



**Marktreport 2020/2021 · Potsdam**

**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment**

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**

# POTSDAM



**180.503**

Bevölkerung  
+ 10,3 % (zu 2014)



**23.442 EUR**

Kaufkraft pro Kopf  
96,7 (Kaufkraftindex)



**1.635**

Baufertigstellungen  
- 22,7 % (zu 2018)



**0,7 %**

Leerstandsquote  
26,3 (Leerstandsindex)



**10,50 EUR/m²**

Ø-Angebotsmiete  
+ 2,3 % (zu 2019)

Quelle:/Source: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-systeme

## Angebotsmangel hält an

## Continuing shortage of supply

Der Potsdamer Zinshausmarkt verzeichnete 2019 mit rund 93 Mio. EUR das geringste Transaktionsvolumen seit 2011. Dies ist ein Rückgang um 45,8%. 2018 wechselten noch 51 Objekte im Wert von rund 171 Mio. EUR den Eigentümer. Demgegenüber bilden 33 verkaufte Wohn- und Geschäftshäuser 2019 die niedrigste Transaktionszahl in diesem Jahrtausend. Der ausgeprägte Angebotsmangel führt folglich zu weniger Kaufabschlüssen. Mit einem durchschnittlichen Flächenumsatz von rund 1.340 m<sup>2</sup> je Transaktion wurden außerdem eher kleinere Anlageimmobilien veräußert als im Vorjahr. 2018 wiesen verkaufte Objekte eine durchschnittliche Wohn- und Gewerbefläche von rund 1.465 m<sup>2</sup> auf.

In 2019 the transaction volume for Potsdam's rental property market was approximately 93 million euros, the lowest figure since 2011 and a decline of 45.8%. While 51 properties worth some 171 million euros changed hands in 2018, only 33 residential investment properties were sold in 2019, the lowest number in the current millennium. The pronounced shortage of supply is, logically, resulting in fewer sales. In addition to this, the investment properties which were sold were smaller than in the previous year with the average floor space turnover around 1,340 m<sup>2</sup> per transaction. In comparison, the properties sold in 2018 had an average residential and commercial area of around 1,465 m<sup>2</sup>.

**Transaktionsanzahl**  
Number of transactions



\* Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Potsdam, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

**Transaktionsvolumen**  
Transaction volume



\* Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Potsdam, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

## Kaufpreise legen weiter zu

Im Frühjahr 2020 ist die Verkaufsbereitschaft vieler Eigentümer aufgrund pandemiebedingter Unsicherheiten vorübergehend gesunken. Das geringe Angebot trifft jedoch auf eine ungebrochen hohe Nachfrage, auch wenn einzelne Käufergruppen zwischenzeitlich abwartend agierten. Die stabilen sozioökonomischen Fundamentaldaten und die gute bauliche Qualität des Gebäudebestandes ziehen zahlreiche Investoren an. Diese Nachfrage beschränkt sich dabei nicht auf spezielle Stadtteile. Vielmehr suchen potenzielle Anleger im gesamten Stadtgebiet nach infrastrukturell gut erschlossenen Objekten, die zugleich einen hohen Wohnwert aufweisen. Dementsprechend legten die Preise in allen Lagen zu. Kaufpreise von bis zu 3.600 EUR/m<sup>2</sup> werden für marktübliche Objekte in den sehr guten Lagen erzielt, wozu beispielsweise die Nördlichen Vorstädte zählen. Im Gegensatz dazu haben sich die Faktoren – auch dank einer positiven Mietentwicklung – kaum erhöht. Preise über dem 30-Fachen der Jahresnettokaltmiete werden nur für Liebhaberobjekte gezahlt. Auch im laufenden Jahr bleiben Potsdamer Zinshäuser äußerst beliebt und werden zukünftig noch teurer. Bedingt durch die aktuellen Unsicherheiten am Aktien- und Kapitalmarkt bevorzugen gerade sicherheitsorientierte Anleger die robuste Assetklasse Wohnen. Für potenzielle Investoren ist dementsprechend ein guter Kaufzeitpunkt, um von zukünftigen Wertzuwächsen und sicheren Mieteinnahmen zu profitieren. Exemplarisch seien hier Mehrfamilienhäuser in der Brandenburger Vorstadt genannt, die mit einer hohen baulichen Qualität und einem dennoch moderaten Preisniveau überzeugen.

## Purchase prices continue to rise

The uncertainties caused by the corona pandemic in spring 2020 resulted in a temporary fall in the willingness of many owners to sell. Demand, however, continues to be strong despite the shortage of supply and the initial hesitancy of some groups of purchasers to take action. The solid basic socio-economic data and good structural quality of Potsdam's building stock attract numerous investors. Corresponding demand is not limited to specific districts; instead potential investors are searching throughout the entire city for properties which are well integrated into the infrastructure and provide a high standard of living. In response to this, prices in all locations have increased. Purchase prices of up to 3,600 euros/m<sup>2</sup> are being achieved for standard properties in prime locations such as the Nördlichen Vorstädte districts. Multipliers have, in contrast, hardly increased, partly due to a positive development in rents. Prices exceeding 30 times the annual net rent are only being achieved for exceptional properties. This year has seen demand for rental properties in Potsdam remain strong and going forward they are expected to become even more expensive. Current uncertainties regarding stock and capital markets are causing security-oriented investors in particular to give preference to residential property, which is a robust asset class. Now is therefore a good time for potential investors wishing to profit from future increases in value and reliable rental income to make purchases. Residential blocks in the Brandenburger Vorstadt district are, for example, a good option since they are of excellent structural quality but can be purchased at moderate prices.

### Prognose: Wohnungsnachfrage 2030 Forecast: Housing demand 2030



\* Benötigte Wohnungen in Relation zum Wohnungsbestand 2018/  
Housing demand in relation to housing stock 2018

Quelle:/Source: empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Engel & Völkers Commercial

### Rendite versus Inflation Yield versus inflation



Quelle:/Source: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

## Angebotsmieten 2020\* Quoted rents 2020\*

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup> (zu 2019)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup>	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m <sup>2</sup>
Nördliche Vorstädte	35	11,91 (+9,6%)	9,10 – 15,00	12,51
Neu Fahrland	15	11,38 (+9,9%)	7,50 – 16,00	–
Innenstadt	126	11,12 (+4,5%)	6,30 – 15,00	12,38
Westliche Vorstädte	65	10,75 (+1,6%)	7,90 – 14,80	11,54
Potsdam Nord	135	10,72 (+3,1%)	7,30 – 14,00	11,87
Babelsberg	74	10,39 (–1,1%)	8,20 – 13,50	12,59
Marquardt	12	9,54 (+10,3%)	8,40 – 10,70	–
Am Stern/Drewitz/ Kirchsteigfeld	150	9,14 (+4,3%)	6,20 – 11,00	10,98
Fahrland	38	8,95 (–1,2%)	6,50 – 10,80	–
Potsdam Süd	69	8,31 (+2,1%)	5,60 – 13,90	11,24

Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

\* bezogen auf 1. Quartal/referring to 1. Quarter

### Exzellente Zukunftsaussichten

Bedingt durch die Berliner Mietenpolitik gerät Potsdam zunehmend in den Fokus von institutionellen und privaten Investoren aus der Bundeshauptstadt. Anleger schätzen die hervorragenden wirtschaftlichen und demographischen Zukunftsaussichten der ehemaligen Residenzstadt. Bis 2030 wird ein Einwohnerzuwachs von rund 13 % prognostiziert, sodass der Wohnungsmangel voraussichtlich anhalten wird – trotz reger Bautätigkeit in den kommenden Jahren. Schon jetzt weist Potsdam eine Wohnungsleerstandsquote von nur 0,7 % auf. Der Wissenschaftsstandort Potsdam profitiert zusätzlich von prestigeträchtigen Neubauprojekten am Think Campus, wo aktuell und auch zukünftig interessante Gewerbeobjekte auf den Markt kommen.

Angesichts der Marktirritationen im Frühjahr geht Engel & Völkers Commercial von leicht sinkenden Transaktionszahlen im Jahr 2020 aus. Aufgrund weiterer Preisanstiege bleibt das Transaktionsvolumen für Wohn- und Geschäftshäuser voraussichtlich auf dem Niveau des Vorjahres.

### Excellent future prospects

Current rental policies in Berlin have resulted in institutional and private investors based in the city increasingly turning their attention to Potsdam. They appreciate its highly positive economic development and good demographic future prospects. Forecasts indicate that the number of inhabitants will grow by approximately 13% by 2030, with a corresponding continuing shortage in housing in the coming years despite brisk building activity. The vacancy rate for residential properties in Potsdam is already only 0.7%. In addition to this, as a scientific centre Potsdam is benefitting from prestigious new building projects around the Think Campus, with interesting commercial properties coming onto the market now and in the future.

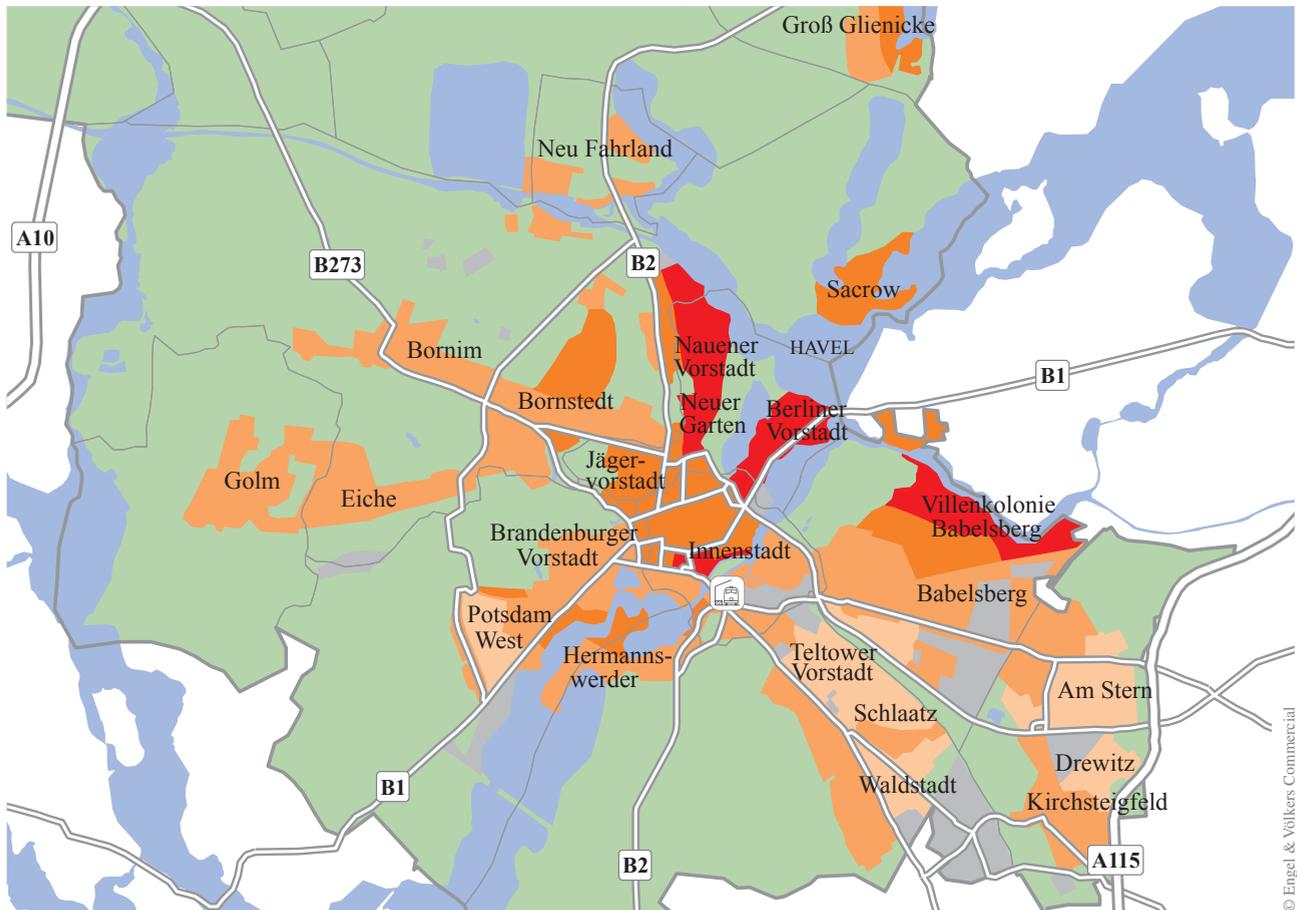
Due to the market irritations in spring Engel & Völkers Commercial anticipates a slight decrease in transaction figures in 2020. Further price rises should, however, ensure that the transaction volume for residential investment properties remains at the same level as the previous year.



*Potsdam ist ehemalige Residenzstadt und innovatives Wissenschaftszentrum zugleich und zählt laut einer aktuellen Studie zur Aufsteigerregion Deutschlands 2020. Der Mietendeckel im angrenzenden Berlin hat Potsdam und Umgebung bei Investoren stärker in den Fokus gerückt. Anlageimmobilien sind nach wie vor ein sicherer Hafen für Kapital – so erwarten wir in Zukunft eine wachsende Nachfrage. Das wird sicherlich auch weiter steigende Preise zur Folge haben.*

Heike Luise Wissinger, Engel & Völkers Commercial Potsdam

## Potsdam - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser Potsdam - Residential Investment locations



© Engel & Völkers Commercial

### Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise Market data for Residential Investment: Multiplier and prices

		2018	2019	2020	Prognose/forecast
Faktor	<span style="color: red;">■</span>	23,0 – 28,0	24,0 – 29,0	24,0 – 29,0	→
Multiplier	<span style="color: orange;">■</span>	20,0 – 24,0	22,0 – 25,0	22,5 – 25,5	↗
	<span style="color: #f4a460;">■</span>	18,0 – 21,0	19,0 – 23,0	20,0 – 23,0	↗
	<span style="color: #f08080;">■</span>	16,0 – 18,5	17,0 – 19,0	18,0 – 20,0	↗
Preis EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: red;">■</span>	2.300 – 2.900	2.500 – 3.300	2.600 – 3.600	→
Price in EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: orange;">■</span>	2.100 – 2.550	2.300 – 2.700	2.400 – 2.800	↗
	<span style="color: #f4a460;">■</span>	1.500 – 2.350	1.600 – 2.400	1.800 – 2.500	↗
	<span style="color: #f08080;">■</span>	1.100 – 1.850	1.300 – 1.900	1.500 – 2.000	↗

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

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: Juni 2020. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2019), Kaufkraft (2020), Marktaktive Leerstandsquote (2018), Baufertigstellungen (2019), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2020). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH. The information contained in this market report has been researched with the utmost care, however we assume no liability for its completeness or accuracy. The reproduction of copyrighted material is only permitted with the express permission of Engel & Völkers Commercial GmbH and with references to the relevant source. Information current as at: June 2020. The location data pertains to the following points in time: population (31.12.19), purchasing power (2020), marketable vacancy rate (2018), construction projects completed (2019), average quoted rent (1. half-year 2020). Any reproduction must state the relevant source. Source: Engel & Völkers Commercial GmbH.

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

[www.engelvoelkers.com/potsdamcommercial](http://www.engelvoelkers.com/potsdamcommercial)  
[www.engelvoelkers.com/commercial/research](http://www.engelvoelkers.com/commercial/research)

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**