

DAHLER

Immobilienreport 2023

Basierend auf tatsächlich realisierten Kaufpreisen*
Betrachtung des Premium-Immobilienmarktes in

Potsdam
Berlin-Wannsee
Kleinmachnow & Umgebung

*Grundlage der Auswertung sind alle Kaufverträge,
die dem Gutachterausschuss von den
zuständigen Notariaten übermittelt wurden.



Luxusimmobilien siegen – auch in Zeiten von Krisen

Immobilien in der Krise? Wer sich die Zahlen des Gutachterausschusses ansieht, könnte das annehmen. In fast allen Stadtteilen gingen die Verkaufsfälle zurück. Irritation und Unsicherheit haben das vergangene Jahr geprägt. Fakt ist, das Käuferverhalten ist zurückhaltender und abwartender. Finanzierungen sind nicht nur teurer, sondern auch seltener geworden. Denn die Banken prüfen länger und genauer. Dadurch war der Immobilienmarkt für Kapitalanleger nicht mehr attraktiv.

Langzeitvergleich zeigt: Verkaufsfälle und Preise steigen kontinuierlich

Doch die Vergleiche mit dem Vorjahr hinken. Denn 2022 war aus immobilienökonomischer Sicht kein Krisen-, sondern 2021 ein absolutes Ausnahmejahr. Durch Corona hat das eigene Zuhause an Stellenwert gewonnen. Noch dazu waren die Zinsen extrem niedrig und 2021 sind viele Neubauprojekte in Potsdam fertiggestellt und verkauft worden – dementsprechend hoch waren die Verkäufe im Wohnungssegment. Vergleichen wir 2022 mit 2020 oder 2019 zeigt sich, dass die Transaktionen weiter zugenommen haben und die Nachfrage in Potsdam und Umgebung ungebrochen hoch ist. Neuwertige, gepflegte Bestandsimmobilien gewinnen im Gegensatz zu Neubauvorhaben deutlich an Attraktivität. Dies liegt zum einen an den gestiegenen Materialkosten und zum anderen an den Regulierungen der Politik.

Neue Realität für Käufer und Verkäufer

Die Käufer sehen sich im aktuellen Zinsumfeld mit einer neuen Realität konfrontiert. Was letztes Jahr noch für Verunsicherung gesorgt hat, wird heute bereits zur Normalität. Das Luxussegment ist davon jedoch nur bedingt betroffen, da es hier grundsätzlich zu einem hohen Eigenkapitaleinsatz kommt. Was wir allerdings auch sehen: Die Vermarktungszeiten haben sich verlängert. Aufgrund der gestiegenen Zinsen hat sich der Käuferkreis reduziert. Immobilien müssen nun wieder mehr in Szene gesetzt werden, um sich gegen Vergleichsobjekte durchzusetzen und Interessenten zu überzeugen. Die Anfrage in der ersten Hälfte dieses Jahres hat wieder deutlich zugenommen, es ist mehr Bewegung auf Käuferseite zu sehen. Was 2022 noch gezeigt hat? Luxusimmobilien unterliegen deutlich weniger Schwankungen und bleiben auch in Zeiten der Krise begehrte Investitionen.



Herzliche Grüße

Ihre

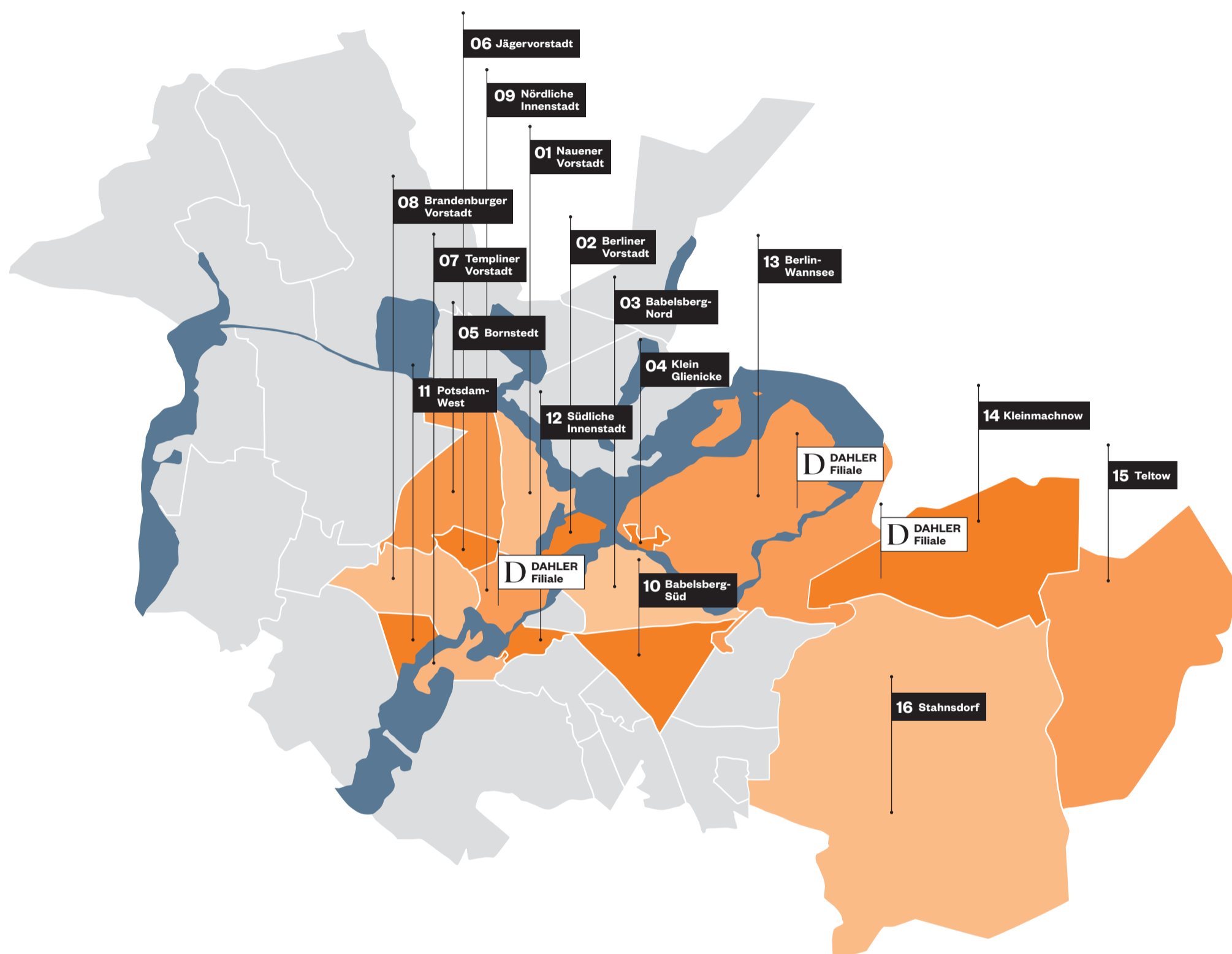
Stefan Hamann & Phillip Carstens

Stefan Hamann & Phillip Carstens
Geschäftsführende Gesellschafter & Lizenzpartner
DAHLER Potsdam, Berlin-Wannsee und Kleinmachnow



Untersuchte Gebiete

Premiumimmobilienmarkt



Inhalt

Einleitung	Seite 02	Referenzen Häuser	Seite 13	Referenzen Wohnungen	Seite 23
Teamvorstellung	Seite 05	06 Jägervorstadt	Seite 14	13 Berlin-Wannsee	Seite 24
Potsdam gesamt	Seite 06	07 Templiner Vorstadt	Seite 16	14 Kleinmachnow	Seite 26
01 Nauener Vorstadt	Seite 08	08 Brandenburger Vorstadt	Seite 17	15 Teltow	Seite 28
02 Berliner Vorstadt	Seite 09	09 Nördliche Innenstadt	Seite 18	16 Stahnsdorf	Seite 29
03 Babelsberg-Nord	Seite 10	10 Babelsberg-Süd	Seite 20	17 Investment	Seite 30
04 Klein Glienicke	Seite 11	11 Potsdam-West	Seite 21	Referenzen / Angebote Investment	Seite 31
05 Bornstedt	Seite 12	12 Südliche Innenstadt	Seite 22	Kontakt	Seite 32

Vorstellung: Standorte & Team

Potsdam / Berlin-Wannsee / Kleinmachnow

Wir sind für Sie vor Ort in besten Lagen

Standort Potsdam Hier finden Sie uns in der Yorckstraße 17 in 14467 Potsdam im Brockesschen Palais, das 1776 errichtet wurde und heute zur neuen Potsdamer Stadtmitte zählt. Direkt am alten Stadtkanal sind wir für Sie der Local Guide vor Ort, wenn es um die schönsten Adressen der Stadt geht. Parken können Sie direkt und bequem vor dem Haus.

Standort Berlin-Wannsee In einer rotgeklüfteten und charmanten Remise befindet sich unser Büro in der Königstraße 48a in 14109 Berlin-Wannsee. An der Straße der Könige und Kaiser, die Berlin und Potsdam miteinander verbindet, sind wir zentral gelegen und für Sie gut zu erreichen. Hier sind Sie genau richtig, wenn Sie sich über exklusive Wasserlagen und außergewöhnliche Immobilien austauschen möchten. Parkmöglichkeiten sind ausreichend vor dem Gebäude vorhanden.

Standort Kleinmachnow Unser dritter und jüngster Standort befindet sich im nördlichen Teil der Gemeinde am Uhlenhorst 21 in 14532 Kleinmachnow zwischen der alten Zehlendorfer Villenkolonie und dem begehrten Musikerviertel. Geprägt wird das Stadtbild durch klassische Altbauten der Gründerzeit, Land- und Siedlungshäuser bis hin zu modernen Einfamilienhäusern sowie schönen Alleen mit altem Baumbestand. Durch die optimale Lage und Erreichbarkeit unseres Shops stehen wir jederzeit für all Ihre Immobilienangelegenheiten als Ansprechpartner zur Verfügung.



Standort Potsdam,
Yorckstraße 17 in 14467 Potsdam



Standort Berlin-Wannsee,
Königstraße 48a in 14109 Berlin



Standort Kleinmachnow,
Uhlenhorst 21 in 14532 Kleinmachnow

Unser Team



Stefan Hamann & Phillip Carstens, geschäftsführende Gesellschafter & Lizenzpartner
DAHLER Potsdam, Berlin-Wannsee und Kleinmachnow



Tamara Bischoff
Immobilienberaterin



Sebastian Marin
Immobilienberater



Thorsten Dembowski
Immobilienberater



Manuel Repp
Immobilienberater



Sarah Becker
Immobilienberaterin



Florian Dittbrenner
Immobilienberater



Christian Aschenbeck
Immobilienberater



Kevin Manhardt
Immobilienberater



Robert Perenz
Immobilienberater



Tachzin Tattan
Immobilienberater



Patrik Zimmermann
Akquisition & Investment



Paula Maria Bednorz
Duale Studentin

Kaum Schwankungen im Luxussegment

Nicht umsonst nennt sich Potsdam auch die Schmuckschatulle Berlins. Umgeben von Wasser, Schlössern und prächtigen Immobilien bietet die brandenburgische Landeshauptstadt viel Lebensqualität. Obendrein ist die Metropole mit all ihren Möglichkeiten schnell erreicht. Ein Setup, das seinesgleichen sucht. So verwundert es nicht, dass die Nachfrage an Immobilien seit Jahren das Angebot übersteigt und damit auch die Preise immer weiter getrieben wurden.

Bei einer genaueren Betrachtung der Gutachterzahlen von 2022 zeigt sich erstmalig ein leicht anderes Bild. Preise stagnieren und dennoch erzielten Immobilien Spitzenpreise. So wechselte die teuerste Wohnung im vergangenen Jahr für 4,15 Mio. Euro den Besitzer. 40 Prozent der Häuser, die im vergangenen Jahr in Potsdam verkauft wurden, kosteten bereits mehr als eine Million Euro. Die Anzahl der Wohnungsverkäufe ging im Vergleich zu 2021 deutlich zurück. Das liegt vor allem daran, dass im Vorjahr viele Neubauprojekte fertiggestellt und noch im gleichen Jahr verkauft wurden. Der Häusermarkt unterlag weniger Schwankungen. Sowohl im Ausnahmejahr 2021 als auch im Krisenjahr 2022 wurden 21 Häuser über einer Million Euro verkauft. Das Luxussegment erfreut sich konstant hoher Nachfrage.



Potsdam – Stadt der Könige und Kaiser, umgeben vom Wasser

Bodenrichtwerte

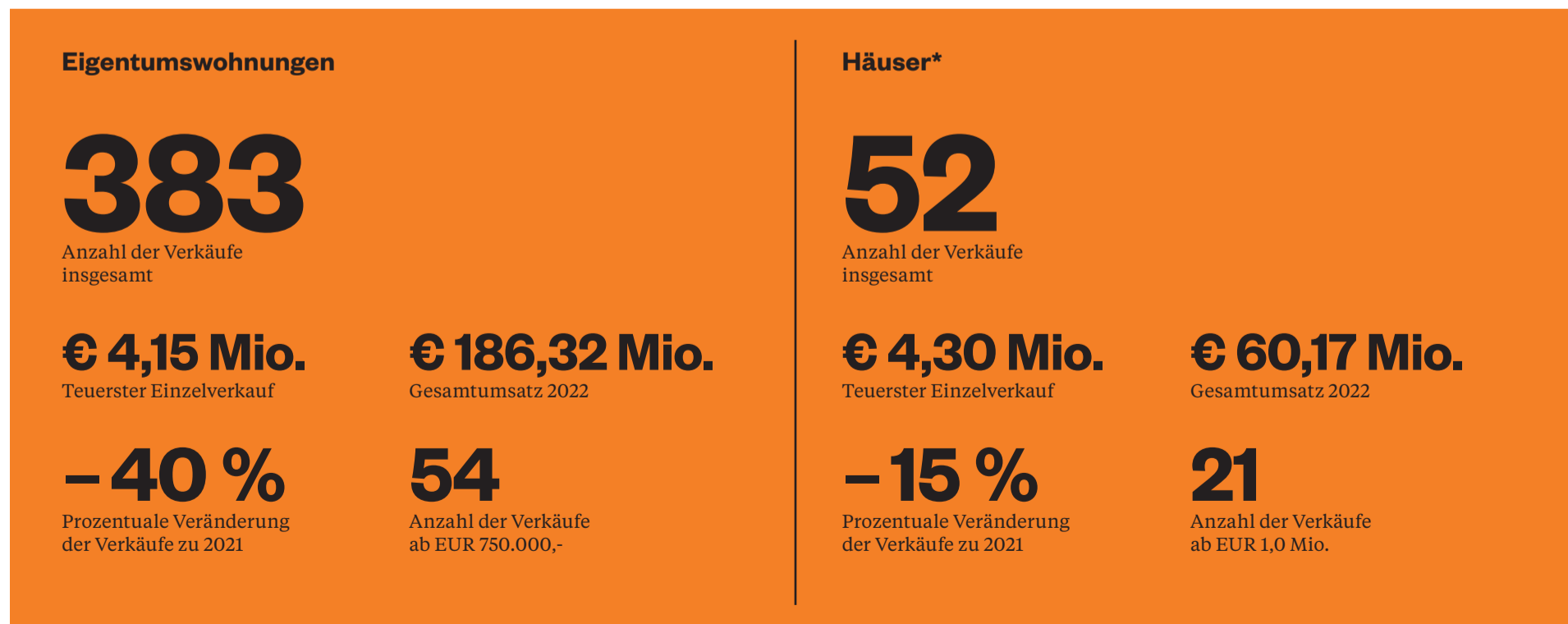
2021	2022	2023	Trend
Preisspanne in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²	→
400 – 1.800	430 – 1.800	430 – 1.800	

Preisspannen nach Lage-Kategorien

Eigentumswohnungen			Ein- und Zweifamilienhäuser		
Lage-Kategorie	Preisspanne in EUR/m ²	Preistrend	Lage-Kategorie	Preisspanne in Mio. EUR	Preistrend
Spitzenlage	7.500 – 12.000 und mehr	→	Spitzenlage	4,0 Mio. – 11,0 Mio. und mehr	→
sehr gute Lage	5.500 – 7.500	→	sehr gute Lage	2,5 Mio. – 4,0 Mio.	→
gute Lage	4.000 – 5.500	→	gute Lage	1,0 Mio. – 2,5 Mio.	→

Fakten Immobilienmarkt Potsdam 2022

Bezogen auf die untersuchten Teilgebiete. Grundlage der Auswertung sind alle Kaufverträge, die dem Gutachterausschuss von den zuständigen Notariaten übermittelt wurden.



Quelle aller Zahlen: Gutachterausschuss Potsdam | *Ein- und Zweifamilienhäuser / Doppel- und Reihenhäuser / Villen.

DAHLER

Immobilienvermittlung 4.0 – Professionell. Zuverlässig. Digital.

Ihr Experte für die Vermittlung hochwertiger Immobilien mit digitalem Fokus

Wir stehen seit 30 Jahren für höchste Qualität in der Vermittlung besonderer Immobilien und streben immer nach dem besten Ergebnis für unsere Kunden.

Der Fokus auf Servicequalität und Innovationskraft ist uns dabei besonders wichtig. So können wir unseren Kunden das umfangreichste Spektrum an Serviceleistungen und Marketing-Tools zur Verfügung stellen. Dies verdeutlicht auch unsere neueste Auszeichnung durch das Deutsche Institut für Service-Qualität, das uns zum 4. Mal in Folge zum Testsieger Immobilienmakler ausgezeichnet hat.

Immobilienmarketing 4.0 – Realisierung des höchsten Kaufpreises durch innovatives Online-Marketing

Professionelle Exposés Wir geben Ihrer Immobilie einen perfekten Auftritt, der die Besonderheiten hervorhebt und übersichtlich darstellt. Das stärkt die Wahrnehmung und das Interesse potentieller Käufer und ermöglicht kürzere Vermarktungszeiträume. Scannen Sie den QR-Code oder besuchen Sie qrco.de/Dahler20*



Virtuelle 360° Rundgänge Durch unsere virtuellen Rundgänge ermöglichen wir potentiellen Käufern Ihrer Immobilie die bequeme Besichtigung von zu Hause aus und das zu jeder Zeit. So können wir die Erfolgsquote der Vor-Ort-Besichtigungen deutlich steigern. Scannen Sie den QR-Code oder besuchen Sie qrco.de/Dahler111*





Immobilienvideos in 4K (Ultra HD) Unsere aufwendig produzierten Videos setzen Ihre Immobilie perfekt in Szene und heben die relevanten Wohn-Highlights hervor. Neueste Drohnentechnologie ermöglicht es, Ihr Eigenheim aus ganz neuen Blickwinkeln zu betrachten. Scannen Sie den QR-Code oder besuchen Sie qrco.de/Dahler112*



*Geben Sie die URL bitte ohne den Zusatz „www.“ ein.

Unsere Leistungen im Überblick


 Ansprache qualifizierter Kunden

 Professionelle Fotos

 Home-Staging-Service


 Auf Wunsch diskrete Vermarktung


 Drohnenaufnahmen

 Zielgruppenspezifische Printmedien


 Aussagekräftiges Exposé

 Social Media Postings

 Top-Anzeigen auf Immobilienportalen

 Aufbereitung der Grundrisse

 Online Advertising

 Diskrete Nachbarschaftsansprache

DAHLER Potsdam Yorckstraße 17, 14467 Potsdam **T** 0331 60 12 60 **E** potsdam@dahler.com

DAHLER Berlin-Wannsee Königstraße 48a, 14109 Berlin-Wannsee **T** 030 80 40 90 60 **E** wannsee@dahler.com

DAHLER Kleinmachnow Uhlenhorst 21, 14532 Kleinmachnow **T** 033203 888 105 **E** kleinmachnow@dahler.com

dahler.com

DAHLER

Finest
Real
Estate



Willkommen bei DAHLER.
Ihr Immobilienmakler
in Potsdam, Berlin-Wannsee
und Kleinmachnow

Höchster Quadratmeterpreis für ein Haus in ganz Potsdam

Für Offiziere und höhere Beamte wurden Ende des 19. Jahrhunderts repräsentative Villen und Mehrfamilienhäuser gebaut. Diese prägen noch immer die Nauener Vorstadt. Heute bieten sie hochwertiges Wohnen mitten in der Stadt. Denn die Fußgängerzone mit all ihren Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants ist fußläufig erreichbar. Trotz der zentralen Lage lebt man hier im Grünen rund um den Park Neuer Garten. Ein Alleinstellungsmerkmal ist die Nähe zum Jungfern- sowie Heiliger See. Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Cecilienhof oder das Belvedere auf dem Pfingstberg liegen in direkter Nachbarschaft.

Die einzigartige Lage und die besonderen Immobilien machen den Stadtteil zu einem der beliebtesten. Nicht verwunderlich, dass hier 2022 der höchste Quadratmeterpreis für ein Haus in ganz Potsdam erzielt wurde. Für mehr als 12.800 Euro pro Quadratmeter wurde ein Einfamilienhaus auf dem Areal Belvedere am Jungfernsee verkauft. Hier ist in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von gehobenen Neubauten entstanden. Aufgrund mangelnder Verfügbarkeiten ist die Nachfrage nach Immobilien weiterhin sehr hoch.



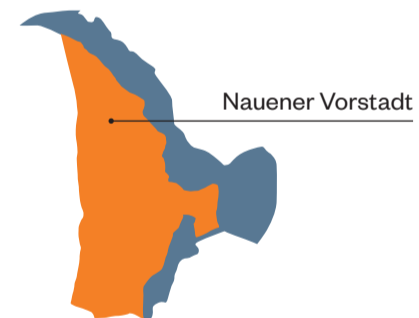
Schloss Belvedere auf dem Pfingstberg – UNESCO-Welterbestätte

Bodenrichtwerte

2021	2022	2023	Trend
Preisspanne in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²	➔
800 – 850	850 – 900	850 – 1.000	

Teilgebiet Nauener Vorstadt

Makrolage



Fakten Immobilienmarkt Nauener Vorstadt 2022

Grundlage der Auswertung sind alle Kaufverträge, die dem Gutachterausschuss von den zuständigen Notariaten übermittelt wurden.

Eigentumswohnungen		Häuser*	
38	Anzahl der Verkäufe insgesamt	9	Anzahl der Verkäufe insgesamt
€ 1,58 Mio.	Teuerster Einzelverkauf	€ 2,50 Mio.	Teuerster Einzelverkauf
€ 21,90 Mio.	Gesamtumsatz 2022	€ 11,10 Mio.	Gesamtumsatz 2022
-46 %	Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021	+12,5 %	Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021
15	Anzahl der Verkäufe ab EUR 750.000,-	5	Anzahl der Verkäufe ab EUR 1,0 Mio.

Quelle aller Zahlen: Gutachterausschuss Potsdam | *Ein- und Zweifamilienhäuser / Doppel- und Reihenhäuser / Villen.

Spitzenpreise für Historie und moderne Architektur

Eine Insel umgeben von Wasser, die Potsdam mit der Hauptstadt verbindet. Das ist die Berliner Vorstadt. Die historische Glienicker Brücke trennte nicht nur Ost- und Westdeutschland, sondern wurde als „Agentenbrücke“ berühmt. Eingebettet zwischen Tiefer-, Jungfern- und Heiliger See sowie den angrenzenden Parks trägt der Stadtteil nicht nur einen wichtigen Teil zur deutschen Geschichte bei, er bietet auch einen hohen Wohn- und Erholungswert. Hier ist Fußballspielen am Wasser und Einkaufen mit dem Boot möglich.

Die zentrale Lage mit ihrer direkten Anbindung zur Metropole macht die Berliner Vorstadt zu einem der begehrtesten Wohnorte der Stadt und zieht die bekanntesten Gesichter des Landes an. Doch das Immobilienangebot ist rar. Während 2021 ungewöhnlich viele Häuser und Wohnungen verkauft wurden, pendelte sich die Anzahl der Verkäufe 2022 wieder zu den Vorjahren ein. Dementsprechend erzielen Immobilien weiterhin Spitzenpreise. Das einzige Haus, das hier 2022 verkauft wurde, wechselte für einen Preis von rund 11.800 Euro pro Quadratmeter den Eigentümer. Auch im Wohnungssegment liegen die Preise überdurchschnittlich hoch.



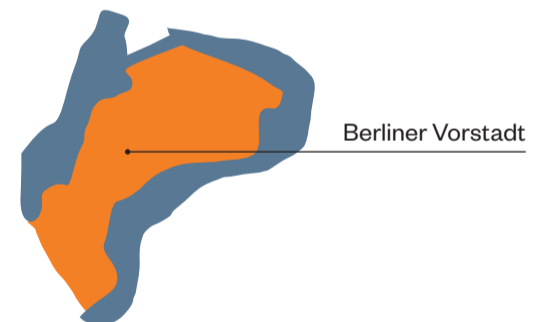
Glienicker Brücke – die Verbindung zwischen Potsdam und Berlin

Bodenrichtwerte

2021	2022	2023	Trend
Preisspanne in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²	→
850 – 1.300	1.500	1.500	

Teilgebiet Berliner Vorstadt

Makrolage



Fakten Immobilienmarkt Berliner Vorstadt 2022

Grundlage der Auswertung sind alle Kaufverträge, die dem Gutachterausschuss von den zuständigen Notariaten übermittelt wurden.

Eigentumswohnungen		Häuser*	
18	Anzahl der Verkäufe insgesamt	1	Anzahl der Verkäufe insgesamt
€ 1,44 Mio.	Teuerster Einzelverkauf	€ 2,50 Mio.	Teuerster Einzelverkauf
€ 9,65 Mio.	Gesamtumsatz 2022	€ 2,50 Mio.	Gesamtumsatz 2022
-28 %	Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021	-83 %	Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021
4	Anzahl der Verkäufe ab EUR 750.000,-	1	Anzahl der Verkäufe ab EUR 1,0 Mio.

Quelle aller Zahlen: Gutachterausschuss Potsdam | *Ein- und Zweifamilienhäuser / Doppel- und Reihenhäuser / Villen.

In keinem anderen Stadtteil wurden mehr Häuser verkauft

Wassergrundstücke, herrschaftliche Villen, Parkanlagen mit altem Baumbestand – das zeichnet Babelsberg-Nord mit seiner exklusiven Villenkolonie aus. Prunkvolle Immobilien zieren das Ufer des Griebnitzsees. Eine imposanter als die andere. Zugleich profitiert der Stadtteil von seiner Familienfreundlichkeit sowie guten Infrastruktur. Zum Schlosspark Babelsberg sind es nur wenige Gehminuten. Hier gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Schwimmen im Strandbad, Fahrradfahren, Sightseeing im gotischen Schloss oder ein Kaltgetränk am See.

Durch das einzigartige Setup mit Grundstücken am Wasser und konstanter Beliebtheit erzielen Immobilien hier besonders hohe Kaufpreise. Das bestätigte sich auch 2022. Das teuerste Haus, das im vergangenen Jahr in Potsdam verkauft wurde, befindet sich am Griebnitzsee. Für 4,3 Mio. Euro wechselte die Villa den Eigentümer. In einer weiteren Kategorie belegt Babelsberg Nord den Spitzenplatz: In keinem anderen Stadtteil wurden mehr Häuser verkauft. Damit setzte sich der Trend aus 2021 fort. Im Wohnungssegment gingen die Transaktionen im Vergleich zum Vorjahr zurück, da viele Neubauten bereits abverkauft wurden.



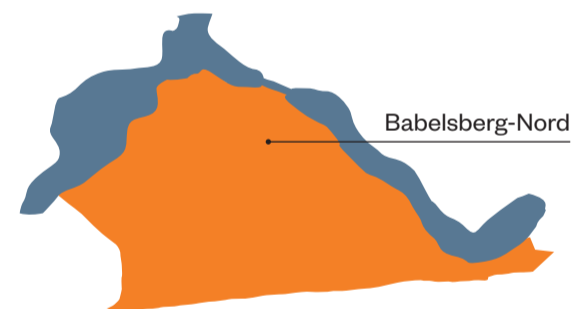
Blick über die Glienicker Lake auf das prächtige Schloss Babelsberg

Bodenrichtwerte

2021	2022	2023	Trend
Preisspanne in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²	↗
550 – 900	650 – 950	650 – 1.000	

Teilgebiet Babelsberg-Nord

Makrolage



Fakten Immobilienmarkt Babelsberg-Nord 2022

Grundlage der Auswertung sind alle Kaufverträge, die dem Gutachterausschuss von den zuständigen Notariaten übermittelt wurden.

Eigentumswohnungen		Häuser*	
30	Anzahl der Verkäufe insgesamt	14	Anzahl der Verkäufe insgesamt
€ 1,00 Mio.	Teuerster Einzelverkauf	€ 4,30 Mio.	Teuerster Einzelverkauf
€ 10,84 Mio.	Gesamtumsatz 2022	€ 22,66 Mio.	Gesamtumsatz 2022
-72 %	Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021	-12,5 %	Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021
1	Anzahl der Verkäufe ab EUR 750.000,-	8	Anzahl der Verkäufe ab EUR 1,0 Mio.

Quelle aller Zahlen: Gutachterausschuss Potsdam | *Ein- und Zweifamilienhäuser / Doppel- und Reihenhäuser / Villen.

Quadratmeterpreis von 24.400 Euro

Am Fuße des Wannseer Böttcherbergs, südöstlich der Glienicker Brücke liegt Klein Glienicke. Der Name ist Programm. Mit 28 Hektar ist er der kleinste und zugleich äußerste Stadtteil Potsdams. Wer es nicht besser weiß, könnte vermuten, dass diese Lage schon zu Berlin zählt. Besonders ist die Nähe zu Wald und Wasser zwischen der brandenburgischen Landeshauptstadt und Berlin-Wannsee. Wo einst die Mauer verlief, bieten sich nun für Mensch und Vierbeiner viele Freizeitmöglichkeiten. Berlin-Wannsee ist über die Königstraße nur einen Steinwurf entfernt.

Klein Glienicke ist geprägt durch eine großzügige und offene Bebauung. Der ruhige Stadtteil ist sehr beliebt. Kommt hier eine Immobilie auf den Markt, erzielt sie dank großer Nachfrage einen überdurchschnittlichen Preis. Dennoch ist es überraschend, dass die teuerste Eigentumswohnung, die 2022 in ganz Potsdam verkauft wurde, in Klein Glienicke steht. Die Immobilie erzielte einen Kaufpreis in Höhe von 4,15 Mio. Euro. Der Quadratmeterpreis lag bei mehr als 24.400 Euro – ein absoluter Spitzenpreis über alle Segmente hinweg. Ein Kaufpreis, bei dem vermutlich nicht nur die Wasserlage am Griebnitzsee, sondern auch außerordentliche emotionale Beweggründe eine große Rolle spielten.



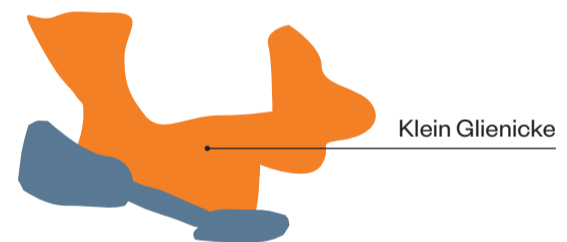
Jagdschloss Klein Glienicke, welches auch zum UNESCO-Weltkulturerbe zählt

Bodenrichtwerte

2021	2022	2023	Trend
Preisspanne in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²	↗
800	850	900	

Teilgebiet Klein Glienicke

Makrolage



Fakten Immobilienmarkt Klein Glienicke 2022

Grundlage der Auswertung sind alle Kaufverträge, die dem Gutachterausschuss von den zuständigen Notariaten übermittelt wurden.

Eigentumswohnungen		Häuser*	
3	Anzahl der Verkäufe insgesamt	2	Anzahl der Verkäufe insgesamt
€ 4,15 Mio.	Teuerster Einzelverkauf	€ 1,13 Mio.	Teuerster Einzelverkauf
€ 4,68 Mio.	Gesamtumsatz 2022	€ 2,06 Mio.	Gesamtumsatz 2022
-73 %	Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021	0 %	Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021
1	Anzahl der Verkäufe ab EUR 750.000,-	1	Anzahl der Verkäufe ab EUR 1,0 Mio.

Quelle aller Zahlen: Gutachterausschuss Potsdam | *Ein- und Zweifamilienhäuser / Doppel- und Reihenhäuser / Villen.

Neubauten dominieren den Stadtteil

Bornstedt liegt umgeben von der weltberühmten Potsdamer Kulturlandschaft, Havelseen sowie kleinen Wäldern. Der familienfreundliche Stadtteil bietet viele bekannte Sehenswürdigkeiten und Ausflugsziele für Klein und Groß. Das Krongut Bornstedt mit seinem Gutshof, der berühmte Bornstedter Friedhof mit seiner Basilika, der Volkspark und die Biosphäre sind nur einige davon. Die Umgebung ist idyllisch und dank ausgewachsenem Baumbestand sehr grün. Durch die hervorragende Lage sind Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Bus- und Straßenbahnhaltestellen in wenigen Gehminuten erreichbar. Bornstedt wächst immer weiter. Hier wurden 2022 die meisten Wohnungen in Potsdam verkauft – 55 Stück waren es. Dies ist immer noch auf Neubauprojekte wie „Am Park“ oder „Neue Liebe“ zurückzuführen, die auch die Preise treiben. Der Häusermarkt weist ebenfalls viel Bewegung auf. Nach Babelsberg-Nord wurden in Bornstedt die meisten Häuser verkauft. Bornstedt wird zunehmend beliebt, doch kann der steigenden Nachfrage nicht mehr lange Stand halten, da es kaum mehr Bauland gibt. Außerdem wurde hier die höchste prozentuale Steigerung des Bodenrichtwertes in Potsdam im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet.



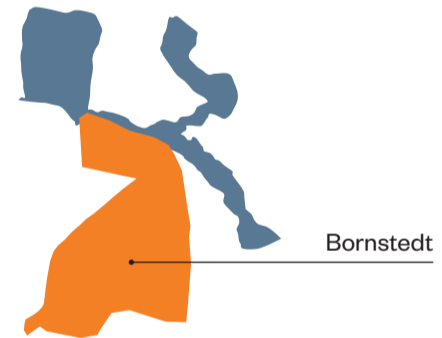
Krongut Bornstedt – einstiges Anwesen der preußischen Königsfamilie

Bodenrichtwerte

2021	2022	2023	Trend
Preisspanne in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²	↗
450 – 650	500 – 750	600 – 800	

Teilgebiet Bornstedt

Makrolage



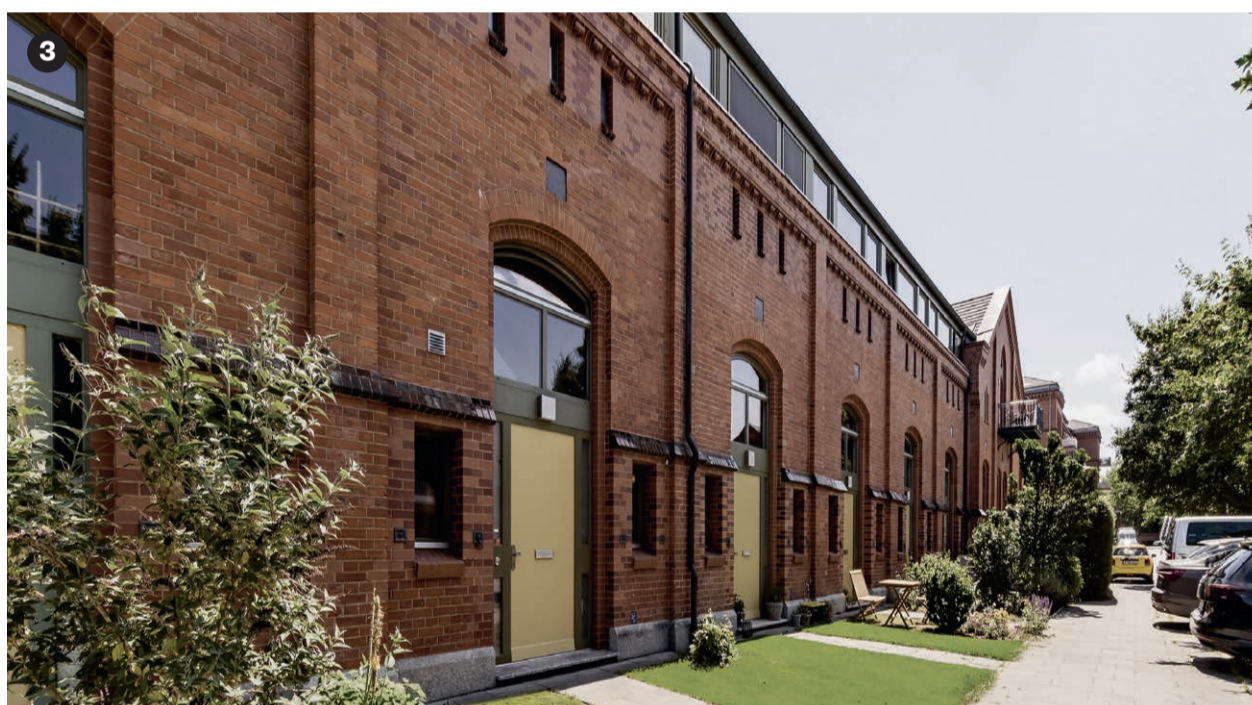
Fakten Immobilienmarkt Bornstedt 2022

Grundlage der Auswertung sind alle Kaufverträge, die dem Gutachterausschuss von den zuständigen Notariaten übermittelt wurden.

Eigentumswohnungen		Häuser*	
55	Anzahl der Verkäufe insgesamt	12	Anzahl der Verkäufe insgesamt
€ 1,08 Mio.	Teuerster Einzelverkauf	€ 1,30 Mio.	Teuerster Einzelverkauf
€ 26,30 Mio.	Gesamtumsatz 2022	€ 8,15 Mio.	Gesamtumsatz 2022
-40 %	Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021	-8 %	Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021
12	Anzahl der Verkäufe ab EUR 750.000,-	1	Anzahl der Verkäufe ab EUR 1,0 Mio.

Quelle aller Zahlen: Gutachterausschuss Potsdam | *Ein- und Zweifamilienhäuser / Doppel- und Reihenhäuser / Villen.

Referenzen Häuser



01 Potsdam / Neu Fahrland – Moderne Architekten Villa im Bauhausstil, ca. 255 m² Wohnfl., Bj. 2012, ca. 1.739 m² Grdst. mit direktem Wasserzugang und Bootssteg, gestaltet von Architektin Anne Lampen, exklusive Ausstattung, separate Einliegerwohnung im Erdgeschoss, 5 Zimmer, große Galerie, zweiseitiger Kamin, beheizte Doppelgarage

02 Potsdam / Berliner Vorstadt – Rarität! Klassische Rotklinker-Villa in ruhiger und renommierter Lage der Berliner Vorstadt, ca. 212 m² Wohnfläche und ca. 205 m² Nutzfläche, Baujahr 1921, ca. 1.047 m² Grundstück, 8 Zimmer, freistehend, modernisierungsbedürftig, teilunterkellert, separates Büro im Anbau, Garage für 4 PKW's

03 Potsdam / Jägervorstadt – Stilvolles und denkmalgeschütztes Reihenhaus im Ensemble „Garde-Karree“, ca. 109 m² Wohnfl., Bj. 1891, ca. 141 m² Grdst., 2,5 Zimmer mit Galerie, Kernsanierung der Wohnanlage in 2008, idyllischer Gartenanteil mit Terrasse und Garten, stilvolles Kreuzgewölbe mit fast 5 Meter Deckenhöhe, 1 PKW Stellplatz

04 Potsdam-Golm – Elegante Stadtvilla in ruhiger und gefragter Lage von Golm, ca. 151 m² Wohnfläche zzgl. ca. 75 m² Nutzfläche im Keller, Baujahr 2020, ca. 500 m² Grundstück, neuwertiger Zustand, Massivbauweise, großzügiger und offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich, Wasserentkalkungsanlage

05 Kleinmachnow – Klassisches Siedlungshaus der 30er Jahre in ruhiger Lage, ca. 105 m² Wohnfläche und ca. 97 m² Nutzfläche, Baujahr 1935, ca. 634 m² großes Grundstück, 4 Zimmer, ruhige und familienfreundliche Lage, Garten mit altem Baumbestand, Sonnenterrasse mit Markise

06 Potsdam-West – Denkmalgeschütztes Reihenendhaus, ca. 135,00 m² Wohnfläche, Baujahr 1937, sanierungsbedürftig, beliebte Wohnsiedlung am Wildpark, gestaltet von den Architekten Blohm, Dietz sowie Estorff & Winkler, historische Stilelemente vorwiegend erhalten

Zentrales Wohnen mit viel Bewegung im Markt

Die Jägervorstadt verdankt ihren Namen dem Jägertor – einem der ehemaligen Stadttore Potsdams. Herrschaftliche Mehrfamilienhäuser prägen den Stadtteil überwiegend. Rund um die ehemaligen Offizierskasernen und Stallungen von Kaiser Wilhelm finden sich attraktive Eigentumswohnungen und Reihenhäuser. Auch großzügige Stadtvillen sind charakteristische Merkmale der Jägervorstadt. Im Südwesten grenzt sie an den Park Sanssouci, im Westen an den Ruinenberg und im Norden an den Volkspark. Die Potsdamer Innenstadt ist fußläufig entfernt. Für genügend Natur und Freizeitmöglichkeiten ist somit gesorgt.

Nicht verwunderlich, dass die Jägervorstadt seit Jahren zu den beliebtesten Stadtteilen gehört. Im Wohnungsmarkt ist hier 2022 viel Bewegung gewesen. 54 Objekte wurden in der Jägervorstadt verkauft – der zweithöchste Wert in ganz Potsdam und dennoch weniger als im starken Vorjahr. Die Nachfrage an Wohneigentum ist und bleibt hoch und damit einhergehend auch die Immobilienpreise. Maximale Kaufpreise von mehr als 6.800 Euro pro Quadratmeter wurden hier erzielt.



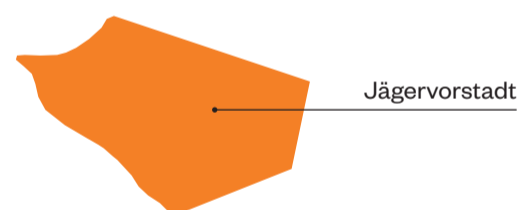
Repräsentatives Baudenkmal im normannischen Burgenstil in der Jägervorstadt

Bodenrichtwerte

2021	2022	2023	Trend
Preisspanne in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²	→
800 – 850	850 – 900	850 – 900	

Teilgebiet Jägervorstadt

Makrolage



Fakten Immobilienmarkt Jägervorstadt 2022

Grundlage der Auswertung sind alle Kaufverträge, die dem Gutachterausschuss von den zuständigen Notariaten übermittelt wurden.

Eigentumswohnungen		Häuser*	
54	Anzahl der Verkäufe insgesamt	1	Anzahl der Verkäufe insgesamt
€ 1,02 Mio.	Teuerster Einzelverkauf	€ 0,50 Mio.	Teuerster Einzelverkauf
€ 25,08 Mio.	Gesamtumsatz 2022	€ 0,50 Mio.	Gesamtumsatz 2022
-34 %	Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021	+100 %	Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021
8	Anzahl der Verkäufe ab EUR 750.000,-	0	Anzahl der Verkäufe ab EUR 1,0 Mio.

Quelle aller Zahlen: Gutachterausschuss Potsdam | *Ein- und Zweifamilienhäuser / Doppel- und Reihenhäuser / Villen.



Keng's
Landhaus

FEINE, TRADITIONELLE VIETNAMESISCHE LANDHAUSKÜCHE

Keng's Landhaus
Jägerallee 13, 14469 Potsdam
Mo.-So. ab 17 Uhr

Hohe Nachfrage trifft auf fehlendes Angebot

Direkt an der Havel und dem Templiner See, südwestlich der Innenstadt liegt die Templiner Vorstadt. Trotz der grünen und wasserreichen Lage am Fuße des Brauhausbergs kommt man hier in den Genuss der direkten Innenstadtlage mit guter Verkehrsanbindung. Die Templiner Vorstadt ist ein eher ruhiges Wohngebiet. Mit den umliegenden Naturlandschaften bieten sich vielfältige Ausflugs- und Erholungsmöglichkeiten. Sei es mit dem Fahrrad oder auf dem Wasser. Auch die berühmte Halbinsel Hermannswerder gehört zu dem Stadtteil. Verschiedene historische als auch moderne Bauten prägen die Wohnlage. Des Weiteren befinden sich auf der Halbinsel neben einem evangelischen Gymnasium eine Fachhochschule, ein Gesundheitscampus und das Inselhotel Potsdam.

Der Immobilienmarkt in der Templiner Vorstadt ist sehr überschaubar und es gibt generell kaum Bewegung. Wer hier einmal fündig geworden ist, gibt seine Immobilie nicht mehr her. Das zeigte sich bereits die vergangenen Jahre. 2022 wurde hier nur eine einzige Wohnung verkauft. Zum Vergleich: 2021 waren es zwei Häuser.



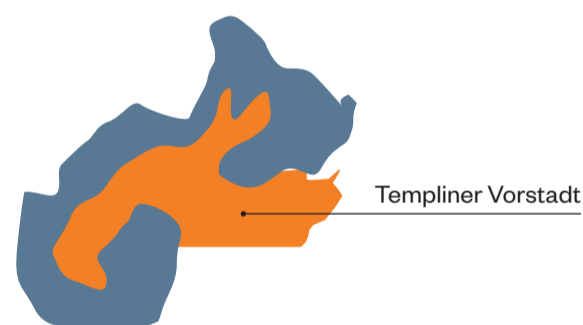
Die Insel Hermannswerder im Templiner See

Bodenrichtwerte

2021	2022	2023	Trend
Preisspanne in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²	→
450 – 900	500 – 950	500 – 950	

Teilgebiet Templiner Vorstadt

Makrolage



Fakten Immobilienmarkt Templiner Vorstadt 2022

Grundlage der Auswertung sind alle Kaufverträge, die dem Gutachterausschuss von den zuständigen Notariaten übermittelt wurden.

Eigentumswohnungen		Häuser*	
1	Anzahl der Verkäufe insgesamt	0	Keine Verkäufe im Häusersegment im Betrachtungszeitraum
€ 0,49 Mio.	Teuerster Einzelverkauf	€ 0,00 Mio.	Teuerster Einzelverkauf
€ 0,49 Mio.	Gesamtumsatz 2022	€ 0,00 Mio.	Gesamtumsatz 2022
+100 %	Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021	-100 %	Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021
0	Anzahl der Verkäufe ab EUR 750.000,-	00	Anzahl der Verkäufe ab EUR 1,0 Mio.

Quelle aller Zahlen: Gutachterausschuss Potsdam | *Ein- und Zweifamilienhäuser / Doppel- und Reihenhäuser / Villen.

Altbaucharme begeistert Kaufinteressenten

Die Brandenburger Vorstadt liegt zentral, angrenzend an die Innenstadt. Besonderes Merkmal des Stadtteils ist das Brandenburger Tor – eines von drei Stadttoren in Potsdam. Ein weiteres Highlight ist der Park Sanssouci, der nicht nur weltbekannt ist, sondern auch zum UNESCO-Weltkulturerbe zählt. Das Ensemble von Schlössern und Gärten erstreckt sich über eine Fläche von rund 400 Fußballfeldern. Denkmäler wie die Orangerie, das Neue Palais oder die historische Mühle begeistern Einheimische wie Touristen gleichermaßen. Der Luisenplatz ist ein beliebter Ort mit zahlreichen Restaurants und Cafés.

Die Straßen der Brandenburger Vorstadt prägen vornehmlich Mehrfamilienhäuser, weshalb dort 2022 kein Mehrfamilienhaus verkauft wurde. Sanierte Altbauwohnungen sind dafür besonders begehrt. Hier gab es im vergangenen Jahr viele Verkaufsfälle – wenn auch deutlich weniger als im Ausnahmejahr 2021. 44 Wohnungen wurden dort verkauft mit maximalen Kaufpreisen von mehr als 7.700 Euro pro Quadratmeter. Zwölf Objekte hatten einen Kaufpreis von je über 750.000 Euro.



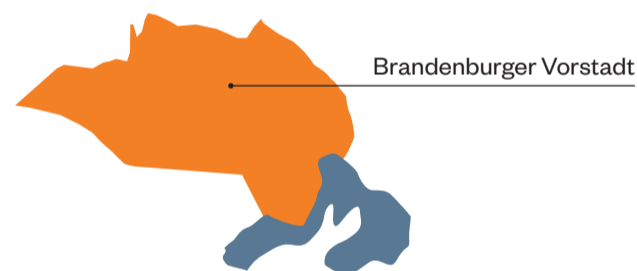
Das Brandenburger Tor, eines der drei erhaltenen Stadttore von Potsdam

Bodenrichtwerte

2021	2022	2023	Trend
Preisspanne in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²	→
800 – 900	850 – 900	850 – 900	

Teilgebiet Brandenburger Vorstadt

Makrolage



Fakten Immobilienmarkt Brandenburger Vorstadt 2022

Grundlage der Auswertung sind alle Kaufverträge, die dem Gutachterausschuss von den zuständigen Notariaten übermittelt wurden.

Eigentumswohnungen

44

Anzahl der Verkäufe insgesamt

€ 1,55 Mio.

Teuerster Einzelverkauf

€ 24,32 Mio.

Gesamtumsatz 2022

-41 %

Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021

12

Anzahl der Verkäufe ab EUR 750.000,-

Häuser*

Keine Verkäufe im Häusersegment im Betrachtungszeitraum

0

Anzahl der Verkäufe insgesamt

€ 0,00 Mio.

Teuerster Einzelverkauf

€ 0,00 Mio.

Gesamtumsatz 2022

-100 %

Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021

0

Anzahl der Verkäufe ab EUR 1,0 Mio.

Höchste Quadratmeterpreise für Wohnungen

Wer im Herzen Potsdams leben möchte, ist in der Nördlichen Innenstadt genau richtig. Kleine Boutiquen, schöne Cafés, Restaurants und Bars. Bei genauerem Betrachten der Architektur fühlt man sich jedoch in eine andere Zeit zurückversetzt. Besonders deutlich wird dies am Alten Markt, der wie eine römische Piazza gestaltet wurde. Wo früher Markttreiben herrschte, finden sich heute die Nikolaikirche, sowie das Museum Barberini, das Stadtmuseum und der brandenburgische Landtag wieder. Auf der gegenüberliegenden Freundschaftsinsel wachsen über 1.000 verschiedene Stauden. Und das alles in unmittelbarer Nähe zum Wasser und zum Hauptbahnhof.

Deswegen steigen auch die Preise für Eigentumswohnungen seit Jahren. Die Nördliche Innenstadt war einer der wenigen Stadtteile, die im Krisenjahr 2022 einen Anstieg der Verkäufe und Bodenrichtwerte verzeichneten. Die Quadratmeterpreise für Wohnungen waren hier die höchsten in ganz Potsdam – abgesehen von einem Ausreißer in Klein Glienicke. Neubauten am Wasser der Alten Fahrt begünstigen diese Entwicklung. Insgesamt 44 Objekte wechselten den Besitzer.



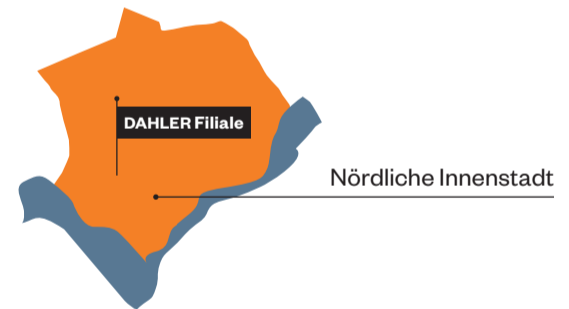
Neue Fahrt mit Blick auf das Potsdamer Stadtschloss – den Landtag Brandenburgs

Bodenrichtwerte

2021	2022	2023	Trend
Preisspanne in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²	↗
800 – 1.800	850 – 1.800	900 – 1.800	

Teilgebiet Nördliche Innenstadt

Makrolage



Fakten Immobilienmarkt Nördliche Innenstadt 2022

Grundlage der Auswertung sind alle Kaufverträge, die dem Gutachterausschuss von den zuständigen Notariaten übermittelt wurden.

Eigentumswohnungen		Häuser*	
44 Anzahl der Verkäufe insgesamt	€ 1,37 Mio. Teuerster Einzelverkauf	0 Anzahl der Verkäufe insgesamt	€ 0,00 Mio. Teuerster Einzelverkauf
+7% Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021	€ 23,37 Mio. Gesamtumsatz 2022	0% Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021	€ 0,00 Mio. Gesamtumsatz 2022
9 Anzahl der Verkäufe ab EUR 750.000,-		0 Anzahl der Verkäufe ab EUR 1,0 Mio.	

Quelle aller Zahlen: Gutachterausschuss Potsdam | *Ein- und Zweifamilienhäuser / Doppel- und Reihenhäuser / Villen.

DAHLER



Verkaufen Sie Ihre Immobilie mit dem vierfachen Testsieger!

Der Testsieger Immobilienmakler* ist auch in Potsdam, Berlin-Wannsee und Kleinmachnow für Sie da.

Seit 30 Jahren steht der Name DAHLER für Ehrlichkeit, Verantwortung, Wertschätzung und Professionalität in der Immobilienberatung. Wir stehen in Potsdam, Berlin-Wannsee und Kleinmachnow & Umgebung für diese Werte.

Wir freuen uns sehr, Sie rund um den Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie zu beraten – von der ersten Marktwertermittlung bis zum individuellen Vermarktungskonzept. Und immer mit der besonderen Haltung, für die wir 2021 zum vierten Mal in Folge als „Testsieger Immobilienmakler“ ausgezeichnet wurden.

Was ist Ihre Immobilie wert? Rufen Sie uns an, senden Sie uns eine E-Mail oder besuchen Sie uns persönlich in einem unserer drei Standorte.



Alternativ lassen Sie Ihre Immobilie online von uns bewerten. Scannen Sie dafür diesen QR-Code mit Ihrer Handykamera.

*Testsieger der Maklerstudie des Deutschen Institutes für Service-Qualität 2021.

DAHLER Potsdam
Yorckstraße 17, 14467 Potsdam
T 0331 60 12 60 E potsdam@dahler.com

DAHLER Berlin-Wannsee
Königstraße 48a, 14109 Berlin-Wannsee
T 030 80 40 90 60 E wannsee@dahler.com

DAHLER Kleinmachnow
Uhlenhorst 21, 14532 Kleinmachnow
T 033203 888 105 E kleinmachnow@dahler.com

dahler.com



Verdopplung der Transaktionen im Häusersegment

Das grüne Stadtbild, die Nähe zum Griebnitzsee und die historischen Gebäude – nur einige Dinge, die Babelsberg ausmachen. Weltbekanntheit erlangte der Stadtteil durch den Filmpark Babelsberg, in dem unter anderem Blockbuster wie Matrix gedreht wurden und der jedes Jahr hunderte Schauspieler anzieht. Babelsberg zählte zu den wenigen Sanierungsgebieten in Potsdam. Im Zuge der Stadterneuerung wurden dort in den vergangenen 30 Jahren einige Projekte umgesetzt und das Stadtbild deutlich aufgewertet. Auch der Park Babelsberg liegt nur gut zwei Kilometer entfernt und bietet eine Menge Erholung. Die Anbindung an die Potsdamer Innenstadt und die Hauptstadt ist ideal.

Zwölf Häuser wurden in Babelsberg-Süd 2022 verkauft. Der höchste Verkaufspreis lag bei 1,6 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr gingen die Verkäufe im Wohnungssegment deutlich zurück. Dies liegt vor allem daran, dass es 2021 eine massive Zunahme des Angebots durch die Fertigstellung der Neubauten rund um die Potsdamer Filmstudios gab. 2022 wurden 45 Wohnungen verkauft und damit mehr als noch vor dem Ausnahmejahr 2021. Der maximale Kaufpreis lag bei rund 600.000 Euro.



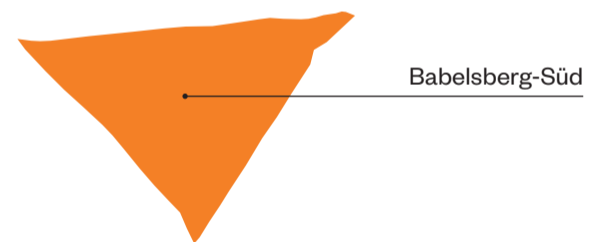
Das größte und berühmteste Filmstudio in Deutschland – der Filmpark Babelsberg

Bodenrichtwerte

2021	2022	2023	Trend
Preisspanne in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²	↗
400 – 650	430 – 700	430 – 750	

Teilgebiet Babelsberg-Süd

Makrolage



Fakten Immobilienmarkt Babelsberg-Süd 2022

Grundlage der Auswertung sind alle Kaufverträge, die dem Gutachterausschuss von den zuständigen Notariaten übermittelt wurden.

Eigentumswohnungen		Häuser*	
45	Anzahl der Verkäufe insgesamt	12	Anzahl der Verkäufe insgesamt
€ 0,60 Mio.	Teuerster Einzelverkauf	€ 1,60 Mio.	Teuerster Einzelverkauf
€ 14,09 Mio.	Gesamtumsatz 2022	€ 11,90 Mio.	Gesamtumsatz 2022
-71 %	Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021	+50 %	Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021
0	Anzahl der Verkäufe ab EUR 750.000,-	6	Anzahl der Verkäufe ab EUR 1,0 Mio.

Quelle aller Zahlen: Gutachterausschuss Potsdam | *Ein- und Zweifamilienhäuser / Doppel- und Reihenhäuser / Villen.

Kiezflair für moderate Immobilienpreise

Potsdam-West ist ein bunter Stadtteil mit viel Kiezcharakter. Gegensätze ziehen sich an und verleihen einen besonderen Charme. Hier treffen Havelufer auf Sanssouci, Alt- auf Plattenbauten und Studenten sowie junge Familien auf rüstige Senioren. So unterschiedlich der Stadtteil rein äußerlich wirkt, so vereint sind die Bewohner im Kiez. Der Stadtteil erstreckt sich von der Innenstadt bis zum Wildpark, dem westlichen Rand Potsdams, sowie vom Park Sanssouci bis zum Havelufer. In diesem Stadtteil gibt es vor allem eines: viel zu entdecken.

Im Vergleich zu vielen anderen Stadtteilen Potsdams zeigen sich die Immobilienpreise in Potsdam-West moderat. Zwei Häuser wurden 2022 verkauft mit einem maximalen Quadratmeterpreis von rund 4.600 Euro. Auch im Wohnungssegment gab es Bewegung. 19 Eigentumswohnungen wechselten den Besitzer mit einem maximalen Kaufpreis von 630.000 Euro. Wer nach Potsdam-West ziehen möchte, hatte im vergangenen Jahr gute Chancen. Zum Vergleich: 2020 wurde dort keine einzige Wohnung verkauft. Die Stadtnähe und der urbane Lifestyle machen Potsdam-West auch in Zukunft zu einem beliebten Stadtteil für Jung und Alt.



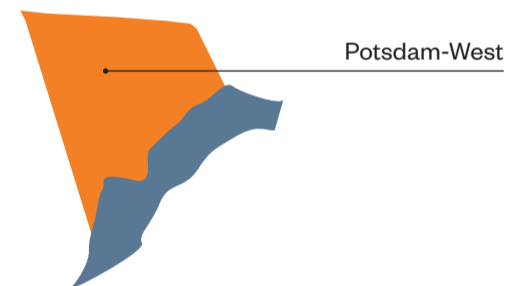
Am Yachthafen Potsdam

Bodenrichtwerte

2021	2022	2023	Trend
Preisspanne in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²	→
550 – 800	600 – 900	600 – 900	

Teilgebiet Potsdam-West

Makrolage



Fakten Immobilienmarkt Potsdam-West 2022

Grundlage der Auswertung sind alle Kaufverträge, die dem Gutachterausschuss von den zuständigen Notariaten übermittelt wurden.

Eigentumswohnungen		Häuser*	
19	Anzahl der Verkäufe insgesamt	2	Anzahl der Verkäufe insgesamt
€ 0,63 Mio.	Teuerster Einzelverkauf	€ 0,78 Mio.	Teuerster Einzelverkauf
€ 7,06 Mio.	Gesamtumsatz 2022	€ 1,30 Mio.	Gesamtumsatz 2022
-10 %	Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021	-50 %	Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021
0	Anzahl der Verkäufe ab EUR 750.000,-	0	Anzahl der Verkäufe ab EUR 1,0 Mio.

Quelle aller Zahlen: Gutachterausschuss Potsdam | *Ein- und Zweifamilienhäuser / Doppel- und Reihenhäuser / Villen.

Alles neu in der historischen Speicherstadt

Direkt am Wasser wohnen, die Ruhe der Natur genießen und in nur wenigen Minuten im Zentrum Potsdams sein. All das bietet die Speicherstadt. Unweit des Hauptbahnhofs entsteht seit 2010 eines der attraktivsten Quartiere Potsdams direkt an der Havel. Hier, wo einst Könige imposante Getreidespeicher erbauen ließen, hauchen erstklassige Architekten und Landschaftsplaner dem attraktiven Areal neues Leben ein. Mit einem zeitgemäßen Konzept für urbanes Leben in verkehrsberuhigter Umgebung entsteht hier eine neue Stadtmitte mit allen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs. 2021 ist bereits ein Großteil der Neubauten in der Speicherstadt fertiggestellt und verkauft worden. 2022 nahmen die Transaktionen noch einmal um 14 Prozent zu. Insgesamt 32 Wohnungen wurden verkauft. Vier davon mit einem Kaufpreis über 750.000 Euro. Die Preise steigen hier seit Jahren und der Stadtteil bietet noch Investitionspotenzial. So wurde dort im vergangenen Jahr ein Mehrfamilienhaus für mehr als 45 Mio. Euro veräußert – absoluter Spitzenwert in Potsdam.



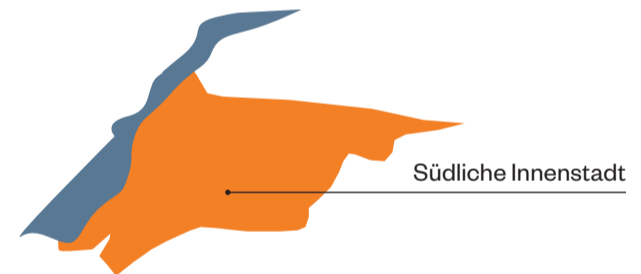
Blick vom Wasser auf die Speicherstadt und den Brauhausberg

Bodenrichtwerte

2021	2022	2023	Trend
Preisspanne in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²	→
650 – 1.000	700 – 1.000	700 – 1.000	

Teilgebiet Südliche Innenstadt

Makrolage



Fakten Immobilienmarkt Südliche Innenstadt 2022

Grundlage der Auswertung sind alle Kaufverträge, die dem Gutachterausschuss von den zuständigen Notariaten übermittelt wurden.

Eigentumswohnungen		Häuser*	
32 Anzahl der Verkäufe insgesamt	0 Anzahl der Verkäufe insgesamt	Keine Verkäufe im Häusersegment im Betrachtungszeitraum	
€ 0,90 Mio. Teuerster Einzelverkauf	€ 18,56 Mio. Gesamtumsatz 2022	€ 0,00 Mio. Teuerster Einzelverkauf	€ 0,00 Mio. Gesamtumsatz 2022
+14 % Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021	4 Anzahl der Verkäufe ab EUR 750.000,-	0 % Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021	0 Anzahl der Verkäufe ab EUR 1,0 Mio.

Quelle aller Zahlen: Gutachterausschuss Potsdam | *Ein- und Zweifamilienhäuser / Doppel- und Reihenhäuser / Villen.

Referenzen Wohnungen



01 Berlin-Wannsee – Atemberaubendes Maisonette-Penthouse auf Villenanwesen in absoluter Toplage am Großen Wannsee, ca. 250,00 m² Wohnfl. zzgl. ca. 50 m² Nutzfl., Bj. 1875, 5 Zimmer, sehr gefragte Lage, Doppelkastenfenster, Kassettentüren und Echtholzböden, teilweise Stuckornamente, Kamin, PKW-Stellplatz

02 Potsdam / Babelsberg-Nord – 1 Zimmerwohnung in Bestlage mit Seezugang – Wohnen am Griebnitzsee, ca. 51,00 m² Wohnfläche, Baujahr 1998, gepflegte und parkähnliche Wohnanlage, beliebte und ruhige Lage in der Villenkolonie Babelsberg, Tiefgaragenstellplatz, Personenaufzug, große Terrasse

03 Potsdam / Jägervorstadt – Traumhafte Eigentumswohnung mit Sonnenterrasse und Garten im denkmalgeschützten Altbau, ca. 88,00 m² Wohnfläche, Baujahr 1897, 3 Zimmer, gepflegter Gartenanteil und herrliche Sonnenterrasse, stilvolle Altbauetdetails u.a. hohe Decken, Stuck, Dielenböden

04 Potsdam / Berliner Vorstadt – Wohnen im Denkmal / mehrere Wohnungen in der ehemaligen kaiserlichen Matrosenstation Kongsnaes, Baujahr 1896, im nordischen Stil mit Blockbohlen, idyllischen Loggien und Dekorelementen gestaltet, Wasserblick auf den Jungfernsee

05 Potsdam / Berliner Vorstadt – Traumhafte Erdgeschosswohnung „Babel Tree“ in exklusiver Lage, ca. 89,00 m² Wohnfläche, Baujahr 2018, 3 Zimmer, großer und gepflegter Gartenanteil, offenes Küchenkonzept mit Miele und Bora Geräten, Vollholzparkett, neuwertiger Zustand, Personenaufzug

06 Potsdam / Bornstedt – Wohnen am Volkspark Potsdam im exklusiven Neubauensemble, Bj. 2022, traumhafte Lage und direkter Zugang zum Volkspark Potsdam, hochwertige und klassische Materialien in warmen Farbtönen, privater und idyllischer Gemeinschaftsgarten im Innenhof, Personenaufzug, Tiefgaragenstellplatz

Exponierte Lage am Wasser mit konstanter Beliebtheit

Exklusiv und von Wasser umgeben: Berlin-Wannsee ist weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt und begehrt. Die Lage ist einzigartig. Der Stadtteil profitiert von seiner Nähe zum Ku'damm und nach Potsdam sowie der vielfältigen Natur. Der Große Wannsee ist das Zuhause der prestigeträchtigsten Segel- und Yachtclubs Deutschlands. Am Kleinen Wannsee liegen zahlreiche Rudervereine – die Schmieden der deutschen Olympioniken. Die Nachbarschaft in Wannsee prägen Stadt villen, Einfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen. Ein Highlight sind die weitläufigen Wassergrundstücke.

Das Lebensgefühl und die Exklusivität von Wannsee spiegeln sich in den Immobilienpreisen wider. Mit Bodenrichtwerten von bis zu 2.100 Euro pro Quadratmeter erfreuen sich die Eigentümer einer kontinuierlichen Wertsteigerung ihres Grund und Bodens. Dementsprechend werden auch hohe Kaufpreise erzielt: Die teuerste Neubau-Eigentumswohnung wurde 2022 für mehr als 3,1 Mio. Euro beurkundet. Einfamilienhäuser unter einer Million Euro sind in Wannsee kaum mehr zu finden.



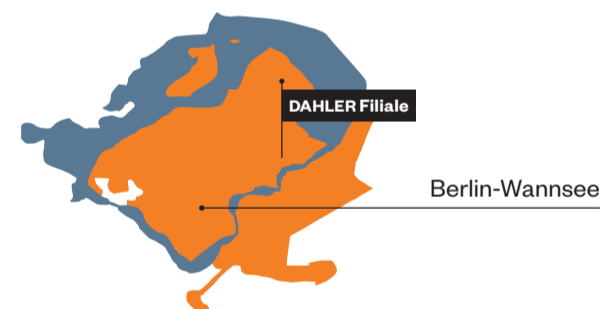
Die vielen Segelboote auf dem Wasser des bekannten Großen Wannsees

Bodenrichtwerte**

2021	2022	2023	Trend
Preisspanne in EUR/m ² 1.000 – 1.900	Preisspanne in EUR/m ² 1.000 – 2.000	Preisspanne in EUR/m ² 1.000 – 2.100	↗

Teilgebiet Berlin-Wannsee

Makrolage



Fakten Immobilienmarkt Berlin-Wannsee 2022

Grundlage der Auswertung sind alle Kaufverträge, die dem Gutachterausschuss von den zuständigen Notariaten übermittelt wurden.

Eigentumswohnungen		Häuser*	
37 Anzahl der Verkäufe insgesamt	17 Anzahl der Verkäufe insgesamt	€ 3,13 Mio. Teuerster Einzelverkauf	€ 2,45 Mio. Teuerster Einzelverkauf
–29 % Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021	7 Anzahl der Verkäufe ab EUR 750.000,-	€ 29,02 Mio. Gesamtumsatz 2022	€ 18,64 Mio. Gesamtumsatz 2022
		+21 % Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021	8 Anzahl der Verkäufe ab EUR 1,0 Mio.

Quelle aller Zahlen: Gutachterausschuss Potsdam | *Ein- und Zweifamilienhäuser / Doppel- und Reihenhäuser / Villen. | **Steinstücken und Kohlhasenbrück sind von der Betrachtung ausgenommen.



 **HUF HAUS**
Das Original · Seit 1912

Kommen Sie vorbei und entdecken Sie unser Musterhaus in Kleinmachnow!

Der HUF HAUS Finanzierungsservice

Mit sechs eigenen Tochterfirmen bietet das Familienunternehmen HUF HAUS die gesamte Leistungskette für den Bau Ihres Traumhauses – von der Planung bis zur schlüsselfertigen Übergabe – aus einer Hand. Das garantiert erstklassige Qualität in der Ausführung aller Gewerke. Denn jedes Unternehmen besitzt fundiertes Know-how in seinem Spezialgebiet und kennt sich bestens mit den besonderen Anforderungen der Fachwerkarchitektur aus.

Jedes Tochterunternehmen ist auch außerhalb der Zusammenarbeit mit HUF HAUS auf dem Markt erfolgreich. So auch der **HUF HAUS Finanzierungsservice mit Sitz in Kleinmachnow, der sich auf Finanzierungskonzepte für exklusive Immobilienprojekte spezialisiert hat.** Gleich vis-à-vis können Besucher das Musterhaus von HUF entdecken.

 **HUF HAUS**
Finanzierungsservice

Exklusiver Service für DAHLER Kunden

- Finanzierungsberater mit über 25 Jahren Erfahrung im Premium-Immobiliensegment
- Maßgeschneiderte Finanzierungen auch unter Berücksichtigung steuerlicher Aspekte
- Vergleich komplexer Angebote verschiedener Banken
- Ausarbeitung individueller Konditionen mit einem Höchstmaß an Variabilität bei der Darlehensrückführung
- Prolongation und Umschuldung bestehender Darlehen



Wir beraten Sie gerne! Ihr Team des Finanzierungsservices.

Beliebte Gemeinde mit mehr als 100 Verkäufen

Allein mit altem Baumbestand, Villen, Land- und Siedlungshäuser – sie prägen das Stadtbild Kleinmachnows. Die Gemeinde zählt übrigens seit Jahren zu den kinderreichsten Europas – das zeigt, wie beliebt dieser Stadtteil vor den Toren Berlins bei Familien ist. In den vergangenen zwei Jahrzehnten hat Kleinmachnow vornehmlich Bewohner mit einem hohen Einkommen angezogen. Lange Zeit galt der Ort als teuerster Fleck Brandenburgs. Die Gemeinde befindet sich an der südlichen Stadtgrenze zu Berlin, nahe dem begehrten Ortsteil Steglitz-Zehlendorf, und verfügt über diverse Schulen. Die bekannteste ist die internationale Schule BBIS (Berlin Brandenburg International School).

Die Exklusivität zeigt sich auch bei einem Blick auf den Häusermarkt. Hier fand viel Bewegung statt. 70 Objekte wechselten 2022 den Eigentümer, 31 davon mit einem Kaufpreis über einer Million Euro. Die höchste Transaktion lag bei 3,1 Mio. Euro. Im Wohnungssegment lag der Spitzenpreis bei 2,1 Mio. Euro. Auch die Bodenrichtwerte steigen kontinuierlich: 2022 um 20 bis 25 Prozent. Ein Ende scheint hier noch nicht in Sicht.



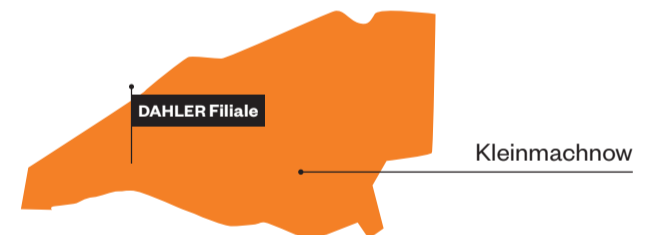
Denkmalgeschützte Schleusenanlage des Brandenburg-Berliner Teltowkanals

Bodenrichtwerte

2021	2022	2023	Trend
Preisspanne in EUR/m ² 680 – 860	Preisspanne in EUR/m ² 800 – 1.000	Preisspanne in EUR/m ² 1.000 – 1.200	↗

Teilgebiet Kleinmachnow

Makrolage



Fakten Immobilienmarkt Kleinmachnow 2022

Grundlage der Auswertung sind alle Kaufverträge, die dem Gutachterausschuss von den zuständigen Notariaten übermittelt wurden.

Eigentumswohnungen		Häuser*	
47	Anzahl der Verkäufe insgesamt	70	Anzahl der Verkäufe insgesamt
€ 2,16 Mio.	Teuerster Einzelverkauf	€ 3,10 Mio.	Teuerster Einzelverkauf
€ 28,60 Mio.	Gesamtumsatz 2022	€ 72,05 Mio.	Gesamtumsatz 2022
-25 %	Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021	+11 %	Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021
7	Anzahl der Verkäufe ab EUR 1,0 Mio.	31	Anzahl der Verkäufe ab EUR 1,0 Mio.

Quelle aller Zahlen: Gutachterausschuss Potsdam | *Ein- und Zweifamilienhäuser / Doppel- und Reihenhäuser / Villen.



**DER NEUE TREND.
STAHL LOFTTÜREN.
IM HAUS ODER BÜRO.
BESUCHEN SIE
UNSEREN SHOWROOM.**

Der Spezialist für eine Stahl Lofttür in Berlin und Brandenburg:
www.akzent-lofftueren.de

AKZENT LOFTTÜREN Europarc Dreilinden | Heinrich Hertz Straße 1A | 14532 Kleinmachnow
Telefon: +49 33 203 872 878 | Mail: info@akzent-lofftueren.de

ÖFFNUNGSZEITEN Mi. – Fr.: 08:00 – 17:00 | Sa.: 10.00 – 16:00 | Mo., Di. und So.: geschlossen

Teltow

Premiumimmobilienmarkt

Enorme Steigerung der Bodenrichtwerte

Die Kleinstadt Teltow liegt nahe dem südlichen Stadtrand Berlins und ist mit ca. 27.000 Einwohnern eine der bevölkerungsreichsten Städte des Landkreises Potsdam-Mittelmark. Durch die Nähe zu Berlin und Potsdam liegen sämtliche Annehmlichkeiten in unmittelbarer Umgebung. Auch kulturell bieten sich viele Möglichkeiten. Wer lieber in der Natur ist, kommt in Teltow ebenfalls auf seine Kosten. Zu den bekanntesten und beliebtesten Orten zählen der Teltowkanal, die historische Altstadt und die St.-Andreas-Kirche. In den letzten Jahren hat Teltow eine sehr dynamische Entwicklung erfahren und bietet vor allem für Familien das ideale Zuhause. Die beliebtesten Ortsteile sind Teltow-Seehof und das Postviertel, die beide überwiegend durch moderne Neubauten geprägt sind.

Das begrenzte Immobilienangebot kann derzeit mit der stetig steigenden Nachfrage nicht standhalten und so waren die Transaktionen 2022 wie auch bereits 2021 sowohl im Häuser- als auch im Wohnungssegment rückläufig. Die Bodenrichtwerte erfahren eine Steigerung zwischen 23 und 60 Prozent – und damit die höchste Zunahme innerhalb der hier betrachteten Lagen.



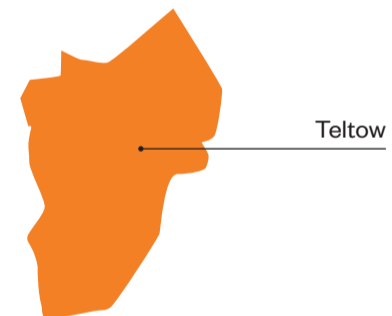
Blick über die Altstadt von Teltow

Bodenrichtwerte

2021	2022	2023	Trend
Preisspanne in EUR/m ² 180 – 560	Preisspanne in EUR/m ² 250 – 650	Preisspanne in EUR/m ² 400 – 800	↗

Teilgebiet Teltow

Makrolage



Fakten Immobilienmarkt Teltow 2022

Grundlage der Auswertung sind alle Kaufverträge, die dem Gutachterausschuss von den zuständigen Notariaten übermittelt wurden.

Eigentumswohnungen

54

Anzahl der Verkäufe insgesamt

€ 0,75 Mio.

Teuerster Einzelverkauf

€ 18,51 Mio.

Gesamtumsatz 2022

-53 %

Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021

0

Anzahl der Verkäufe ab EUR 1,0 Mio.

Häuser*

46

Anzahl der Verkäufe insgesamt

€ 1,59 Mio.

Teuerster Einzelverkauf

€ 34,70 Mio.

Gesamtumsatz 2022

-23 %

Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021

9

Anzahl der Verkäufe ab EUR 1,0 Mio.

Positive Entwicklung setzt sich fort

Am südwestlichen Stadtrand von Berlin befindet sich Stahnsdorf, eine Gemeinde mit knapp 16.000 Einwohnern, die im Westen von Nuthe und Havel begrenzt wird. Ein gelungener Mix aus dörflichem Charme und einer modernen Infrastruktur zeichnen Stahnsdorf aus. Besonders junge Familien, Freiberufler und andere Selbstständige hat es hierhin verschlagen. Kulturell bietet die Gemeinde so manche Sehenswürdigkeit: Der alte Dorfanger beispielsweise stellt in seiner Gesamtanlage das wertvollste Kulturgut des Ortes dar. Die mehr als 700 Jahre alte romanische Feldsteinkirche sowie der Stahnsdorfer Südwestkirchhof stehen ganz oben auf der Liste lohnender Ausflugsziele. Neben dem markanten Bauwerk Schloss Güterfelde verfügt die Gemeinde mit drei Naturparks und einigen Naturschutzgebieten über weitere attraktive Ausflugsziele.

Sowohl im Häuser- als auch im Wohnungsmarkt war 2022 ähnlich viel Bewegung wie noch im starken Vorjahr. Acht der 53 verkauften Häuser wechselten zu einem Kaufpreis über einer Million Euro den Besitzer. Stahnsdorf profitiert auch von den Preissteigerungen in Potsdam und Kleinmachnow, was auch die gestiegenen Bodenrichtwerte erklärt.



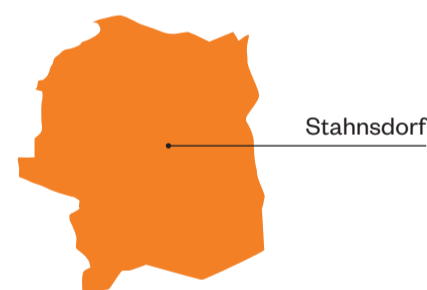
Blick auf den Südwestkirchhof in Stahnsdorf

Bodenrichtwerte

2021	2022	2023	Trend
Preisspanne in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²	↗
350 – 660	450 – 750	600 – 800	

Teilgebiet Stahnsdorf

Makrolage



Fakten Immobilienmarkt Stahnsdorf 2022

Grundlage der Auswertung sind alle Kaufverträge, die dem Gutachterausschuss von den zuständigen Notariaten übermittelt wurden.

Eigentumswohnungen		Häuser*	
23	Anzahl der Verkäufe insgesamt	53	Anzahl der Verkäufe insgesamt
€ 0,76 Mio.	Teuerster Einzelverkauf	€ 1,48 Mio.	Teuerster Einzelverkauf
€ 8,65 Mio.	Gesamtumsatz 2022	€ 40,34 Mio.	Gesamtumsatz 2022
-4 %	Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021	-2 %	Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021
0	Anzahl der Verkäufe ab EUR 1,0 Mio.	8	Anzahl der Verkäufe ab EUR 1,0 Mio.

Quelle aller Zahlen: Gutachterausschuss Potsdam | *Ein- und Zweifamilienhäuser / Doppel- und Reihenhäuser / Villen.

Transaktionsrückgang wegen hoher Zinsen und Baukosten

Sachwerte wie Immobilien sind gerade in Krisenzeiten ein beliebtes Investment. Potsdam ist nicht nur bei Privatleuten, sondern auch bei Kapitalanlegern immer stärker in den Fokus gerückt. Ein stetiger Zuzug bis 2030, steigende Mieteinnahmen und ein Wohnungsleerstand von unter einem Prozent sind Gründe, warum die brandenburgische Landeshauptstadt für Investoren besonders attraktiv ist. Die hohe Beliebtheit Potsdams und die Nähe zu Berlin führen zu einer langfristigen Wertsteigerung.

Aufgrund von einem extrem gestiegenen Zinsniveau und weiterhin hohen Kaufpreisen war 2022 kein besonders lohnendes Jahr für Kapitalanleger. Auch die Preise für Neubauten sind wegen der gestiegenen Materialkosten in die Höhe geschossen. So ist es nicht verwunderlich, dass die Anzahl der Transaktionen von Mehrfamilienhäusern im vergangenen Jahr um 36 Prozent zurückgegangen ist. Dennoch wurden 14 Objekte mit einem Gesamtvolumen von rund 100 Millionen Euro gehandelt. Der teuerste Verkauf war ein Mehrfamilienhaus in der Speicherstadt für 45,4 Mio. Euro.



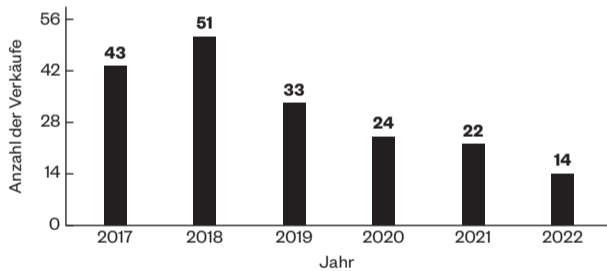
Blick auf Potsdams vielfältige Architektur

Bodenrichtwerte

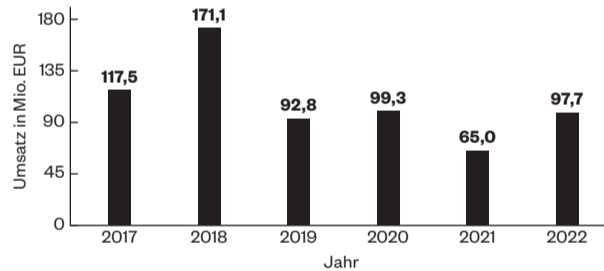
2021	2022	2023	Trend
Preisspanne in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²	→
250 – 1.800	300 – 1.800	300 – 1.800	

Entwicklung 2017 bis 2022

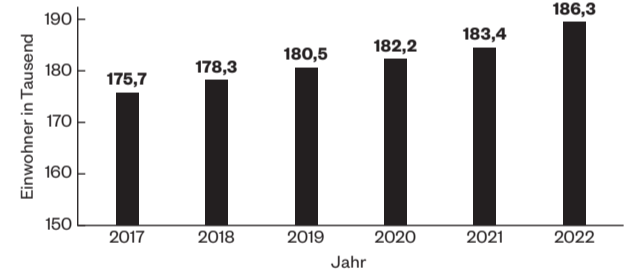
Vergleich der Verkäufe 2017 bis 2022



Vergleich der Umsätze 2017 bis 2022



Vergleich der Einwohnerzahl 2017 bis 2022



Fakten Investment-Immobilien Potsdam 2022

Grundlage der Auswertung sind alle Kaufverträge, die dem Gutachterausschuss von den zuständigen Notariaten übermittelt wurden.

Mehrfamilienhäuser

14

Anzahl der Verkäufe insgesamt

€ 11,88 Mio.

Teuerster Einzelverkauf 2021

€ 45,38 Mio.

Teuerster Einzelverkauf 2022

€ 97,65 Mio.

Gesamtumsatz 2022

-36 %

Prozentuale Veränderung der Verkäufe zu 2021

Investment Angebote/Referenzen



01 Potsdam / Berliner Vorstadt – Denkmalgeschützte und unsanierte „Villa Rabe“ aus dem Jahr 1858, ausgebaut und vermietet Remise, ca. 262 m² Wohnfläche in der „Villa Rabe“ und ca. 166 m² in der Remise, ca. 2.115 m² Grundstück, nach Sanierung und Ausbau der „Villa Rabe“ ist eine Vergrößerung der Fläche von ca. 262 m² auf bis zu ca. 504 m² Gewerbe- und Wohnfläche genehmigt, Kaufpreis: EUR 3.780.000,-

02 Falkensee – Wohn-/ und Geschäftshaus in gefragter Lage von Falkensee, ca. 813 m² vermietbare Fläche, ca. 1.268 m² Gebäude- und Freifläche, Baujahr: 1933, 7 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit, laufend gepflegt und in einem soliden Zustand, hervorragende und bereits etablierte Infrastruktur, Kaufpreis EUR 1.300.000,-

03 Werder (Havel) – Saniertes MFH mit 5 Wohneinheiten, vermietbare Fläche ca. 305 m², Bj. 1905, voll vermietet, 1999 saniert, liebevoll rekonstruiert, Umnutzung der Gewerbeeinheit in Wohnen im Jahr 2012, Gartenflächen sowie Terrassen für Mieter

04 Brandenburg an der Havel - Historisches Mehrfamilienhaus mit 8 WE in schöner und gefragter Lage, Wohnfläche ca. 477,04 m², Nutzfläche ca. 100,3 m², Baujahr 1880, voll vermietet, Wasserblick in den Wintermonaten, Unterkellert, 2013 saniert, Wohnungsgrößen zwischen ca. 48 m² bis ca. 76 m²

05 Potsdam / Templiner Vorstadt - Vermietete Wohnungen in der beliebten Speicherstadt, Baujahr 2014, zentrale und beliebte Lage in Wassernähe, sehr gut vermietet, moderne Ausstattung, Personenaufzug, Tiefgaragenstellplatz

06 Potsdam / Bornstedt – Attraktive Kapitalanlagen nahe dem Volkspark, familiäre Wohnlage, fußläufig zum Volkspark Potsdam, großer Gemeinschaftsgarten mit Altbaumbestand, hofseitiger Balkon mit Südwestausrichtung, praktischer Grundriss

DAHLER

**Kontaktieren Sie uns gern für
mehr Informationen:**



DAHLER Potsdam
Yorckstraße 17, 14467 Potsdam
T 0331 60 12 60 F 0331 60 12 61
E potsdam@dahler.com



dahler.com/potsdam



DAHLER Berlin-Wannsee
Königstraße 48a, 14109 Berlin-Wannsee
T 030 80 40 90 60 F 030 80 40 10 70
E wannsee@dahler.com



dahler.com/berlin-wannsee



DAHLER Kleinmachnow
Uhlenhorst 21, 14532 Kleinmachnow
T 033203 888 105 F 033203 888 104
E kleinmachnow@dahler.com



dahler.com/kleinmachnow

Erscheinungsdatum: Juni 2023.

DESIGNKÜCHEN – HÖCHSTE ELEGANZ INDIVIDUELL AUF SIE ZUGESCHNITTEN

Sie suchen das Extra an Style bei Ihrer neuen Küche? ... dann sollten Sie unsere Designküchen kennenlernen. Mit ihrer großzügigen Gestaltung, klaren Linien und einer puristischen Optik erfüllen Sie höchste Ansprüche. Lassen Sie sich in unserer Ausstellung inspirieren oder vereinbaren Sie unverbindlich einen Termin und überzeugen Sie sich von unserem erstklassigen Service. Wir kommen für eine individuelle und persönliche Beratung auch zu Ihnen nach Hause!






m-ruder.de

Tel.: 030/55 77 26 15

RUDER KÜCHEN 
Geräte + Kundendienst *Immer eine gute Idee!*

Ruder Küchen und Hausgeräte GmbH
Pfarstr. 124 | 10317 Berlin

Spandau Altstadt | Breite-Str. 1 | 13597 Berlin
Studio Westend | Reichsstraße 84a | 14052 Berlin
Lichtenberg Ostkreuz | Pfarstr. 124 | 10317 Berlin
Forum Köpenick | Bahnhofstr. 33 | 12555 Berlin
Katharinenquartier | Grimm 1 | 20457 Hamburg
Junkersdorf | Wilhelm-von-Capitaine-Str. 20 | 50858 Köln

 Zentrale 030 55 77 26 15
 Kundendienst 030 55 77 26 26
 zentrale@m-ruder.de