

Geschichten vom Potsdamer Wohnungsmarkt

In Potsdam nichts Neues ...

In den letzten

Wochen gab es eine Menge neuer Nachrichten vom Potsdamer Wohnungsmarkt.

Leider sind die – wie so oft – wenig erfreulich für die Mehrheit der Menschen, die eine neue, bezahlbare Wohnung in der Stadt suchen. Sie werfen im Gegenteil, ein Schlaglicht darauf, wie und von wem in Potsdam welche Wohnungen gebaut und angeboten werden.

Vieles davon haben uns Mieter*innen aus Potsdam mitgeteilt und gebeten, das öffentlich zu machen.

Anlage – und Luxusbauprojekt in Babelsberg

Seit etwa einem Jahr

wird auf dem Gelände der früheren Dokfilmstudios der DEFA in Alt

Nowawes gebaut. Dort entsteht ein Anlageobjekt mit insgesamt 181

Wohnungen. Dies werden ausschließlich Eigentumswohnungen mit Preisen

von 4600 bis 5500 € pro m² – wie die PNN am 31.10.2019

berichtet. Höchstens 10 – 20 % der Wohnungen gingen an

Selbstnutzer*innen, der Großteil an Kapitalanleger im In – und Ausland. Das Immobilienunternehmen Arbireo Capital Group aus Frankfurt/ M. ist darauf spezialisiert, Immobilienfonds für

private

und institutionelle Anleger aufzulegen, Grundstücke in guten Lagen

zu erwerben und dort Anlageobjekte zu bauen. Laut PNN kamen Interessent*innen aus dem Stadtteil „leider zu spät“.

Für

alle, die sich das Rechnen sparen wollen: Bei einem Kaufpreis von

durchschnittlich 5000 € pro m², für eine 80 qm Wohnung wären dann 400 000 €. Wenn die Kapitalanleger diese 400 000 € innerhalb

von 15 Jahren ohne Gewinn zurück haben wollen, müssten sie monatlich 2222 € Miete nehmen, wie gesagt ohne Gewinn! Bei 30 Jahren wären das immer noch 1111 € Miete für eine 80

qm

Wohnung ohne Gewinn und ohne alle anderen anfallenden Kosten.

Dazu

kämen noch die Kosten für eine Immobilienverwertungsgesellschaft,

nach einigen Jahren der Weiterverkauf, Betriebskosten,

Wertsteigerungen u.s.w.. Dies alles in einem Quartier, wo immer noch

viele Menschen in kleinen Wohnungen zu gerade so verträglichen Mieten wohnen, nahe am Karli. In der Wollestraße 52 kämpft eine

Mieter*innengruppe seit Jahren um ihr Haus und verzweifelt schier an

den Auflagen und Hürden von Stadtverwaltung und Stadtkontor.

Bei

einem Anlageobjekt wie dem beschriebenen scheint es dies alles nicht

zu geben.

Ein neues Boardinghaus in Potsdam West

In der

Zeppelinstraße in Potsdam West entsteht ein neues

Boardinghaus. Laut

MAZ vom 5.11.2019 wird dort ein großes Langzeit – Hotel mit über

100 Appartements entstehen. Boardinghäuser sind im Trend – auch in

Potsdam. Sie bieten möblierte Wohnen – eigentlich für Menschen,

die nur für eine kurze Zeit eine Wohnung in der Stadt brauchen –

Monteure, Referent*innen, Student*innen. Der besondere Clou ist:

Durch die Kurzzeitvermietung und Möblierung unterliegen sie keinem

Mietrecht, keiner Mietpreisbremse. Im Grunde kann man die Wohnungen

so wie in Hotels vermieten: 100 € / Nacht bedeuten 3.000 € im Monat – und das für Wohnungen von 50 – 80 m². Über die

Realität haben uns Mieter*innen auch aus der Zeppelinstraße oder

der Lindenstraße berichtet. Oft erhalten die Mieter*innen Verträge

über ein halbes Jahr, dann wieder einen neuen Vertrag und immer so

weiter. Immer öfter leben in Boardinghäusern, in möblierten Appartements Menschen, die anderswo keine Wohnung in Potsdam finden

und das nicht zeitweise, sondern dauerhaft. Und sie bezahlen dafür

kaum vorstellbare Mieten. In Berlin hat man diese Form von Zweckentfremdung von Wohnraum längst erkannt. Der Mietendeckel wird

auch für möblierte Appartement gelten. In Potsdam wuchern Boardinghäuser, möblierte Appartements für Student*innen und in

solche Wohnformen umgewandelte Mietshäuser weiter.

Angebotsmieten in Potsdam

Wir haben uns mal
wieder auf den Immobilienportalen für die Stadt Potsdam
umgeschaut
und sind fündig geworden.

So bietet
Sammelhaack seine Wohnungen am Hauptbahnhof natürlich längst
nicht
mehr unter 10 €/ m² an, wie anfänglich versprochen.
Mietsteigerungen und Neuvermietungen haben die wenigen
verfügbaren
Angebote schnell auf 10,40 €/ m² steigen lassen, wie bei eine
angebotenen Singlewohnung im Juli 2019:

[https://www.immobilienscout24.de/expose/112689054?PID=52700720
&CCWID=%24CWID_CONTACT&utm_medium=email&utm_source=system&utm_
campaign=default_fulfillment_0_43500592&utm_contentValue=default_
lt_expose_redesign&searchType=district#/](https://www.immobilienscout24.de/expose/112689054?PID=52700720&CCWID=%24CWID_CONTACT&utm_medium=email&utm_source=system&utm_campaign=default_fulfillment_0_43500592&utm_contentValue=default_expose_redesign&searchType=district#/)

Auch die ProPotsdam
nimmt natürlich mit, was der Markt ihr „erlaubt“.
Dies
bedeutet konkret, in ihren Neubauprojekten kommen sie
inzwischen auch
auf Mieten weit über 10 €/ m². Im Neubauprojekt in Waldstadt
am
Tiroler Damm sind es 11 €/ m².

[https://www.immobilienscout24.de/expose/113399930?PID=52700720
&CCWID=%24CWID_CONTACT&utm_medium=email&utm_source=system&utm_
campaign=default_fulfillment_0_65463657&utm_contentValue=default_
lt_expose_redesign&searchType=district#/](https://www.immobilienscout24.de/expose/113399930?PID=52700720&CCWID=%24CWID_CONTACT&utm_medium=email&utm_source=system&utm_campaign=default_fulfillment_0_65463657&utm_contentValue=default_expose_redesign&searchType=district#/)

Aber natürlich geht
auch noch höher.

Auch in Waldstadt –
nicht gerade die Innenstadt, Babelsberg oder Berliner
Vorstadt.

Trotzdem reicht es
bei einem Bauprojekt der BUWOG Immobilien Treuhand GmbH in der
Brunnenstraße für 12 €/ m². Dazu kommen hier noch
Garagenstellplätze, Provision, Kaution etc.

[https://www.immobilienscout24.de/expose/113577075?PID=52700720
&CCWID=%24CWID_CONTACT&utm_medium=email&utm_source=system&utm_
campaign=default_fulfillment_0_43500592&utm_contentValue=default_
lt_expose_redesign&searchType=district#/](https://www.immobilienscout24.de/expose/113577075?PID=52700720&CCWID=%24CWID_CONTACT&utm_medium=email&utm_source=system&utm_campaign=default_fulfillment_0_43500592&utm_contentValue=default_expose_redesign&searchType=district#/)

Übrigens sind alle
drei Angebote heute nicht mehr verfügbar.

Dafür kann man in
Potsdam immer mehr möblierte Wohnungen zu kaum vorstellbaren
Preisen
mieten. In Babelsberg Nord wird eine 50 m² große Wohnung für
1.200
€ Miete angeboten.

Das Bild zeigt
immerhin ein paar Sessel als Alibi – Möblierung. Die genaue
Adresse muss man sich beim Anbieter – der HomeCompany Berlin
Thomas
Fierus & – erfragen, so recht scheinen auch diese nicht sicher
zu
sein, ob dieses Geschäftsmodell wirklich rechtlich sauber ist.

<https://www.immobilienscout24.de/expose/112167733#/>

Potsdam im Herbst 2019.