

3. NOVEMBER 2022

## Immobilienpreise in Bewegung: Volatiler Markt in kleineren Universitätsstädten spürbar

- *In 35 von 46 analysierten Standorten stagnieren beziehungsweise fallen die Immobilienpreise für Eigentumswohnungen im dritten Quartal 2022 im Vergleich zum Jahresbeginn*
- *In der Universitätsstadt Saarbrücken fallen die Quadratmeterpreise für Wohnungen mit -11,9 Prozent am stärksten (Kaufpreis: 2.322 €/m<sup>2</sup>), gefolgt von Lüneburg mit -11,7 Prozent (Kaufpreis: 24.317 €/m<sup>2</sup>)*
- *In elf analysierten Standorten der Analyse steigen die Preise weiter, darunter ist Erlangen mit 8,3 Prozent steigenden Quadratmeterpreisen bei Eigentumswohnungen der Spitzenreiter (Kaufpreis: 5.449 €/m<sup>2</sup>)*

**Frankfurt am Main, 3. NOVEMBER 2022** – Im Wintersemester 2021/2022 waren in Deutschland laut Statistischem Bundesamt 2,95 Millionen Studierende immatrikuliert. Viele davon zieht es in kleinere Universitätsstädte. Die Gründe liegen im Vergleich zu den pulsierenden Großstädten auf der Hand: günstigere Wohnungs- und Lebenshaltungskosten, mehr Grünflächen und ein geringerer Stress- und Lärmfaktor sorgen für eine höhere Lebens- und Studienqualität. Das haben auch Investoren und Kapitalanleger längst erkannt und diese Standorte<sup>1</sup> zunehmend im Blick. Doch wie entwickeln sich die Preise in diesen Städten, vor allem vor dem Hintergrund des aktuell sehr volatilen Immobilienmarktes? Die VON POLL IMMOBILIEN Experten ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) haben die Kaufpreisentwicklung<sup>2</sup> von Eigentumswohnungen in den kleineren Universitätsstädten Deutschlands für das dritte Quartal 2022 im Vergleich zum ersten Quartal 2022 analysiert.

Bei immerhin 35 von 46 analysierten Standorten stagnieren beziehungsweise fallen die Preise, während bei elf Standorten die Preise weiter steigen, wenn auch nicht mehr so stark wie im vergangenen Jahr.

„Der Immobilienmarkt ist seit dem Frühjahr vielerorts sichtlich in Bewegung. Das trifft auch auf die kleineren Universitätsstädte zu. Die Immobilienpreise stagnieren beziehungsweise sinken in gewissen Regionen und Segmenten – allerdings werden sehr gute und stark nachgefragte Mikrolagen weniger betroffen sein“, sagt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Investitionen in kleinere Standorte anstelle von Metropolen sind aufgrund des meist niedrigeren Preisniveaus und hohen Entwicklungspotenzials längst kein Geheimtipp unter Kapitalanlegern mehr. Aber lohnt es sich aktuell noch? Vor allem Städte mit attraktiven Studiengängen haben weiterhin Wertsteigerungspotenzial. Kapitalanleger sollten jedoch die Renditemöglichkeiten der Standorte und der anvisierten Immobilie sowie deren individuelle Kriterien und Marktentwicklung genau überprüfen und zudem professionelle Immobilienexperten zu Rate ziehen.“

**von Poll Immobilien GmbH**Franka Schulz  
Head of Public Relations**E-Mail:**  
[presse@von-poll.com](mailto:presse@von-poll.com)**Telefon:**  
+49 (0)69-26 91 57-603

Die Immobilienpreisanalyse der kleineren Universitätsstädte für das dritte Quartal 2022 zeigt, dass Kaufinteressenten in Konstanz mit 6.321 €/m<sup>2</sup> und Potsdam mit 6.029 €/m<sup>2</sup> mit den höchsten Preisen für eine Eigentumswohnung rechnen müssen. Während in Konstanz die Quadratmeterpreise gegenüber dem ersten Quartal 2022 um 2 Prozent leicht gestiegen sind, sind sie in Potsdam, der Landeshauptstadt Brandenburgs, um immerhin -7,8 Prozent gesunken. „Der Markt ist aktuell im Wandel. Zuletzt verzeichneten wir in Potsdam signifikante Preisanstiege und Immobilienverkäufer konnten an den teilweise sehr hohen Preisvorstellungen festhalten – das ändert sich nun“, weiß Andreas Güthling, Geschäftsstellenleiter der VON POLL IMMOBILIEN Shops Potsdam und Werder (Havel). Er fügt hinzu: „Durch den gestiegenen Finanzierungszins müssen viele Kaufinteressenten ihr Suchbudget neu kalkulieren. Für einige ist der Erwerb einer Immobilie zu den aktuellen Marktpreisen jedoch nicht mehr möglich. Aktuell gleichen sich Angebot und Nachfrage aus, wodurch die Preise etwas nachgeben. Der Markt reguliert sich also selbst.“

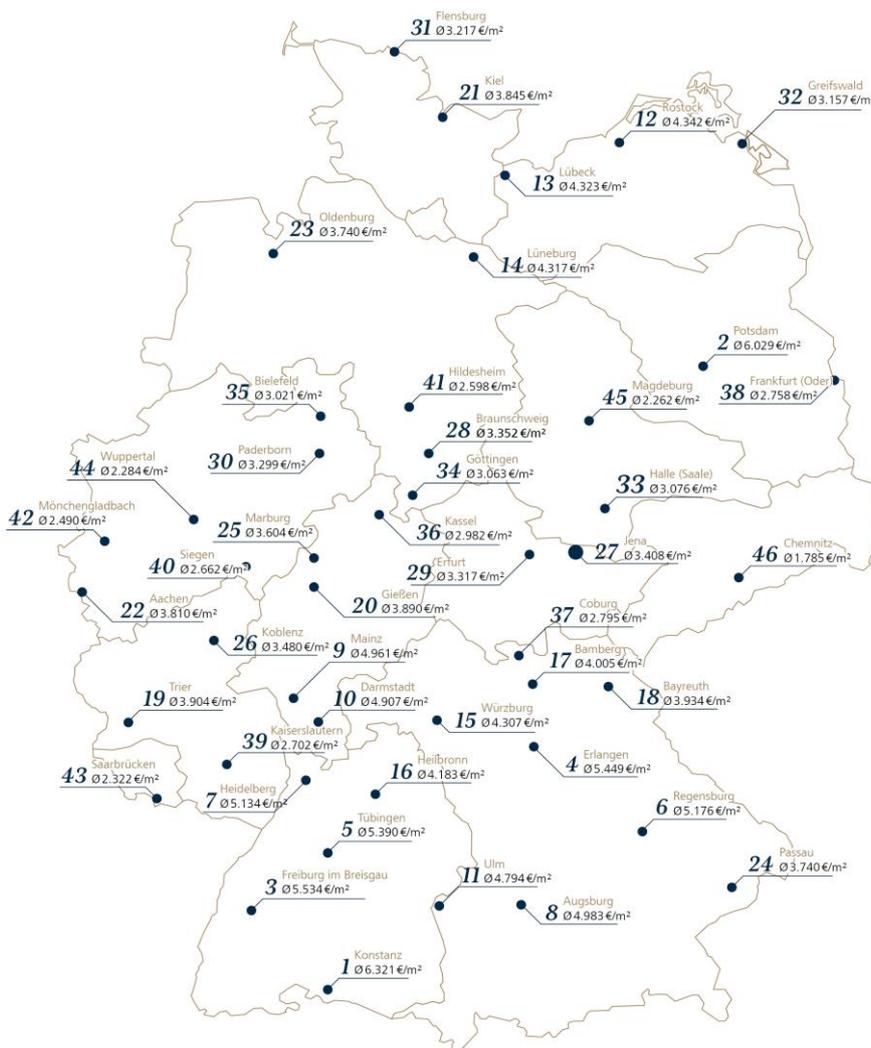


Abb. 1: Kaufpreise Eigentumswohnungen in den kleineren Universitätsstädten in Q3/22 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH, [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com))

	STADT	Ø KAUFPREIS Q3/2022	Ø KAUFPREIS Q1/2022	TENDENZ Q1/2022 vs. Q3/2022
1	Konstanz	6.321 €/m <sup>2</sup>	6.195 €/m <sup>2</sup>	↑ 2,0%
2	Potsdam	6.029 €/m <sup>2</sup>	6.538 €/m <sup>2</sup>	↓ -7,8%
3	Freiburg im Breisgau	5.534 €/m <sup>2</sup>	5.892 €/m <sup>2</sup>	↓ -6,1%
4	Erlangen	5.449 €/m <sup>2</sup>	5.032 €/m <sup>2</sup>	↑ 8,3%
5	Tübingen	5.390 €/m <sup>2</sup>	5.628 €/m <sup>2</sup>	↓ -4,2%
6	Regensburg	5.176 €/m <sup>2</sup>	5.476 €/m <sup>2</sup>	↓ -5,5%
7	Heidelberg	5.134 €/m <sup>2</sup>	5.280 €/m <sup>2</sup>	↓ -2,8%
8	Augsburg	4.983 €/m <sup>2</sup>	5.233 €/m <sup>2</sup>	↓ -4,8%
9	Mainz	4.961 €/m <sup>2</sup>	4.980 €/m <sup>2</sup>	↓ -0,4%
10	Darmstadt	4.907 €/m <sup>2</sup>	4.995 €/m <sup>2</sup>	↓ -1,8%
11	Ulm	4.794 €/m <sup>2</sup>	5.223 €/m <sup>2</sup>	↓ -8,2%
12	Rostock	4.342 €/m <sup>2</sup>	4.356 €/m <sup>2</sup>	↓ -0,3%
13	Lübeck	4.323 €/m <sup>2</sup>	4.497 €/m <sup>2</sup>	↓ -3,9%
14	Lüneburg	4.317 €/m <sup>2</sup>	4.891 €/m <sup>2</sup>	↓ -11,7%
15	Würzburg	4.307 €/m <sup>2</sup>	4.446 €/m <sup>2</sup>	↓ -3,1%
16	Heilbronn	4.183 €/m <sup>2</sup>	4.333 €/m <sup>2</sup>	↓ -3,5%
17	Bamberg	4.005 €/m <sup>2</sup>	3.944 €/m <sup>2</sup>	↑ 1,5%
18	Bayreuth	3.934 €/m <sup>2</sup>	4.276 €/m <sup>2</sup>	↓ -8,0%
19	Trier	3.904 €/m <sup>2</sup>	3.887 €/m <sup>2</sup>	↑ 0,4%
20	Gießen	3.890 €/m <sup>2</sup>	3.987 €/m <sup>2</sup>	↓ -2,4%
21	Kiel	3.845 €/m <sup>2</sup>	4.059 €/m <sup>2</sup>	↓ -5,3%
22	Aachen	3.810 €/m <sup>2</sup>	3.725 €/m <sup>2</sup>	↑ 2,3%
23	Oldenburg	3.740 €/m <sup>2</sup>	4.066 €/m <sup>2</sup>	↓ -8,0%
24	Passau	3.740 €/m <sup>2</sup>	3.756 €/m <sup>2</sup>	↓ -0,4%
25	Marburg	3.604 €/m <sup>2</sup>	3.793 €/m <sup>2</sup>	↓ -5,0%
26	Koblenz	3.480 €/m <sup>2</sup>	3.592 €/m <sup>2</sup>	↓ -3,1%
27	Jena	3.408 €/m <sup>2</sup>	3.439 €/m <sup>2</sup>	↓ -0,9%
28	Braunschweig	3.352 €/m <sup>2</sup>	3.406 €/m <sup>2</sup>	↓ -1,6%
29	Erfurt	3.317 €/m <sup>2</sup>	3.661 €/m <sup>2</sup>	↓ -9,4%
30	Paderborn	3.299 €/m <sup>2</sup>	3.431 €/m <sup>2</sup>	↓ -3,8%
31	Flensburg	3.217 €/m <sup>2</sup>	3.145 €/m <sup>2</sup>	↑ 2,3%
32	Greifswald	3.157 €/m <sup>2</sup>	3.232 €/m <sup>2</sup>	↓ -2,3%
33	Halle (Saale)	3.076 €/m <sup>2</sup>	3.141 €/m <sup>2</sup>	↓ -2,1%
34	Göttingen	3.063 €/m <sup>2</sup>	3.338 €/m <sup>2</sup>	↓ -8,2%
35	Bielefeld	3.021 €/m <sup>2</sup>	3.221 €/m <sup>2</sup>	↓ -6,2%
36	Kassel	2.982 €/m <sup>2</sup>	3.072 €/m <sup>2</sup>	↓ -2,9%
37	Coburg	2.795 €/m <sup>2</sup>	2.629 €/m <sup>2</sup>	↑ 6,3%
38	Frankfurt (Oder)	2.758 €/m <sup>2</sup>	2.688 €/m <sup>2</sup>	↑ 2,6%
39	Kaiserslautern	2.702 €/m <sup>2</sup>	2.656 €/m <sup>2</sup>	↑ 1,7%
40	Siegen	2.662 €/m <sup>2</sup>	2.640 €/m <sup>2</sup>	↑ 0,8%
41	Hildesheim	2.598 €/m <sup>2</sup>	2.650 €/m <sup>2</sup>	↓ -2,0%
42	Mönchengladbach	2.490 €/m <sup>2</sup>	2.565 €/m <sup>2</sup>	↓ -2,9%
43	Saarbrücken	2.322 €/m <sup>2</sup>	2.636 €/m <sup>2</sup>	↓ -11,9%
44	Wuppertal	2.284 €/m <sup>2</sup>	2.309 €/m <sup>2</sup>	↓ -1,1%
45	Magdeburg	2.262 €/m <sup>2</sup>	2.199 €/m <sup>2</sup>	↑ 2,9%
46	Chemnitz	1.785 €/m <sup>2</sup>	1.890 €/m <sup>2</sup>	↓ -5,6%

Abb. 2. Kaufpreisentwicklung Eigentumswohnungen in den kleineren Universitätsstädten, Q3/22 vs. Q1/22  
 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH, [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com))

Auf die zwei Spitzenreiter der Analyse folgen fünf Universitätsstädte mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen für Wohnungen zwischen 5.000 Euro und 6.000 Euro. Darunter Freiburg im Breisgau mit 5.534 €/m<sup>2</sup>, Erlangen mit 5.449 €/m<sup>2</sup>, Tübingen mit 5.390 €/m<sup>2</sup>, Regensburg mit 5.176 €/m<sup>2</sup> und Heidelberg mit 5.134 €/m<sup>2</sup>. In der bayrischen Universitätsstadt Erlangen sind die Preise im Vergleich zum ersten Quartal 2022 um 8,3 Prozent gestiegen und erzielen damit die höchste Preissteigerung aller analysierten Standorte.

„Durch die Ansiedlung größerer Unternehmen in Erlangen, wie Siemens, Adidas, Puma oder Schäffler, sowie der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg, die einen sehr guten Ruf genießt, ist die Metropolregion Nürnberg auch für ein internationales Publikum besonders attraktiv. Vor allem in den letzten zwölf bis 24 Monaten registrierten wir eine Zunahme der Immobilienanfragen durch ausländische Investoren, wodurch natürlich auch die Preise steigen“, erläutert Matthias Gebhardt, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Erlangen, Forchheim und demnächst Herzogenaurach. In Freiburg im Breisgau mit -6,1 Prozent, Tübingen mit -4,2 Prozent, Regensburg mit -5,5 Prozent und Heidelberg mit -2,8 Prozent fallen dagegen die Preise gegenüber Jahresanfang.

Die günstigsten Immobilienpreise für Eigentumswohnungen unter den kleineren Universitätsstädten finden Interessenten aktuell in Chemnitz, der drittgrößten Stadt im Freistaat Sachsen, mit 1.785 €/m<sup>2</sup>. Hier fallen Quadratmeterpreise gegenüber dem ersten Quartal 2022 um -5,6 Prozent. Auch in den kleineren Universitätsstädten Magdeburg, Wuppertal, Saarbrücken, Mönchengladbach, Hildesheim, Siegen, Kaiserslautern, Frankfurt (Oder), Coburg und Kassel können Kaufinteressenten Wohnungen noch zu moderaten Kaufpreisen zwischen durchschnittlich 2.000 €/m<sup>2</sup> bis 3.000 €/m<sup>2</sup> erwerben. Mit -11,9 Prozent sinken die Preise in Saarbrücken bei Eigentumswohnungen allerdings am stärksten in der gesamten Analyse.

Direkt hinter Saarbrücken, der Landeshauptstadt des Saarlandes, mit den am stärksten fallenden Kaufpreisen für Eigentumswohnungen folgen die Universitätsstädte Lüneburg mit -11,7 Prozent (Kaufpreis: 4.317 €/m<sup>2</sup>), Erfurt mit -9,4 Prozent (Kaufpreis: 3.317 €/m<sup>2</sup>), Göttingen und Ulm mit jeweils -8,2 Prozent (Kaufpreis: 3.063 €/m<sup>2</sup> beziehungsweise 4.794 €/m<sup>2</sup>) sowie Oldenburg und Bayreuth mit jeweils -8 Prozent (Kaufpreis: 3.740 €/m<sup>2</sup> beziehungsweise 3.934 €/m<sup>2</sup>).

Interessant ist vor dem Hintergrund des aktuell volatilen Marktes auch, dass die Immobilienpreise in immerhin elf analysierten Standorten im dritten Quartal 2022 im Vergleich zum ersten Quartal 2022 weiter steigen. Spitzenreiter ist Erlangen mit 8,3 Prozent steigenden Quadratmeterpreisen bei Eigentumswohnungen (Kaufpreis: 5.449 €/m<sup>2</sup>), gefolgt von Coburg mit 6,3 Prozent (Kaufpreis: 2.795 €/m<sup>2</sup>). Zwischen 1,5 Prozent und 3 Prozent steigen die Preise im Vergleich zum ersten Quartal 2022 in Bamberg, Kaiserslautern, Konstanz, Aachen, Flensburg, Frankfurt (Oder) und Magdeburg. „Die Bekanntgabe, dass sich der amerikanische Halbleiterproduzent Intel in Magdeburg ansiedelt, hat den Immobilienmarkt spürbar beeinflusst. Seitdem verzeichneten wir einen sprunghaften Anstieg an Immobilienanfragen. Allerdings gab

es zu diesem Zeitpunkt weniger Immobilienangebote und stabile Preise“, lässt Heike Hoffmann von VON POLL IMMOBILIEN Magdeburg wissen. Und sie ergänzt: „Vor dem Hintergrund der gestiegenen Hypothekenzinsen und aktuellen Inflationsentwicklung spüren wir jedoch eine Kaufzurückhaltung. Dennoch halten viele Verkäufer an ihren hohen Preisvorstellungen fest, wodurch sich die Anzahl an Immobilienangeboten auf dem Magdeburger Markt im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nahezu verdoppelt hat.“

In Siegen und Trier stagnieren die Immobilienpreise für Eigentumswohnungen bei 0,4 Prozent beziehungsweise 0,8 Prozent. Mit minimalen Ausschlägen nach unten bewegen sich auch die Immobilienpreise in Rostock mit -0,3 Prozent, Mainz und Passau mit jeweils -0,4 Prozent und Jena mit -0,9 Prozent kaum.

*Lohnt sich eine Investition in diesen Standorten noch? Einen zusätzlichen Überblick zu den aktuellen Kaufpreisfaktoren in den definierten Universitätsstädten erhalten Interessierte auf der VON POLL IMMOBILIEN Website: <https://www.von-poll.com/de/immobilienblog/in-bewegung-immobilienpreise-in-kleineren-universitaetsstaedten#kaufpreisfaktoren>*

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Datengrundlage der Kaufpreisanalyse bei Eigentumswohnungen beruht auf den durchschnittlichen Angebotspreisen von GeoMap und VON POLL IMMOBILIEN Research für das dritte Quartal 2022 im Vergleich zum ersten Quartal 2022.

#### **Über von Poll Immobilien GmbH**

Die von Poll Immobilien GmbH ([www.von-poll.com](http://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. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE 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 2022 erneut mit Bestnoten aus.