

Noch fallende Immobilienpreise: Kleinere Universitätsstädte mit Charme und Potenzial

9. APRIL 2024

von Poll Immobilien GmbH

Franka Schulz
Head of Public Relations

E-Mail:
presse@von-poll.com

Telefon:
+49 (0)69-26 91 57-603

- *Die teuersten Eigentumswohnungen in den kleineren Universitätsstädten finden Käufer in Konstanz mit 5.495 €/m² (Mietpreis: 15,17 €/m²), wobei die Preise 2023 gegenüber 2022 um -10,3 Prozent gefallen sind*
- *Mit Quadratmeterpreisen ebenfalls über 5.000 Euro müssen Immobilienkäufer in Potsdam mit 5.302 €/m² (Mietpreis: 12,26 €/m²), Freiburg im Breisgau mit 5.281 €/m² (Mietpreis: 15,00 €/m²) und Tübingen mit 5.191 €/m² (Mietpreis: 14,61 €/m²) rechnen*
- *Am günstigsten sind Wohnungen in Chemnitz mit durchschnittlich 1.320 €/m² (Mietpreis: 5,58 €/m²) und Magdeburg mit 1.889 €/m² (Mietpreis: 6,79 €/m²), was einen Preisrückgang in Chemnitz um -6,9 Prozent und in Magdeburg um -2,2 Prozent gegenüber 2022 bedeutet*
- *Im preislichen Mittelfeld, zwischen durchschnittlich 3.000 €/m² und 4.000 €/m², werden Suchende in den kleineren Universitätsstädten Koblenz, Marburg, Passau, Bayreuth, Jena, Paderborn, Greifswald, Oldenburg, Kiel, Aachen, Gießen, Heilbronn, Trier, Rostock, Lüneburg und Lübeck fündig*

Frankfurt am Main, 9. APRIL 2024 – Die kleineren Universitätsstädte Deutschlands sind oftmals bekannt für ihre charmanten, malerischen Gassen und lebendige, akademische Gemeinschaft. Sei es die Suche nach einem angenehmen Studiumfeld, der Wunsch nach einem engen Gemeinschaftsgefühl oder einfach die Attraktivität des kulturellen und gesellschaftlichen Lebens – immer mehr Menschen haben die Vorzüge kleinerer Universitätsstädte erkannt. Geprägt von lokalen Besonderheiten und dem Einfluss wirtschaftlicher sowie gesellschaftlicher Trends, ist die Entwicklung des Immobilienmarkts in kleineren Universitätsstädten derzeit jedoch unterschiedlich. Dabei bieten alle Standorte – unabhängig von Preisrückgängen, Stagnation oder Preissteigerungen – sowohl Herausforderungen als auch Chancen. Die VON POLL IMMOBILIEN (www.von-poll.com) Experten haben sich die Kaufpreisentwicklung¹ von Eigentumswohnungen in kleineren Universitätsstädten² in Deutschland im Jahr 2023 im Vergleich zu 2022 näher angeschaut. Eine separate Untersuchung zeigt die Entwicklung der Mietpreise an diesen Standorten im [VON POLL IMMOBILIEN Blog](#).

„Während in der letzten Dekade ein stetiges Wachstum zu beobachten war, verzeichneten 2023 immerhin 40 der 46 betrachteten kleineren Universitätsstädte einen Rückgang der Immobilienpreise. Eine Entwicklung, die auf die verschiedenen geopolitischen Herausforderungen der vergangenen Jahre zurückzuführen ist. Lediglich in einigen Städten stiegen beziehungsweise stagnierten die Preise entgegen dem allgemeinen Trend, was auf lokale Besonderheiten und eine mögliche Marktstabilität hinweist. Diese Dynamik spiegelt die vielfältigen Einflüsse wider, die den deutschen Immobilienmarkt prägen, und unterstreicht die Bedeutung lokaler Faktoren sowie politischer Maßnahmen in einem zunehmend komplexen

Marktumfeld“, erklärt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN.

Wer sich in den kleineren Universitätsstädten nach einer Eigentumswohnung umschaute, muss in Konstanz mit durchschnittlich 5.495 €/m² (Mietpreis: 15,17 €/m²) mit den teuersten Quadratmeterpreisen rechnen. Allerdings sind hier die Kaufpreise bei Immobilien 2023 im Vergleich zu 2022 um satte -10,3 Prozent gefallen, womit Konstanz zu den fünf Standorten mit den am meisten gefallen Immobilienpreisen gehört. Ebenso Quadratmeterpreise über 5.000 Euro müssen Immobilienkäufer in Potsdam mit 5.302 €/m² (Mietpreis: 12,26 €/m²), Freiburg im Breisgau mit 5.281 €/m² (Mietpreis: 15,02 €/m²) und Tübingen mit 5.191 €/m² (Mietpreis: 14,61 €/m²) zahlen. Die Kaufpreisentwicklung gegenüber 2022 ist dagegen sehr unterschiedlich: In Potsdam und Freiburg im Breisgau fielen die Preise um -7,8 Prozent beziehungsweise um -4,8 Prozent, während sie in Tübingen mit -0,7 Prozent eher stagnierten.

Kauf- und Mietpreisentwicklung bei Wohnungen in C und D-Städten*

▲ ▼ Spalten sortierbar

		Stadt	Ø Kaufpreis 2023 in €/m ²	vs. 2022	Ø Mietpreis 2023 €/qm	vs. 2022
1	D	Konstanz	5.495	-10,3 %	15,17	6,7 %
2	C	Potsdam	5.302	-7,8 %	12,26	2,0 %
3	C	Freiburg im Breisgau	5.281	-4,8 %	15,02	4,7 %
4	D	Tübingen	5.191	-0,7 %	14,61	7,3 %
5	C	Regensburg	4.839	-4,8 %	12,89	3,1 %
6	C	Erlangen	4.772	-3,0 %	12,66	4,4 %
7	C	Heidelberg	4.719	-4,8 %	14,64	4,6 %
8	C	Augsburg	4.381	-10,2 %	12,62	5,2 %
9	C	Darmstadt	4.299	-7,1 %	13,16	3,9 %
10	D	Ulm	4.216	-9,7 %	12,28	3,0 %
11	D	Bamberg	4.141	3,8 %	11,00	5,2 %
12	C	Mainz	4.069	-11,5 %	13,40	3,6 %
13	D	Würzburg	4.001	-5,4 %	12,15	3,6 %
14	C	Lübeck	3.774	-1,3 %	10,93	5,8 %
15	D	Lüneburg	3.744	-8,7 %	11,39	6,6 %
16	C	Rostock	3.717	-5,4 %	10,20	2,0 %
17	D	Trier	3.596	-3,3 %	10,77	6,3 %
18	D	Heilbronn	3.580	-10,8 %	12,26	5,1 %
19	D	Gießen	3.540	-6,5 %	11,23	3,8 %
20	C	Aachen	3.375	-4,5 %	10,39	3,9 %
21	C	Kiel	3.362	-11,8 %	10,10	2,6 %
22	D	Oldenburg	3.357	-9,0 %	10,27	5,2 %
23	D	Greifswald	3.317	5,4 %	10,12	7,7 %

Abb. 1: Teil 1 – Kauf- und Mietpreisentwicklung bei Wohnungen in kleineren Universitätsstädten in Deutschland, 2023 gegenüber 2022 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik: <https://www.datawrapper.de/ /EdyO3/>

„Potsdam als begehrter Wohnstandort, UNESCO-Welterbestätte und Universitätsstadt hat sich auch in der Korrektur des Immobilienmarktes stabiler als andere Städte gezeigt. Dennoch gab es auch hier Preiskorrekturen – auch in sehr guten Lagen – sodass sich hier und da wieder gute Kaufgelegenheiten ergeben, vor allem für Käufer, die nicht auf eine Finanzierung angewiesen sind. Sobald sich der Immobilienmarkt wieder erholt, werden die Preise in den Top-Lagen dem Rest des Marktes aber vorauslaufen“, lässt Andreas Güthling, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Potsdam und Werder (Havel) wissen. Und weiter: „Käufer sollten zunächst ihre finanziellen Möglichkeiten prüfen und genaue Kriterien für ihre Immobiliensuche festlegen. Sie sollten den Markt und die Angebote genau beobachten und passende Kaufgelegenheiten nutzen. Verkäufer dagegen sollten ihre Immobilien zu marktgerechten Preisen anbieten, auch wenn diese teils deutlich unter den Preisen der Boomjahre liegen. Die Spitzenpreise sind der falsche Maßstab für die aktuelle Marktsituation und Vermarktungsfehler führen zu deutlich längeren Vermittlungszeiten und höheren Preisabschlägen.“

Am günstigsten sind Eigentumswohnungen dagegen in den ostdeutschen Universitätsstädten Chemnitz mit durchschnittlich 1.320 €/m² (Mietpreis: 5,58 €/m²) und Magdeburg mit 1.889 €/m² (Mietpreis: 6,79 €/m²). Im Vergleich zum Vorjahr sind die Kaufpreise 2023 in Chemnitz um durchschnittlich -6,9 Prozent und in Magdeburg um -2,2 Prozent gefallen.

„Aufgrund der gestiegenen Hypothekenzinsen sowie der Modernisierungskosten und der Inflationsentwicklung ist die Kaufbereitschaft der Interessenten gesunken. Diese Kaufzurückhaltung macht sich vor allem im Mittelpreissegment bemerkbar – die Nachfrage ist eher verhalten. Dennoch profitiert die gesamte Region von der Ansiedlung des Halbeiterproduzenten Intels – angefangen bei der Schaffung neuer Arbeitsplätze, die auch die Nachfrage nach Immobilien in und um Magdeburg erhöhen wird“, berichtet Heike Hoffmann, Geschäftsstellenleiterin bei VON POLL IMMOBILIEN Magdeburg. Und weiter: „Zu den Trendlagen in Magdeburg zählt der gesamte Süden der Stadt. Besonders begehrt ist natürlich der Stadtteil Ottersleben. Durch die Nähe zum Intel-Werk wird Wohnen dort künftig wohl noch beliebter. Des Weiteren sind Diesdorf, Reform und Alt Olvenstedt zu nennen. Magdeburgs Top-Lagen finden sich in der Stadtmitte, Stadtfeld, Buckau, Werder sowie Hopfengarten.“

Ebenso im unteren Ranking mit Quadratmeterpreisen bei Eigentumswohnungen zwischen 2.000 Euro und 3.000 Euro befinden sich die Städte Wuppertal, Mönchengladbach, Hildesheim, Kaiserslautern, Saarbrücken, Siegen, Frankfurt (Oder), Coburg, Halle (Saale), Bielefeld, Erfurt, Flensburg, Kassel, Göttingen und Braunschweig. Die Preisentwicklung gegenüber 2022 in dieser Gruppe ist komplett unterschiedlich. Während in Erfurt die Immobilienpreise 2023 gegenüber 2022 um -12,2 Prozent gefallen sind – der stärkste Preisrückgang im gesamten Ranking – sind sie in

Saarbrücken um 2,9 Prozent gestiegen und haben in Halle (Saale) mit 0,3 Prozent eher stagniert.

24	D	Paderborn	3.314	7,0 %	9,06	5,2 %
25	D	Jena	3.296	1,5 %	10,74	7,4 %
26	D	Bayreuth	3.283	-10,1 %	10,61	4,7 %
27	D	Passau	3.245	-8,7 %	10,36	3,6 %
28	D	Marburg	3.194	-9,0 %	11,41	3,7 %
29	D	Koblenz	3.070	-5,4 %	9,92	5,4 %
30	C	Braunschweig	2.936	-6,1 %	9,39	3,6 %
31	D	Göttingen	2.924	-4,3 %	10,91	5,0 %
32	D	Kassel	2.711	-6,8 %	8,98	5,5 %
33	D	Flensburg	2.697	-8,0 %	9,00	4,8 %
34	C	Erfurt	2.637	-12,2 %	8,56	2,8 %
35	C	Bielefeld	2.599	-7,8 %	9,19	5,9 %
36	D	Halle (Saale)	2.551	0,3 %	7,37	5,0 %
37	D	Coburg	2.531	-3,4 %	8,58	3,9 %
38	D	Frankfurt (Oder)	2.398	-7,2 %	6,95	7,3 %
39	D	Siegen	2.354	-2,8 %	8,66	5,2 %
40	C	Saarbrücken	2.348	2,9 %	8,73	4,8 %
41	D	Kaiserslautern	2.347	-6,0 %	9,92	9,7 %
42	D	Hildesheim	2.265	-8,6 %	8,45	5,6 %
43	C	Mönchengladbach	2.173	-7,5 %	8,50	5,6 %
44	C	Wuppertal	2.037	-5,6 %	7,92	6,0 %
45	C	Magdeburg	1.889	-2,2 %	6,79	4,3 %
46	D	Chemnitz	1.320	-6,9 %	5,58	1,6 %

* Kategorisierung nach Einstufung in C- und D-Städte laut BulwienGesa

Tabellen: VON POLL IMMOBILIEN Research (2024) • Quelle: GeoMap (2024) • Daten herunterladen • Einbetten • Grafik herunterladen • Erstellt mit Datawrapper

Abb. 2: Teil 1 – Kauf- und Mietpreisentwicklung bei Wohnungen in kleineren Universitätsstädten in Deutschland, 2023 gegenüber 2022 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik: https://www.datawrapper.de/_/EdyO3/

Mit durchschnittlichen Kaufpreisen bei Eigentumswohnungen zwischen durchschnittlich 3.000 €/m² und 4.000 €/m² können potenzielle Käufer in den kleineren Universitätsstädten Koblenz, Marburg, Passau, Bayreuth, Jena, Paderborn, Greifswald, Oldenburg, Kiel, Aachen, Gießen, Heilbronn, Trier, Rostock, Lüneburg und Lübeck kalkulieren. Auch hier zeichnet sich eine heterogene Preisentwicklung im Jahr 2023 im Vergleich zu 2022 ab. Während in Kiel mit -11,8 Prozent, Heilbronn mit -10,8 Prozent und Bayreuth mit -10,1 Prozent die Preise um mehr als -10 Prozent gefallen sind, sind sie in Paderborn mit 7 Prozent, in Greifswald mit 5,4 Prozent und in Jena mit 1,5 Prozent 2023 gestiegen.

„Aufgrund der sinkenden Nachfrage haben sich die Immobilienpreise 2023 gegenüber 2022 nach unten entwickelt. Seit Anfang dieses Jahres zieht die Nachfrage allerdings wieder leicht an, wenn auch zu reduzierten Preisen. Als Universitätsstadt bietet Kiel auch bei Anderthalb- und Ein-Zimmerwohnungen viel Potenzial. Allerdings

ist die Fluktuation bei Drei- bis Fünf-Zimmerwohnungen etwas höher. Aber auch größere Wohnungen ab 100 Quadratmeter sind wieder interessant. Viele ältere Paare ziehen sich aufgrund veränderter Lebensumstände vom Land zurück und suchen entsprechenden Wohnraum in der Innenstadt. Perspektivisch werden sich die Preise daher wieder stabilisieren“, erklärt Robert Rothböck, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Kiel, Plön, Eckernförde, Neumünster und Rendsburg. Und weiter: „Immobilien mit geringem Modernisierungsgrad werden allerdings weiterhin günstiger zu erwerben sein, wobei Immobilien mit modernen Energie- und Ausstattungsstandards nach wie vor gefragt sind. Kaufinteressenten sollten daher besonders auf die Richtlinien des Gebäudeenergiegesetzes achten, um hohe Zahlungen in der Zukunft zu vermeiden.“

Teurer wird es für Immobilienkäufer auch in Regensburg mit durchschnittlich 4.839 €/m² (Mietpreis: 12,89 €/m²), in Erlangen mit 4.772 €/m² (Mietpreis: 12,66 €/m²), in Heidelberg mit 4.719 €/m² (Mietpreis: 14,64 €/m²), in Augsburg mit 4.381 €/m² (Mietpreis: 12,62 €/m²), in Darmstadt mit 4.299 €/m² (Mietpreis: 13,16 €/m²), in Ulm mit 4.216 €/m² (Mietpreis: 12,28 €/m²), in Bamberg mit 4.141 €/m² (Mietpreis: 11,00 €/m²), in Mainz mit 4.069 €/m² (Mietpreis: 13,40 €/m²) und in Würzburg mit 4.001 €/m² (Mietpreis: 12,15 €/m²). Allerdings sind in Mainz die Preise mit -11,5 Prozent und in Augsburg mit -10,2 Prozent 2023 gegenüber 2022 ziemlich stark gefallen, während sich die Quadratmeterpreise bei Eigentumswohnungen in Bamberg im gleichen Zeitraum um 3,8 Prozent nach oben entwickelt haben.

Zusatz: Gegenläufige Entwicklung auf dem Mietmarkt

Während die Kaufpreise bei Eigentumswohnungen in den kleineren Universitätsstädten mehrheitlich gefallen sind, sind die Mietpreise 2023 im Vergleich zu 2022 in allen Standorten gestiegen. Detaillierte Informationen liefern die VON POLL IMMOBILIEN Experten in einer separaten Auswertung auf der VON POLL IMMOBILIEN Website unter: <https://www.von-poll.com/de/immobilienblog/immobilienanalyse-2023-vs-2022-kleinere-universitaetsstaedte#umgekehrter-trend-steigende-mieten-in-allen-kleineren-universitaetsstaedten>

Alle Daten und Grafiken dürfen mit einem Verweis auf die nachfolgende Quelle genutzt und veröffentlicht werden: von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com). Die Grafik kann digital mit Einbettungslink hier heruntergeladen werden: <https://www.datawrapper.de/ /EdyO3/>

¹ Die Datengrundlage der Kaufpreis- und Mietenanalyse bei Eigentumswohnungen beruht auf den durchschnittlichen Angebotspreisen von GeoMap und VON POLL IMMOBILIEN Research (2024) für das Jahr 2023 im Vergleich zum Jahr 2022.

² Als Grundlage zur Kategorisierung des deutschen Immobilienmarktes nutzt VON POLL IMMOBILIEN die Einstufung in A-, B-, C- und D-Städte von BulwienGesa. Dazu wurden die Städte nach ihrer funktionalen Bedeutung für den internationalen, nationalen sowie regionalen oder lokalen Immobilienmarkt gruppiert. BulwienGesa klassifiziert dabei 46 Städte bei den C- und D-Standorten mit mindestens 7.000 Studierenden als Universitäts- beziehungsweise Hochschulstädte, wobei A- und B-Städte aufgrund der gesonderten Betrachtung nicht berücksichtigt werden.

Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Mit mehr als 400 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2023 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast.