



Marktreport 2023 · Potsdam

Wohn- und Geschäftshäuser · Residential Investment

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL

84.270.625

Bevölkerung

2022 (+1,8 % zu 2017)

293.393

Baufertigstellungen

2021 (-4,2 % zu 2020)

24.949 €

Kaufkraft pro Kopf

2022

Quellen: Destatis (Baufertigstellungen: Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden; Stand Bevölkerung: 30.09.), Nexiga

DEUTSCHLAND IM ÜBERBLICK

Marktentwicklung in Deutschland

ENGEL & VÖLKERS



Interaktiv
vergleichen!



Rund 500 Gutachterausschüsse erfassen alle Immobilienverkäufe in Deutschland. Aufgrund der Vielzahl der Arbeitskreise und verschiedenen Erfassungsmethoden sind die tatsächlichen Transaktionszahlen und -volumina für die gesamte Bundesrepublik frühestmöglich im Herbst des Folgejahres zu ermitteln. Das heißt, die aktuellsten

Daten der realen Verkäufe liegen derzeit für das Jahr 2021 vor. Nachfolgend hat Engel & Völkers Commercial für Sie die tatsächlichen Verkäufe in allen Stadt- und Landkreisen Deutschlands zusammengefasst, erste Hochrechnungen für 2022 erstellt und aktuellste Preis-, Miet- und Bevölkerungsentwicklungen analysiert.

2,8%

Leerstandsquote

2021

9,11 €/m²

Ø-Angebotsmiete (Bestand)

2022* (+5,1% zu 2021*)

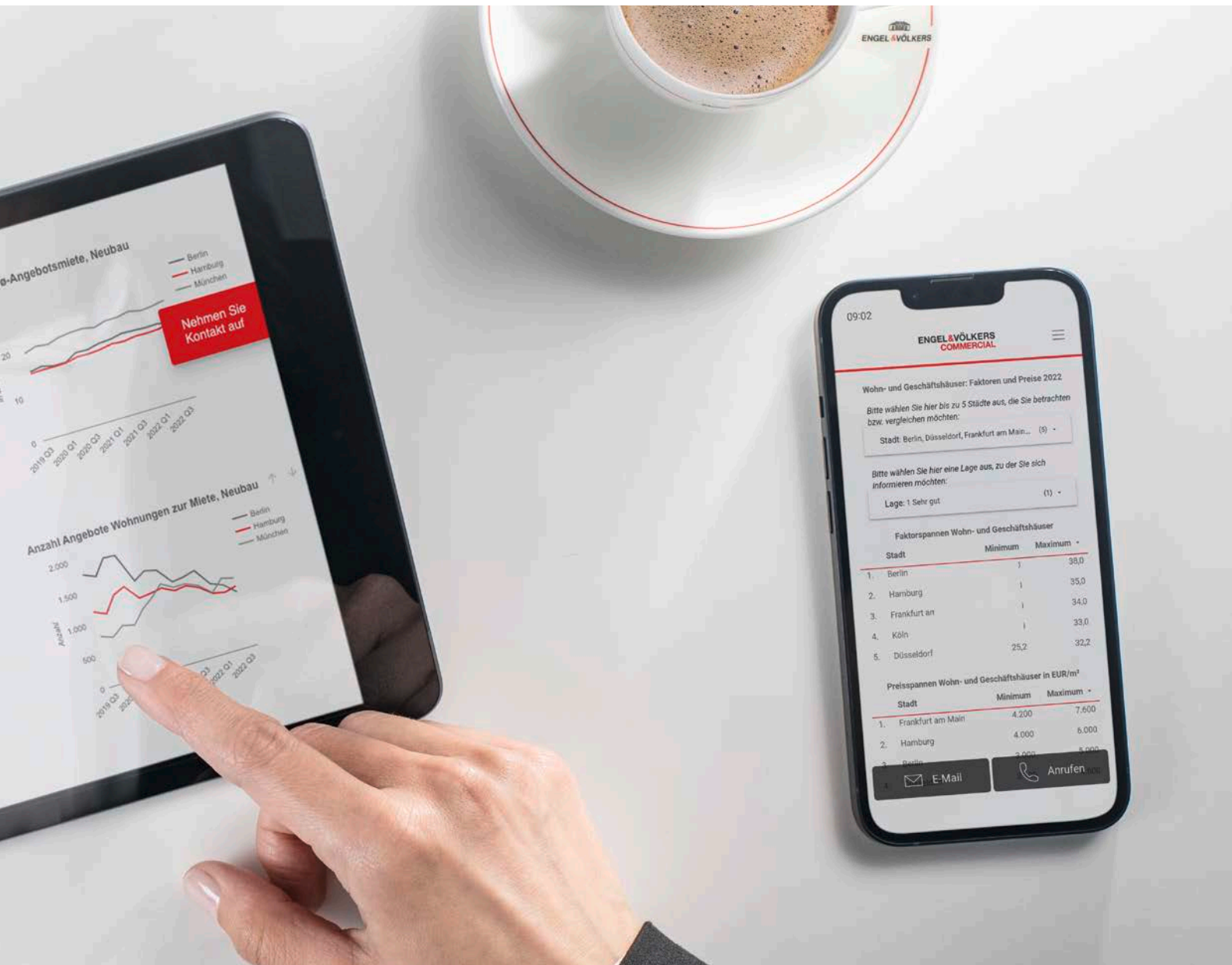
12,98 €/m²

Ø-Angebotsmiete (Neubau)

2022* (+3,9% zu 2021*)

Quellen: CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank

*2. Halbjahr



43.927

Transaktionsanzahl

2021 (+6,1% zu 2020)

49,3 Mrd. €

Transaktionsvolumen

2021 (+28,0% zu 2020)

2.076 €/m²

Ø-Angebotspreis

2022* (+5,7% zu 2021*)

Quellen: GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, VALUE Marktdatenbank

*2. Halbjahr

Angebotspreisranking Wohn- und Geschäftshäuser 2023

Im aktuellen Engel & Völkers Angebotspreisranking zeigt sich, dass die Preissteigerungen der vergangenen Jahre für Wohn- und Geschäftshäuser in den meisten Städten bereits der Vergangenheit angehören. Lediglich in 17 der analysierten 61 Standorte lag der durchschnittliche Angebotspreis im zweiten Halbjahr 2022 über dem jeweiligen Vorjahreswert. Würzburg (+23,0%) verzeichnete im genannten Zeitraum den größten Preiszuwachs, gefolgt von Freiburg (+21,2%) und Konstanz (+15,2%). Die stärksten Steigerungen der Ange-

botspreise von Zinshäusern befinden sich überwiegend außerhalb der Metropolen. Als einzige A-Stadt zeigt München ebenfalls eine positive Preisdynamik (+5,1%) auf. Mit 8.273 EUR/m² führt München mit dem bundesweit höchsten durchschnittlichen Angebotspreis das Ranking an. Hiernach folgen Frankfurt am Main, Konstanz, Potsdam und Freiburg im Ranking und schließen die Top 5 der höchsten Angebotspreise ab. Die größten Zuwächse der Angebotsmieten wurden in Rostock (+20,8%), Berlin (+13,0%*) und Potsdam (+10,1%) erzielt.

Rang	Stadt	Kat.	Ø-Angebotspreis 2. Hj. 2022 (in EUR/m ²) (Δ zu 2021)	Ø-Angebotsmiete 2. Hj. 2022 (in EUR/m ²) (Δ zu 2021)	Transaktions- volumen 2021 (in Mio. EUR)	Transaktions- anzahl 2021	Bevölkerung 31.12.2021 (Δ zu 2016)
1	München	A	8.273 (+5,1%)	19,63 (+3,8%)	2.180	160	1.562.128 (+1,2%)
2	Frankfurt am Main	A	4.828 (-2,8%)	14,79 (+2,2%)	1.106	383	753.626 (+3,3%)
3	Konstanz	D	4.809 (+15,2%)	13,78 (+4,2%)	79	42	86.164 (+0,8%)
4	Potsdam	C	4.568 (-9,5%)	12,10 (+10,1%)	69	28	183.401 (+6,9%)
5	Freiburg	C	4.484 (+21,2%)	13,59 (+5,1%)	215	91	227.537 (+1,5%)
6	Stuttgart	A	4.416 (-8,8%)	14,33 (+2,2%)	544	203	603.713 (-0,9%)
7	Hamburg	A	4.296 (-17,0%)	13,08 (+4,3%)	2.500	480	1.906.411 (+3,0%)
8	Düsseldorf	A	4.108 (-1,1%)	12,21 (+4,3%)	551	271	643.753 (+1,3%)
9	Berlin	A	3.996 (-1,0%)	13,58 (+13,0%*)	7.233	984	3.775.480 (+2,9%)
10	Köln	A	3.983 (-5,9%)	13,17 (+4,9%)	1.643	620	1.072.306 (-0,2%)
11	Regensburg	C	3.976 (+3,1%)	11,91 (+2,9%)	134	50	152.785 (+3,4%)
12	Augsburg	C	3.907 (-4,2%)	11,74 (+3,5%)	374	123	299.638 (+3,8%)
13	Münster	B	3.903 (-8,8%)	11,57 (+6,0%)	515	148	317.731 (+4,2%)
14	Kempten (Allgäu)	D	3.746 (-2,3%)	10,89 (+5,4%)	26	21	69.567 (+2,1%)
15	Bonn	B	3.625 (+5,8%)	11,59 (+5,9%)	340	204	335.975 (+3,5%)
16	Würzburg	D	3.564 (+23,0%)	11,28 (+4,4%)	132	49	129.437 (+0,7%)
17	Wiesbaden	B	3.524 (-16,7%)	11,45 (+1,1%)	429	161	291.645 (+0,7%)
18	Mainz	C	3.382 (-12,1%)	12,37 (+3,3%)	470	115	217.244 (+1,9%)
19	Nürnberg	B	3.077 (-8,5%)	10,85 (+3,6%)	484	208	530.222 (+0,2%)
20	Neuss	D	2.880 (-8,3%)	9,76 (+4,1%)	151	118	159.190 (+0,5%)
21	Hannover	B	2.879 (-6,4%)	10,06 (+3,6%)	397	209	543.052 (+0,4%)
22	Lübeck	C	2.861 (+2,0%)	10,39 (+8,8%)	264	138	220.056 (+0,9%)
23	Aschaffenburg	D	2.838 (-5,6%)	10,55 (+6,6%)	64	39	71.381 (+3,2%)

Rang	Stadt	Kat.	Ø-Angebotspreis 2. Hj. 2022 (in EUR/m ²) (Δ zu 2021)	Ø-Angebotsmiete 2. Hj. 2022 (in EUR/m ²) (Δ zu 2021)	Transaktions- volumen 2021 (in Mio. EUR)	Transaktions- anzahl 2021	Bevölkerung 31.12.2021 (Δ zu 2016)
24	Rostock	C	2.767 (-8,6%)	9,88 (+20,8%)	144	56	209.273 (+0,9%)
25	Göttingen	D	2.746 (-1,6%)	10,11 (+2,3%)	36	40	118.510 (-2,4%)
26	Oldenburg	D	2.714 (-0,9%)	9,64 (+3,9%)	75	71	171.493 (+3,0%)
27	Kiel	C	2.579 (-8,0%)	9,78 (+5,7%)	185	117	247.546 (-0,6%)
28	Leverkusen	D	2.575 (-4,6%)	9,66 (+6,9%)	77	72	167.018 (+0,6%)
29	Dresden	B	2.460 (-1,0%)	8,59 (+4,5%)	744	282	561.002 (+1,4%)
30	Jena	D	2.455 (+7,9%)	9,95 (+5,9%)	140	27	108.141 (+0,1%)
31	Aachen	C	2.442 (-6,9%)	9,91 (+3,3%)	385	265	256.091 (+1,5%)
32	Paderborn	D	2.412 (-1,0%)	8,61 (+5,9%)	66	72	154.378 (+2,8%)
33	Leipzig	B	2.357 (+4,3%)	8,39 (+8,4%)	1.019	342	609.869 (+5,2%)
34	Braunschweig	C	2.348 (+3,1%)	9,05 (+4,1%)	124	79	250.889 (+0,1%)
35	Bremen	B	2.340 (-4,7%)	9,93 (+6,8%)	295	227	561.271 (-0,7%)
36	Osnabrück	C	2.335 (-2,6%)	9,27 (+5,6%)	172	121	169.465 (+0,8%)
37	Schweinfurt	D	2.275 (-0,5%)	8,29 (+7,8%)	18,2	29	54.625 (+1,4%)
38	Gütersloh	D	2.227 (-7,2%)	8,36 (+1,2%)	42	47	103.603 (+2,9%)
39	Bielefeld	C	2.199 (-5,7%)	8,77 (+4,4%)	156	153	339.419 (+0,9%)
40	Erfurt	C	2.059 (-7,8%)	8,34 (+4,6%)	93	84	213.835 (+1,1%)
41	Dortmund	B	1.988 (-2,5%)	8,53 (+3,9%)	719	587	602.713 (+0,3%)
42	Essen	B	1.986 (-9,1%)	8,21 (+5,1%)	582	549	588.375 (-0,1%)
43	Mülheim (Ruhr)	C	1.930 (-2,9%)	8,13 (+4,8%)	134	175	172.717 (+0,1%)
44	Flensburg	D	1.922 (-5,2%)	8,72 (+5,4%)	161	93	97.893 (+3,9%)
45	Brandenburg (Havel)	D	1.910 (+4,8%)	7,03 (+6,7%)	43	32	72.747 (+1,5%)
46	Solingen	D	1.783 (-0,8%)	8,31 (+4,5%)	107	165	162.790 (+0,3%)
47	Mönchengladbach	C	1.756 (-3,6%)	8,20 (+6,2%)	190	258	272.398 (+1,1%)
48	Krefeld	D	1.752 (-3,1%)	8,42 (+6,2%)	252	361	233.948 (+0,2%)
49	Hildesheim	D	1.704 (-17,1%)	8,16 (+5,8%)	62**	69**	102.287 (-1,5%)
50	Wuppertal	C	1.683 (-1,8%)	7,70 (+5,6%)	363	515	361.741 (+1,5%)
51	Bochum	B	1.672 (-4,1%)	7,92 (+4,1%)	245	237	370.146 (-0,3%)
52	Halle (Saale)	D	1.653 (-2,5%)	6,98 (+5,1%)	237	157	240.116 (+0,2%)
53	Celle	D	1.644 (+8,7%)	7,91 (+3,5%)	59**	92**	70.456 (0,0%)
54	Magdeburg	C	1.577 (-4,8%)	6,71 (+4,0%)	151	125	239.970 (-0,5%)
55	Emden	D	1.562 (+4,8%)	7,72 (+8,9%)	17	25	49.523 (-2,4%)
56	Oberhausen	D	1.538 (-0,5%)	7,30 (+4,7%)	149	268	210.041 (-0,6%)
57	Duisburg	B	1.468 (+0,3%)	7,29 (+6,1%)	516	699	495.152 (-1,5%)
58	Gelsenkirchen	D	1.284 (-1,8%)	6,54 (+4,6%)	282	498	260.126 (-2,0%)
59	Bremerhaven	D	1.208 (-3,8%)	6,70 (+5,5%)	55	135	117.537 (-1,2%)
60	Chemnitz	D	1.128 (+2,4%)	5,61 (+2,0%)	198	231	243.646 (-1,3%)
61	Zwickau	D	994 (+5,1%)	5,91 (+2,8%)	67	145	87.277 (-3,6%)

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Gutachterausschüsse, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, kommunale Statistikämter, Engel & Völkers Commercial
* Sondereffekt: Nachholeffekte durch Mietendeckelannullierung ** Landkreis

Universitätsstädte in C-Lagen sind weiterhin gefragt

Zuwächse sorgen für Wohnraumnachfrage

C-Städte haben in der Regel nicht die nationale und teils internationale Bedeutung wie A- und B-Städte. Sie stellen aber die administrativen und kulturellen Oberzentren ihrer Region dar und besitzen somit eine regionalökonomische Relevanz in ihrer Umgebung. Für viele Menschen aus dem Umland ist ein Zuzug in die eher kleinen Großstädte eine beliebte Möglichkeit. Aufgrund der Tatsache, dass viele C-Städte ein attraktives Umfeld für Studierende bieten, ziehen insbesondere junge Menschen hinzu. In den letzten fünf Jahren wiesen die C-Städte ein steigendes Bevölkerungswachstum auf, das im Durchschnitt auf demselben Niveau der A-Städte (+1,5 %) lag. Die größten Zuwächse der 17 analysierten C-Städte sind in Potsdam (+6,9 %), Augsburg (+3,8 %) und Regensburg (+3,4 %) zu beobachten. Bis 2030 wird bei elf der untersuchten Städte eine positive Entwicklung der Bevölkerung erwartet. Durchschnittlich werden die C-Städte bis 2030 um etwa 1,7 % anwachsen, was auf ein höheres prozentuales Wachstum als in den B-Städten hindeutet. Zudem liegt der Leerstand in den C-Städten im Durchschnitt unter dem Niveau der bundesweiten Leerstandsquote (2,8 %). Mit Mainz, Regensburg, Augsburg, Potsdam und Freiburg liegen fünf C-Städte unterhalb der 1-Prozent-Marke. Zusammen mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung wird hier weiterhin ein Wohnungsmangel zu erwarten sein. Für Investierende bietet dies langfristig sichere Mieteneinnahmen. Im zweiten Halbjahr 2022 lag die durchschnittliche Angebots-

miete im Bestand in den C-Städten bei 9,87 EUR/m², was eine Steigerung von 2,7 % zum Vorjahr ist. Damit fällt die Angebotsmiete in den C-Städten durchschnittlich höher aus als in den B-Städten. In Freiburg ist die Miete sogar mit 13,59 EUR/m² auf dem Niveau einer A-Stadt.

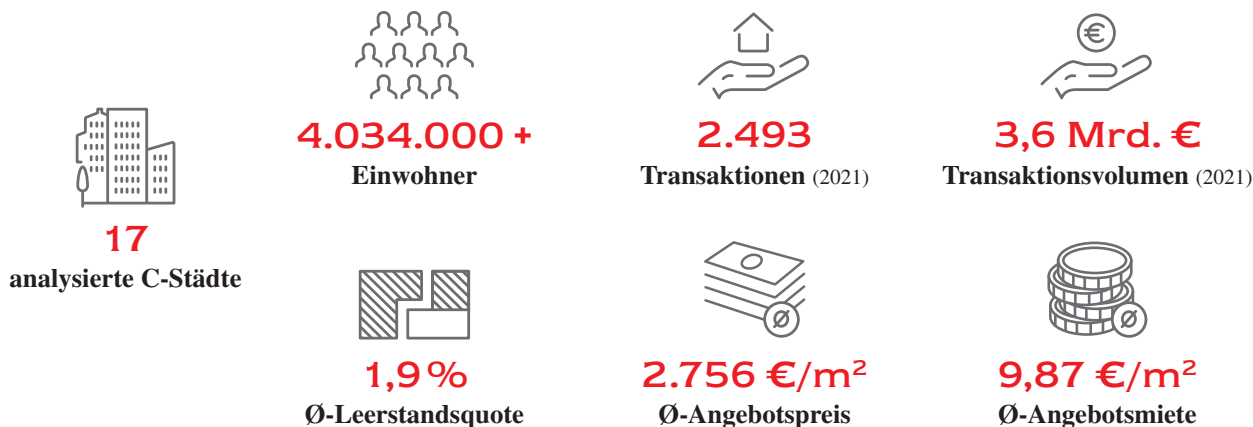
Hohe Marktaktivität in NRW

Im Jahr 2021 sind die Transaktionen in den 17 analysierten C-Städten um über 5,1 % zum Vorjahr auf 2.493 Transaktionen gestiegen. Insgesamt wurden mit einer Transaktion im Schnitt 1,45 Mio. EUR Umsatz erzielt. In vier der 17 untersuchten C-Städte lag die Handelsaktivität über dem bundesweiten Durchschnitt, wo im Verhältnis zum Häuserbestand vergleichsweise viele Transaktionen getätigt wurden. Diese Städte liegen in Nordrhein-Westfalen, was mitunter an den verhältnismäßig niedrigen Preisen für Bestandsobjekte liegt und somit zu vielen Kaufabschlüssen führt. Dass die Immobilienpreise weiter stark ansteigen werden, ist aber nicht zu erwarten. Während im zweiten Quartal 2022 der Angebotspreis eines Bestandsobjekts noch bei 2.985 EUR/m² lag, ist dieser im zweiten Halbjahr 2022 auf 2.756 EUR/m² gesunken. Jedoch übertrifft der durchschnittliche Angebotspreis in C-Lage noch immer das Niveau einer B-Stadt. In Regensburg können in sehr guten Lagen Faktoren über 30 – das Niveau von A-Städten – erreicht werden. So bleiben trotz der Preisänderungen in den nächsten Monaten C-Standorte interessant für in Kapitalanlagen Investierende.

„Der in den meisten C-Städten zu erwartende Bevölkerungszuwachs ermöglicht auch weiterhin hohe Marktpotenziale.“



C-Städte im Überblick



Ø-Angebotspreis

(2. Hj. 2022 zu 2. Hj. 2021)

Freiburg (+21,2 %)
Regensburg (+3,1 %)
Braunschweig (+3,1 %)

Ø-Angebotsmiete

(2. Hj. 2022 zu 2. Hj. 2021)

Rostock (+20,8 %)
Potsdam (+10,1 %)
Lübeck (+8,8 %)

Bevölkerungsprognose

(2030)

Potsdam (+6,7 %)
Rostock (+6,1 %)
Kiel (+5,1 %)



Aktivitätsindex

(2021)

Wuppertal (175)
Aachen (147)
Mönchengladbach (133)

Ø-Transaktionsvolumen

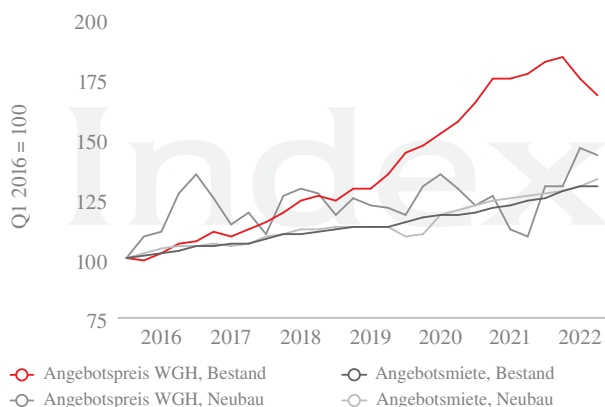
(2021)

Mainz (4,1 Mio. EUR)
Augsburg (3,0 Mio. EUR)
Rostock (2,6 Mio. EUR)

Kaufkraft pro Kopf

(2022)

Mülheim (Ruhr) (26.991 EUR)
Mainz (26.169 EUR)
Regensburg (26.095 EUR)



Δ seit:
2. Hj.

	Ø-Angebotspreis	Ø-Angebotsmieten
2022	2.756 EUR/m ²	9,87 EUR/m ²
2021	-2,8 %	+5,9 %
2020	+11,3 %	+10,2 %
2019	+30,1 %	+14,5 %
2018	+36,7 %	+17,5 %
2017	+54,6 %	+22,3 %
2016	+63,9 %	+26,3 %

Quellen: Kommunale Statistikämter, VALUE Marktdatenbank, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, empirica-regio, CBRE-empirica-Leerstandsindex, Nexiga, Engel & Völkers Commercial



POTSDAM

Brandenburg



183.401

Bevölkerung
+6,9% (zu 2016)



24.267 EUR

Kaufkraft pro Kopf
97,3 (Kaufkraftindex)



1.645

Baufertigstellungen
+83,4% (zu 2020)



0,5%

Leerstandsquote
16,2 (Leerstandsindex)

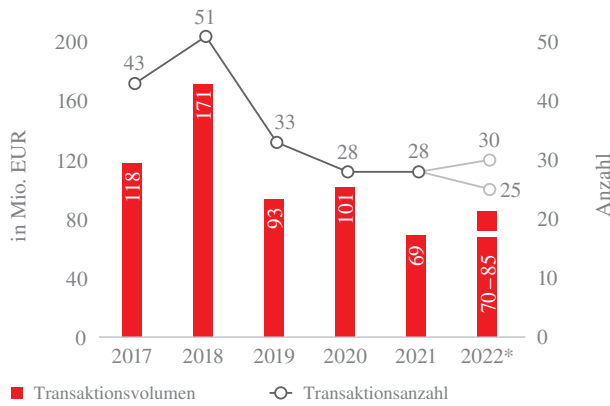


12,10 EUR/m²

Ø-Angebotsmiete
+10,1% (zu 2021)

Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Transaktionen

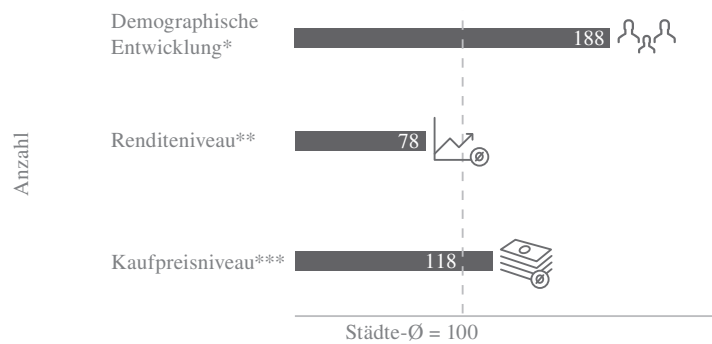


■ Transaktionsvolumen ○ Transaktionsanzahl

* Prognosespanne

Quellen: Gutachterausschuss Potsdam, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Standortranking



* Bevölkerung- u. Haushaltsdynamik ** Ø-Renditen in guter u. mittlerer Lage

*** Ø-Kaufpreise in guter u. mittlerer Lage

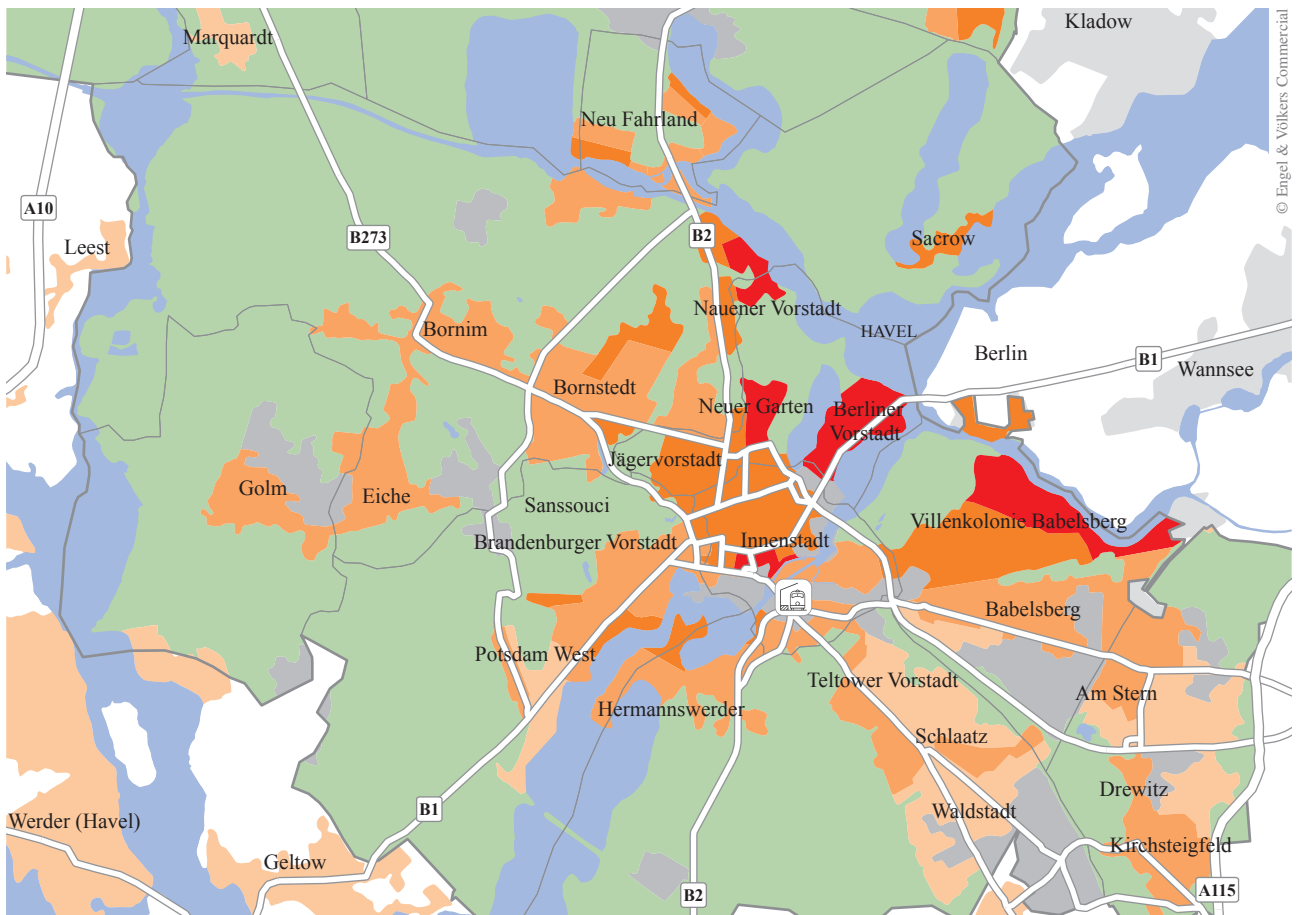
Quellen: empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten im zweiten Halbjahr 2022

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2021)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Nördliche Vorstädte	42	13,83 (+3,1%)	9,70 – 20,00	18,01
Innenstadt	143	13,09 (+8,8%)	8,80 – 17,50	17,74
Potsdam Nord	131	12,87 (+9,8%)	9,50 – 17,30	17,95
Babelsberg	118	12,82 (+12,8%)	8,90 – 17,90	16,42
Westliche Vorstädte	66	12,29 (+15,3%)	8,30 – 16,20	14,52
Potsdam Süd	76	10,96 (+20,3%)	6,20 – 15,20	13,25
Am Stern / Drewitz / Kirchsteigfeld	102	10,31 (+7,0%)	8,80 – 13,00	–
Fahrland	35	9,54 (-4,1%)	6,90 – 12,00	–

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



■ Sehr gute Lage
 ■ Gute Lage
 ■ Mittlere Lage
 ■ Einfache Lage
 ■ Gewerbefläche
 ■ Gewässer
 ■ Grünfläche

Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

		2020	2021	2022	Prognose
Faktor	■	24,0 – 29,0	25,0 – 30,0	25,0 – 29,5	→
	■	22,5 – 25,5	23,5 – 26,5	23,5 – 26,5	→
	■	20,0 – 23,0	21,5 – 24,0	21,5 – 24,0	→
	■	18,0 – 20,0	20,0 – 22,0	19,0 – 23,0	→
Preis in EUR/m ²	■	2.600 – 3.600	2.700 – 3.700	2.700 – 3.600	→
	■	2.400 – 2.800	2.500 – 2.900	2.500 – 2.900	→
	■	1.800 – 2.500	1.900 – 2.650	1.900 – 2.650	→
	■	1.500 – 2.000	1.650 – 2.200	1.600 – 2.300	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial



*P*otsdam genießt die Vorteile des Wirtschaftsraums Berlin, ohne die Nachteile einer Millionenstadt zu beklagen. Als attraktiver Wirtschafts-, Wissenschafts- und Investitionsstandort weist Potsdam einen deutlichen Bevölkerungszuwachs auf. Anlageimmobilien bleiben ein sicherer Hafen für Kapital. Wir erwarten auch in Zukunft eine entsprechende Nachfrage, denn die Region hat ein enormes Entwicklungspotential – auch für Unternehmen. Die Büro- und Ladenmieten sind auf wettbewerbsfähigem Niveau stabil.

Heike Luise Wissinger, Engel & Völkers Commercial Potsdam, Telefon +49-(0)331-27 91 00

✉ PotsdamCommercial@engelvoelkers.com

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Januar 2023. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2022), Kaufkraft (2022), Marktaktive Leerstandsquote (2021), Baufertigstellungen (2021), Ø-Angebotsmiete (2. Halbjahr 2022). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH.

Fischer Immobilien GmbH Potsdam
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Seestraße 11 a · 14467 Potsdam
Tel. +49-(0)331-27 91 00 · PotsdamCommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/potsdamcommercial
www.engelvoelkers.com/mehrfamilienhaus

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL