

## Wohnen im Denkmal

Die Einwohnerzahl Potsdams wächst. Aus historischen Ensembles werden attraktive Stadtquartiere

Von Norbert Schwaldt

Die Havel in Potsdam war im Frühjahr noch nicht eisfrei, als schon ein kleiner Eisbrecher eine noble Gesellschaft aufnahm. Es gibt einen kleinen Imbiss und Sekt aus dem Hause Prinz von Preussen. Vom Wasser aus wird eine Ruinenlandschaft – die alte Potsdamer Speicherstadt – angesteuert, die nun zu einer eleganten Wohnanlage wird. In den nächsten Monaten werden die ersten Eigentümer und Mieter in die bis dahin 50 fertigen Wohnungen einziehen. **Investiert hat hier Kundschaft, die in volatilen Zeiten wirtschaftliche Sicherheit sucht.** Die Projektentwickler Theodor Tantzen (54) und Franz-Friedrich Prinz von Preussen (65) preisen Lage und Ausblick der künftigen Wohnresidenzen. Ein Hochglanzkatalog erzählt die Geschichte der neuen Luxusdomizile, die nach Staatsmännern und Architekten aus der preußischen Zeit benannt sind. **Der Name der Gesellschaft „Prinz von Preussen Grundbesitz AG“. Prinz Franz-Friedrich ist ein erfahrener Immobilienexperte, Aufsichtsratsvorsitzender des Unternehmens und – Urenkel des letzten deutschen Kaisers.** Wenn das nicht zieht.

Die 2002 gegründete Bonner Gesellschaft hat im Rheinland und in Potsdam bereits 175 Mio. Euro verbaut. Gegenwärtig sind bundesweit Wohnprojekte im Volumen von 100 Mio. Euro in der Entwicklung. 1500 exklusive Wohnungen hat die Gesellschaft insgesamt gebaut, vermarktet und verwaltet sie auch

nebst 1500 fremden Einheiten. „Wir haben keine Probleme mit dem Verkauf in Potsdam“, berichtet Vorstandschef Tantzen. „Die Nachfrage vor allem aus Westdeutschland ist groß. Immerhin ist die Hauptstadt nahe und Potsdam eine prosperierende Stadt mit Geschichte und Flair.“

In der Speicherstadt unterhalb des Brauhausberges und nahe dem neuen Potsdamer Hauptbahnhof hat die Prinz von Preussen ein ganzes historisches Gebäudeensemble aufwendig restauriert und auch neue Wohnhäuser errichtet, alle in bester Lage. „Die denkmalgeschützten Speichergebäude mit ihrer klassizistischen Architektur dominieren das ganze Ufer“, schwärmt Franz-Friedrich von Preussen. Immerhin tragen sie die Handschrift von Karl-Friedrich Schinkel und Ludwig Persius.

Danach geht es mit dem Schiff zu einem alten Heizwerk am gegenüberliegenden Ufer. Hier entstehen bis zum Jahr 2011 noch an die 85 Luxus-Wohnungen im Alt- und 30 im Neubau. Sie werden als „Résidence au Rivage“ (Uferresidenz) offeriert, natürlich mit Bootsanlegestellen. Zuletzt hatte die Prinz von Preussen Grundbesitz das Kaiserin-Augusta-Stift am Neuen Garten, wo zu DDR-Zeiten die Europa-Zentrale des russischen Geheimdienstes KGB untergebracht war, in eine respektable Wohnresidenz verwandelt. Hier entstanden 48 Wohnungen, die 2005 im Verkauf 2850 bis 3100 Euro je Quadratmeter erzielten. Die Wertentwicklung ist enorm. Heute läge der Quadratmeterpreis bis zu 4000 Euro, sagt Tant-



Im früheren Kaiserin-Augusta-Stift am Potsdamer Neuen Garten entstanden 48 geräumige Eigentumswohnungen mit moderner Ausstattung

zen. Zuvor wurden unter anderem die frühere Kaserne der Garde-Ulanen an der Jägerallee und das Palais Feuerbachstraße zu eleganten Wohndomizilen umgewandelt.

**Potsdam ist nämlich als Wohnort zunehmend begehrt. Im vergangenen Jahr sind die Kaltmieten nach Erhebungen des Maklerverbandes IVD immerhin um mehr als elf Prozent gestiegen. Das war bundesweit der schnellste Mietanstieg. Und die Nachfrage ist ungebremst, denn bis zum Jahr 2015 könnte die Bevölkerungszahl der Landeshauptstadt Brandenburgs von 150 000 auf etwa 168 000 steigen und die der Haushalte dabei von 80 000 auf circa 107 000, sagten die Prognosen.**

„Potsdam ist sowohl bei Wohnungssuchenden als auch bei Investoren kein Geheimtipp mehr“, bestätigt Günter Fischer vom Maklerhaus Engel & Völkers. Seit 2003 seien die Transaktionen und Verkaufsvolumina kontinuierlich gestiegen. Diese Entwicklung wurde im zurückliegenden Jahr zwar gestoppt, als rund 150 Wohn- und Geschäftshäuser mit einem Volumen von ca. 200 Mio. Euro verkauft wurden. „Bei geringer Neubautätigkeit und gleichzeitig steigenden Haushaltszahlen sind jedoch nach wie vor gute Renditen zu erwarten“, betont Fischer. Zuzügler kämen längst nicht mehr nur aus Berlin, sondern aus der ganzen Welt. „Eigenkapitalstar-

ke Investoren mit einem langen Anlagehorizont werden Potsdam weiter im Blick haben. Auf Grund des kleiner werdenden Angebots sind Möglichkeiten, unsanierte Villen mit attraktiver Architektur preisgünstig zu erwerben und herzurichten, wesentlich beschränkter als noch vor einigen Jahren“, räumt der Makler ein.

Es gibt kaum noch bebaubare Flächen, berichtet auch Preussen Grundbesitz-Vorstand Tantzen. In der weiteren Planung für Potsdam hat er aktuell gerade mal zwei weitere Projekte. Der Verkauf der neuen Wohnungen an der Havel kommt jedenfalls gut voran, wie Tantzen berichtet. **Die Quadratmeterpreise**

**liegen zwischen 3500 und 4000 Euro.** Alle Wohnungen müssen vor Baubeginn verkauft sein, um die steuerlichen Vorteile für die Sanierung denkmalgeschützter Bauten genießen zu können. Denn bei Erbschaften oder Schenkungen sind nur 15 Prozent des Wertes der Wohnungen zu versteuern. **Die Nachfrage trägt die gestiegenen Preise und da in Potsdam gegenwärtig wenig gebaut wird, lassen sie sich auch durchsetzen. Immobilien werden in der Finanzkrise wieder als beständige Wertanlage angesehen. Und exponierte Lagen mit Geschichte, wie die letzten verfügbaren Immobilien aus der Kaiserzeit, lassen sogar einen Zuschlag zu.**