



Marktreport 2020/2021 · Potsdam
Büroflächen · Office Space

POTSDAM



41.000 m²
Flächenumsatz
Take-up



2,5%
Leerstandsquote
Vacancy rate



1,4 Mio. m²
Flächenbestand
Office stock



17,00 EUR/m²
Spitzenmiete
Prime rent



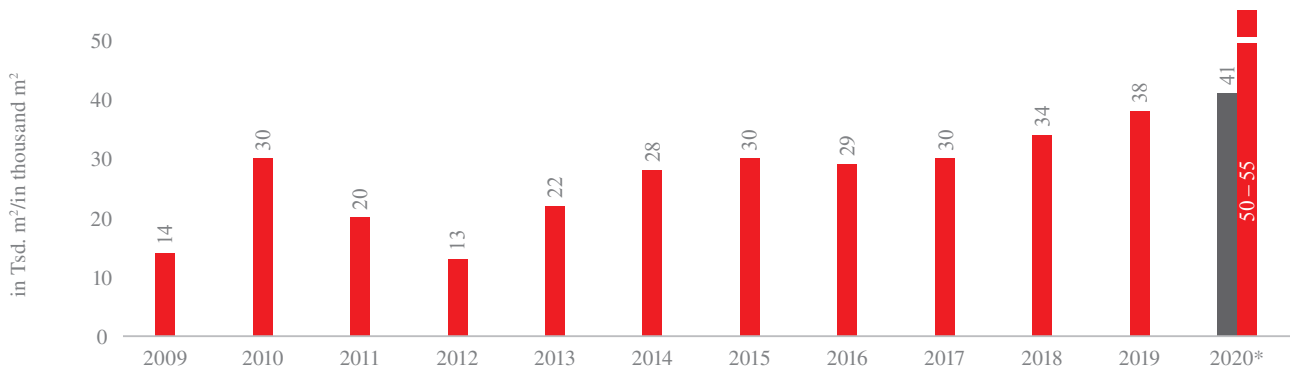
11,00 EUR/m²
Durchschnittsmiete
Average rent

Bezug der Kennzahlen: 1. bis 3. Quartal 2020; Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

In Potsdam wurde im Jahr 2019 mit einem Büroflächenumsatz von 38.000 m² im dritten Jahr in Folge eine Zunahme verzeichnet. An dieses positive Ergebnis schloss das Jahr 2020 mit einem Flächenumsatz von 41.000 m² in den ersten drei Quartalen vielversprechend an. Noch steht einer deutlicheren Steigerung des Büroflächenumsatzes der niedrige Leerstand entgegen. Die Leerstandsquote erreichte im Jahr 2019 ein Niveau von 2,3%, jedoch verlangsamt sich die weitere Abnahme des Leerstands aufgrund zahlreicher Büroflächenfertigstellungen. Der Neuzugang von Büroflächen trägt außerdem dazu bei, dass die Mietpreise nicht mangels Angebots in die Höhe getrieben werden. Bei außergewöhnlich repräsentativen Büroflächen in der Innenstadt konnte im Jahr 2020 eine Spitzenmiete von über 17,00 EUR/m² erzielt werden. Die Durchschnittsmiete nahm gegenüber dem Jahr 2019 um 0,25 EUR/m² auf 11,00 EUR/m² zu.

In 2019 office space take-up in Potsdam increased for the third year a row, to 38,000 m². The first three quarters of 2020 continued this positive trend, with take-up at a promising 41,000 m². While there has been a significant rise in office space turnover, the vacancy rate is low. The rate in 2019 was 2.3% and the completion of numerous office space development projects means that there has been little change in this figure. The availability of such new office space on the market has also prevented rents from being driven up as the result of scarce supply. Particularly prestigious office spaces in the city centre were able to achieve prime rents in excess of 17.00 euros/m² in 2020, with the average rent rising by 0.25 euros/m² over 2019 to 11.00 euros/m².

Flächenumsatz Take-up



■ 1. bis 3. Quartal

* Prognose/Forecast

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Bedeutende Flächenumsätze Significant take-ups

Mieter User	Fläche (m ²) Space (m ²)	Bürolage Office area
Hauptzollamt Potsdam	16.000	Bürozentrum Babelsberg
KIS/Stadt Potsdam	7.000	Zentrum Ost/Innenstadt
SNT	7.000	Medienstadt
Bundespolizei	3.500	Brunnenviertel
Hochschule	3.200	Think Campus

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

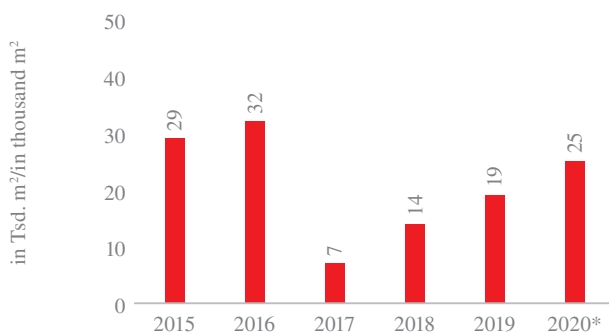
Potsdam als Wissenschafts- und Technologiestandort

Die Landeshauptstadt Potsdam ist Teil der Region Havelland-Fläming, die im Mai 2020 vom Institut der deutschen Wirtschaft als stärkste Aufsteigerregion Deutschlands identifiziert wurde. Die Region wies bei allen sieben Indikatoren positive Werte auf und erreichte damit insgesamt die höchste Bewertung. Potsdam hat sich im Laufe der letzten 150 Jahre als Medien-, Wissenschafts- und Technologiestandort etabliert. Das MediaTech Hub Potsdam wird zusammen mit elf weiteren Standorten im Rahmen der Digital Hub Initiative des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie gefördert. Die Stadt verfügt mit rund 5.000 Wissenschaftlern über die höchste Wissenschaftlerdichte Deutschlands. An den drei staatlichen und fünf privaten Hochschulen Potsdams sind über 26.000 Studenten eingeschrieben. Gemeinsam mit Berlin wird Potsdam im internationalen Vergleich zunehmend als attraktiver und gleichzeitig günstiger Studienstandort wahrgenommen. Folglich nahm auch im Jahr 2019 der Anteil ausländischer Studenten zu (+6,9%).

Potsdam - A scientific and technology centre

Potsdam, the capital of the federal state of Brandenburg, is located in the Havelland-Fläming region; in May 2020, the Cologne Institute for Economic Research judged it to be Germany's strongest up-and-coming region. Havelland-Fläming achieved positive ratings for all seven indicators, the highest overall result in the study. Over the last 150 years Potsdam has established itself as a centre for the media, sciences and technology. Together with eleven further sites, the MediaTech Hub Potsdam receives funding from the Federal Ministry for Economic Affairs and Energy through the "Digital Hub Initiative" programme. Some 5,000 scientists are resident in the city, the highest density in the country, and Potsdam's three state and five private universities have over 26,000 students in total. In combination with Berlin, Potsdam is increasingly viewed as an attractive and affordable place to study compared with other cities worldwide. In consequence, the number of foreign students again increased in 2019 (+6.9%).

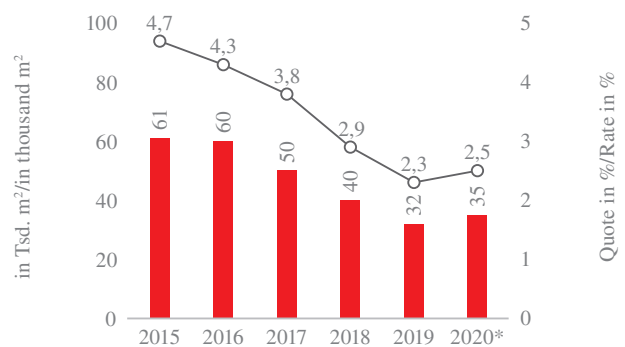
Büroflächenfertigstellungen - Potsdam Office space completion - Potsdam



* Prognose/Forecast

Quelle:/Source: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

Leerstand Vacancies



■ Leerstand/Vacancies

○ Leerstandsquote/Vacancy rate

* Prognose/Forecast

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Bauprojekte (Auswahl) New constructions (selection)

Projektname Project name	Projektentwicklung Project development Investor Investor	Fläche (m ²) Space (m ²)	Bürolage Office area
Jungfernsee Lofts	Jungfernsee Loftstudios GmbH & Co. KG	8.610	Think Campus
„The Central“	Project Immobilien AG	12.500	Südl. Innenstadt/Hbf.
Paradome	Privater Investor	16.000	Orenstein-Campus/ Medienstadt

Quelle:/Source: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

Kontinuierliche Entwicklung von Büroprojekten

Das Büroflächenangebot in Potsdam wird sukzessive durch Neubauprojekte erweitert. Im Rahmen des 16.000 m² umfassenden Projekts „Paradome“ plant ein privater Investor den Umbau der ehemaligen Lokomotiv-Montagehalle von Orenstein & Koppel. In unmittelbarer Nähe zum Potsdamer Hauptbahnhof entwickelt Project Immobilien den Büroneubau „The Central“ mit rund 12.500 m² Bürofläche. Auf dem Think Campus plant Jungfernsee Loftstudios den Bau der Jungfernsee Lofts mit einer Fläche von rund 8.610 m².

Ongoing development of office space

New construction projects are continuously expanding Potsdam's office space offering. Examples include the former Orenstein & Koppel locomotive assembly hall, which is being converted into offices within the scope of the 16,000 m² “Paradome” private investment project. In addition to this, Project Immobilien is constructing the new “The Central” office building, located in direct proximity to the city's main train station, with approx. 12,500 m² of office space, while at the Think Campus Jungfernsee Loftstudios is constructing the “Jungfernsee Lofts” complex with some 8,610 m² floorspace.

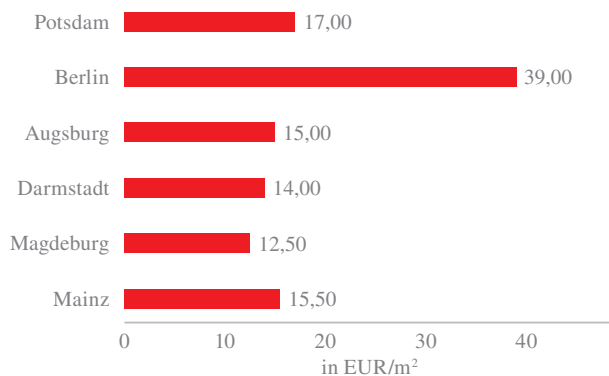
Mietniveau wird gehalten

Die Mietspanne zeigte sich im Untersuchungszeitraum gegenüber dem Jahr 2018 in den meisten Bürolagen Potsdams nahezu unverändert. Die Spitzenmiete Potsdams bewegte sich auch weiterhin oberhalb des Niveaus vergleichbarer Städte wie etwa Mainz oder Magdeburg. Trotz Corona-bedingter Rahmenbedingungen verzeichnet Engel & Völkers Commercial eine gute Nachfrage und erwartet für das laufende Jahr einen Büroflächenumsatz von über 50.000 m².

Rent levels remain stable

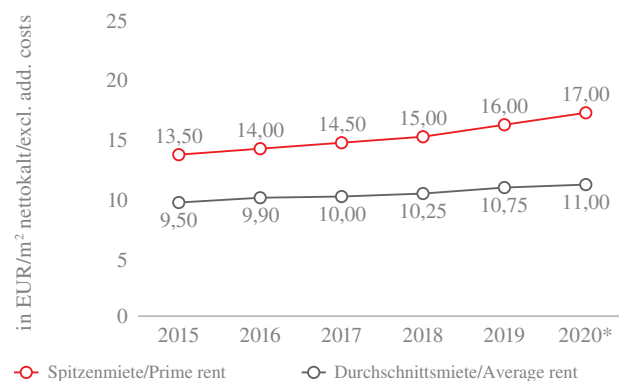
In most office locations in Potsdam rent levels for the period under assessment have remained virtually unchanged in comparison to 2018. Prime rents continue to be higher than those for comparable cities, such as Mainz or Magdeburg. Despite the influence of the corona pandemic on overall economic conditions, Engel & Völkers Commercial views demand in Potsdam as good and expects office space take-up in the current year to exceed 50,000 m².

Spitzenmieten im Vergleich Prime rents comparison



Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial, IZ Research

Büromieten Office rents

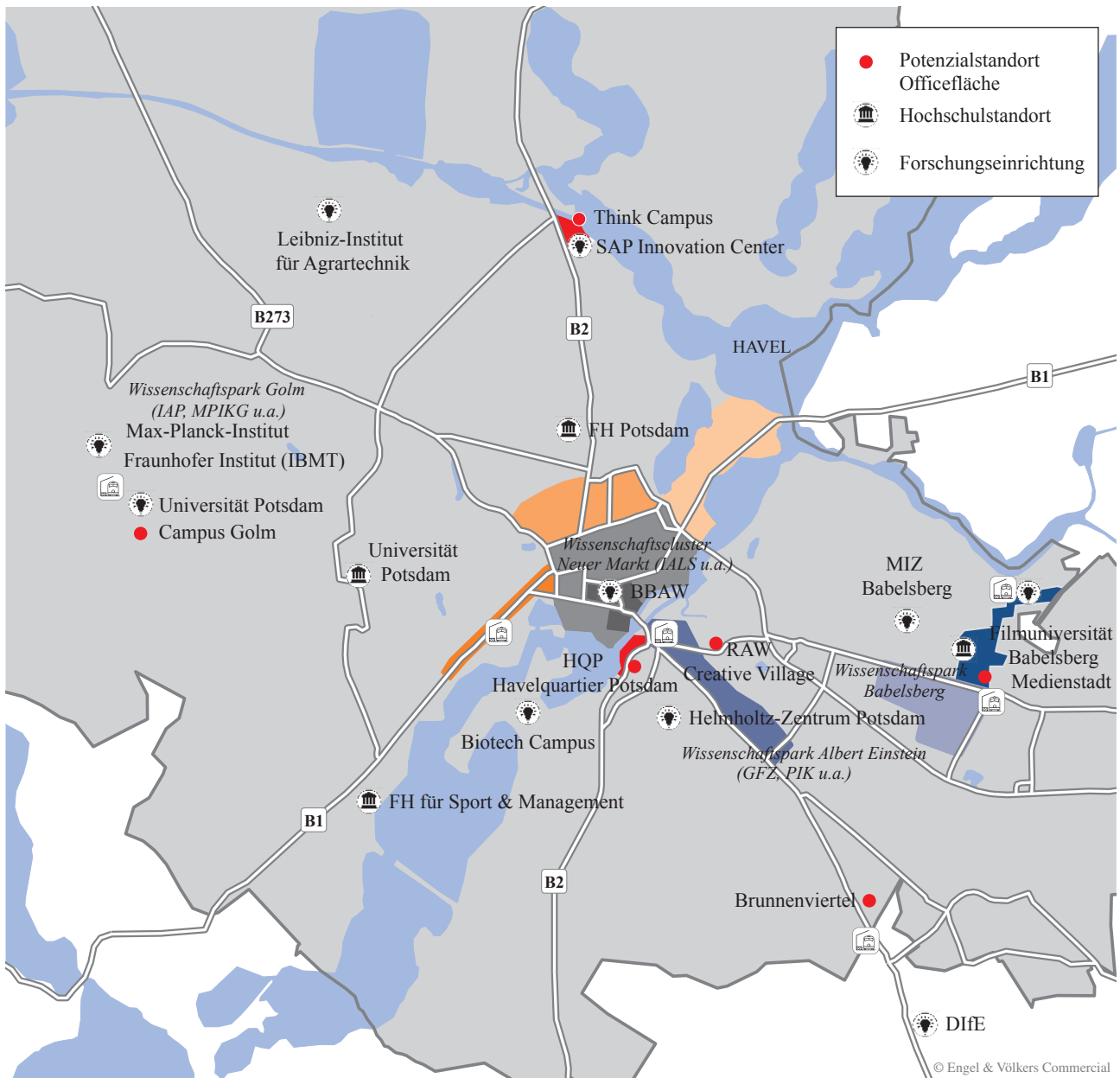


* Prognose/Forecast

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Bürolagen Potsdam

Office locations in Potsdam



Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Oktober 2020. All information in this market report has been researched with the greatest care, but no liability can be accepted for its completeness and accuracy. Reproduction of copyrighted content are only permitted with the consent of Engel & Völkers Commercial GmbH and the corresponding indication of source. Status of the information: October 2020.

Fischer Immobilien GmbH Potsdam
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Seestraße 11a · 14467 Potsdam
Tel. +49-(0)331-27 91 00 · PotsdamCommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/potsdamcommercial
www.engelvoelkers.com/commercial/research

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL