



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment  
Marktreport 2010/2011 · Potsdam**

# Wohn- und Geschäftshäuser Potsdam

## Residential investment Potsdam

Potsdam ist mit 153.000 Einwohnern die größte Stadt Brandenburgs und ein attraktiver Wirtschafts- und Wohnstandort im Südwesten Berlins. In den zurückliegenden Jahren hat sich die Landeshauptstadt zu einem der wichtigsten bundesdeutschen Forschungszentren, besonders im Bereich der Biotechnologie, Geowissenschaften und Medienwissenschaften, entwickelt. Darüber hinaus haben sich in Potsdam vor allem auch viele forschungsnahe kleine und mittelständische Unternehmen angesiedelt.

Die Anziehungskraft Potsdams lässt sich auch an deutlichen Steigerungen der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen belegen. Die Bevölkerung ist im Vergleich zu anderen Landeshauptstädten im Durchschnitt relativ jung. Aufgrund der hohen Lebensqualität weisen Neupotsdamer zumeist ein überdurchschnittliches Einkommen auf, sind hochqualifiziert, oft junge Familien oder aber auch Senioren, die Potsdam als attraktiven Ruhesitz im Alter wählen.

### Anstieg der Transaktionsdauer

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser ist derzeit ein Verkäufermarkt. Einer guten Nachfrage stehen wenige Angebote gegenüber. Zunehmend auf den Markt kommen seit den 90er Jahren sanierte Objekte, für die sich die Preisfindung derzeit nicht einfach gestaltet. Da in dem genannten Zeitraum nicht zuletzt aufgrund der damaligen Steuerabschreibungsmöglichkeiten in den neuen Bundesländern bereits hohe Kaufpreise üblich waren, sind die Erwartungen seitens der Verkäufer an den zu erzielenden Kaufpreis zumeist hoch.

Potsdam, with 153,000 inhabitants is the largest city in Brandenburg and an attractive economic and residential location to the south-west of Berlin. In recent years the regional capital has developed into one of the most important German research centres, especially in the areas of biotechnology, earth science and media studies. Moreover, many small and medium businesses that are closely linked to research have also settled in Potsdam.

Potsdam's appeal is verified by considerable increases in population and numbers of households. The population compared with other regional capitals is relatively young on average. Due to the high quality of life, new Potsdamers have an above-average income in most cases, are well qualified, often young families or even seniors who choose Potsdam as an attractive retreat in old age.

### Rise in transaction duration

The investment market for residential and commercial property is currently a seller's market. There is little supply in the face of high demand. Increasingly properties renovated in the 90s are coming to the market, for which current pricing is not easy to achieve. As high purchase prices were already common in this period – not least because of the tax write-off possibilities in the new federal states at that time – expectations on the part of sellers regarding achievable purchase prices in most cases are high.

The demand side is mainly determined by private individuals and developers. Buyers, who in recent year have had positive experiences with Potsdam, are looking for opportunities to expand their portfolio in the city. The

Bevölkerung und private Haushalte Population and private households								
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2015	2020
<b>Bevölkerung Tsd.</b> Population, in '000s	145,7	147,6	148,8	150,8	153,0	153,4	162,5*	167,3*
<b>Haushalte priv. Tsd.</b> Priv. households, in '000s	80,9	82,4	83,3	84,5	85,0	85,2	91,3*	95,1*
<b>Ø Haushaltgröße</b> Av. size of household	1,80	1,79	1,79	1,79	1,80	1,80	1,78*	1,76*

Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung E&V \* Prognose/Forecast: Destatis, BBR

Die Nachfrageseite wird überwiegend von Privatpersonen und Bauträgern bestimmt. Käufer, die in den vergangenen Jahren gute Erfahrungen mit Potsdam gemacht haben, suchen nach Gelegenheiten, ihr Portfolio in der Stadt zu erweitern. Die Investoren sind gut über das Marktgeschehen informiert. Bei überhöhten Preisangaben stellen sie deshalb Anfragen erst einmal zurück. Die Transaktionsdauer ist insgesamt gestiegen. Dies liegt auch daran, dass die Banken mit Finanzierungszusagen trotz einer Belebung der Nachfrageseite nach wie vor zurückhaltend sind. In besonderem Maße gilt dies bei Immobilien mit einem erhöhten Gewerbeanteil.

Das niedrige Zinsniveau, der gute Erhaltungszustand Potsdamer Immobilien wie auch ein vorhandenes Potenzial in den Mieten rechtfertigen die tendenziell erhöhten Faktoren. Da es nur noch wenige unsanierte Immobilien mit der Möglichkeit einer Denkmal-Afa gibt, wird sich zukünftig das Interesse zwangsläufig fast vollständig auf sanierte Objekte zur Aufteilung oder Bestandhaltung verschieben.

### Zahlreiche neue Projekte

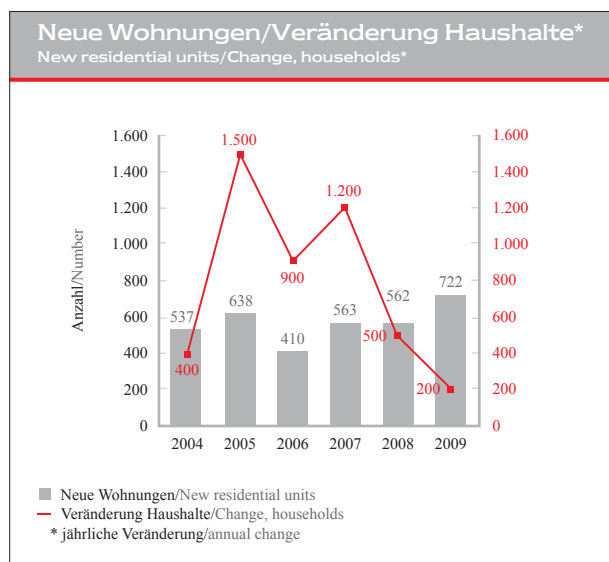
In den nächsten Jahren werden sicherlich starke Impulse von den zahlreichen neuen Projekten in der Stadtentwicklung ausgehen. So soll unter anderem am Brauhausberg in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof ein neues Quartier entstehen, um die benachbarte und gerade in Entwicklung befindliche Speicherstadt verstärkt in die Stadt einzubinden. Weitere Entwicklungsimpulse werden vom neuen Potsdamer Norden mit der Erweiterung des Neubaugebietes Bornstedter Feld oder auch dem Areal am Jungfernsee (Projekt „Silicon Potsdam“, neuer Hochtech-

investors are well informed about market activity. With inflated price indicators they are therefore postponing inquiries first of all. Transaction duration has increased overall. This is also due to the fact that the banks are as reticent as before with financing promises despite a recovery in demand. To a certain extent this applies for properties with added commercial space.

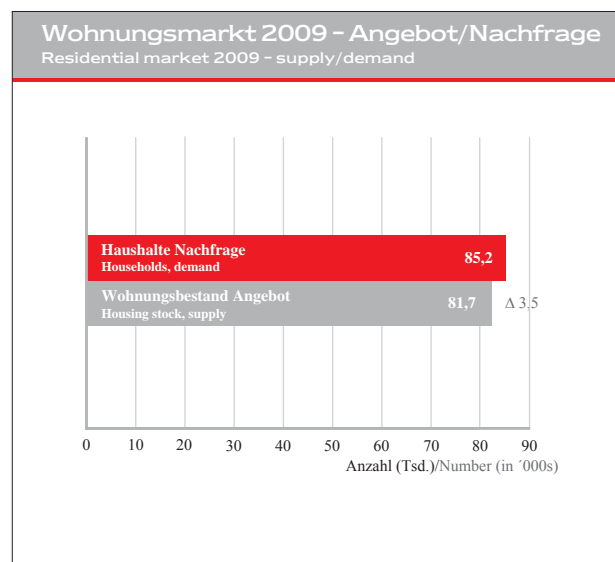
Low interest rates, the well-preserved condition of Potsdam properties and an available potential for rents justify the rising multipliers. As there are only a few unrenovated properties with the possibility of being a listed building, interest in the future will shift almost entirely to renovated properties either to develop or to hold on to.

### Many new projects

In the coming years strong stimulus will certainly come out of the numerous new city development projects. One of these will be the creation of a new quarter at Brauhausberg, right next to the main rail station, in order to reinforce integration of the adjacent Speicherstadt, which is already in development. Further development stimulus will come from the north with the expansion of the Bornstedter Feld new-build area, as well as the area by lake Jungfernsee (project ‘silicon Potsdam’, new high-tech and exclusive residential sites by the lake) as well as from the reconstruction of the city castle. Embedded in a countryside full of lakes and forests, there is only further potential for expansion for larger proposals in surrounding areas.



Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung E&V



Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung E&V

nologie- und exklusiver Wohnstandort am Wasser) sowie dem Wiederaufbau des Stadtschlusses ausgehen. Eingebettet in eine seen- und waldreiche Landschaft besteht weiteres Expansionspotenzial für größere Vorhaben nur noch in Randlagen.

### Kaufpreise und Mieten steigen

Durch die Bevölkerungszuwächse ist die Nachfrage nach Wohnraum groß und die Leerstandszahlen sind dementsprechend gering. Potsdams Mieten zählen zu den höchsten in Ostdeutschland. Anziehende Mietpreise bei Neuvermietungen sind in allen Lagen, vor allem aber in klassischen Mieterlagen wie der Brandenburger Vorstadt und Babelsberg feststellbar. Insbesondere reine Wohnhäuser erfreuen sich großer Beliebtheit und erzielen überdurchschnittliche Kaufpreise.

Für 2010 sehen wir im Wohn- und Geschäftshausbereich leicht steigende Verkaufszahlen gegenüber dem Vorjahr. Wir rechnen mit 50 bis 60 Verkäufen bei einem Umsatzvolumen von 35 bis 40 Mio. EUR. Bei stabilen Renditen gehen wir weiterhin von leicht steigenden Mieten in allen Lagen aus.

### Marktnähe und Weitsicht

Seit über drei Jahrzehnten zählt die Vermarktung von Wohn- und Geschäftshäusern zu unserem Kerngeschäft. Mit detaillierter Marktkenntnis sind wir zum führenden Vermittler von Anlage- bzw. Investment-Immobilien in Deutschland geworden. Bundesweit hat Engel & Völkers Commercial im Jahr 2009 insgesamt Privatanlegern und Investoren rund 500 Wohn- und Geschäftshäuser im Gesamtwert von ca. 520 Mio. EUR vermittelt.

### Increasing purchase prices and rents

Demand for living area is great due to population growth and the number of vacant properties is correspondingly small. Rents in Potsdam are amongst the highest in eastern Germany. Attractive rental prices for new tenancies can be found in all locations, but mainly in classic rental locations such as the Brandenburger Vorstadt and Babelsberg. Plain residential buildings in particular enjoy large popularity and achieve above-average purchase prices.

In 2010 in the residential investment sector we see slightly rising numbers of sales compared with the previous year. We anticipate from 50 to 60 sales with a turnover of between 35 and 40 million euros. We assume stable yields from slightly increasing rents in all locations.

### Marketability and foresight

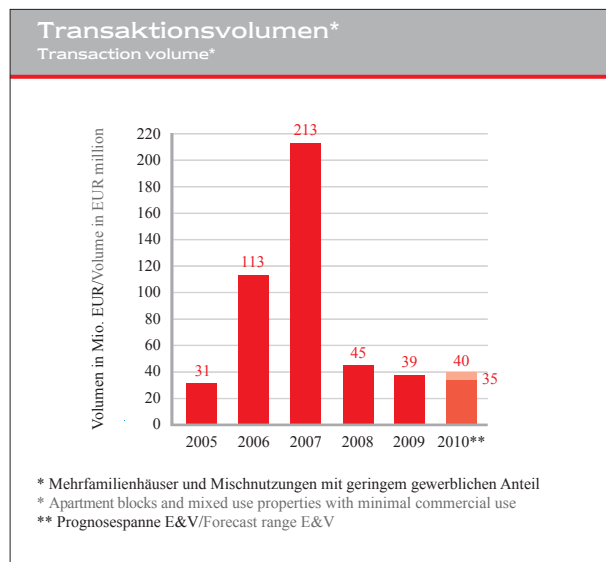
For more than three decades, our core business has been in marketing residential and commercial properties. With in-depth market knowledge, we have become the leading investment property broker in Germany. In 2009, Engel & Völkers Commercial acted as a broker for private investors and investors throughout Germany, marketing approximately 500 residential and commercial properties with a total value of ca. 520 million euros.

Wohnungsbestand 2009 (Tsd.) Housing stock 2009 (in '000s)	
in Ein-/Zweifamilienhäusern in 1- or 2-family houses	12,8
in Mietwohnungen (Etage) in apartments	66,9
in Nichtwohngebäuden in non-residential properties	2,0
<b>Gesamt Total</b>	<b>81,7</b>

Quelle:/Source: Destatis



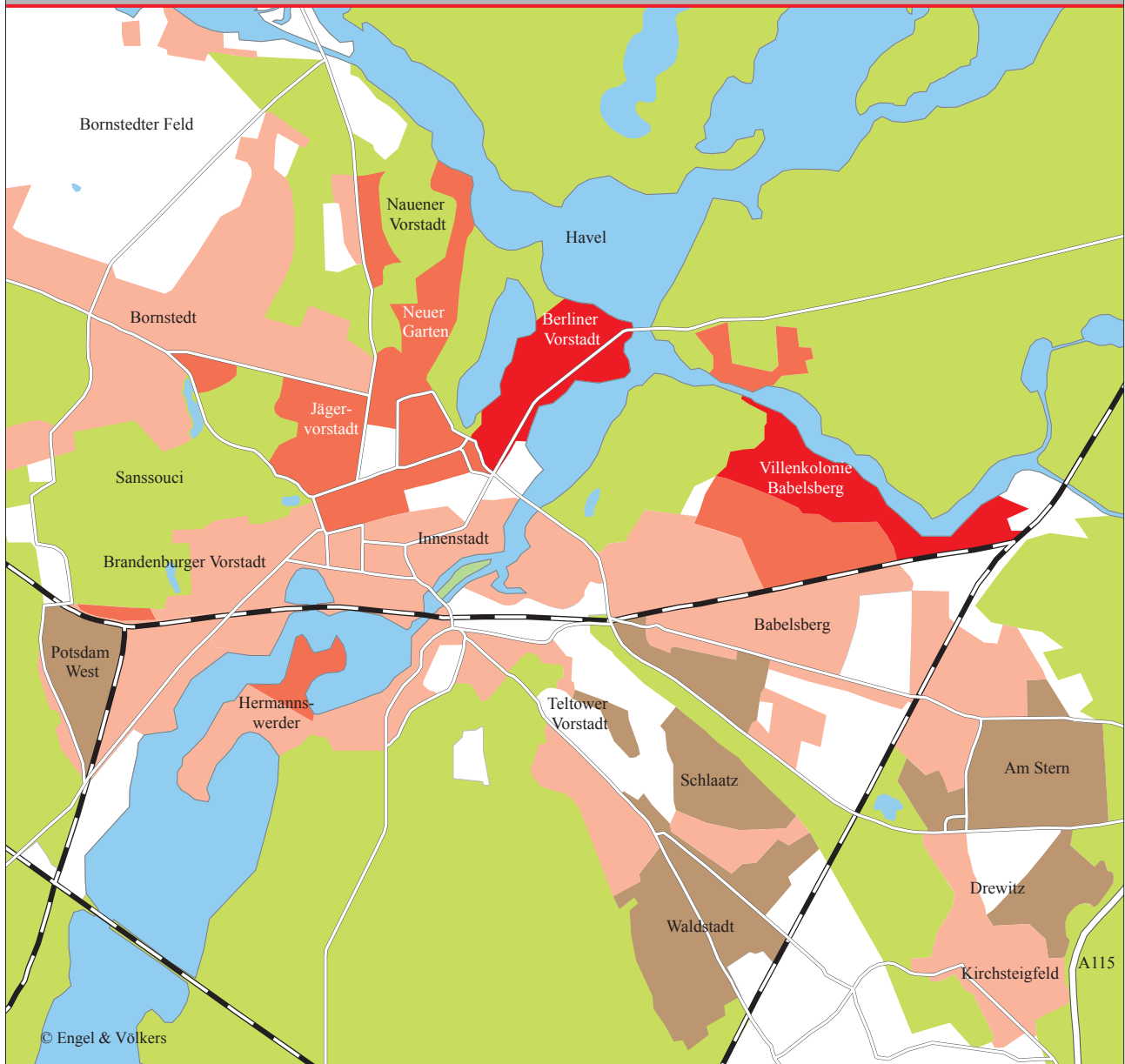
Quelle:/Source: Gutachterausschuss Potsdam



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Potsdam

# Wohnlagen im Stadtgebiet Potsdam

## Residential locations in Potsdam



Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datengänge: 30.07.2010. Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Any copies made must cite the source. Date of information and data: 30.07.2010. Source: Engel & Völkers

- Sehr gute Lage**  
Prime location
- Gute Lage**  
Good location
- Mittlere Lage**  
Average location
- Einfache Lage**  
Basic location
- Gewässer**  
Waters
- Grünflächen**  
Green areas
- N.N.**  
N.N.

Indikator		2009		2010		Trend	
Indicator							
<b>Rendite in %</b> Yield in %	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; margin-right: 5px;"></span>	5,00 - 5,88	5,00 - 5,88	5,00 - 5,88	5,00 - 5,88	→	→
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; margin-right: 5px;"></span>	6,25 - 7,14	6,25 - 7,14	6,25 - 7,14	6,25 - 7,14	→	→
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightcoral; margin-right: 5px;"></span>	6,60 - 7,50	6,60 - 7,50	6,60 - 7,50	6,60 - 7,50	↘	↘
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: brown; margin-right: 5px;"></span>	8,30 - 10,00	8,30 - 10,00	8,30 - 10,00	8,30 - 10,00	↘	↘
<b>Whg.-Mieten in EUR/m²</b> Residential rents in EUR/m²	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; margin-right: 5px;"></span>	9,00 - 11,00	9,00 - 11,00	9,00 - 11,00	9,00 - 11,00	↗	↗
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; margin-right: 5px;"></span>	7,50 - 8,75	7,50 - 8,75	7,50 - 8,75	7,50 - 8,75	↗	↗
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightcoral; margin-right: 5px;"></span>	6,50 - 8,00	6,50 - 8,00	6,50 - 8,00	6,50 - 8,00	↗	↗
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: brown; margin-right: 5px;"></span>	5,50 - 6,50	5,50 - 6,50	5,50 - 6,50	5,50 - 6,50	→	→

Quelle:/Source: Engel & Völkers

---

**Fischer Immobilien GmbH Potsdam**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH**  
**Seestraße 11a · 14469 Potsdam**  
**Tel. +49-(0)331-27 91 0-0 · [PotsdamCommercial@engelvoelkers.com](mailto:PotsdamCommercial@engelvoelkers.com)**