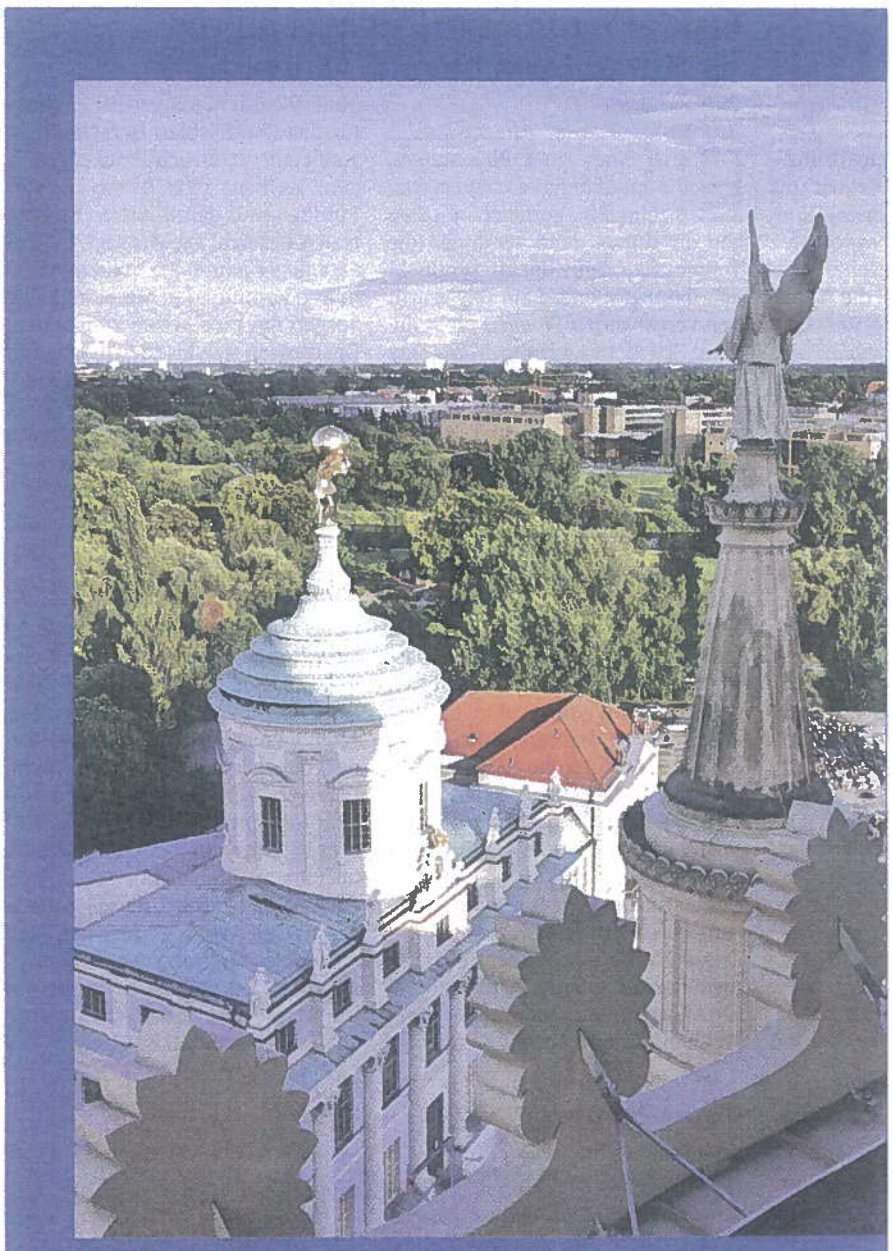
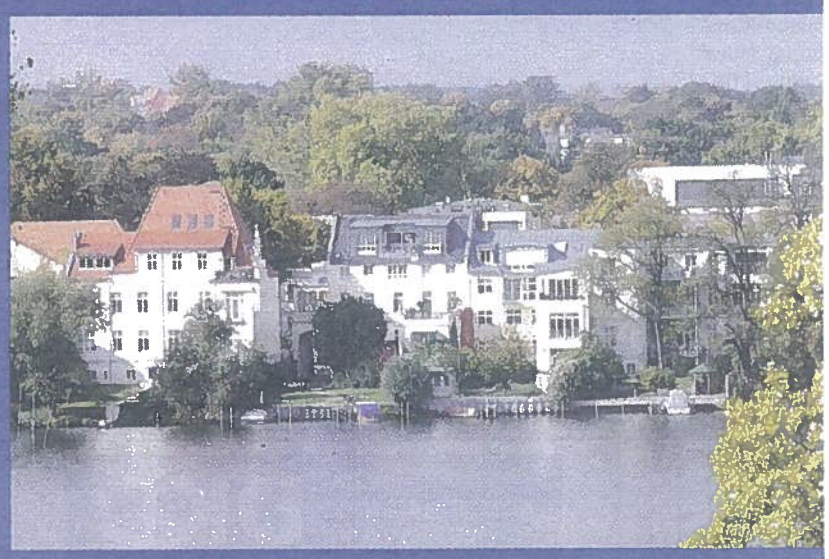


Das Rathaus in Potsdam: Während andere Städte in Ostdeutschland zu viele Wohnungen haben, hat die ehemalige Residenzstadt Preußens zu wenige.



Villen in der Berliner Vorstadt: Rund drei Viertel des Potsdamer Stadtgebiets nehmen Grünflächen, Flüsse und Seen ein.

Getty Images, Your Photo Today

POTSDAM

Leben inmitten von Seen und Wäldern



Ob Plattenbau oder Baudenkmal: Leerstand kennen Vermieter in Brandenburgs Hauptstadt nicht. Auch Wohnungsverkäufer freuen sich: Heute sind die Preise um 30 Prozent höher als vor fünf Jahren.

Christian Hunziker
Potsdam

Eigentlich hätte Matthias Klipp allen Grund zur Freude: Potsdam gilt als ostdeutsche Vorzeigestadt, die Einwohnerzahl wächst stetig, und die Arbeitslosigkeit ist deutlich niedriger als im benachbarten Berlin. Und doch wirkt der Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen nicht wirklich entspannt. Während sich seine Kollegen in vielen ostdeutschen Kommunen den Kopf zerbrechen, wie sie dem Überangebot an Wohnungen Herr werden können, treibt ihn ein anderes Problem um: Mindestens tausend Wohnungen jährlich müssen errichtet werden, um der wachsenden Nachfrage gerecht zu werden.

Allein im vergangenen Jahr wuchs die Einwohnerzahl der brandenburgischen Landeshauptstadt um 2000 Personen oder 1,5 Prozent. Ende 2011 lebten gut 157 000 Menschen in Potsdam - ein Fünftel mehr als auf dem Tiefpunkt im Jahr 1999. Dabei stehen schon jetzt weniger als zwei Prozent aller Wohnungen leer. „Alles, was vermietbar ist", sagt Klipp, „findet sofort wieder einen Mieter."

Die Folge: Potsdam ist nach Erhebungen des Onlineportals Immobilienscout24 die teuerste Stadt in Ostdeutschland. „Im gehobenen Wohnungsneubau liegen die Mieten mittlerweile deutlich über zehn Euro pro Quadratmeter", stellt Klipp fest. Und Eigentumswohnungen wurden nach Angaben des Marktforschungsinstituts BulwienGesa zwischen 2006 und 2011 um 30 Prozent teurer.

Der Aufschwung der Landeshauptstadt hat mehrere Gründe. „Die Attraktivität und die Lebensqualität der Stadt sind mittlerweile für jedermann sichtbar", sagt Dirk Kröger, Vertriebsleiter beim Bauträger Thamm & Partner. Die heruntergekommenen Gebäude, die man noch vor fünf Jahren in der City gesehen habe, seien nun saniert. „Potsdam erfüllt alle Ansprüche an das moderne Leben", begeistert sich Hartmut Thede von der in Potsdam sehr aktiven Unternehmensgruppe Semmelhaack. „Die traumhafte Lage inmitten von Seen und Wäldern, die historischen Baudenkmäler und die Nähe zu Berlin" zählt Thede zu den wichtigsten Vorzügen.

Trendviertel 2012

Dabei richtet sich die Nachfrage nicht nur auf die etablierten Top-Lagen wie die Berliner Vorstadt, Babelsberg-Nord und die Brandenburger Vorstadt. Auch der Ortsteil Stern, ein großes Plattenbaugebiet, verzeichnet einen Leerstand von nur 0,8 Prozent. Hinzu kommen neue Standorte - beispielsweise die Speicherstadt, eine an der Havel gelegene Gewerbebrache, wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt, wo die Groth-Gruppe den Bau von 260 Eigentums- und Mietwohnungen plant.

Das Gebiet südlich des Hauptbahnhofs stellt ohnehin einen der Schwerpunkte der Wohnungsbautätigkeit dar: Rund 3000 Einheiten sollen laut dem Baubeigeordneten Klipp in den nächsten Jahren in der Gegend um Speicherstadt und Brauhausberg entstehen. Sogar 4000 Einheiten haben noch Platz auf dem Bornstedter Feld, einem ehemaligen Militärgebiet nördlich der Innenstadt. „Hier lassen sich Einfamilienhäuser mit guter Rendite vermieten", beobachtet Maklerin Regine Thorn.

Grundsätzlich aber sind Neubauprojekte - anders als sanierte Baudenkmale, deren Kauf mit Steuervorteilen verbunden ist - trotz der starken Nachfrage kein Selbstläufer. „Die Interessenten in Potsdam sind deutlich anspruchsvoller als in Berlin", konstatiert Thomas Hölzel vom Unternehmen Artprojekt, der gerade im historischen Stadtkern die Nikolai-Gärten vermarktet. „Durchschnittliche Qualität zum Höchstpreis - das kann in der Vermarktung schwierig sein", bestätigt Dirk Kröger von Thamm & Partner.

Projektentwickler Klaus Groth rechnet denn auch nicht damit, dass die Preise in nächster Zukunft noch stark steigen werden: „Der Nachholbedarf ist gedeckt, so dass sich die Kaufpreise jetzt stabilisieren werden." Die Mieten hingegen, erwartet Thomas Hölzel von Artprojekt, dürften sich aufgrund der großen Nachfrage in guten Lagen weiter nach oben entwickeln. Auffällig ist dabei die große Spannbreite: Während Groth für seine Neubauten in der Speicherstadt mit bis zu 13,75 Euro pro Quadratmeter kalkuliert, kosten 90 Prozent der Wohnungen, die der kommunale Wohnkonzern Pro Potsdam im Ortsteil Stern verwaltet, weniger als sechs Euro.

Anhalten dürfte indes die positive Entwicklung Potsdams: Baubeigeordneter Klipp erwartet, dass die Stadt im Jahr 2030 etwa 180 000 Einwohner zählen wird. Offenbar lassen sich immer Menschen von der Aussage überzeugen, die Maklerin Regine Thorn lächelnd zitiert: „Potsdam ist da, wo Berlin am schönsten ist."

Potsdams dynamische Wohnviertel

Kaufpreise für Eigentumswohnungen
in den fünf bestplatzierten Wohnvierteln in Euro pro m²

		Veränd. 2011 zu 2010
1 Berliner Vorstadt	3378 €	+14,5%
2 Stern	1408 €	+30,4%
3 BBer Vorstadt	2341 €	+5,7%
4 Babelsberg Nord	2439 €	+11,5%
5 Nördl. Innenstadt	2473 €	+5,6%

Monatsmieten für Wohnungen
in den fünf bestplatzierten Wohnvierteln in Euro pro m²

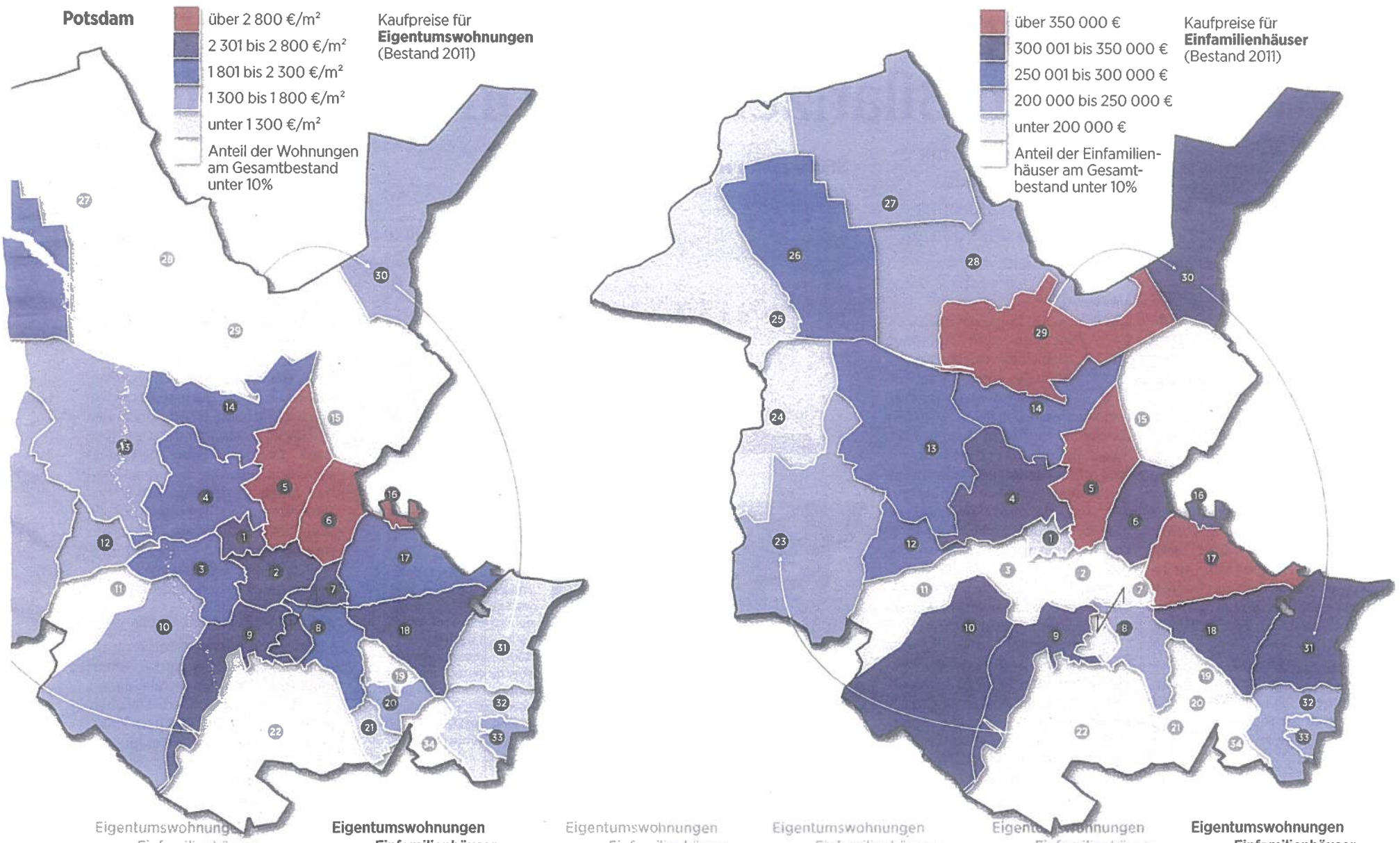
		Veränd. 2011 zu 2010
1 Berliner Vorstadt	8,72 €	+1,5%
2 Stern	7,29 €	+8,3%
3 BBer Vorstadt	8,65 €	+12,1%
4 Babelsberg Nord	8,51 €	+3,4%
5 Nördl. Innenstadt	8,23 €	+5,4%

Kaufpreise für Einfamilienhäuser
in den fünf bestplatzierten Wohnvierteln in Euro pro m²

		Veränd. 2011 zu 2010
1 Neu Fahrland	3211 €	+47,0%
2 Babelsberg Nord	3331 €	+32,7%
3 Potsdam West	2118 €	+24,5%
4 Nedlitz	1936 €	+28,1%
5 Uetz-Paaren	1215 €	+22,2%

Handelsblatt

Quelle: Immobilienscout24



Handelsblatt | Quelle: Immobilienscout24

TERMINE UND METHODE

Lesen Sie Analysen zu den Immobilienmärkten in den attraktivsten deutschen Städten:

Freiburg: 24. April
Dresden: 25. April
Heidelberg: 26. April
Düsseldorf: 27. April
Erfurt: 30. April
Regensburg: 2. Mai
Leipzig: 3. Mai
Würzburg: 4. Mai
Hamburg: 7. Mai
Köln: 8. Mai
Stuttgart: 9. Mai

Methode: Aus mehr als zwei Millionen Immobilienangeboten aggregierte Immobilienscout24 Daten zu Kaufpreisen, Mieten sowie zu Angebot und Nachfrage von Einfamilienhäusern und Wohnungen in allen Vierteln der untersuchten Städte. Die Rankings zeigen, welche Quartiere sich 2011 am dynamischsten entwickelten. Als wichtigste Kriterien flossen in die Bewertung ein: die Veränderungen der Kaufpreise und Mieten gegenüber dem Vorjahr (Gewichtung 2,5-fach) sowie das Verhältnis von Immobilienangeboten zu -gesuchen (2,0-fach).

Wer Mieten und Preise in seinem Quartier berechnen möchte: **www.handelsblatt.com/wertfinder**

IMMOBILIENMARKT POTSDAM

Informationen zur Anzeigenschaltung:
Brigid O'Connor, Tel. 040/696 595 202



BESTLAGE IN POTSDAM

INTELLIGENT LIVING
Regulieren Sie Licht, Heizung und Multimedia einfach online per Knopfdruck, mit einem iPad – im Kaufpreis inklusive.

BARRIEREFREI WOHNEN
Leben Sie komfortabel und sicher. Passen Sie Ihre Wohnung jederzeit Ihrer Lebenslage an.

E-MOBILITY FUNKTIONIERT SCHON HEUTE
Jeder Parkplatz in der Tiefgarage verfügt über eine Elektrozapfsäule. Laden Sie Ihr Elektroauto oder E-Bike über Nacht auf.

MODERNES DESIGN
Wählen Sie aus drei verschiedenen Designlinien. PURE, ORGANIC, ELEGANCE. Jede Linie verleiht Ihrer Wohnung eine individuelle Note.

ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST

Showroom Benkertstraße 22 in Potsdam
Freecall: 0800 842 66 46
Mail: potsdam@thammimmobilien.de
www.leibl22.de

THAMM Immobilien
mit Tradition und Zukunft