

<http://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/potsdam-juwel-an-der-havel/10946152.html>

# DER TAGESSPIEGEL



12.11.2014 12:43 Uhr

Potsdam

## Juwel an der Havel

von [Christian Hunziker](#)

**Potsdam boomt, aus gutem Grund. Laut Umfrage leben 90 Prozent der Menschen gerne dort.**



Am Alten Markt gegenüber dem neuen Landtagsgebäude entsteht das „HQ Humboldt“ mit Büros, Läden, Restaurants und 18 Mietwohnungen. - RENDERING: KONDOR WESSELS

Als Ingo Damaschke irgendwann im Jahr 2011 das imposante Baudenkmal an der Potsdamer Yorckstraße auffiel, wunderte er sich. Wie konnte es sein, dass mitten im Zentrum der boomenden brandenburgischen Hauptstadt ein so repräsentatives Gebäude leer stand? Damaschke, Chef der in Bremen ansässigen Asset Firmengruppe, suchte den Kontakt zum Eigentümer und erwarb 2012 das Haus.

Mittlerweile haben die Sanierungsarbeiten am „Brockesschen Palais“ begonnen. So heißt das 1776 errichtete Baudenkmal nach seinem ersten Nutzer, dem Kronleuchter-Fabrikanten Johann Christoph Brockes. 40 Millionen Euro investieren die Asset Gruppe und die Baywobau in die Sanierung und die Erweiterung um mehrere Neubauten.

Bei den meisten der 106 geplanten Einheiten handelt es sich um Zwei- bis Vierzimmerwohnungen.

Im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss des Denkmals erstreckt sich aber auch eine nicht weniger als 325 Quadratmeter große Wohnung, die in der Beletage über fünf miteinander verbundene Räume verfügt. Ein Hamburger Investor hat sich das Prunkstück gesichert – für knapp 1,5 Millionen Euro.

Dass das Brockessche Palais aus seinem Dornröschenschlaf erwacht, ist eines von mehreren Zeichen für den Aufschwung Potsdams. Seit Jahren wächst Potsdam deutlich – allein im vergangenen Jahr stieg die Bevölkerungszahl um gut 2000 auf 161 000. Die hohe Lebensqualität zieht eben an: Fast neun von zehn Potsdamern, das ergab eine von der

Stadt initiierte Bürgerumfrage, leben gern dort. 72 Prozent geben an, sich stark oder sehr stark mit der Stadt verbunden zu fühlen.

### **Die Mieten und Kaufpreise sind die höchsten in Brandenburg**

Auch wirtschaftlich geht es Potsdam besser als den meisten anderen ostdeutschen Städten. „Potsdam kann sich trotz der Nähe zu Berlin als eigenständiger Wirtschafts-, Arbeits- und Lebensstandort behaupten“, sagt Manfred Binsfeld, Leiter Immobilienmarkt-Research bei der Ratingagentur Feri. Diese Attraktivität wirkt sich auf den Wohnungsmarkt aus: Feri erwartet, dass die Mieten steigen. Das Analysehaus Bulwiengesa rechnet mit einem Anstieg der Kaufpreise um 9,6 Prozent bis 2017. Dabei sind die Mieten und Kaufpreise laut Immobilienpreisservice des Maklerverbandes IVD Berlin-Brandenburg schon heute die höchsten in Brandenburg. Demnach lassen sich in sehr guten Lagen Mieten von bis zu 11,50 Euro erzielen. Die Kaufpreise erreichen in der Spitze 3700 Euro pro Quadratmeter.

Allerdings findet man in der Innenstadt auch deutlich teurere Wohnungen. Im Brockesschen Palais kosteten die denkmalgeschützten Einheiten um die 4500 Euro pro Quadratmeter. Sie sind alle verkauft. Für die Neubauwohnungen werden im Durchschnitt 3800 Euro pro Quadratmeter fällig. Kapitalanleger können laut Damaschke damit rechnen, eine Miete von 11 bis 13 Euro pro Quadratmeter zu erzielen.



Das sanierte Brockessche Palais wird mit Neubauten erweitert. - RENDERING: ASSET/BAYWOBAU

Auf ähnlichem Niveau bewegen sich die Preise eines Bauvorhabens in der Nähe des Brockesschen Palais. Für das Ensemble bei den Nikolai-Gärten aus 14 Reihenhäusern und 38 Geschosswohnungen hat der Berliner Bauträger Artprojekt im September Richtfest gefeiert. Etwa 60 Prozent der Einheiten seien zu diesem Zeitpunkt verkauft gewesen, berichtet Artprojekt-Chef Thomas Hölzel. „Gekauft haben bisher etwa 60 Prozent Eigennutzer und 40 Prozent Kapitalanleger“, sagt er. Die Preise beginnen bei 3400 Euro pro Quadratmeter, Kapitalanlegern wird eine Miete von 11,50 bis 12,50 Euro pro Quadratmeter in Aussicht gestellt wird.

### **Auch außerhalb der Innenstadt drehen sich die Kräne**

Ganz andere Beträge werden am derzeit prominentesten Bauplatz in Potsdam aufgerufen: am Alten Markt, gegenüber dem neuen Landtagsgebäude. Dort hat eine Investorengemeinschaft aus Kondor Wessels und Reggeborgh vor Wochen Richtfest für das HQ Humboldt Potsdam gefeiert. Neben Büros, Läden und Restaurants sollen auch 18 Mietwohnungen entstehen. Die Miethöhe verraten die Bauherren noch nicht. Die Eigentumswohnungen in den Nachbargebäuden Humboldtstraße 3 und 4, die Kondor Wessels und die Prinz von Preussen Grundbesitz AG bauen, kosten mehr als 5000 Euro pro Quadratmeter.

Auch außerhalb der Innenstadt drehen sich die Kräne. Weit fortgeschritten sind die Bauarbeiten in der Speicherstadt, wo die Berliner Groth-Gruppe 260 Wohnungen errichtet. Wohnungen könnten zudem künftig im ehemaligen Landtagsgebäude auf dem Brauhausberg entstehen, das seit dem Auszug der Abgeordneten leer steht und vom Land Brandenburg öffentlich ausgeschrieben wird.

Weiteres Eigentum wird in der Berliner Vorstadt gebaut, wo sich die 89 Wohnungen des Projekts Charlotte & Luise ihrer Vollendung nähern. In der Nähe des Filmparks Babelsberg will die niederländische Firma Ten Brinke im März 2015 mit dem Bau der „Casa Blanca“ beginnen, einem Ensemble aus sieben Townhouses genannten Reihenhäusern und 36 Wohnungen, die im Schnitt 3150 Euro pro Quadratmeter kosten. Wer vom Einfamilienhaus träumt, wird möglicherweise im Villenpark Potsdam im Glienicker Forst fündig. Dort vermarktet die Hamburger Firma Eucon 180 Baugrundstücke zwischen 600 und 900 Quadratmetern, von denen bisher gut die Hälfte verkauft ist.

### **Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist groß**

Auffällig ist, dass viele Eigentumswohnungs-Projekte länger dauern als geplant. Das hängt mit den Besonderheiten Potsdams zusammen, wie Asset-Chef Ingo Damaschke feststellt: „Man darf nicht einfach Berliner Projekte kopieren. Der Potsdamer Eigennutzer ist kritisch und achtet auf Feinheiten. Was in Berlin funktioniert, funktioniert in Potsdam nicht unbedingt.“

Groß ist hingegen die Nachfrage nach Mietwohnungen, vor allem im günstigen Segment. Neubauten errichtet nicht nur das kommunale Wohnungsunternehmen Pro Potsdam, dabei sind auch immer mehr private Immobilienfirmen. So baut NCC im Bornstedter Feld 180 Mietwohnungen, in Babelsberg entstehen bis Anfang 2016 gut 100 Drei- bis Fünzimmerwohnungen durch die börsennotierte Deutsche Wohnen. „Die positive wirtschaftliche Entwicklung und die steigende Nachfrage nach Wohnraum sind für uns der Grund, gerade hier unser erstes großes Neubauprojekt zu beginnen“, sagte Deutsche-Wohnen-Chef Michael Zahn bei der Grundsteinlegung.

Ebenfalls neu in der Landeshauptstadt aktiv ist die börsennotierte Eyemaxx Real Estate AG, die demnächst mit dem Bau von rund 100 Mietwohnungen im Stadtteil Waldstadt II beginnen will. Die Miete wird nach Unternehmensangaben zwischen 9,50 und 11 Euro pro Quadratmeter betragen. Ein ehrgeiziges Ziel angesichts der Lage in einem Plattenbaugebiet: der Mietspiegel-Durchschnittswert in Potsdam liegt bei 6,13 Euro pro Quadratmeter.