kaufpreise generell unter Druck, aber in einigen Stadtteilen weiterhin positive Preisentwicklungen

- Aktuelle Daten und kleinräumige Analysen von Wüest Partner zum Wohnungsmarkt in den Potsdamer Stadtteilen
- Angebotskaufpreise gaben seit Anfang 2023 um 4,6 Prozent nach
- Mieten zogen zuletzt im Schnitt um 10,5 Prozent an

Potsdam zählt im Osten Deutschlands zu den attraktivsten Großstädten, auch für Investoren, die nach lukrativen Kapitalanlagen in Wohnungen Ausschau halten. Der Boom der aufstrebenden Landeshauptstadt betrifft nicht nur die wirtschaftliche Entwicklung, sondern schlägt sich auch in der Bevölkerungszahl nieder, die immer neue Höchststände erreicht. In den letzten 10 Jahren stieg sie um 16 Prozent an und lag Ende 2023 bei 187.310 Einwohnern. Die Landeshauptstadt grenzt direkt an die Metropole Berlin und überzeugt sowohl mit einem lebendigen kulturellen Angebot als auch mit hoher Lebensqualität. Das sind gute Voraussetzungen für einen Wohnimmobilienmarkt, der Investoren ganz unterschiedlicher Risikoneigung eine Fülle von Einstiegsmöglichkeiten bietet.

Die Angebotsmieten legen weiter kräftig zu, während die Kaufpreise, die in Potsdam von Anfang 2018 bis Anfang 2023 um 71,5 Prozent gestiegen waren, in den vergangenen 12 Monaten im Schnitt um 4,6 Prozent nachgaben. Wichtig für Investoren: Sie tun gut daran, sich vor einem Investment mit den ganz unterschiedlichen Entwicklungen in den 32 Potsdamer Stadtteilen zu befassen. Das zeigt die aktuelle Studie «Ostdeutsche Wohnungsmärkte: Daten und Perspektiven 2023» des Beratungsunternehmens Wüest Partner.

Potsdam bietet konservativen Investoren ein attraktives Rendite-Risiko-Profil

Sicherheitsorientierte Investoren sind in Potsdam trotz der jüngsten Rückgänge der Angebotskaufpreise gut aufgehoben. Mit Spitzenbruttoanfangsrenditen von 4,6 Prozent gehört die Stadt neben Berlin und Leipzig mit einem sehr guten Rendite-Risiko-Profil zu den eher risikoarmen Investitionsstandorten für Wohnimmobilien im Osten Deutschlands. Potsdam wird nach Einschätzung von Wüest Partner trotz allgemeiner Unsicherheiten, die unter anderem Faktoren wie die Zinsen, volatile Energiepreise oder Auswirkungen des andauernden Kriegs in der Ukraine betreffen, ein attraktiver Standort für Investitionen in Wohnimmobilien bleiben. Die Daten zeigen für zahlreiche Stadtteile Potsdams eine langfristige Werthaltigkeit von Wohnimmobilien. Zudem wächst die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt stetig.

Angebotsmiete von 10,62 Euro/qm in Marquardt bis 16,67 Euro/qm in Südlicher Innenstadt

Die Median-Angebotsmieten legten in Potsdam vom ersten Quartal 2023 bis zum ersten Quartal 2024 um 10,5 Prozent zu. Besonders stark stiegen sie im Stadtteil Groß Glienicke (+28,3 Prozent). Generell beobachtete Wüest Partner die deutlichsten Mietsteigerungen im Norden und Nordosten der Stadt. Überdurchschnittliche Zuwächse von 15 bis 18 Prozent verbuchten Stadtteile wie Eiche, Fahrland, Nedlitz und Neu Fahrland. Bemerkenswert ist dabei, dass die Mieten in Nedlitz und Neu-Fahrland ohnehin schon zu den besonders hohen zählen. Ganz anders sieht es in Teilen des Potsdamer Stadtzentrums sowie Richtung Südosten aus. Gab es in der Nördlichen Innenstadt (+3,1 Prozent) und in Babelsberg Nord (+0,9 Prozent) immerhin noch geringe Mietzuwächse, sanken die Angebotsmieten in der Berliner Vorstadt (-0,9 Prozent), in Schlaatz (-1,2 Prozent) und vor allem in Babelsberg Süd (-4,5 Prozent).

Wie attraktiv Potsdam für viele Bewohner ist, zeigt der Blick auf benachbarte Berliner Stadtteile. Dort liegen die Mieten oftmals weit unter denen der angrenzenden Potsdamer Stadtteile. Deutlich über dem Potsdamer Durchschnitt von monatlich 14,15 Euro/qm liegen die Südliche Innenstadt (16,67 Euro/qm), Neu Fahrland (16,25 Euro/qm), Nedlitz (16,13 Euro/qm) und Sacrow (16,03 Euro/qm). Am anderen Ende der Mietspanne befinden sich Uetz-Paaren und Marquardt (jeweils 10,62 Euro/qm) sowie Satzkorn (10,90 Euro/qm) im Potsdamer Nordwesten.

Ein kurzer Blick auf die Entwicklung der Median-Angebotsmieten von Anfang 2018 bis Anfang 2023: Im Schnitt zogen die Mieten in den fünf Jahren um 27,2 Prozent an. In den einzelnen Stadtteilen zeigten sich ganz unterschiedliche Trends. Im vergleichsweise günstigen Stadtteil Schlaatz stiegen die Angebotsmieten um 97,8 Prozent, während sie in Groß Glienicke sogar nachgaben, und zwar um 3,2 Prozent. Das könnte ein Hinweis darauf sein, dass das dortige Mietniveau tendenziell ausgereizt sein dürfte.

Angebotskaufpreise: Binnen eines Jahres von 5.563 Euro/qm runter auf 5.306 Euro/qm

Die Angebotskaufpreise (Median) für Wohnungen zogen in der Zeit von Anfang 2018 bis Anfang 2023 im Schnitt um 71,5 Prozent an. In diesem Wert spiegelt sich die enorme Nachfrage nach Wohnimmobilien in Potsdam wider. Innerhalb der Stadt reichte die Mietentwicklung in den fünf Jahren von +48,4 Prozent in Klein Glienicke und +56,0 Prozent in Zentrum Ost bis +173,3 Prozent in Satzkorn und +177,3 Prozent in Drewitz. Ungeachtet dieser starken Binnenunterschiede bleibt festzuhalten, dass die Kaufpreiszuwächse in Potsdam im Bundesvergleich und besonders auch gegenüber anderen Standorten in Ostdeutschland zu den höchsten gehören.

Von Anfang 2023 bis Anfang 2024 gab es in Potsdam wie in vielen anderen Städten Deutschlands eine Umkehr des Trends. Die Angebotskaufpreise sanken im Schnitt um 4,6 Prozent von 5.563 Euro/qm auf 5.306 Euro/qm. Allerdings standen 25 Stadtteilen mit Preisrückgängen auch sieben Stadtteile mit weiter steigenden

Angebotskaufpreisen gegenüber. Auffallend starke Preisabschläge ermittelte Wüest Partner in Satzkorn (-17,5 Prozent), Marquardt (-15,8 Prozent) und Grube (-15,1 Prozent). Diese Stadtteile gehörten bereits zuvor zu den günstigsten Lagen. Im Umkehrschluss heißt das: Die hochpreisigen Stadtteile sind offenbar deutlich wertbeständiger. Entsprechend stiegen die Preise in Bornim (+10,5 Prozent), Drewitz (+5,7 Prozent) und Potsdam West (+3,8 Prozent) weiter an.

Spitzenreiter bei den aufgerufenen Kaufpreisen war im ersten Quartal 2024 Bornstedt mit 7.623 Euro/qm. Dahinter folgen die Brandenburger Vorstadt (7.382 Euro/qm) und Bornim (7.125 Euro/qm). Die günstigsten Median-Angebotskaufpreise finden Investoren in Groß Glienicke (4.580 Euro/qm). Generell befinden sich nordwestlich des Stadtzentrums die eher exklusiven, teuren Wohnlagen. Demgegenüber stoßen Kaufinteressenten vor allem im Potsdamer Südosten auf deutlich unterdurchschnittliche Kaufpreise.

Karsten Jungk, Partner und Geschäftsführer von Wüest Partner Deutschland, sagt zum Potsdamer Wohnungsmarkt: «Unsere Studie zeigt, wie wichtig es für Kaufinteressenten ist, sich vor einem Investment mit den Mikrolagen in Potsdam zu beschäftigen. Allein der Umstand, dass die Angebotskaufpreise in sieben der 32 Stadtteile seit Anfang 2023 trotz des herausfordernden Umfelds mit erhöhten Zinsen, schwacher Wirtschaft und noch immer zu hohen Inflationsraten weiter gestiegen sind, zeigt, dass es ohne Vor-Ort-Expertise nicht geht. Angesichts der ungebrochenen Attraktivität Potsdams als Alternative zu Berlin gehen wir davon aus, dass die Kaufpreise in der Stadt schon bald wieder in mehr Stadtteilen anziehen werden. Für Investoren, die in Potsdam schon gekauft haben oder bald kaufen werden, ergibt sich daraus die Chance auf langfristige Wertzuwächse.»

Die vollständigen Ergebnisse der Analyse des Potsdamer Wohnungsmarkts finden Sie hier: <https://www.wuestpartner.com/de-de/produkt/ostdeutsche-wohnungsmaerkte-daten-perspektiven-2024/>

Über Wüest Partner

Wüest Partner ist ein innovatives und unabhängiges Dienstleistungsunternehmen in der europäischen Immobilienwirtschaft. Seit 1985 schaffen wir mittels Kombination von Expertise, Daten und digitalen Lösungen fundierte Entscheidungsgrundlagen. Branchenführend mit umfassenden Leistungen sind wir in den Bereichen Bewertung, Beratung, Investment Consulting, Daten & Analysen, Produkte, Software und Bildung tätig. Mit 31 Partner:innen und über 400 Mitarbeitenden ist Wüest Partner an 11 Standorten in Europa und mit Hauptsitz in der Schweiz vertreten. In Deutschland verfügen wir über Standorte in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf. Zu neuen Perspektiven und nachhaltiger Wertschöpfung erfahren Sie mehr auf www.wuestpartner.com oder @WuestPartner auf [LinkedIn](#)

Medienkontakt Wüest Partner Deutschland

Anke Sostmann
Feldhoff & Cie. GmbH
T +49 159 04028505
as@feldhoff-cie.de

