

KURZSTUDIE

NACHFRAGE- UND PREISENTWICKLUNG VON WOHNEIGENTUM IN DER LANDESHAUPTSTADT POTSDAM 2021



BILDQUELLE: FOTALIA (2018); GEORG CONSULTING (2021).

WOHNUNGSMARKTANALYSEN GEORG CONSULTING, DEZEMBER 2021

VERFASSER

Georg Consulting
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Lerchenstraße 28a
22767 Hamburg
T 040 300 68 37 0
F 040 35 67 48 48
www.georg-ic.de

ANSPRECHPARTNER:

VERFASSER:
Daniel Hofmann
Achim Georg

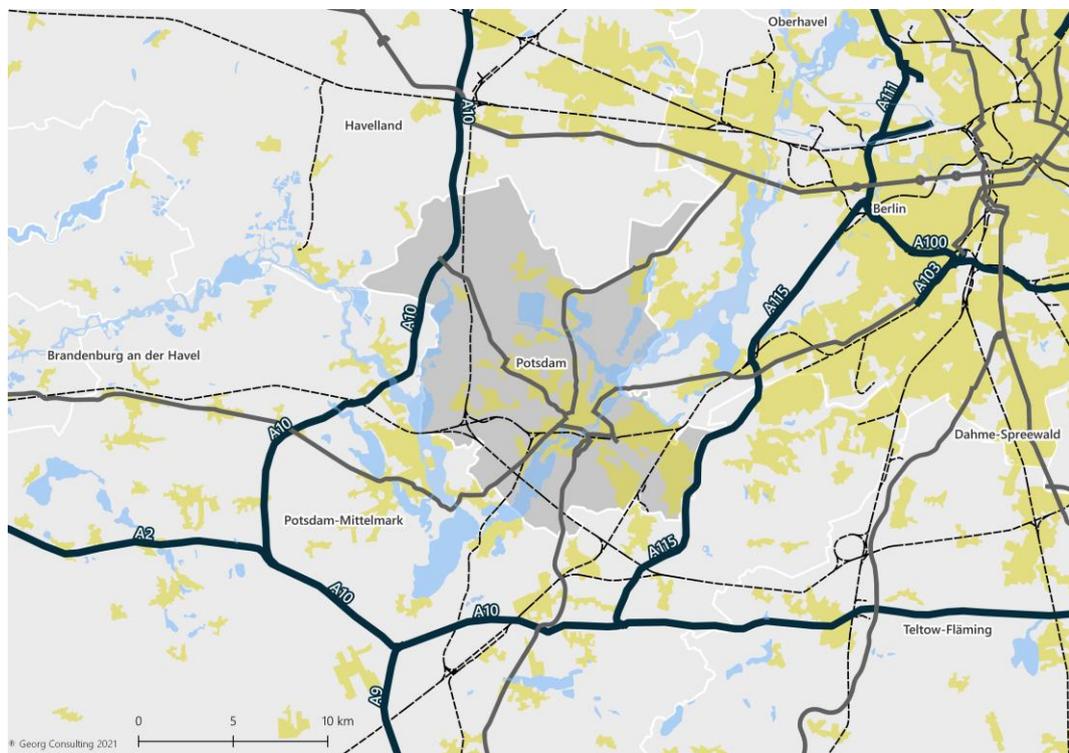
INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS.....	3
1 STANDORTQUALITÄTEN	4
2 ARBEITSMARKT	6
3 WOHNUNGSNACHFRAGE	7
3.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	7
3.2 EINWOHNERPROGNOSE BIS 2040.....	8
4 IMMOBILIENMARKT	9
4.1 VERKAUFSFÄLLE VON IMMOBILIEN.....	9
4.2 PREISENTWICKLUNG VON WOHNIMMOBILIEN	10
4.2.1 Preisentwicklung von Freistehenden Einfamilienhäusern	10
4.2.2 Preisspannen von Ein- und Zweifamilienhäuser 2020	11
4.2.3 Preisentwicklung von Reihenhäusern.....	12
4.2.4 Preisspannen von Reihenhäusern 2020	12
4.2.5 Preisentwicklung von Doppelhaushälften	13
4.2.6 Preisspannen von Doppelhaushälften	14
4.2.7 Preisentwicklung von Eigentumswohnungen	14
4.2.8 Preisspannen von Eigentumswohnungen 2020	15
5 SWOT INVESTITIONSSCHANCEN	17
QUELLENVERZEICHNIS.....	18

1 STANDORTQUALITÄTEN

Die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam mit ihren rund 182.000 Einwohnern grenzt südwestlich an die Metropole Berlin. Mit der Wiedervereinigung Deutschlands im Jahr 1990 wurde die jahrzehntelange geografische Trennung der Stadt von Berlin beendet, alte Verbindungen wurden wieder hergestellt und neue geschaffen. Seitdem konnte Potsdam seine Stellung als Kultur-, Dienstleistungs- und Forschungszentrum weiter ausbauen. Die geografische Lage im Ballungsraum von Berlin mit seinen 4,5 Millionen Einwohnern und die gute verkehrliche Erschließung machen die Stadt zudem attraktiv für Firmenansiedlungen.

ABBILDUNG 1: MAKROLAGE POTSDAM



QUELLE: GEORG CONSULTING (2021).

In den letzten Jahrzehnten gewann Potsdam erheblich an Einwohnern hinzu. Dafür ist eigene positive wirtschaftliche Entwicklung ursächlich, vor allem aber der Boom der Bundeshauptstadt Berlin, der eine Anspannung des dortigen Wohnungsmarktes und Ausweichbewegungen in das Umland zur Folge hatte.

Potsdam ist sozialräumlich und immobilienwirtschaftlich als Fortsetzung der traditionellen guten und sehr Wohnlagen im Südwesten Berlins zu verstehen und bietet hervorragende Qualitäten als Wohnstandort. Seine weitgehend sanierte historische Altstadt, die Schlösser-, Seen- und Waldlandschaften machen Potsdam zu einem bevorzugten Zuzugsort insbesondere für Haushalte mit gehobenem Einkommen. Potsdam stellt für Wohneigentumsbildner die ruhigere, grüne Alternative zur bunten und multikulturellen Bundeshauptstadt mit all ihren sozialen Verwerfungen dar.

Die große Wohnungsnachfrage führte auch in Potsdam zu einer Verengung des Wohnungsmarktes, was steigende Mieten und Immobilienpreise zur Folge hatte. Die Immobilienbranche hat ihre Chancen frühzeitig erkannt und zahlreiche Bauprojekte vor allem im Eigentumssegment umgesetzt. Weitere große und kleine Vorhaben befinden sich in der Realisierung und Planung. Potsdam profitierte hierbei von seiner historischen Funktion als Garnisonsstandort und konnte zahlreiche Konversionsflächen für den Wohnungsbau nutzen.

Wie in anderen Ballungsgebieten gehen aber auch hier die Flächenpotenziale allmählich zur Neige. Derzeit stellt das Kasernengelände Krampnitz mit rund 4.900 geplanten Wohnungen das größte Entwicklungsvorhaben Potsdams dar. Investitionschancen bieten sich auch im Rahmen im kleinteiligen Wohnungsneubau im Rahmen von Rekonstruktionsvorhaben in der Altstadt und im Bereich von Altbausanierungen.

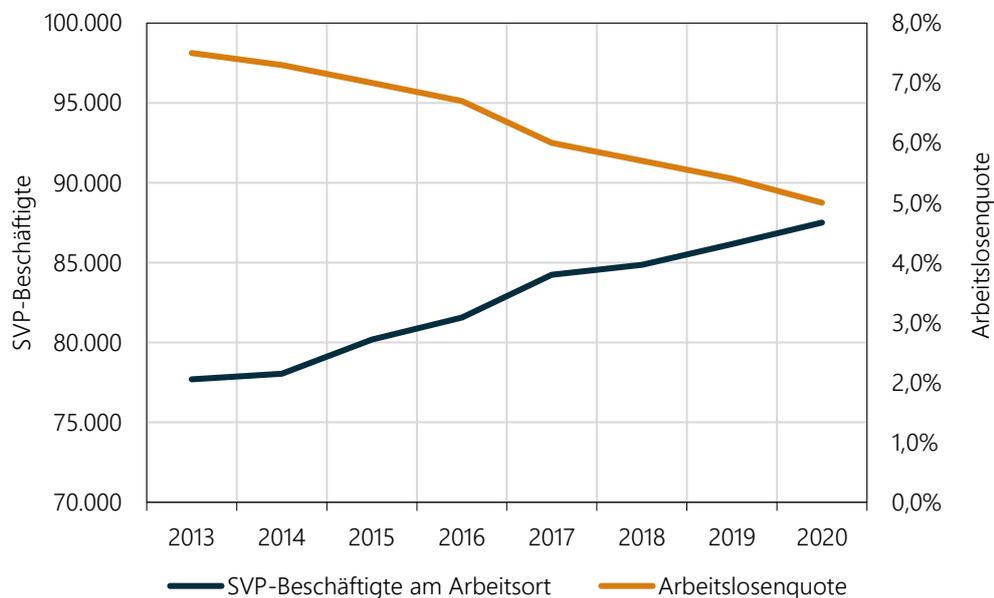
Zu den herausragenden Wohnlagen in Potsdam gehören vor allem die an den Seen gelegenen Stadtgebiete wie z. B. Berliner und Nauener Vorstadt, Groß-Glienicke und Babelsberg. Auf rund 125 Hektar entsteht auf dem ehemaligen Kasernenstandort Krampnitz im Norden der Stadt ein neues Wohngebiet mit 1.600 Wohnungen.

2 ARBEITSMARKT

Die positive wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland wirkt sich auch auf die Beschäftigungssituation in Potsdam aus. Von 2013 bis 2020 stieg die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort um 13,5 Prozent von rund 77.800 auf circa 87.500. Im gleichen Zeitraum ging die Arbeitslosenquote um 2,5 Prozentpunkte auf 5,0 Prozent zurück (vgl. Abbildung 2).

Anders als in vielen anderen deutschen Kommunen setzte sich der positive Trend auch in den Pandemie-Jahren 2019 und 2020 fort. Dies verweist auf eine wenig krisenanfällige, starke wirtschaftliche Basis der Landeshauptstadt.

ABBILDUNG 2: ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN UND DER ARBEITSLIQUOTE, STAND 30.06



© Georg Consulting 2021

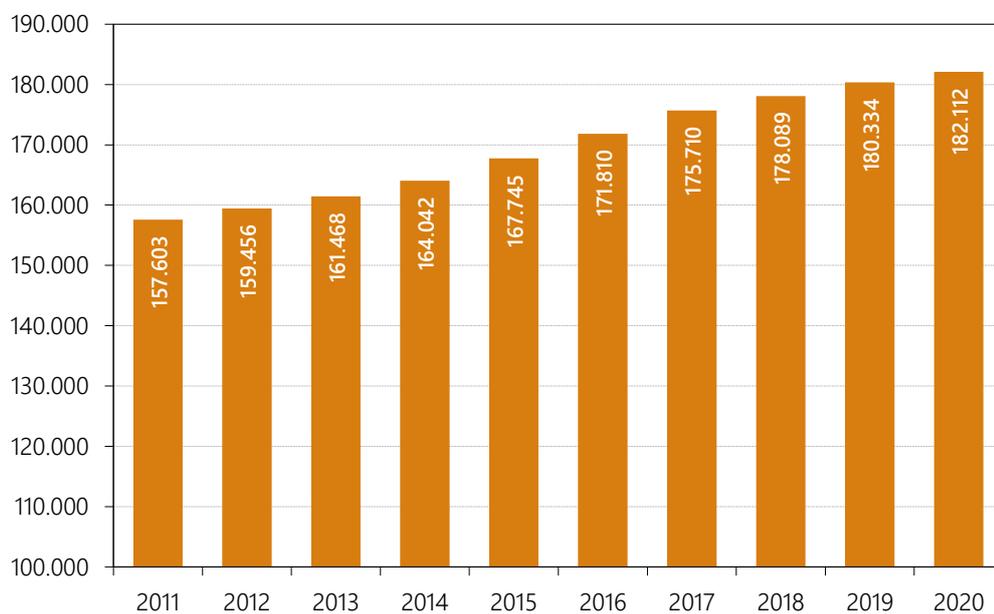
QUELLEN: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2021); GEORG CONSULTING (2021).

3 WOHNUNGSNACHFRAGE

3.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Ein wesentlicher Parameter für die Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Bevölkerung. Die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam zählt zu den deutschen Großstädten mit der stärksten Zunahme der Einwohnerzahlen in den letzten zehn Jahren. Von 2011 bis 2020 stieg die Einwohnerzahl um 15,6 Prozent auf 182.112 Personen (vgl. Abbildung 3).

ABBILDUNG 3: EINWOHNERENTWICKLUNG 2011 - 2020



© Georg Consulting 2021

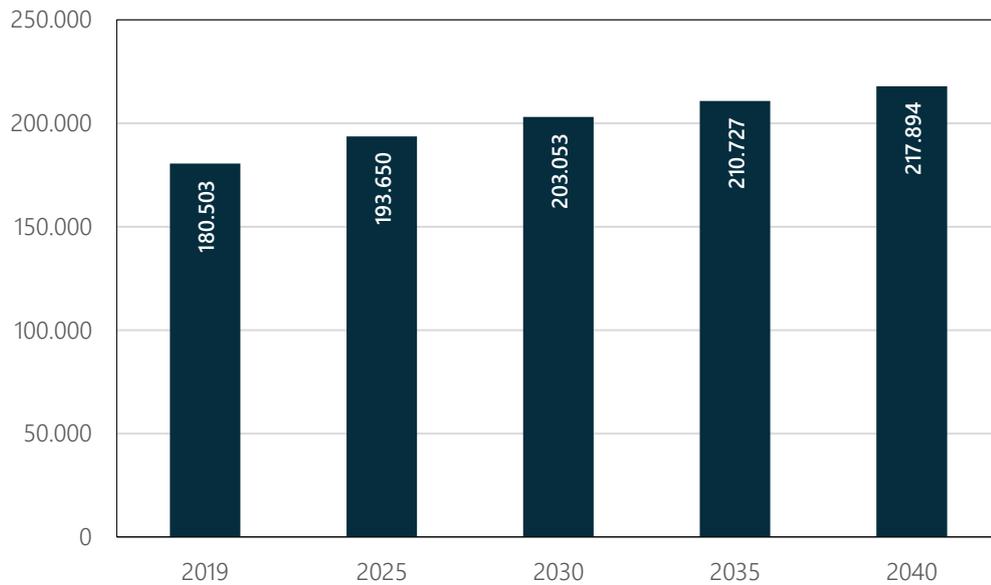
QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER, DEUTSCHLAND (2021); GEORG CONSULTING (2021).

Ursächlich für das starke Wachstum ist vor allem die Zuwanderung. Potsdam profitiert dabei von der unmittelbaren Nähe zur dynamischen Metropole Berlin, seinem attraktiven historischen Stadtbild, kulturellen und landschaftlichen Qualitäten sowie von einer prosperierenden Wirtschaft. Soziale Gegensätze und Konflikte sind weniger stark ausgeprägt als in der Nachbarmetropole.

3.2 EINWOHNERPROGNOSE BIS 2040

Laut aktueller Einwohnerprognose der Landeshauptstadt Potsdam wird sich die dynamische Entwicklung auch weiterhin fortsetzen. Danach wird die Einwohnerzahl schon im Jahr 2027 die Marke von 200.000 überschreiten (vgl. Abbildung 4).

ABBILDUNG 4: EINWOHNERPROGNOSE BIS 2040



© Georg Consulting 2021

QUELLEN: LANDESHAUPTSTADT POTSDAM (2021); GEORG CONSULTING (2021).

Vom Basisjahr der Prognose 2019 bis zum Jahr 2040 wird ein Anstieg der Einwohnerzahl um gut ein Fünftel (+20,7 %) vorausgeschätzt. Selbst wenn die Einwohnerentwicklung verhaltener verlaufen sollte, als derzeit angenommen, sind weiterhin erhebliche Neubauanstrengungen erforderlich, um die steigende Nachfrage zu decken. Eine zeitnahe Entspannung des Potsdamer Wohnungsmarktes ist aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage, der Angebotsdefizite und begrenzten Neubaupotenziale nicht zu erwarten.

4 IMMOBILIENMARKT

4.1 VERKAUFSFÄLLE VON IMMOBILIEN

Die Entwicklung der Verkaufsfälle von Bauland, Grundstücken, Wohn- und Teileigentum spiegelt die Dynamik auf dem Immobilienmarkt wider. Die Dynamik in Potsdam ist angebotsgeprägt. Gelangen Entwicklungsvorhaben zur Marktreife, steigen die Transaktionszahlen.

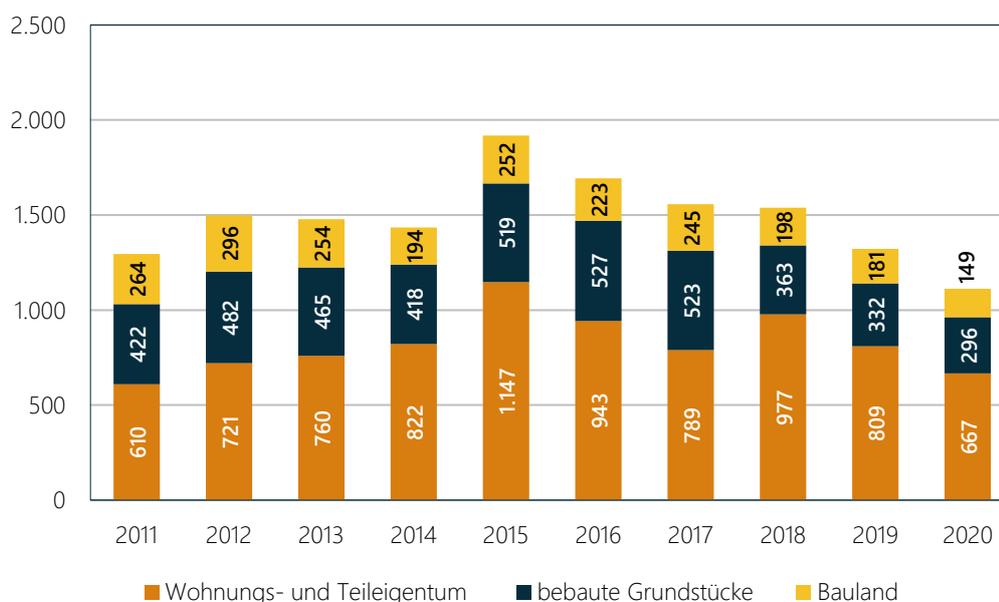
Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre wurden jährlich 825 Wohnungsverkäufe registriert. Der Höhepunkt wurde im Jahr 2015 mit rund 1.150 Verkäufen erreicht, seitdem ist die Entwicklung rückläufig.

Die Zahl der Kauffälle von bebauten Grundstücken ging seit 2015 um 43 Prozent zurück. Im Jahr 2020 entfielen 71 Prozent dieser Verkäufe auf Grundstücke mit individuellem Wohnungsbau, neun Prozent auf Flächen mit Mehrfamilienhäusern und 20 Prozent auf Grundstücke mit Gewerbe- bzw. Geschäftsbauten sowie sonstige Bebauung.

Ein erheblicher Rückgang der Transaktionen ist auch für Bauland festzustellen. Seit 2015 reduzierten sich die Verkaufszahlen um 41 Prozent von 252 auf 149 im Jahr 2020 (vgl. Abbildung 5).

Ursächlich für den Rückgang der Transaktionszahlen ist eine erhebliche Angebotsverknappung. Erst mit der Marktreife des Wohnungsbauvorhabens Krampnitz ist von wieder mit einem deutlichen Anstieg der Verkaufsfälle im Wohnungseigentumssegment zu rechnen.

ABBILDUNG 5: ENTWICKLUNG DER ZAHL DER VERKAUFSFÄLLE



© Georg Consulting 2021

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN POTSDAM (2021); GEORG CONSULTING (2021).

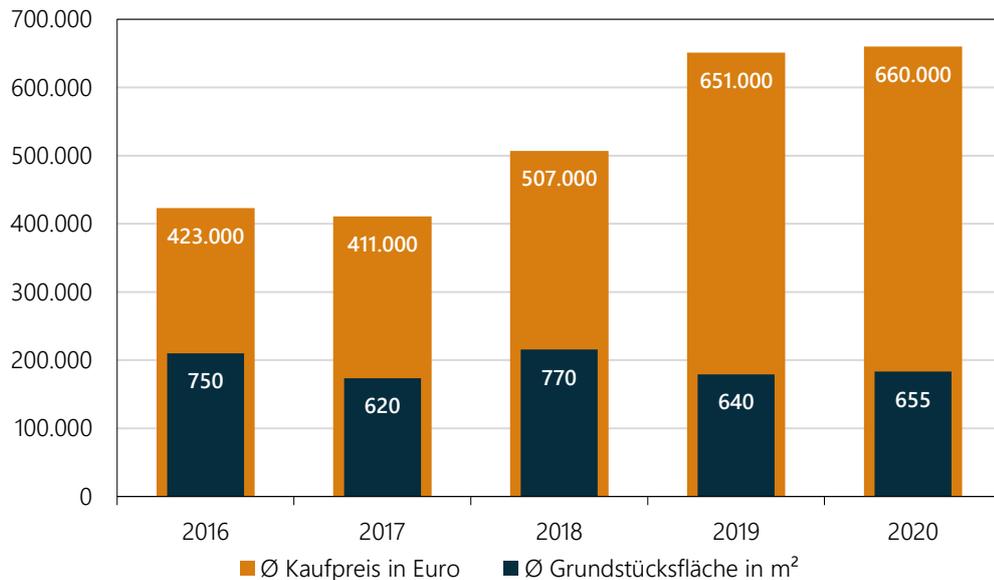
4.2 PREISENTWICKLUNG VON WOHNIMMOBILIEN

In den vergangenen Jahren sind die Kaufpreise für Wohnimmobilien in fast allen Regionen Deutschlands erheblich angestiegen. In den Ballungsgebieten wie im Metropolraum Berlin/Brandenburg sind die Preissteigerungen besonders ausgeprägt. Sie beruhen auf einer anhaltend hohen Nachfrage für Wohneigentum, ausgelöst durch historisch niedrige Finanzierungskosten bei gleichzeitiger Angebotsverknappung und steigenden Baukosten.

4.2.1 PREISENTWICKLUNG VON FREISTEHENDEN EINFAMILIENHÄUSERN

In Potsdam stiegen die durchschnittlichen Verkaufspreise für freistehende Einfamilienhäuser seit dem Jahr 2016 um 56 Prozent von rund 411.000 Euro auf rund 660.000 Euro im Jahr 2020 (vgl. Abbildung 6). Gleichzeitig verringerte sich die mittlere Grundstücksgröße in diesem Segment um rund 13 Prozent von 750 m² im Jahr 2016 auf 655 m² in 2020. Insbesondere die stark gestiegenen Grundstückspreise zwingen Anbieter und Erwerber, kleinere Grundstücksflächen in Anspruch zu nehmen.

ABBILDUNG 6: ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE UND GRUNDSTÜCKSGRÖßEN FÜR FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER



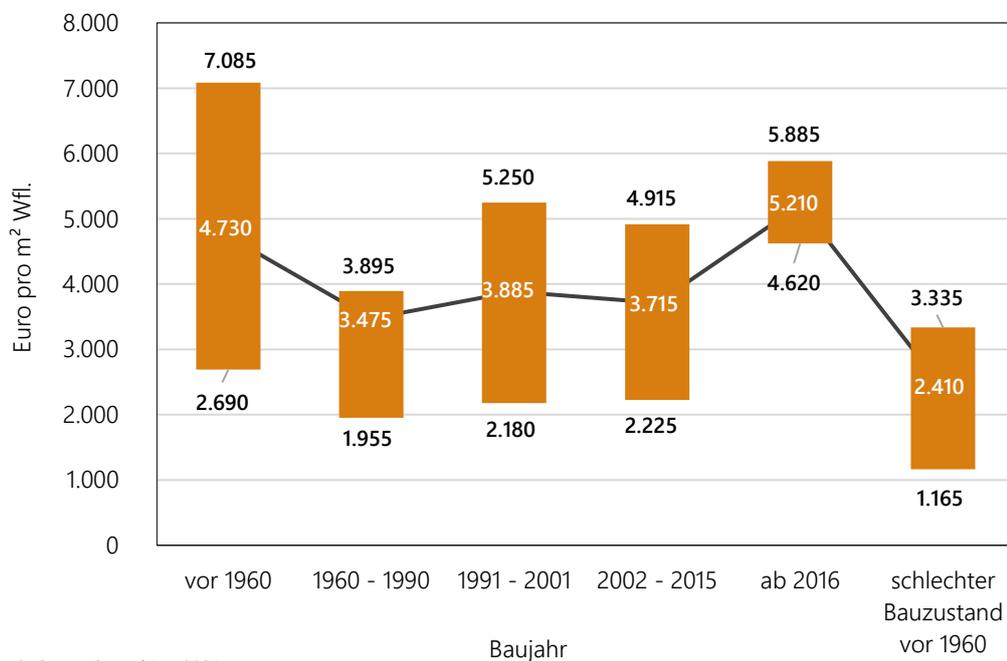
© Georg Consulting 2021

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN POTSDAM (2021), GEORG CONSULTING (2021).

4.2.2 PREISPANNEN VON EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER 2020

Im Jahr 2020 lagen die Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Durchschnitt zwischen 2.410 Euro/m² Wfl. für ältere Häuser in schlechtem Zustand, und 5.210 Euro/m² Wfl. für Neubauten, die nach 2016 errichtet wurden. Höherpreisig sind vor allem Altbauten mit einem Baujahr vor 1960 in mittlerer und guter Lage, die über größere Grundstücksflächen verfügen sowie Neubauten ab 2016. Die Preise für Häuser mit einem Baualter von 1960 bis 2015 bewegen sich im Mittel in einer Spanne von 3.475 Euro/m² Wfl. und 3.715 Euro/m² Wfl. (vgl. Abbildung 7).

ABBILDUNG 7: KAUFPREISSPANNEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER* NACH BAUALTER 2020*



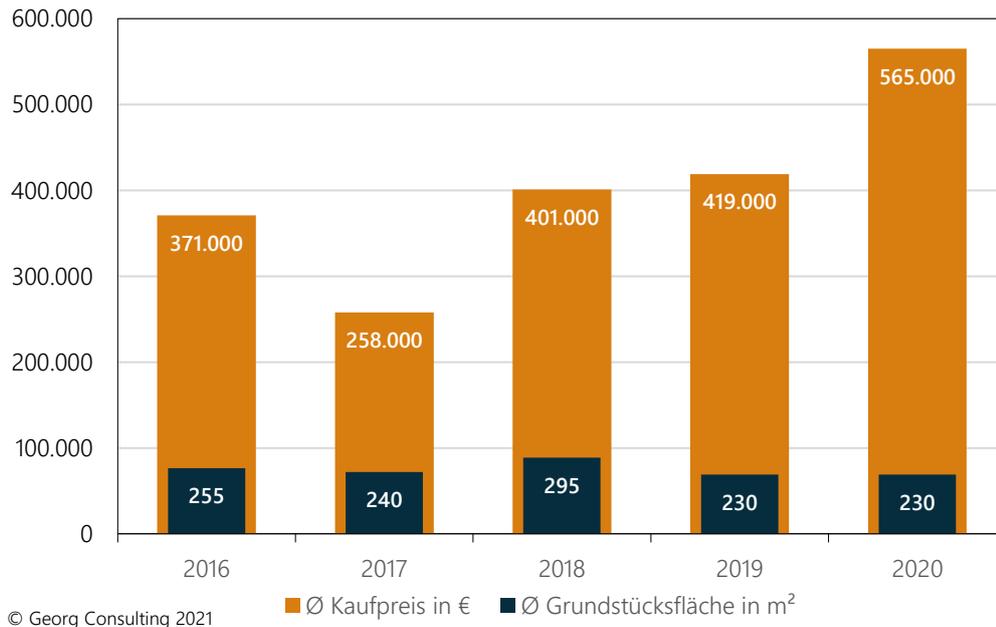
© Georg Consulting 2021

*MITTLERER BIS SEHR GUTER BAUZUSTAND. QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN POTSDAM (2021); GEORG CONSULTING (2021).

4.2.3 PREISENTWICKLUNG VON REIHENHÄUSERN

Reihenhäuser verteuerten sich von durchschnittlich 371.000 Euro im Jahr 2016 um rund 52 Prozent auf 565.000 Euro im Jahr 2020 (vgl. Abbildung 8). Im gleichen Zeitraum verringerten sich auch die Grundstücksgrößen im Mittel von 255 m² auf 230 m².

ABBILDUNG 8: ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE UND GRUNDSTÜCKSGRÖßEN FÜR REIHENHÄUSER*

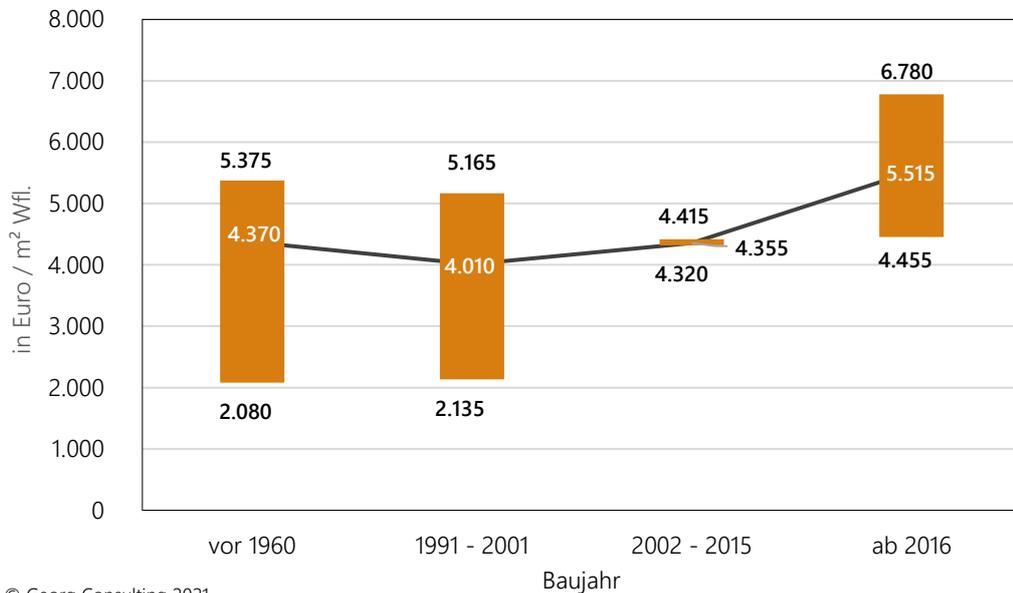


*MITTLERER BIS SEHR GUTER BAUZUSTAND. QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN POTSDAM (2021); GEORG CONSULTING (2021).

4.2.4 PREISSPANNEN VON REIHENHÄUSERN 2020

Im Jahr 2020 lagen die Preisspannen für Reihenhäuser zwischen 2.080 Euro/m² Wfl. für Altbauwohnungen, die vor 1960 errichtet wurden und 6.780 Euro/m² Wfl. für Neubauwohnungen mit einem Baualter ab 2016. Die Durchschnittspreise differieren bei Gebrauchtwohnungen mit einem Baujahr vor 2016 nur wenig. Sie liegen zwischen 4.010 Euro/m² Wfl. und 4.370 Euro/m² Wfl. Die durchschnittspreise für neuere Eigentumswohnungen ab 2016 liegen rund 1.000 bis circa 1.500 Euro/m² Wfl. höher bei 5.515 Euro/m² Wfl. (vgl. Abbildung 9).

ABBILDUNG 9: PREISSPANNEN FÜR REIHENHÄUSER NACH BAUALTER 2020*



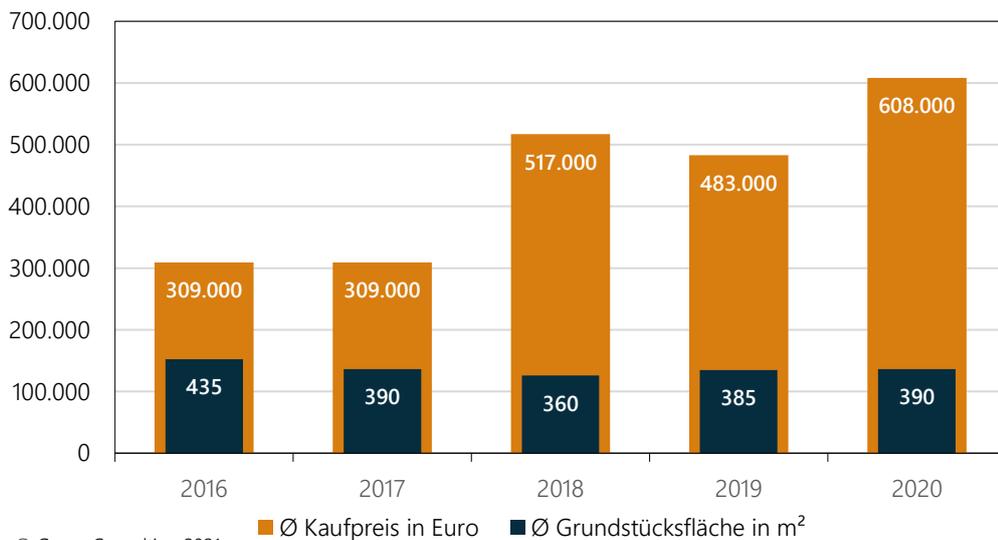
© Georg Consulting 2021

*MITTLERER BIS SEHR GUTER BAUZUSTAND. QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN POTSDAM (2021); GEORG CONSULTING (2021).

4.2.5 PREISENTWICKLUNG VON DOPPELHAUSHÄFTEN

Die mittleren Kaufpreise für Doppelhaushälften verdoppelten sich nahezu von 309.000 Euro im Jahr 2016 auf 608.000 Euro im Jahr 2020. Auch in diesem Marktsegment gingen die durchschnittlichen Grundstücksgrößen zurück, von 435 m² im Jahr 2016 auf 390 m² im Jahr 2020 (vgl. Abbildung 10).

ABBILDUNG 10: ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE UND GRUNDSTÜCKSGRÖßEN FÜR DOPPELHAUSHÄFTEN*



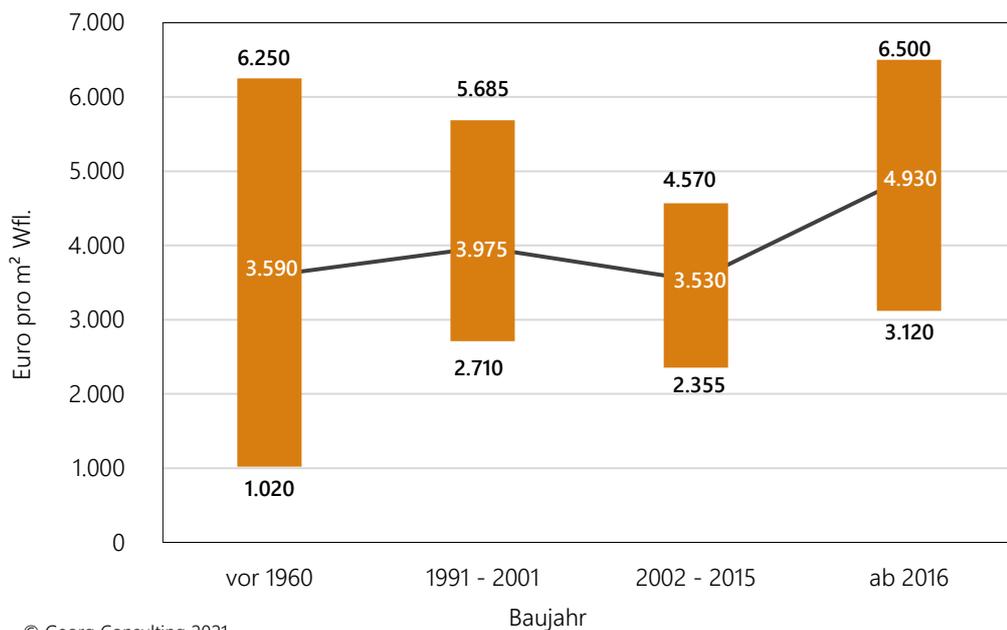
© Georg Consulting 2021

*MITTLERER BIS SEHR GUTER BAUZUSTAND. QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN POTSDAM (2021); GEORG CONSULTING (2021).

4.2.6 PREISSPANNEN VON DOPPELHAUSHÄLFTEN

Die Verkaufspreise für ältere Doppelhaushälften bis zum Baujahr 2015 lagen im Jahr 2020 im Durchschnitt zwischen 3.530 Euro/m² Wfl. und 3.975 Euro/m². Neubauwohnungen, die ab 2016 errichtet wurden waren durchschnittlich rund 1.000 bis 1.500 Euro/m² Wfl. teurer. Der mittlere Kaufpreis lag hier bei 4.930 Euro/m² Wfl. (vgl. Abbildung 11).

ABBILDUNG 11: PREISSPANNEN FÜR DOPPELHAUSHÄLFTEN* NACH BAUALTER 2020*



© Georg Consulting 2021

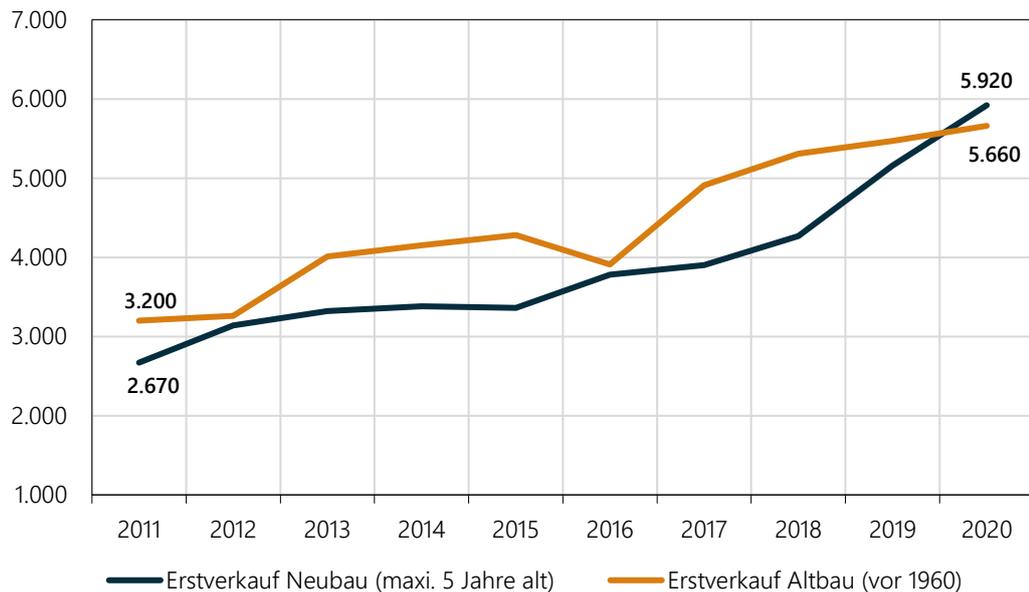
*MITTLERER BIS SEHR GUTER BAUZUSTAND. QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN POTSDAM (2021); GEORG CONSULTING (2021).

4.2.7 PREISENTWICKLUNG VON EIGENTUMSWOHNUNGEN

Neu errichtete Eigentumswohnungen, nicht älter als 5 Jahre, verteuerten sich in Potsdam von 2011 bis 2020 um 122 Prozent von durchschnittlich 2.670 Euro/m² Wfl. auf 5.920 Euro/m² Wfl. Fast genauso stark war der Preisanstieg für Erstverkäufe von Altbauwohnungen, die vor 1960 errichtet wurden. Deren Verkaufspreise stiegen im gleichen Zeitraum um 112 Prozent von durchschnittlich 3.200 Euro/m² Wfl. auf 5.660 Euro/m² Wfl. (vgl. Abbildung 12).

ABBILDUNG 12: ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IM ERSTVERKAUF

in Euro/m²



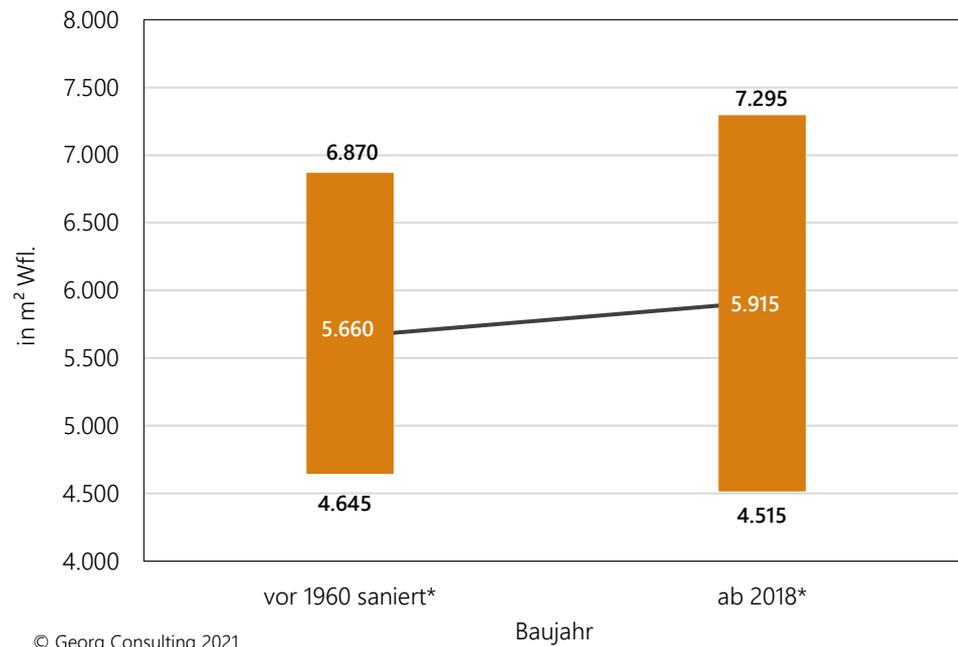
© Georg Consulting 2021

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN POTSDAM (2021); GEORG CONSULTING (2021).

4.2.8 PREISSPANNEN VON EIGENTUMSWOHNUNGEN 2020

Im Jahr 2020 lag die Preisspanne für neu errichtete Wohnungen mit einem Baujahr ab 2018 im Erstverkauf zwischen 4.515 Euro/m² Wfl. und 7.295 Euro/m² Wfl. Der Durchschnittspreis betrug 5.915 Euro/m² Wfl. Sanierte Altbauten, die vor 1960 errichtet wurden, erzielten im Erstverkauf Kaufpreise von 4.645 Euro/m² Wfl. bis 6.870 Euro/m² Wfl. Der mittlere Kaufpreis lag bei 5.660 Euro/m² Wfl. Damit wird deutlich, dass die Preise für sanierte Altbauwohnungen im Erstverkauf nur unwesentlich unter den Neubaupreisen liegen (vgl. Abbildung 13).

ABBILDUNG 13: KAUFPREISSPANNEN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IM ERSTVERKAUF 2020*V



© Georg Consulting 2021

*MITTLERE BIS SEHR GUTE WOHLNLAG. QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN POTSDAM (2021); GEORG CONSULTING (2021).

5 SWOT INVESTITIONSCHANCEN

In der Zusammenführung der Daten ergeben sich die folgende Investitionschancen und -risiken.

Investitionschancen sind u. a.:

- Hohe Wohn- und Lebensqualität
- Positives Image der Landeshauptstadt
- Unmittelbare Nähe zu Berlin
- Anhaltend hohe Wohnungsnachfrage
- Hohe Nachfrage auch im gehobenen Wohnsegment
- Deutliche Preissteigerungen in den letzten Jahren (Nachfrage höher als das Angebot)

Investitionsrisiken sind u. a.:

- Hohe Einstandspreise (z. B. Bauland)
- Begrenztes Baulandpotenzial
- Verkehrsprobleme (Pendler)

In der Zusammenschau überwiegen die Investitionschancen. Potsdam ist ein begehrter Wohnstandort insbesondere für Wohneigentumsbildner mit guten bis höheren Einkommen. Die Begrenztheit des Angebots und die weiter steigende Nachfrage stützen die Nachhaltigkeit von Investments auf dem Potsdamer Wohneigentumsmarkt.

Der Wohneigentumsmarkt dürfte sich angesichts der permanent hohen Nachfrage nachhaltig positiv entwickeln. Die hohen Kaufpreise machen ferner deutlich, dass u. U: auch ein Nachholbedarf für kostengünstiges Wohneigentum besteht.

Über Georg Consulting: Das Beratungsinstitut mit Standorten in Hamburg, Berlin und Bielefeld kann auf eine langjährige Projekterfahrung in den Bereich Wohnungsmarkt und Sozialimmobilien zurückgreifen. Das Leistungsbild in diesem Beratungsfeld umfasst u. a.:

- Standort- und Marktanalysen
- Nutzungs- und Revitalisierungskonzepte
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen
- Projekt- und Bestandsbewertungen
- Mieterbefragungen, Vermietungstests und Imageanalysen
- Miet- und Kaufpreisanalysen
- Erstellung von Vermarktungsunterlagen

QUELLENVERZEICHNIS

Bundesagentur für Arbeit: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitslosenquoten

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2021: Fortgeschriebene Einwohnerdaten

Landeshauptstadt Potsdam2020: Bevölkerungsprognose 2020 bis 2040

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Potsdam 2021, Grundstücksmarktbericht 2021