

STADTENTWICKLUNG

Die neue Mitte soll repräsentativ werden

Rund um das wiedererrichtete Stadtschloss entsteht das neue Zentrum Potsdams.

Wenn Theodor J. Tantzen auf sein jüngstes Projekt zu sprechen kommt, ist sein Enthusiasmus schier mit Händen zu greifen. „Am Alten Markt entsteht einer der schönsten Plätze in Deutschland“, schwärmt der Vorstand der Prinz von Preussen Grundbesitz. Das Bonner Unternehmen will dazu beitragen, dass Potsdam wieder eine repräsentative Mitte erhält: Im Herbst 2013 soll der Bau des Palazzo Chiericati beginnen, eines Wohngebäudes, das sich äußerlich an dem im 18. Jahrhundert unter Friedrich dem Großen errichteten Vorgängerbau orientiert.

Dass der Alte Markt noch Jahre nach der Wende eine vernachlässigte Brachfläche, allmählich seine einstige Schönheit zurückgewinnt, ist vor allem dem Bau des

neuen Landtagsgebäudes zu verdanken. Nach zahlreiche Querelen nähert sich das Gebäude in den Formen des 1959/60 gesprengten Stadtschlusses nun seiner Vollendung. Rund um dieses Schmuckstück will die Rathauspitze den historischen Stadtgrundriss wieder aufleben lassen. Insgesamt acht Grundstücke hat die Stadt an unterschiedliche Investoren vergeben. Palazzo Pompei, Palais Barberini und eben Palazzo Chiericati heißen einige der Neubauten, für die demnächst die Bauarbeiten beginnen sollen.

Besonders spektakulär dürfte das Palais Barberini werden, ein Projekt des Berliner Unternehmers Abris Lebach: Dort will der Mäzen und SAP-Mitgründer Hasso Plattner, der Potsdam seit Jahren verbunden ist, von 2016 an seine



action press

wertvolle Kunstsammlung präsentieren. „Die Kunsthalle wird die Potsdamer Mitte enorm bereichern“, ist Oberbürgermeister Jann Jakobs überzeugt.

Ansonsten werden hinter teilweise historischen Fassaden viele Neubauwohnungen entstehen. 30 Stück, 80 bis 110 Quadratmeter groß, will Tantzen im Palazzo Chiericati errichten - und

Alter Markt: Wo das Stadtschloss wiedererrichtet wird, entstehen auch Wohnungen.

dafür mit 5 000 bis 6 000 Euro pro Quadratmeter Preise verlangen, die Potsdam noch nicht gesehen hat.

An das Potenzial des Alten Markts glaubt auch Immobilienmakler Dirk Kröger: „Das Gebiet ist ein Rohdiamant, der künftig wunderbar glänzen wird“, sagt er. Noch intensiver dürfte der Glanz werden, wenn spätestens 2015 das ansehnliche Gebäude der Fachhochschule, das direkt an das Stadtschloss angrenzt, verschwunden sein wird.

Der für Anfang 2014 geplante Umzug des Landtags ins neue Stadtschloss hat aber noch an anderer Stelle Einfluss auf den Wohnungsmarkt: Der bisherige Parlamentssitz, die ehemalige Kriegsschule auf dem Brauhausberg, wird frei für eine neue Nutzung - und die Stadt könnte ein weiteres attraktives Wohnungsbauprojekt erhalten. Das denkmalgeschützte Gebäude, ist Potsdams Baubeigeordneter Matthias Klipp überzeugt, „eignet sich wunderbar dazu, zu Wohnraum umgenutzt zu werden“. Christian Hunziker



Altes Rathaus: Sogar das historische Stadtzentrum von Potsdam liegt mitten im Grünen.



Sanierte Wohnhäuser im Holländischen Viertel: Die einzige erhaltene Siedlung im landestypischen Baustil außerhalb der Niederlande.



Bauprojekt „Esplanade“: Zwischen Stadtkern und Pfingstberg entstehen demnächst 90 Eigentumswohnungen in sogenannten Stadtvillen.



Baustelle der „Speicherstadt“: Auf einer ehemaligen Gewerbebrache in der Nähe des Hauptbahnhofs entsteht ein Quartier aus sanierten Speichergebäuden und Neubauten.

POTSDAM

Berlins schönster Vorort

Brandenburgs Landeshauptstadt verbindet die Vorzüge der Kleinstadt mit den Möglichkeiten der Metropole. Davon profitiert auch der Wohnungsmarkt.

Einnert sich noch jemand an das böse Wort von Potsdam als der Hauptstadt der Jammer-Ossis? In den 1990er-Jahren machte dieser Begriff die Runde - und tatsächlich hatten die Potsdamer genug Gründe zu klagen: Die Depression schien die Stadt an der Havel erfasst zu haben, Jahr für Jahr sank die Einwohnerzahl, und 2001 stand jede zehnte Wohnung in der brandenburgischen Landeshauptstadt leer.

und Zweifamilienhäuser um immerhin acht Prozent.

Doch dann begann der Aufstieg. „Potsdam nimmt insbesondere im Vergleich mit den fünf ostdeutschen Landeshauptstädten und Berlin eine sehr gute Entwicklung“, kann Oberbürgermeister Jann Jakobs (SPD) mit Fug und Recht behaupten. Mittlerweile leben fast 160 000 Menschen in Potsdam und damit 30 000 mehr als vor zwölf Jahren. 2011 lag der Bevölkerungszuwachs bei 1,3 Prozent - ein noch größeres Plus verzeichneten unter den Landeshauptstädten nur Hamburg und München.

Mit 7,9 Prozent weitaus niedriger als im benachbarten Berlin ist hingegen die Arbeitslosenquote. Außerdem sind Potsdams Einwohner verhältnismäßig jung, im Durchschnitt 42 Jahre alt, und setzen fleißig Kinder in die Welt. Nach München und Dresden ist die brandenburgische Landeshauptstadt diejenige mit dem drittgrößten natürlichen Bevölkerungswachstum.

Gewonnen hat dadurch auch die Attraktivität des Wohnungsmarkts. „Die Nachfrage ist größer als das Angebot“, stellt Friedrich-Carl Wachs fest, Geschäftsführer des Maklerunternehmens Engel & Völkers in Potsdam. Entsprechend sind auch die Preise gestiegen: Nach Angaben des Verbands Deutscher Pfandbriefbanken (vdp) verteuerten sich Eigentumswohnungen zwischen 2009 und 2012 um knapp zehn, Ein-

POTSDAM IN ZAHLEN

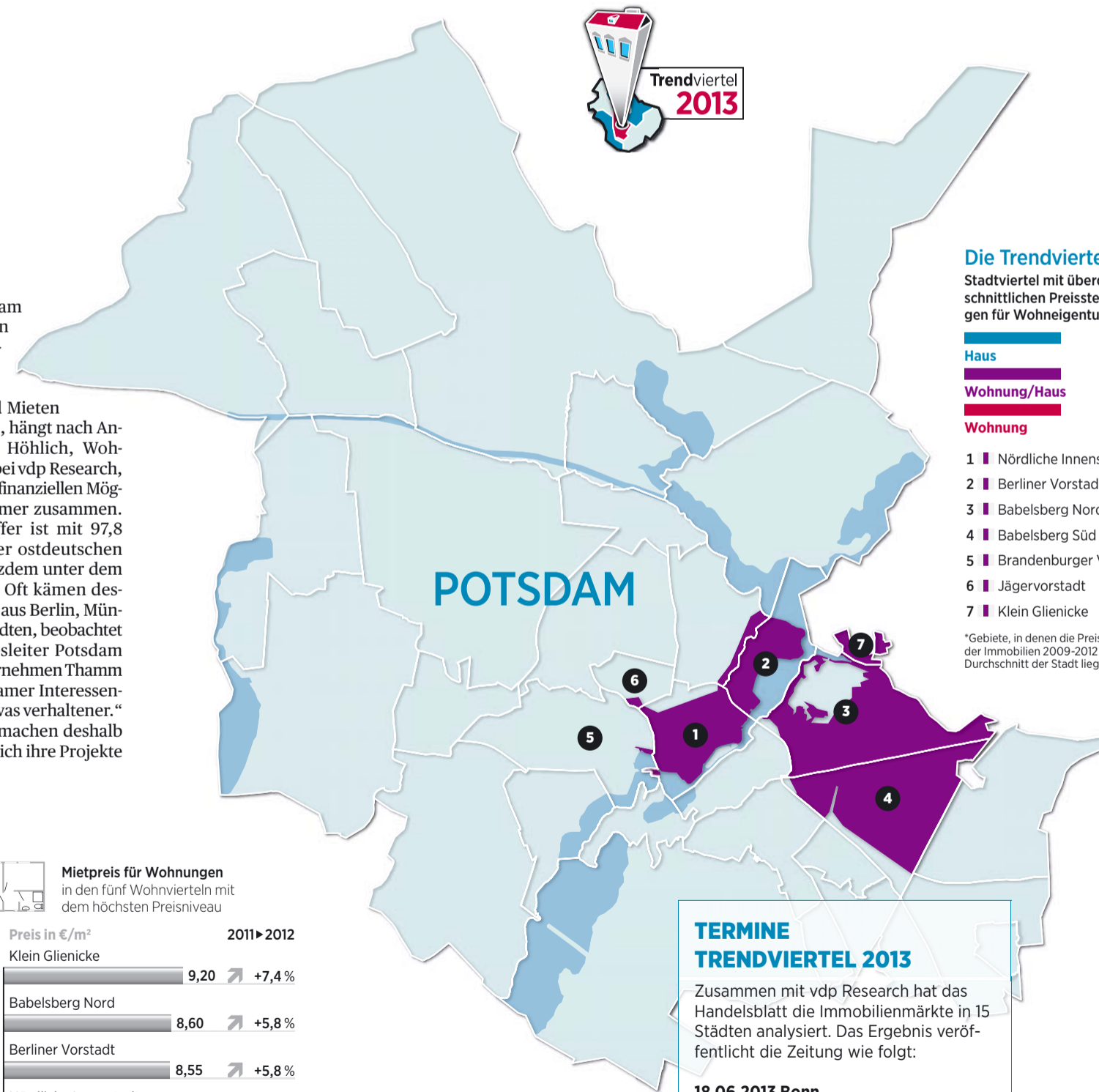
Wachstum Die Hauptstadt des Bundeslands Brandenburg zählte 2011 laut Zensus 156 000 Einwohner. Die Stadtverwaltung rechnet für 2020 mit einem Bevölkerungswachstum auf etwa 172 000 Personen, 2030 könnten fast 180 000 Menschen in der Stadt leben.

Forschung Potsdam ist ein wichtiger Wissenschaftsstandort. Die Stadt ist Sitz einer Universität und einer Fachhochschule sowie von zahlreichen wissenschaftlichen Einrichtungen, unter anderem dem Hasso-Plattner-Institut für Software-systemtechnik und dem Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung.

den Mieten ist Potsdam dabei, die Marke von zehn Euro pro Quadratmeter zu überschreiten.“

Dass die Preise und Mieten nicht noch höher sind, hängt nach Ansicht von Hildegard Höhlich, Wohnungsmarkexperte bei vdp Research, mit den beschränkten finanziellen Möglichkeiten der Potsdamer zusammen. Die Kaufkraftkennziffer ist mit 97,8 zwar die höchste aller ostdeutschen Städte, liegt aber trotzdem unter dem Bundesdurchschnitt. Oft kämen deshalb die ersten Käufer aus Berlin, München oder anderen Städten, beobachtet Dirk Kröger, Vertriebsleiter Potsdam beim Immobilienunternehmen Thamm & Partner. „Die Potsdamer Interessenten“, sagt er, „sind etwas verhaltener.“

Manche Bauträger machen deshalb die Erfahrung, „dass sich ihre Projekte



Die Trendviertel
Stadtviertel mit überdurchschnittlichen Preissteigerungen für Wohnneigungen*

- Haus
 - Wohnung/Haus
 - Wohnung
- 1 Nördliche Innenstadt
 - 2 Berliner Vorstadt
 - 3 Babelsberg Nord
 - 4 Babelsberg Süd
 - 5 Brandenburger Vorstadt
 - 6 Jägervorstadt
 - 7 Klein Glienicke

*Gebiete, in denen die Preissteigerung der Immobilien 2009-2012 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

TERMINE TRENDVIERTEL 2013

Zusammen mit vdp Research hat das Handelsblatt die Immobilienmärkte in 15 Städten analysiert. Das Ergebnis veröffentlicht die Zeitung wie folgt:

- 18.06.2013 Bonn
- 19.06.2013 Wiesbaden
- 20.06.2013 Leipzig
- 21.06.2013 Köln
- 24.06.2013 Frankfurt
- 25.06.2013 Stuttgart

Die teuersten Wohnviertel

Kaufpreise für Einfamilienhäuser in den fünf Wohnvierteln mit dem höchsten Preisniveau			
Preis in €/m ²	2011	2012	
3	Babelsberg Nord	3 065	+5,3%
4	Babelsberg Süd	3 065	+5,3%
7	Klein Glienicke	3 065	+5,3%
2	Berliner Vorstadt	2 653	+4,2%
1	Nördliche Innenstadt	2 565	+4,2%

Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den fünf Wohnvierteln mit dem höchsten Preisniveau			
Preis in €/m ²	2011	2012	
1	Nördliche Innenstadt	2 875	+5,4%
2	Berliner Vorstadt	2 670	+5,2%
3	Babelsberg Nord	2 583	+6,7%
4	Babelsberg Süd	2 583	+6,7%
7	Klein Glienicke	2 583	+6,7%

Mietpreis für Wohnungen in den fünf Wohnvierteln mit dem höchsten Preisniveau			
Preis in €/m ²	2011	2012	
7	Klein Glienicke	9,20	+7,4%
3	Babelsberg Nord	8,60	+5,8%
2	Berliner Vorstadt	8,55	+5,8%
1	Nördliche Innenstadt	8,50	+5,7%
4	Babelsberg Süd	7,70	+5,7%

Handelsblatt | Durchschnittliche Transaktionspreise in den entsprechenden Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie z.B. Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe, usw.

Quelle: vdp Research

nicht leicht verkaufen“, wie die Potsdamer Maklerin Regine Thorn festhält. Zurückzuführen ist das laut Friedrich-Carl Wachs von Engel & Völkers darauf, „dass die Bauträger nicht immer marktgerechte Preise verlangen und nicht immer marktgängige Wohnungen konzipieren“. Wer zum Beispiel eine 180 Quadratmeter große Wohnung mit nur wenigen Zimmern anbiete, laufe Gefahr, „am Markt vorbeizuproduzieren“.

Sehr gefragt sind hingegen nach den Erfahrungen von Regine Thorn Mietwohnungen mit ein oder zwei Zimmern, aber auch kompakte Drei- und Vierzimmerwohnungen. Diese aber, sagt sie, seien zu moderaten Preisen höchstens in Plattenbausiedlungen zu finden. „Die Leerstandsreserve ist praktisch aufgebraucht“, bestätigt Matthias Klipp (Bündnis 90/Die Grünen), der Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen, mit Blick auf eine Leerstandsquote von gerade einmal einem Prozent.

Um Abhilfe zu schaffen, sollen nach dem Willen der Stadt bis zum Jahr 2020 jährlich um die 1 200 Wohnungen errichtet werden. Günstig, räumt Klipp ein, könnten die Entwickler die neuen Wohnungen zwar nicht anbieten. Diese nähmen aber Druck vom Markt, da sie „eine Klientel abfangen, die sonst in den Bestand gehen würde“. Denn im Bestand - also bei Wohnungen aus zweiter Hand - soll es nach dem Willen der Stadt auch künftig günstigere Angebote geben. Dabei setzt die Stadt in erster Linie auf ihre eigene Wohnungsholding Pro Potsdam, die mit etwa 16 500 Wohnungen die größte Vermieterin der Stadt ist. Auf Vorgaben an Investoren, wie sie in anderen Städten diskutiert werden, will die Kommune laut Klipp hingegen verzichten, zumal das Land Brandenburg keine öffentliche Förderung von Wohnungsbau kennt.

Platz für neue Projekte gibt es beispielsweise unweit des Hauptbahnhofs, wo unter dem Namen Speicherstadt auf einer ehemaligen Gewerbebrache ein Quartier aus sanierten Speichergebäuden und Neubauten entsteht. „Die Speicherstadt wird gut angenommen“, urteilt Dirk Kröger von Thamm & Partner. Noch größere Flächenpotenziale weist die Stadtverwaltung für den Norden der Stadt aus: Auf dem Bornstedter Feld sollen weitere 3 200 Wohneinheiten entstehen, auf dem ehemaligen Ka-

sernenareal Krampnitz 1 600 Wohnungen. Vor kurzem erklärte die Stadt das 120 Hektar große Areal von Krampnitz zum städtebaulichen Entwicklungsbereich und sicherte sich damit weitreichenden Einfluss auf das Gebiet, das vor einigen Jahren durch den skandalumwitterten Verkauf an einen Projektentwickler Schlagzeilen gemacht hatte.

Interessant dürfte Krampnitz für Kapitalanleger werden: Während es sonst in Potsdam kaum noch unsanierte Baudenkmale gibt, warten auf dem Gelände im Ortsteil Fahrland alte Militärunterkünfte auf ihre Umwandlung in Wohnungen - verbunden mit verlockenden Steuervorteilen für Anleger. Doch auch für die Stadt insgesamt sei das Vorhaben wichtig, betont Klipp: Der neue Stadtteil biete die Chance, „unterschiedliche Ziel- und Nachfragergruppen“ zu bedienen und „eine ausgewogene soziale Mischung zu sichern“.

Die Bemerkung hat ihren Grund - denn unter dem Eindruck des immer knapper werdenden Wohnraums und der steigenden Mieten ist die soziale Mischung auch in Potsdam zum Thema geworden. Zwar ist die Durchschnittsmiete laut Mietspiegel mit 5,74 Euro pro Quadratmeter aus Hamburger oder Münchener Sicht noch immer günstig. Zwischen 2010 und 2012 stieg dieser Mietspiegelwert aber um fast acht Prozent.

Und die Mieten dürften weiter nach oben klettern. Denn die Zuwanderung, davon sind die Experten überzeugt, wird so schnell nicht nachlassen. Potsdam, sagt Matthias Klipp, biete eben eine hohe Lebensqualität, einen großen Anteil historischer Bausubstanz und viel Natur in der Umgebung - das alles in unmittelbarer Nähe zur Großstadt. Kurzum: „Potsdam ist ein wunderschöner Vorort von Berlin.“

Ähnlich sieht es Theodor Tantenzen, der Vorstand des Immobilienunternehmens Prinz von Preussen Grundbesitz, die ihre Wohnungen hauptsächlich an Kapitalanleger aus den alten Bundesländern verkauft. „Bei unseren Kunden ist Potsdam beliebter als Berlin“, berichtet Tantenzen. Mehr noch: Er hat die Erfahrung gemacht, dass die Anleger Potsdam gar nicht mehr zu Ostdeutschland zählen. Klingt, als hätte es das böse Wort von den Jammer-Ossis nie gegeben. Christian Hunziker

Fortsetzung auf Seite 32