

## Was bleibt, ist das wahrhaft Schöne

08.05.2008, 10:25 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *Prinz von Preussen Grundbesitz AG*

---



Wohnimmobilien in Potsdam sind begehrt. Für 2008 werden weiter steigende Preise erwartet.

Tradition verpflichtet und bereitet Wege in die Zukunft. Auch in Potsdam hat sich das bewahrheitet. Die Stadt, die seit 1990 aufgrund ihrer einzigartigen Kulturlandschaft in weiten Teilen von der Unesco als Weltkulturerbe anerkannt ist, verzeichnet nicht nur stetig steigende Bevölkerungszahlen, sondern verfügt auch über einen der stabilsten Wohnimmobilienmärkte in Deutschland.

Wer Überschaubarkeit und historische Immobilienwerte sucht, der ist in Potsdam an der richtigen Adresse. Hinzu kommt, dass sich die Hauptstadt Brandenburgs in den vergangenen Jahren zu einem international beachteten Wissenschafts- und Medienstandort entwickelt hat. Von Rückwärtsgerandtheit keine Spur. Damit das auch so bleibt, wird in Potsdam der Weg nach vorn abgesteckt. Ein neuer Flächennutzungsplan soll dafür sorgen, dass familienfreundlicher Wohnraum und Geschosswohnungsbau für alle Einkommensgruppen in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen. „Vor allem Mietwohnungen sind Mangelware“, berichtet Bernd Kahle, Bereichsleiter Stadtentwicklung in Potsdam. Die wichtigsten Aufgaben sieht er in einer behutsamen Nachverdichtung der Innenstadt und einem vielfältigen Wohnraumangebot, das auch das mittlere und untere Preissegment bedient. „Wir gehen davon aus, dass Potsdam bis zum Jahr 2020 jährlich um etwa 1000 Personen auf dann 164 000 Einwohner wächst. Das entspricht einem Bedarf von etwa 13.000 neuen Wohneinheiten“, erläutert Kahle.

Eine besonnene Vorgehensweise der Stadtplaner ist also notwendig. Es gilt nicht nur Rücksicht auf den Welterbe-Status zu nehmen, sondern auch das großzügige Stadtbild zu erhalten. In Anbetracht des eingeschränkten Handlungsspielraums einer wachsenden Stadt ist das eine Herausforderung.

Die Vorzüge dieses außergewöhnlichen Standorts sind bei Immobilienkäufern aus dem In- und Ausland kein Geheimnis mehr. „Potsdam hat sich in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich entwickelt und spielt inzwischen in der obersten Liga der hochwertigen Wohnstandorte mit“, berichtet Günter Fischer vom Maklerverbund Engel & Völkers Potsdam. Der Immobilienfachmann geht davon aus, dass die Preise in den kommenden Jahren weiter steigen werden. Denn der Standort ist wegen seiner von Wasser umgebenen Lage nicht beliebig erweiterbar, und die Leerstandsquote ist mit 3 Prozent sehr gering. Hinzu kommt, dass die Zahl der hochwertigen historischen Villen und Mehrfamilienhäuser in Spitzenlagen überschaubar ist. „Wir sprechen von ungefähr 500 Villen und 5000 Wohnungen“, schätzt Fischer.

Außerdem schließen sich in den bevorzugten Lagen die letzten Baulücken - und unsanierte Villen, die in den neunziger Jahren sehr begehrt waren, gibt es so gut wie keine mehr. Die herrschaftlichen Anwesen mit Wasserzugang in der Berliner Vorstadt oder in der Villenkolonie Babelsberg werden inzwischen für Preise zwischen 2 und 6 Millionen Euro gehandelt. Auch die Nachfrage nach Eigentumswohnungen hat angezogen. Sie kosten je nach Ausstattung und Standort zwischen 2000 und 3800 Euro je Quadratmeter. „Ich gehe davon aus, dass im kommenden Jahr die 4000-Euro-Marke überschritten wird“, prognostiziert Fischer.

Anders als die Kaufpreise haben sich die Mieten dem Wohnkomfort des Standorts bisher nicht angepasst. „Hier gibt es noch Spielraum nach oben“, meint Fischer. Zurzeit könne eine hochwertig sanierte Altbauwohnung in der Berliner Vorstadt noch für unter 10 Euro je Quadratmeter gemietet werden. Wohnungen in sanierten Plattenbauten seien für 5,50 Euro je Quadratmeter zu haben.

Doch Potsdam lockt viele Käufer nicht nur wegen seines Markt-potentials, sondern vor allem aufgrund der Kombination aus Idylle und Weltstadtbezug. „Die Nähe zu Berlin ist eine der wichtigsten Standortentscheidungen“, meint Fischer. Dennoch biete Potsdam eine ganz eigene Lebensqualität. „In den Villenvierteln wohnen Menschen aus der ganzen Welt, die ihr Geld schon verdient haben“, beschreibt er das Umfeld. Vor allem junge Familien und gut verdienende Medienschaffende, Kreative, Ärzte, Rechtsanwälte und Manager schätzen die ehemalige Garnisonsstadt Friedrichs des Großen. „Im Luxussegment kommen 50 Prozent unserer Käufer aus dem Ausland“, berichtet Fischer.

Begehrt sind bei Kapitalanlegern und Eigennutzern vor allem hochwertige denkmalgeschützte Immobilien. Hier locken neben einer schönen Fassade auch die Möglichkeiten der Denkmalabschreibung. Der Bonner Bauträger und Immobiliendienstleister Prinz von Preußen Grundbesitz AG hat in Potsdam bereits einige solcher Bauvorhaben umgesetzt, zu denen unter anderen das Kaiserin-Augusta-Stift zählt. „Für unsere Zielgruppe sind die steuerlichen Vorteile jedoch nur schönes Beiwerk. Ihnen geht es vor allem darum, eine besondere Immobilie mit Geschichte in einer außergewöhnlichen Lage zu erwerben, steinerne Antiquitäten sozusagen“, erläutert Vorstand Theodor Tantzen.

Ab Spekulationsobjekte eigneten sich denkmalgeschützte Immobilien nicht, gibt er zu bedenken. „Unsere Käufer denken langfristig.“ Daher geht es bei der oft aufwendigen Sanierung auch um Themen wie Energieeffizienz und generationenübergreifende Nutzungsmöglichkeiten.

Nun startet das Unternehmen mit einem neuen Projekt in der Potsdamer Speicherstadt. Bis Ende 2008 werden hier im historischen „Schinkelspeicher“ 35 Luxuswohnungen mit Blick über die Havel auf die Altstadt entstehen. Auch mit dem Umbau des Boelckespeichers wird Anfang Januar begonnen. Der Quadratmeterpreis für eine Wohnung im Schinkelspeicher liegt bei durchschnittlich 3650 Euro. Die Denkmal-AfA kann geltend gemacht werden. Voraussichtlich von 2011 an werden die Bewohner dann auch auf das Stadtschloss mit seiner historischen Fassade schauen können. Ermöglicht wird dies durch eine .Spende des Gründers des Software-Konzerns SAP, Hasso Plattner, über 20 Millionen Euro. Die schon lange brach hegende Speicherstadt soll in den kommenden Jahren gemeinsam von der Pro Potsdam GmbH, der Speicherstadt Potsdam GmbH und der Prinz von Preußen Grundbesitz AG in ein urbanes Quartier umgewandelt werden. „Die Speicherstadt ist prädestiniert für eine Nutzung als Wissenschafts-, Dienstleistungs- und Gewerbe-Standort“, sagt Oberbürgermeister Jann Jakobs. Nun geht es endlich mit der Wohnbebauung los, und ein städtebauliches Konzept für das gesamte Areal ist in Arbeit.

Ein weiteres denkmalgeschütztes Wohnprojekt ist im Entstehen. Dabei handelt es sich um den Umbau einer ehemaligen Kaserne aus dem 19. Jahrhundert durch die Berner Group. Das Objekt „Am Ruinenberg“ liegt in fußläufiger Entfernung zum Park Sanssouci und umfasst 165 Wohnungen. Die Um-bauinaßnahmen sollen in drei Bauabschnitten erfolgen, wie Frank Kammerer, Sprecher des auf denkmalgeschützte Immobilien spezialisierten Unternehmens aus Wiesbaden, berichtet. „Alle Wohnungen sind über die Tiefgarage barrierefrei erreichbar. Zusätzlich haben wir 15 Prozent der Wohneinheiten komplett barrierefrei geplant, um der demographischen Entwicklung Rechnung zu tragen“, erläutert Kämmerer. Kosten: zwischen 1850 und 3000 Euro je Quadratmeter. „Hinzu kommt die Denkmalschutz-AfA, was das Projekt vor allem für Kapitalanleger interessant macht\*\*“, meint Kämmerer. Doch diese Subventionierung macht sich nicht nur auf dem Konto des Investors und für das Stadtbild Potsdams bezahlt, sondern auch für den Staat. „Die Steuerreduzierung für den Käufer wird durch die Steuermehreinnahmen aus den aufwendigen Handwerker-tätigkeiten und den dafür notwendigen zusätzlichen Arbeitsplätzen kompensiert“, erläutert Kammerer. „Ein Geschäft für alle, denn Potsdam lebt von der Schönheit. Und dafür muss man etwas tun.“

### Verpflichtung Weltkulturerbe

Auf der Grundlage eines von Peter Joseph Lerne" 1833 entworfenen „verschönerungsplans“ wurde die Kulturlandschaft der ehemaligen Residenzstadt Potsdam von den preußischen Königen im 19. Jahrhundert erweitert und gestaltet. Sie gilt mit ihren Schlössern und Parks als herausragendes Beispiel für einen geplanten Landschaftsraum oder, etwas poetischer ausgedrückt, „ein großes begehbares Landschaftsgemälde“, im Jahr 1990 erkannte die Unesco große Teile Potsdams als Weltkulturerbe an. Hierzu zählen die Parkanlagen von Schloss Sanssouci, der Neue Garten, Babelsberg und Glienicke mit ihren Schlössern, die Pfaueninsel und das Schloss Sacrow mit seinem Park und der Heilandskirche. Die Unesco erweiterte das Weltkulturerbe Potsdam im Jahr 1999 noch einmal um die Russische Kolonie Alexandrowka, den Pfingstberg mit Belvedere, Schloss Lindstedt, den Kaiserbahnhof am Wildpark und die Sternwarte am Babelsberger Park. (13.01.2008, Frankfurter Allgemeine Zeitung, Christiane Harriehausen)

### Portrait

Das Unternehmen hat sich einer einfachen wie faszinierenden Unternehmensphilosophie verschrieben: dem Brückenschlag zwischen Tradition und Moderne. Diese Philosophie wird konsequent in der Restaurierung historischer Bausubstanz umgesetzt. Jahrzehntelange Erfahrung der Verantwortlichen in ihren Kernkompetenzen, Projektentwicklung

und -steuerung, sowie in vielen Bereichen der Immobilienwirtschaft haben die PRINZ VON PREUSSEN GRUNDBESITZ AG bis heute sich zu einem namenhaften und erfolgreichen Bauträgerunternehmen entwickeln lassen.

Das Ergebnis sind sowohl historische, denkmalgeschützte und restaurierte Bauwerke, als auch Neubauprojekte, die sich durch unverwechselbares Flair und Charakter auszeichnen - beste Lage und anspruchsvolle Ausstattung immer inklusive.

Ob Sie sich als Investor für attraktive Kapitalanlagen mit langfristiger Wertschöpfung interessieren oder auf der Suche nach exklusiven eigengenutzten Wohneinheiten von höchstem Niveau sind, wir sind der richtige Partner.

---

News-ID: 209772 • Views: 238 (Stand: 02.06.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/209772/Was-bleibt-ist-das-wahrhaft-Schoene.html>