

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Potsdam



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Potsdam

Die Stadt



Potsdam, die Hauptstadt Brandenburgs, überzeugt mit einer beeindruckenden Kombination aus Geschichte, Kultur und moderner Urbanität. Mit knapp 187.000 Einwohnern bietet die Stadt eine hohe Lebensqualität, die von den zahlreichen Seen und Parks sowie der Nähe zu Berlin geprägt wird. Die demografische Struktur zeigt eine starke Präsenz der Altersgruppe 30 bis 45 Jahre, was auf eine dynamische und wirtschaftlich aktive Bevölkerung hinweist.

Potsdam auf einen Blick



Einwohner: **187.119**
Bevölkerungsdichte: **1.000 / km²**



Kaufpreisfaktor
22,9



Fläche
187,15 km²



Durchschnittsalter
42,9 Jahre



Wohneigentumsquote
21,2 %



Wohnungsquote
79,2 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Der Immobilienmarkt in Potsdam zeichnet sich durch ein hohes Preisniveau aus. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt Ende 2025 bei 5.034 €/m², was die Attraktivität der Stadt für Investoren unterstreicht. Der Kaufpreisfaktor von 22,9 deutet auf ein höheres Preisniveau hin, das jedoch durch die hohe Nachfrage nach Wohnraum gerechtfertigt wird.

Für Eigennutzer bietet Potsdam eine attraktive Wohnumgebung mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer exzellenten Anbindung an die Hauptstadt. Investoren profitieren von einem stabilen Mietmarkt und der anhaltenden Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen.

Wohneigentumsquote Potsdam



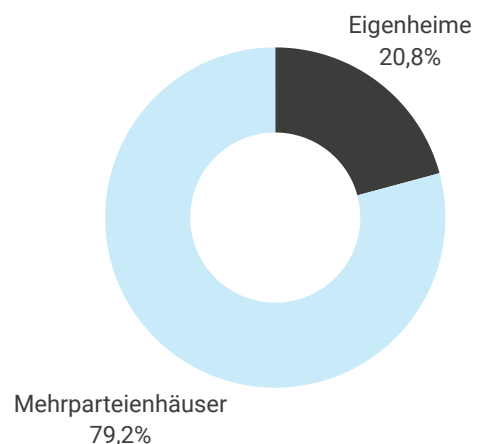
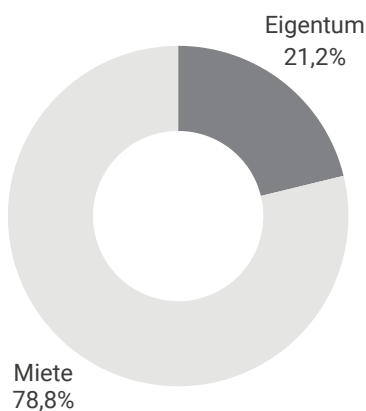
In Potsdam dominiert der Mietwohnungsmarkt mit einem Anteil von 78,8 %, was auf ein starkes Potenzial für Investitionen im Mietsegment hinweist. Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen wird durch den großen Anteil an Mehrparteienhäusern unterstützt. Diese Struktur bietet Kapitalanlegern attraktive Chancen, von einem dynamischen Mietmarkt zu profitieren. Gleichzeitig bleibt der Markt für Wohneigentum interessant, besonders für Eigennutzer, die von der hohen Lebensqualität Potsdams angezogen werden. Die starke Mietnachfrage und die Nähe zu Berlin machen Potsdam zu einem vielversprechenden Standort für Investitionen.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

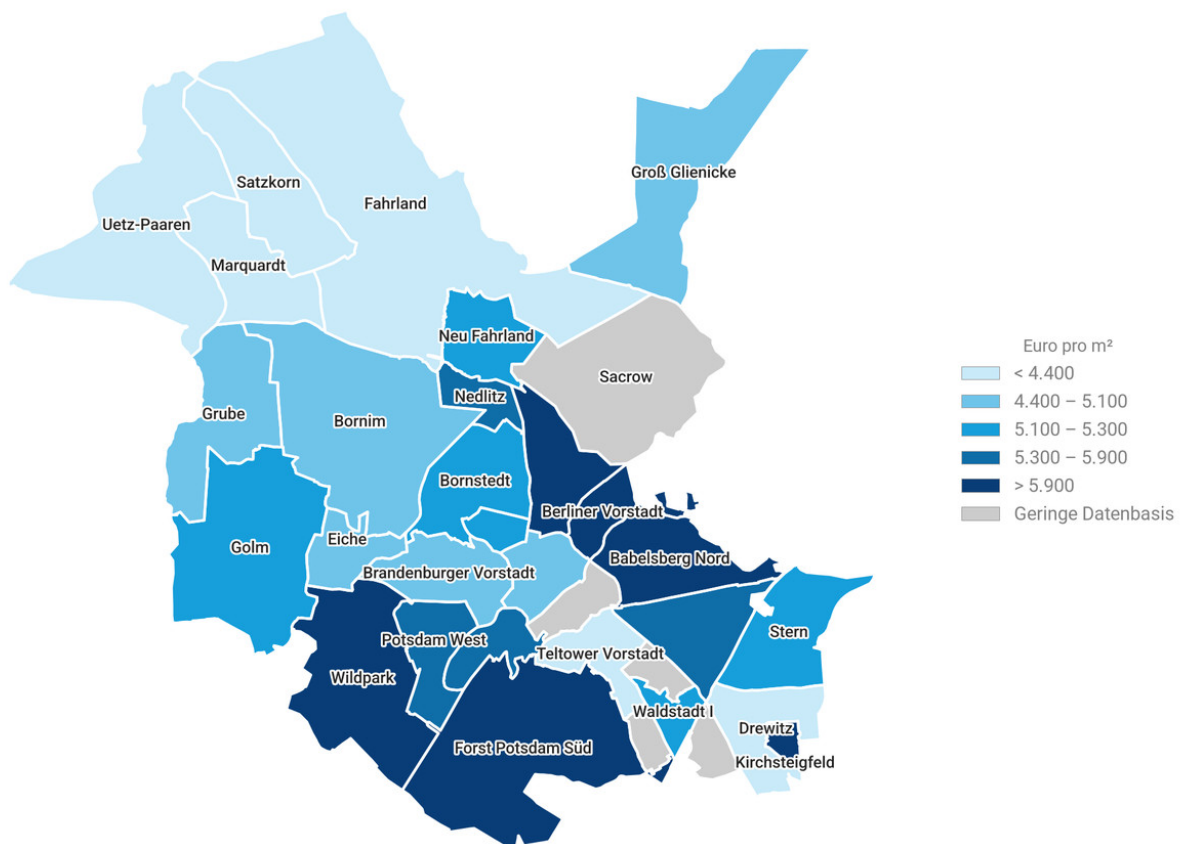


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Potsdam liegt Ende 2025 bei 5.016 €/m². Das überdurchschnittliche Preisniveau unterstreicht die Attraktivität Potsdams als Wohnstandort. Der Trend für 2026 weist auf einen Anstieg von 2,9 % hin, was auf eine kontinuierliche Wertsteigerung hindeutet. Die Lage bleibt ein zentraler Preistreiber: Stadtteile mit Wasserlagen oder guter Anbindung an Berlin verzeichnen besonders hohe Preise. Regionale Unterschiede sind deutlich erkennbar, was eine differenzierte Betrachtung bei Kaufentscheidungen nahelegt. Potsdam bleibt ein Premiumstandort mit wachsender Nachfrage.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	5.016 €/m²
Trend 2026	+2,9 %

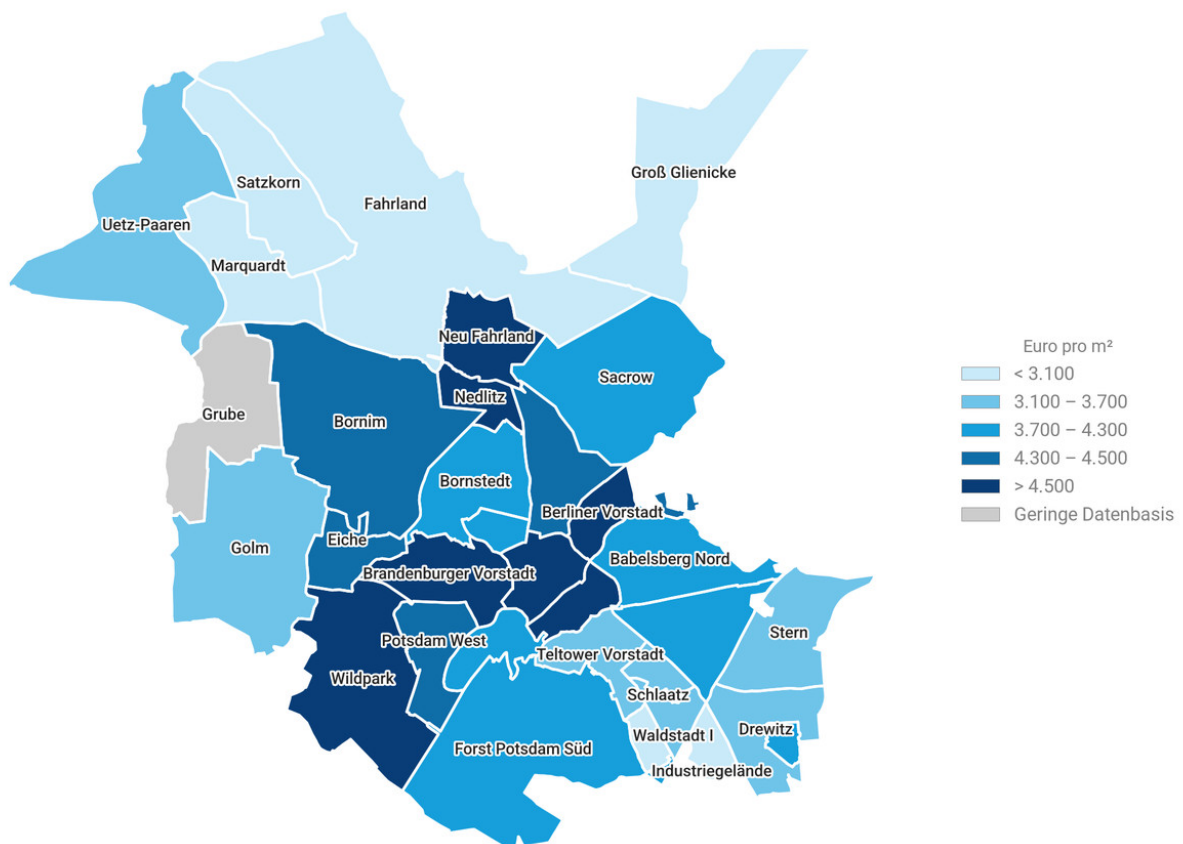


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Potsdam liegt Ende 2025 bei 3.869 €/m² und spiegelt ein überdurchschnittliches Preisniveau wider. Potsdam positioniert sich im oberen Bereich, was den Status als gefragter Wohnstandort unterstreicht. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 1,8 %, was auf eine stabile Nachfrage hinweist. Regionale Unterschiede zwischen den Stadtteilen sind signifikant, wobei Lagen in Wassernähe oder mit guter Anbindung an Berlin besonders hohe Preise verzeichnen. Im Vergleich zu den Hauspreisen bieten Wohnungen in Potsdam eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Die Lage bleibt der entscheidende Faktor, der die Preisstruktur prägt und Investoren sowie Eigennutzer gleichermaßen anspricht.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	3.869 €/m²
Trend 2026	+1,8 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Potsdam erweist sich als stabil. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete bei 15,13 €/m², was ein hohes Niveau darstellt. Der Trend 2026 zeigt einen Zuwachs von 4,1 %, was auf eine fortwährende Nachfrage hinweist. Mit einem Kaufpreisfaktor von 27,6 bietet Potsdam eine moderate Mietrendite. Die Beliebtheit der Stadt, durch ihre Nähe zu Berlin und die hohe Lebensqualität, macht sie zu einem gefragten Standort für Investitionen im Eigenheimsegment.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	15,13 €/m²
Trend 2026	+4,1 %

Mietpreise von Wohnungen

Die Mietpreise für Wohnungen in Potsdam liegen Ende 2025 bei durchschnittlich 15,33 €/m², was ein hohes Niveau darstellt. Der Trend für 2026 zeigt einen Anstieg von 3,4 %, was auf eine stetige Nachfrage hinweist. Mit einem Kaufpreisfaktor von 21,0 bieten Wohnungen eine attraktive Mietrendite von 4,8 %. Im Vergleich zu den Hausmieten bleibt das Mietsegment für Wohnungen ein lukratives Feld für Investoren. Die stabile Nachfrage und das Potenzial für moderate Renditen machen Potsdam zu einem begehrten Standort im Wohnungsmarkt.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	15,33 €/m²
Trend 2026	+3,4 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Die Hauspreise in Potsdam zeigen eine deutliche Spreizung, mit Spitzenwerten in der Berliner Vorstadt und günstigeren Optionen in Drewitz und Fahrland. Diese Vielfalt spiegelt die unterschiedlichen Wohnlagen wider und bietet sowohl exklusives Wohnen als auch erschwingliche Einstiegsmöglichkeiten.



Für Kapitalanleger sind Stadtteile wie Babelsberg Nord und Klein Glienicke besonders interessant, da sie neben hohen Preisen auch eine stabile Wertentwicklung versprechen. Eigennutzer finden in zentralen Lagen wie Potsdam West attraktive Wohnmöglichkeiten mit guter Anbindung an die Hauptstadt.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Berliner Vorstadt	6.429 €
Wildpark	6.239 €
Babelsberg Nord	6.226 €
Klein Glienicke	6.181 €
Forst Potsdam Süd	6.053 €
Nauener Vorstadt	5.973 €
Kirchsteigfeld	5.904 €
Potsdam West	5.890 €
Babelsberg Süd	5.711 €
Templiner Vorstadt	5.456 €

Trend 2026

2,4 %
3,5 %
2,1 %
3,1 %
2,8 %
3,7 %
2,9 %
3,4 %
2,8 %
2,8 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



In Potsdam variiert der Wohnungspreis erheblich zwischen den Stadtteilen. Nedlitz führt mit einem Spitzenpreis von 5.991 €/m², während Marquardt mit 2.525 €/m² eine günstigere Option bietet. Diese Differenz verdeutlicht die Vielfalt der Wohnlagen und die unterschiedlichen Ansprüche der Käufer.



Zentrale Lagen wie die Südliche Innenstadt und die Berliner Vorstadt sind besonders gefragt, was sich in den hohen Preisen widerspiegelt.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Nedlitz	5.991 €
Südliche Innenstadt	5.532 €
Berliner Vorstadt	5.319 €
Nördliche Innenstadt	4.928 €
Wildpark	4.882 €
Brandenburger Vorstadt	4.594 €
Neu Fahrland	4.586 €
Nauener Vorstadt	4.488 €
Bornim	4.384 €
Eiche	4.354 €

Trend 2026

0,5 %
1,9 %
1,3 %
1,8 %
2,4 %
1,7 %
0,4 %
2,5 %
1,9 %
1,3 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Potsdam ist durch hohe Preise und eine starke Nachfrage geprägt. Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt Ende 2025 bei 5.016 €/m², während Wohnungen durchschnittlich 3.869 €/m² kosten. Die Mietpreise sind ebenfalls hoch, mit Durchschnittswerten von 15,13 €/m² für Häuser und 15,33 €/m² für Wohnungen. Die Wohneigentumsquote ist niedrig, was auf ein starkes Mietsegment hinweist. Insgesamt zeigt der Markt eine stabile Lage, wobei sowohl Eigennutzer als auch Investoren von den attraktiven Renditen profitieren können.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Potsdam beträgt Ende 2025 etwa 5.016 €/m².
- Wohnungen kosten Ende 2025 durchschnittlich 3.869 €/m², bei stabiler Nachfrage.
- Die Mietpreise sind hoch, mit 15,13 €/m² für Häuser und 15,33 €/m² für Wohnungen bis Ende 2025.

Ausblick:

Für 2026 wird ein moderater Preisanstieg erwartet. Die Nachfrage bleibt aufgrund der hohen Lebensqualität und der Nähe zu Berlin stabil. Neubauten sind begrenzt, was das Angebot verknappt und die Preise stützen könnte. Für Investoren bietet Potsdam mit einer Mietrendite von 3,6 % für Häuser und 4,8 % für Wohnungen attraktive Chancen. Eigennutzer profitieren von der hohen Lebensqualität und den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

- Ein moderater Preisanstieg von 2,9 % für Häuser und 1,8 % für Wohnungen wird für 2026 erwartet.
- Die stabile Nachfrage wird durch die begrenzten Neubauten und die hohe Lebensqualität gestützt.
- Investoren profitieren von attraktiven Mietrenditen, während Eigennutzer die hohe Lebensqualität genießen.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Potsdam ist für uns einer der begehrtesten Wohnstandorte im Berliner Umland mit hoher Lebensqualität. Die Nachfrage nach Eigentum und Miete ist konstant hoch. Für uns ist Potsdam ein Premiumstandort mit Charme und Wachstum. Kultur, Wasserlagen und die Nähe zur Hauptstadt machen den Reiz aus.

Claudia Leonhardt-Witt und Daniel Richel, PlanetHome Regionalleiter Berlin-Brandenburg



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

