



Marktreport 2023 · Potsdam
Büroflächen · Office Space

POTSDAM



35.000 m²
Flächenumsatz
Take-up



3,4%
Leerstandsquote
Vacancy rate



1,5 Mio. m²
Flächenbestand
Office stock



19,50 EUR/m²
Spitzenmiete
Prime rent



13,00 EUR/m²
Durchschnittsmiete
Average rent

Quellen:/Sources: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesha

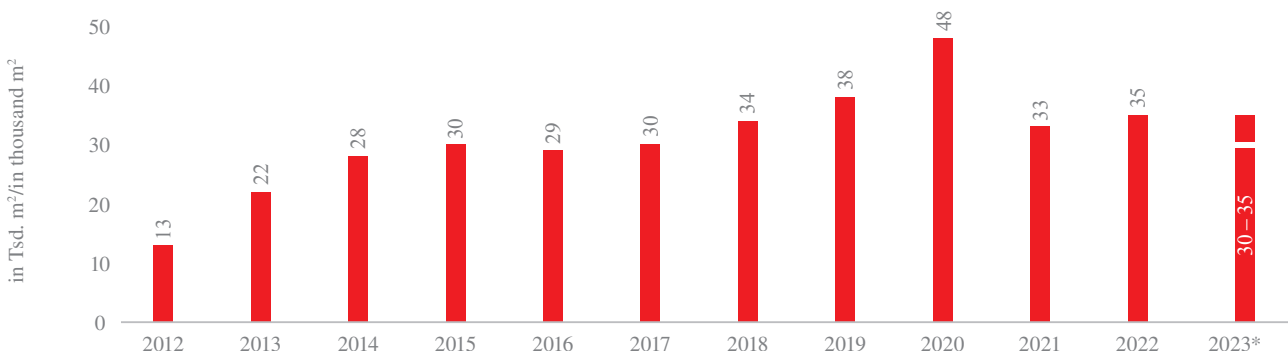
Auf dem Büroflächenmarkt Potsdam wurde im Jahr 2022 ein Gesamtflächenumsatz von rund 35.000 m² erzielt, woran Engel & Völkers Commercial einen Marktanteil von etwa einem Drittel hatte. Trotz veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen und der Neubewertung des Büroflächenbedarfs durch zahlreiche Unternehmen wurde der Gesamtflächenumsatz des Vorjahres um ca. 6% übertroffen. Brandenburgs Landeshauptstadt rangiert unter den ostdeutschen Standorten hinsichtlich der Büromarktaktivität dicht hinter Dresden – nur Leipzig und Berlin weisen einen höheren Flächenumsatz im Verhältnis zum Bestand auf.

Im Jahr 2022 wurden rund 72.000 m² Büronutzfläche fertiggestellt, darunter Flächen im Bogen Babelsberg (1. BA) sowie am Think Campus Jungfernsee. Die Verfügbarkeit von Neubaufächen wird in Potsdam auch mittelfristig stark zunehmen. So beläuft sich das Volumen

In 2022 Potsdam's market for office space achieved total take-up of approximately 35,000 m², of which Engel & Völkers Commercial had a share of around one-third. Although economic conditions have changed and numerous companies have reassessed their office space requirements, the previous year's total take-up figure was exceeded by approx. 6%. Compared to other East German locations, Brandenburg's capital city comes a close second to Dresden as regards activity on this market. Only Leipzig and Berlin have a higher ratio of take-up to existing office properties.

In 2022 some 72,000 m² of office space were completed, including premises at the future-oriented Bogen Babelsberg development on the edge of Berlin (1st construction phase) and at the Think Campus Jungfernsee complex. The availability of new-build space in Potsdam will also

Flächenumsatz Take-up



* Prognose/Forecast
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Bedeutende Flächenumsätze Significant take-ups

Branche Sector	Fläche (m ²) Space (m ²)	Bürolage Office area
Bildung	2.000	Medienstadt Babelsberg
Öffentliche Verwaltung	1.800	Innenstadt
Erneuerbare Energien	1.750	Innenstadt
Finanzdienstleistungen	1.430	Medienstadt Babelsberg
Versicherungsdienstleistungen	875	Cityrand West

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

der genehmigten Büroflächen gegenwärtig auf rund das Zehnfache des durchschnittlichen Jahresflächenumsatzes. Im laufenden Jahr werden rund 90.000 m² Bürofläche entstehen, z. B. im Bogen Babelsberg (2. BA), im H-Lab am Potsdam Science Park sowie im Lotte + Kleist Quartier in Babelsberg. Durch die leicht zunehmende Leerstandsquote liegt das Fertigstellungsvolumen damit über der zu erwartenden Nachfrage. Die Vorvermietungsquote ist mit rund 80% jedoch hoch, was den Büroflächenbedarf in Potsdam unterstreicht.

Zukunftsstandort neben Berlin

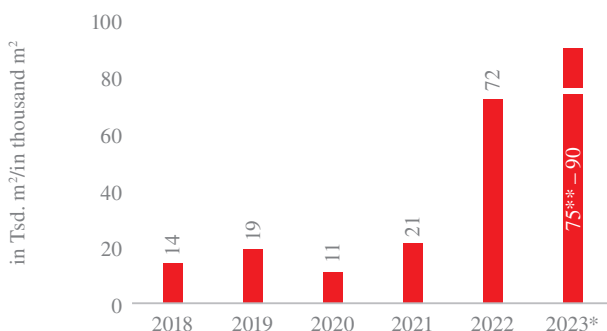
Potsdam ist seit 150 Jahren ein etablierter Medien-, Wissenschafts- und Technologiestandort. Mit über 40 wissenschaftlichen Einrichtungen und der höchsten Dichte von Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern in Deutschland verfügt die Universitätsstadt über beste Ansiedlungsbedingungen für forschende Unternehmen. Die Stärke des Standorts beruht auf der Konzentration von Akteuren aus den Branchen Life Science & Gesundheit, Medien, Software & IT, Automotive sowie erneuerbare Energien. Dank der Bahnanbindung ist das Zentrum

increase in the mid-term. The volume of approved office development projects is thus currently around ten times higher than the average annual take-up figure. In the current year approximately 90,000 m² of office space will be created, for example at the Bogen Babelsberg development (2nd construction phase), at the H-Lab building in Potsdam Science Park and at the Lotte + Kleist development in Babelsberg. Due to the slightly increasing vacancy rate, the completion volume is thus above the expected demand. The pre-letting rate is high (around 80%), underlining the strength of demand for office space in Potsdam.

Future location next to Berlin

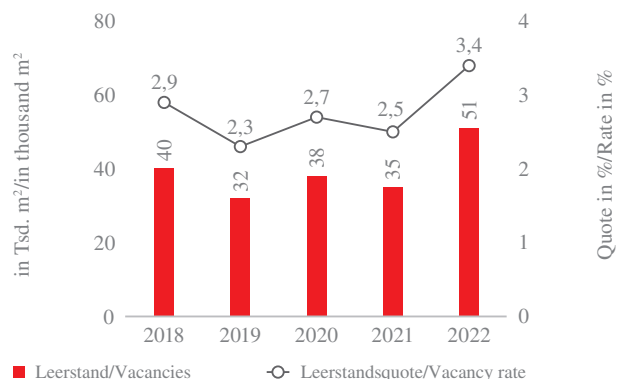
Over the last 150 years Potsdam has established itself as a centre for the media, sciences and technology. With over 40 scientific institutions and Germany's highest concentration of scientists, the city offers optimum conditions for research companies looking for a good business location. Its strengths are the outcome of a concentration of players in the life sciences & health, media, software & IT, automotive and renewable energy sectors.

Büroflächenfertigstellungen - Potsdam Office space completion - Potsdam



* Prognose/Forecast ** davon vorvermietet/of which, pre-let
Quellen:/Sources: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa

Leerstand Vacancies



Quellen:/Sources: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa

Bauprojekte (Auswahl) New constructions (selection)

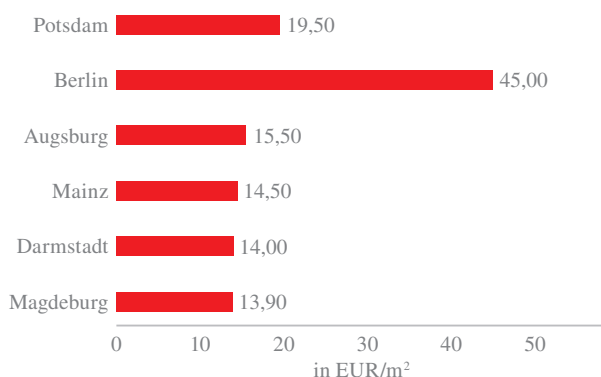
Projektname Project name	Fläche (m ²) Space (m ²)	Bürolage Office area
RAW Creative Village	35.000	Cityrand Süd
Area 52	25.000	Think Campus Jungfernsee
QUADRATUM POTSDAM	20.000	Potsdam Science Park
iQ spaces	10.000	Potsdam Science Park
HQP Block G	4.500	Havel Quartier Potsdam

Quellen/Sources: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

Berlins im Viertelstundentakt innerhalb von 20 Minuten zu erreichen. Zusätzlich verfügen die Universität Potsdam, der Stadtteil Babelsberg und der Hauptbahnhof über S-Bahn-Anbindung. Potsdam zeichnet sich innerhalb der Metropolregion Berlin als Bürostandort mit guter Verfügbarkeit von modernen Büroflächen sowie einem vergleichsweise niedrigen Mietzins aus. Die Spitzenmiete bewegte sich im Jahr 2022 mit rund 19,50 EUR/m² zwar oberhalb des Niveaus vergleichbarer Städte wie etwa Mainz oder Augsburg – damit jedoch auch weiterhin deutlich unterhalb der Durchschnittsmiete in Berlin. Die Büroflächennachfrage konzentriert sich zunehmend auf gut angebundene Büros mit moderner Ausstattung und hoher Energieeffizienz. Dadurch kam es im Jahr 2022 bei weniger qualitativen Büroflächen zu Leerstand, was sich in einem Anstieg der Leerstandsquote auf 3,4% spiegelte. Parallel dazu nahm die Spitzenmiete um 50 Cent zu. Im laufenden Jahr ist eine Fortsetzung dieses Trends zu erwarten. In Abhängigkeit von weiteren Nachholeffekten rechnet Engel & Völkers Commercial damit, dass der Gesamtflächenumsatz mit 30.000 bis 35.000 m² an das Vorjahresergebnis anknüpfen können wird.

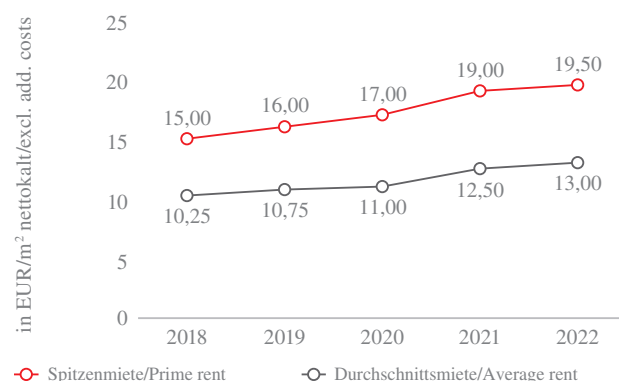
Thanks to good regional rail links, central Berlin is only 20 minutes away, with trains running every 15 minutes. In addition to this, the University of Potsdam, the Babelsberg district and the main train station all have S-Bahn rapid transport stations. Potsdam is becoming a popular office location in Berlin's metropolitan region and is characterised by good availability of modern premises and comparatively low rents. Although at some 19.50 euros/m² prime rents in 2022 were higher than in comparable cities such as Mainz or Augsburg, they were still significantly lower than the average rent in Berlin. Demand for office space is increasingly focused on premises with good transport links, modern fixtures and fittings and excellent energy efficiency ratings. As a result, less well-equipped properties remained empty in 2022 and this is reflected in the vacancy rate, which increased to 3.4%. Parallel to this, prime rents went up by 50 cents. This trend is expected to continue in the current year. Depending on further catch-up effects, Engel & Völkers Commercial forecasts that total take-up will be in the range of 30,000 to 35,000 m², matching the previous year's performance.

Spitzenmieten im Vergleich Prime rents comparison



Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial, IZ Research

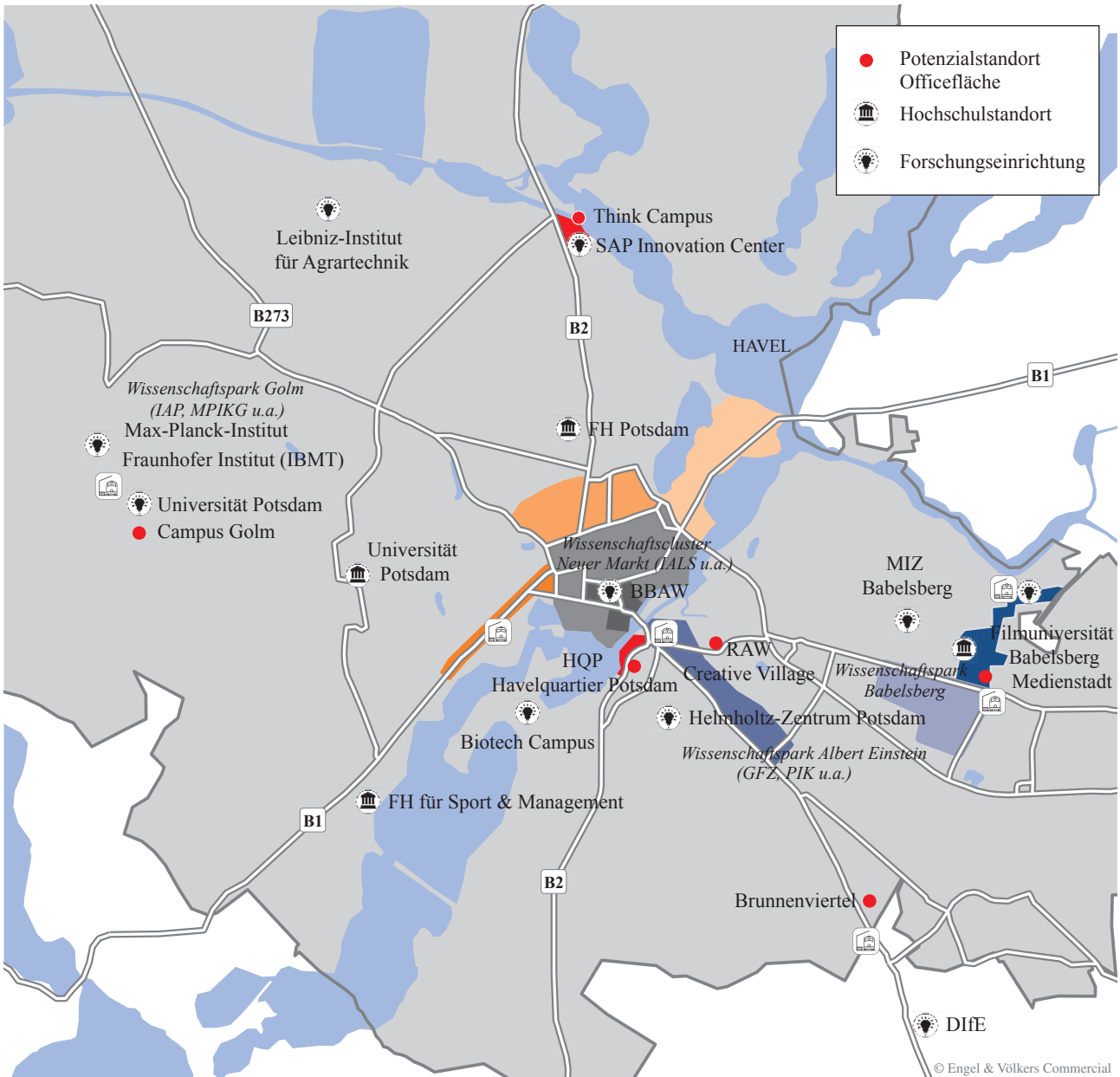
Büromieten Office rents



Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

Bürolagen Potsdam

Office locations in Potsdam



■ Potenzialstandort Officefläche 15,00–19,50 EUR/m ²	■ Neue Mitte 13,50–17,50 EUR/m ²	■ City 11,50–14,50 EUR/m ²	■ Medienstadt 13,50–15,50 EUR/m ²	■ Cityrand Süd 10,50–12,00 EUR/m ²
■ Bürozentrum Babelsberg 12,00–14,00 EUR/m ²	■ Cityrand West 11,00–13,00 EUR/m ²	■ Cityrand Nord 11,00–13,00 EUR/m ²	■ Cityrand Ost 12,00–13,00 EUR/m ²	■ Sonstiges Stadtgebiet 10,00–11,00 EUR/m ²



Entdecken Sie unser umfassendes
Dienstleistungsangebot
www.engelvoelkers.com/potsdamcommercial

Alle Informationen dieses Marktberichts 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: Januar 2023. 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: January 2023.

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