

Presseinformation

Hohe Kaufbereitschaft für Anlageimmobilien, aber nicht um jeden Preis

- **Mit rd. 226 Mio. EUR erzielt das Umsatzvolumen einen Rekordwert**
- **Engel & Völkers Commercial veröffentlicht „Marktreport Wohn- und Geschäftshäuser Potsdam“**

Potsdam, den 16. August 2017. Die sozioökonomischen Fundamentaldaten und die gute Vermietbarkeit von Wohnraum sorgen in Potsdam für eine anhaltend hohe Nachfrage nach Anlageimmobilien. Mit rd. 226 Mio. EUR wurde in Potsdam im Jahr 2016 das bisher höchste Umsatzvolumen auf dem Markt für Wohn- und Geschäftshäuser* registriert, obwohl die Anzahl der verkauften Objekte mit 52 Verträgen gegenüber dem Vorjahr rückläufig war (-9%). Das durchschnittliche Objektvolumen unterstreicht mit 4,3 Mio. EUR diese Dynamik.

Investoren denken langfristig

„Viele Eigentümer haben die dynamische Preisentwicklung der vergangenen Jahre registriert und haben jetzt oftmals Preiserwartungen, die nicht marktfähig sind“, nennt Carmen Liersch, Büroleiterin bei Engel & Völkers Commercial, eine der Herausforderungen bei der Vermarktung. Auf der anderen Seite beschäftigen rechtliche Verordnungen wie Mietpreisbremse, Kappungsgrenze oder die restriktivere Kreditvergabe die potenziellen Käufer. „Diese können daher nicht alle Kaufpreiserwartungen akzeptieren und schauen genau auf Rohertragsfaktoren, die realisierten Bestandsmieten sowie das vorhandene Optimierungspotenzial“, erläutert Liersch. Gleichzeitig weiten viele Investoren ihren Suchfokus auf die mittleren und einfachen Lagen aus. Bei einer funktionierenden Mikrolage mit guter Objektsubstanz und einem soliden Mieterbesatz bieten sich dort interessante Alternativen. In Zeiten unsicherer Finanzmärkte und politischer Umbrüche übersteigt die Nachfrage nach wertstabilen Anlagemöglichkeiten mit kontinuierlichen Erträgen das derzeit unzureichende Angebot.

Wohnraum stark nachgefragt

Die zukunftsorientierte Wirtschaftsstruktur, die vielfältige Bildungs- und Forschungslandschaft und nicht zuletzt die urbane Lebensqualität haben laut dem aktuell erschienenen „Marktreport Wohn- und Geschäftshäuser Potsdam“ für ein stetiges Wachstum gesorgt. Alleine seit 2011 ist die Einwohnerzahl um rund 9% gewachsen und liegt aktuell bei fast 172.000. Mit einer Leerstandsquote von 1,3 % herrscht auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt derzeit eine angespannte Situation, weshalb die Stadt bereits seit mehreren Jahren verstärkt den Wohnungsbau forciert. So wurde 2016 mit 1.562 fertiggestellten Wohnungen der höchste Wert seit über einem Jahrzehnt erreicht. Besonders viel Wohnraum entsteht derzeit im Potsdamer Norden, wo mit dem Bornstedter Feld bis 2020 ein neuer urbaner Stadtteil mit ca. 7.000 Wohneinheiten für rund 12.000 Bewohner realisiert wird. Stadtweit liegt die Angebotsmiete in Bestandsimmobilien bei 9,08 EUR/m², was ein moderater Anstieg um 3,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist.

Aussichten für 2017

Die Landeshauptstadt ist für Investoren im Vergleich zu der Nachbarmetropole Berlin nicht nur eine erschwingliche Alternative bei überdurchschnittlicher Bauqualität, sondern auch ein wertstabiler Anlagestandort mit eigenem Profil. Eigentümer können im jetzigen Marktumfeld attraktive Gewinne realisieren, wenn sie mit einer realistischen Erwartungshaltung agieren. Jedoch sorgt der Mangel an Anlagealternativen für eine eingeschränkte Verkaufsbereitschaft. Engel & Völkers Commercial rechnet daher mit einer seitwärts verlaufenden Transaktionsentwicklung mit 50 bis 55 verkauften Objekten und einem Geldvolumen zwischen 220 und 230 Mio. EUR.

***Bei Wohn- und Geschäftshäusern** handelt es sich um Immobilien mit mindestens vier vermieteten Wohnungen, die im Besitz einer Privatperson, einer Erbengemeinschaft oder eines Unternehmens sind. Neben dem reinen Mehrfamilienhaus fallen unter den Begriff auch Mischobjekte, die gewerbliche Flächen enthalten, wie z.B. kleinere Ladenflächen im Erdgeschoss oder eine Arztpraxis. Der Anteil dieser Flächen erbringt jedoch weniger als 20 % der Nettokaltmiete, so dass der Wohncharakter dominiert. Synonyme in der Immobilienwirtschaft sind darüber hinaus Geschosshaus, Anlageimmobilie oder Zinshaus.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

ENGEL & VÖLKERS
Bettina Prinzessin Wittgenstein
Head of Global Corporate Communication
Bettina.Wittgenstein@engelvoelkers.com
Telefon: 040-36 13 11 20

ENGEL & VÖLKERS Commercial Potsdam
Carmen Liersch
Büroleitung Commercial
Carmen.Liersch@engelvoelkers.com
Tel.: +49 331 279100
Seestraße 11 A
14467 Potsdam

ENGEL & VÖLKERS
Holger Klapproth
Head of Commercial Communication
Stadthausbrücke 5
20355 Hamburg
Telefon: 040-36 13 13 90
Holger.Klapproth@engelvoelkers.com

Kurzportrait

Engel & Völkers Commercial ist ein international tätiges Beratungs- und Vermittlungsunternehmen für Gewerbeimmobilien. Der Dezentralität des Wirtschaftsstandorts Deutschland tragen wir mit einem Netzwerk von mehr als 50 Standorten Rechnung. In den Segmenten Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Handelsflächen, Gewerbe- und Industrieflächen sowie Investment sind rund 400 Immobilienberater im direkten Umfeld der 580 größten deutschen Unternehmen aktiv tätig.

Mit ausländischen Büros in der Schweiz, Österreich, Holland, Italien, Tschechien, Südafrika, Spanien und Katar sind wir bereits in attraktiven Märkten präsent. Im Blickpunkt für die kommenden Jahre stehen weitere ausgewählte europäische Metropolen, wie zum Beispiel Paris, London, Rom, Warschau und Luxemburg.