

Nichts ist gut – Die andere Wohnungsmarktanalyse

„Wer 2026 oder 2027 in Potsdam eine Wohnung sucht, könnte mehr Glück haben als bisher. 19 große Bauprojekte laufen gerade, mehr als 900 Wohnungen in elf Stadtteilen sollen allein in diesem Jahr fertig werden, 1.800 in zwei Jahren.“ – schreibt die **MAZ** in zwei fast gleichen Beiträgen.

Ja, so kann man das sehen und bewerten.

Man kann aber auch feststellen, dass in Potsdam auch in nächster Zeit **kaum bezahlbarer Wohnraum** entsteht und eigentlich **gar keine Wohnungen** angeboten werden.

Dieser – nun schon zweiten Mal erschienene Beitrag in der **MAZ** zeigt keine Erfolgsgeschichte, sondern dokumentiert die ganze Misere des sogenannten **Wohnungsmarktes** in Potsdam.

Um das zu zeigen haben wir ein ganz besonderes **Format** gewählt. *Wir werden immer die aktuellen Analysen der MAZ* (kursiv) eigene Recherchen und Einordnungen gegenüber stellen.

Ihr könnt dann selbst entscheiden, welche Euch mehr sagt.

Los geht's.

Märkische Allgemeine/ **MAZ**: *„Demnach werden in den nächsten zwei Jahren 1380 Mietwohnungen und 415 Eigentumswohnungen in Potsdam fertiggestellt. Darunter befinden sich 138 Sozialwohnungen und 423 preisgünstige Wohnheimplätze für Studenten.“*

Stadt für alle/ **SFA**: Wie aus unserer Analyse hervorgeht kommen wir zu anderen Zahlen. Da die Holzhäuser der ProPotsdam in Golm bisher weder gebaut werden dürfen, noch regulär vermietet bleiben gerade mal **75 Sozialwohnungen**, die in Potsdam gerade errichtet werden.

Nach unserer Berechnung werden außerdem **724 Wohnungen ohne jegliche soziale Bindungen** und Förderungen errichtet und

vermietet. Die wahrscheinlichen oder bereits kommunizierten **Kaltmieten** werden sich in einem Bereich zwischen **18 €/m² und über 20 €/m²** bewegen. Nachfragen ergaben, dass Mieten oft noch gar nicht genannt werden und die Vermietung noch gar nicht gestartet ist.

Aktuell befinden sich in Potsdam **425 Wohnungen im Bau, die als Eigentumswohnungen** verkauft werden. Dies ist eine überdurchschnittliche Quote und zeigt mehr als deutlich, dass in dieser Stadt am Bedarf der Menschen vorbei gebaut wird. Die Preise bewegen sich in einer Spanne zwischen **über 7.000 €/ m² bis zu 11.000 €/ m²**. Das ist selbst mit einem mittleren Einkommen nicht refinanzierbar.

Die **423 Wohnheimplätze für Studierende** sind gut, aber nicht mehr als ein Tropfen auf den heißen Stein.

MAZ: „Im Herzen der Stadt entstehen neben der Nikolaikirche gerade durch die privaten Bauherren Christian Daniel und Rainer Rothkegel mindestens 16 Mietwohnungen im sogenannten Block IV hinter der Stadt – und Landesbibliothek. Der Rohbau steht, Ende 2026 sollen die Wohnungen fertig sein. „Es werden überwiegend große Wohnungen für Familien“, sagt Christian Daniel. Die Bauherren haben den Zuschlag für die Immobilie von der Stadt erhalten, weil sie 12 der 16 Wohnungen für 30 Jahre besonders günstig vermieten werden. Die anfängliche Kaltmiete beträgt 10,50 Euro pro Quadratmeter. Ab Mitte 2026 werden die Wohnungen „auf den üblichen Portalen“ annonciert. Die beiden Vermieter machen der Stadtverwaltung Vorschläge, wer einziehen könnte, so Daniel.“

SFA: Wer sich die sogenannte „Neue Mitte“ anschaut, wird aktuell vor allem viel Leerstand sehen. Insbesondere die Gewerbe im Erdgeschoss sind weiter mit Werbung versehen, hier könnten Ladenlokale und andere Einrichtungen Platz finden. Die Genossenschaft „Karl Marx“ muss mit dem Leerstand laut der gleichnamigen Interessengemeinschaft seit Oktober 2024 mit einem Minus von 527.000 € kalkulieren.

Und Block III steht noch ganz leer. Der **Investor Seastone ist pleite.**

Die kommunale Gesellschaft ProPotsdam hat den Staudenhof abgerissen, ob an anderer Stelle wirklich auch wieder Sozialwohnungen entstehen ist angesichts der fehlenden Fördermittel des Landes völlig unklar.

Die hier im Block IV angebotenen Wohnungen sind natürlich nicht „besonders günstig“, Sozialwohnungen sind das schon gar nicht. Die „anfängliche Kaltmiete“ kalkuliert also mit den rechtlich üblichen Mietsteigerungen

MAZ: *„Der Investor Glockenweiß baut gleich an zwei Stellen in der Innenstadt: Im früheren Klosterkeller in der Friedrich-Ebert-Straße werden 19 Eigentumswohnungen bis Ende 2026 errichtet, von denen rund die Hälfte noch verfügbar ist. Der Kaufpreis pro Quadratmeter liegt bei 10.000 bis 11.000 Euro. Rund 40 Mietwohnungen baut Glockenweiß im neuen Kreativquartier in der Werner-Seelenbinder-Straße direkt am Garnisonkirchturm, die im Laufe des Jahres 2026 fertig werden. Die Nettokaltmiete steht noch nicht fest, werde laut Entwickler Christopher Weiß aber „ab 20 Euro“ pro Quadratmeter betragen.“*

SFA: Bei den Preisen dokumentiert sich, was Studien wie **Empirica** Potsdam längst bescheinigen: Wir haben das Niveau von München erreicht. Dies ist natürlich nicht einmal für Menschen mit einem mittleren Einkommen refinanzierbar. Das gilt für die Eigentumswohnungen, aber natürlich auch die Mietwohnungen im **Kreativquartier**, die mit diesen krassen Nettokaltmieten wohl die vertraglich vereinbarten günstigen Mieten für Kreative aus dem Rechenzentrum gegenfinanzieren sollen. Die wollen mehrheitlich nicht umziehen, also gehen die Flächen an das TUMU Projekt der **Hasso – Plattner – Stiftung**. Schließlich ist die gemeinnützig. **Unbezahlbare Mietwohnungen gegen ein günstige Mieten eines Projektes, das von einem Milliardärs finanziert wird.**

Passt.

MAZ: *„Die Hasso-Plattner-Foundation baut derzeit 107 Mietwohnungen am Brauhausberg neben dem Kunsthaus „Das Minsk“*

– die bis 2027 fertiggestellt werden sollen. Die HPF hat angekündigt, dass ab Mitte 2026 die Vermietung starten soll und ein Einzug im ersten Quartal 2027 erfolgen könne. Zu den Miethöhen äußerte man sich bislang nicht.

SFA: Besser ist es. Wenn wir die Mieten in der Speicherstadt und hinter dem Kreml als Vergleichsbasis nehmen, wird das richtig teuer. **Plattner** baut da übrigens mit Partnern, die natürlich längst auch beim Brauhausberg dabei sind – Reggenbourgh, Kretzschmar Diese Wohnungen gehören einfach zum Gesamtpuzzle eben dort: Privatmuseum, teure Privatinvestments, teure Wohnungen.

MAZ: „In Zentrum Ost entstehen 214 Mietwohnungen direkt an der **Humboldtbrücke**. Dort baut die Vonovia-Tochter **Quarterback Immobilien** seit einigen Wochen die sogenannten „Humboldtringgärten“, um deren Höhe und Umfang wegen der Nähe zum Welterbe Park Babelsberg jahrelang gerungen wurde. „Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2027 geplant“, heißt es auf Anfrage. Die Miethöhe steht noch nicht fest. Interessenten könnten sich aber bereits jetzt anmelden.“

SFA: Das ist ein besonders bitteres Kapitel Potsdamer Wohnungspolitik. Ein anderer Investor sollte dort nach Baulandmodell eigentlich auch einige Sozialwohnungen errichten. Dann aber war die **Sichtachse** zum Park Babelsberg bedroht, was in Potsdam alles ändert. Also wurde der Bebauungsplan geändert, weniger Wohnungen zugelassen, um die Sichtachsen zu wahren – **Sozialwohnungen sind nun nicht mehr geplant**. Dafür wurde auch ohne gültige Baugenehmigung und unter Protesten der Anwohner*innen das **Nuthewäldchen** gerodet. Nun baut hier eine Vonovia – Tochter und wird wie am Horstweg natürlich hochpreisige Wohnungen errichten.

Wir haben mal bei der Mailadresse nachgefragt und natürlich keine Antwort bekommen.

MAZ: „In der Marlene-Dietrich-Allee in der Medienstadt Babelsberg baut das Unternehmen **KW Development** derzeit 50 Eigentumswohnungen. Das Projekt „Marlene 21“ soll 2027

fertiggestellt werden. Der Kaufpreis: ab 7200 Euro pro Quadratmeter.

SFA: Derzeit läuft vor allem eine intensive öffentliche Werbung – weil solch hochpreisige Eigentumswohnungen gar nicht mehr so einfach zu verkaufen sind. Inzwischen ist auch klar: Rings um den Filmpark baut die KW Development von **Jan Kretzschmar** auf Grundstücken, für die es gar **keinen gültigen Bebauungsplan** gibt. Die Baugenehmigungen dort wurden allesamt nach sogenannter „Planreife“ erteilt, was Fachleute und die BI Medienstadt stark bezweifeln.

MAZ: „*Kirsch & Drechsler planen den Neubau von 30 größtenteils barrierearmen Mietwohnungen an drei Adressen in Babelsberg, die beinahe nebeneinander liegen: In der Rudolf-Breitscheid-Straße 15 entstehen vier neue Dachgeschoss-Wohnungen, in einem Neubau unter der Hausnummer 15a daneben weitere 14 Wohnungen und auf der anderen Seite des gleichen Blocks noch einmal 12 Mietwohnungen gegenüber vom Oberlinhaus und in der Daimlerstraße 1. Auch wenn es noch keine Baugenehmigung gebe, sollen sie nach einem Baustart im Frühling 2026 bis Ende 2027 bezugsfertig sein. Die Kaltmiete soll bei 18 bis 20 Euro pro Quadratmeter liegen.*“

SFA: Kirsch hat das Mietshaus in der **Breitscheidstraße 15** im letzten Jahr von einem zerstrittenen Eigentümerpaar gekauft und sofort in eine **Wohneigentumsanlage** umwandeln lassen. Mietwohnungen entstehen dort also nicht – wie **Herr Kirsch** ja öffentlich gerade immer wieder selbst verkündet hat. Die Wohnungen, die er dort baut werden ganz sicher verkauft und so zu **Eigentumswohnungen**. Die Mietpreise werden nach solchen Verkäufen natürlich noch einmal steigen, schließlich wollen alle Beteiligten ihren Profit einstreichen.

MAZ: „*Bis Mitte 2026 soll direkt am Park Sanssouci in der Geschwister-Scholl-Straße die Anlage „Tiamo“ fertig werden. Bei dem Projekt werden mehrere Altbauten saniert und mit Neubauten ergänzt. Insgesamt entstehen 53 Eigentumswohnungen, die größtenteils schon verkauft sind. Die Preise noch*

verfügbarer Wohnungen starten bei etwa 8000 Euro pro Quadratmeter.“

SFA: Die **Zauner Developments GmbH** baut dort genau solche Wohnungen, die sich die Menschen hier eh nicht leisten können. Bei allem Marketingsprech von Nachhaltigkeit, Stille und Grün entstehen einfach super teure Eigentumswohnungen.

MAZ: „Die Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ baut gerade 82 Wohnungen in einem Hochhaus und einem fünfgeschossigen Wohnblock in der Straße „Zum Kahleberg“ in Waldstadt II, die ab April bezugsfertig sind. Auch Nicht-Genossenschaftsmitglieder können sich derzeit über die Webseite für Wohnungen bewerben. Die Warmmieten liegen nach Angaben der Genossenschaft bei **17 bis 18 Euro pro Quadratmeter.**“

SFA: Auch eine Genossenschaft beteiligt sich so an der Aufwertung der Stadt und an einem Umbau, bei dem die Menschen auf der Strecke bleiben, die sich das nicht leisten können. Denn gleichzeitig verkauft die „Karl Marx“ **396 günstige Wohnungen** als Eigentumswohnungen. Für die neuen Wohnungen gibt es in der Genossenschaft gar nicht so viel Bedarf, weshalb eben auch an Nicht – Genossenschaftsmitglieder vermietet wird. Am Ende gehen Hunderte Wohnungen mit günstigen Mieten verloren, um neue Wohnungen mit viel höheren Mieten zu errichten.

MAZ: „Das Babelsberger Unternehmen **Kirsch & Drechsler** baut an der Friedrich – Wolf – Straße in Waldstadt I ein Mehrfamilienhaus mit 20 Mietwohnungen, die Ende 2026 fertig werden sollen. Als Nettokaltmiete sind 17 bis 18 Euro angekündigt. Die Vermietung beginnt im Sommer 2026 – es gibt Wartelisten, die das Unternehmen führt. Wer sich als Interessent anmeldet, wird als erstes informiert, so Geschäftsführerin Daniela Kirsch.

SFA: Was nun? Zitat aus dem „Offenen Brief“ von W. Kirsch: „**Fakt ist:** Kirsch & Drechsler Hausbau GmbH besitzt keine eigenen Mietwohnungen. Wir errichten Wohnungen und verwalten

sie im Anschluss – das Tätigkeitsspektrum einer klassischen Hausverwaltung.“ **Dann ist das natürlich falsch, was die MAZ berichtet.** Kirsch baut auch hier eigentlich Eigentumswohnungen, die am Ende von deren Eigentümern vermietet und von Kirsch verwaltet werden.

MAZ: „In der **Newtonstraße im Zentrum des Wohngebiets Stern** baut die städtische Immobiliengesellschaft **Pro Potsdam** ein Apartmenthaus mit 83 Mietwohnungen – vorwiegend Einraumwohnungen. Der Bau soll bis 2027 stehen.“

SFA: Klingt gut. Aber hier wird ohne Förderung gebaut. **Apartments sind eigentlich möblierte Wohnungen** – hier auch? Vor Ort gab es bei Anwohnerversammlungen großen Widerspruch wegen der Verdichtung, Verkehr und verschwindenden Grün. Die Miethöhen sind nicht bekannt.

MAZ: „Das Wohnprojekt „**Parkvillen**“ in der **Georg-Hermann-Allee im Bornstedter Feld** ist eine Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen. 53 Miet – und Eigentumswohnungen sollen durch die Berliner **BRAWO – Entwicklungsgesellschaft** bis Ende 2027 fertiggestellt werden. Die Kaltmieten werden **mindestens 18 Euro pro Quadratmeter** betragen, die Kaufpreise für die Eigentumswohnungen liegen zwischen 6725 und 8800 Euro pro Quadratmeter.“

SFA: Noch ein teures, privates Investorenprojekt. Bornstedt ist eh der teuerste Stadtteil in Potsdam. Bei den Preisen wird es bestimmt nicht günstiger. Hinter dem Träger steht übrigens eine bundesweit agierender Konzern – die **BRAWO Group**, die aus der **Volksbanken – Gruppe** hervorgegangen ist. Hier werden also auch Anlagen von Menschen vergoldet, die ihr Geld mal den „Volksbanken“ anvertraut haben.

MAZ: „Die ersten Bewohner des neuen **Stadtteils Krampnitz** im Potsdamer Norden sollen 2026 einziehen. Der Wohnungskonzern Vonovia lässt gerade die ersten 186 Mietwohnungen durch sein Tochterunternehmen **Buwog** in den ehemaligen Kasernengebäuden errichten. Sie sollen „schrittweise“ im Laufe des Jahres 2026 vermietet werden. Zu den Mietpreisen will das Unternehmen auf

MAZ-Anfrage noch keine Aussagen machen, es wurden in der Vergangenheit Kaltmieten zwischen 9 und 15 Euro angekündigt. Außerdem werden gerade Eigentumswohnungen errichtet, die bis Ende 2027 fertig sein sollen: Im Projekt „Aurora Quartett“ entstehen bis dahin 46 Eigentumswohnungen, die Kaufpreise beginnen hier bei 7900 Euro pro Quadratmeter.“

SFA: Krampnitz ist eine eigene Geschichte, die wir oft genug dokumentiert haben:

Nach dem Verkauf an die TLG und diversen Pleiten hat sich die Stadt nun wieder einmal an den Konzern **Vonovia** verkauft. Kostengünstige Kaltmieten wurden in den letzten Jahren ganz oft verkündet, aber nie vertraglich vereinbart. Was 2026/2027 in Krampnitz in aufwendig sanierten ehemaligen Kasernengebäuden wirklich rauskommt liegt mit Sicherheit **nicht zwischen 9 und 15 Euro**. Wer sich die Webseiten anschaut, was das wie gebaut und ausgestattet wird sieht deutlich, was das kostet. Bei Preisen für Eigentumswohnungen zwischen 8.000 und 9.000 €/m² kommen für Mietwohnungen weit über 20 €/m² raus.

Auch hier haben wir direkt bei Vonovia angefragt. Die nichtssagende **Antwort:** „vielen Dank für Ihr Interesse an unserem neuen Quartier in Krampnitz. Mit der Vermarktung der Wohnungen starten wir voraussichtlich im 1. Quartal 2026. Weitere Informationen zu den einzelnen Mietwohnungen erhalten Sie daher erst zu einem späteren Zeitpunkt.“

MAZ: „Beim „**Krampnitz Carré**“ der beiden Entwickler **Alpin Invest und Q2 Immobilien** geht es um 180 Eigentumswohnungen, deren erste Hälfte noch 2026, die zweite Hälfte 2027 fertiggestellt werden sollen. Hier liegen die Kaufpreise beim Großteil der Wohnungen um 8700 Euro pro Quadratmeter.“

SFA: Also für Menschen aus Potsdam absolut unfinanzierbar.

MAZ: „In der **Döberitzer Straße** im nahegelegenen Fahrland baut die städtische **Pro Potsdam** vier Wohnhäuser mit 63 Wohnungen, die durch Landesförderung als Sozialwohnungen vermietet werden. Sie sollen 2027 fertiggestellt werden.“

SFA: Was grundsätzlich gut ist hat aber einen bitteren

Beigeschmack. Dieses Grundstück diente als Modell für eine erstmalige Vergabe in Erbbaurecht an ein Gemeinschaftsprojekt des **Mietshäusersyndikats**. In einem fast 2 – jährigen Werkstattverfahren wurden das alles ausführlich diskutiert und besprochen. Schließlich gründete sich eine große Gruppe an interessierten Menschen, fing an mit Planen – und erfuhr nach Monaten des Schweigens dann, dass auf dem Grundstück doch die **ProPotsdam** bauen würde – alle Arbeit und Diskussion umsonst.

MAZ: „Das **Studierendenwerk West-Brandenburg** baut in Golm ein großes Wohnheim. Bereits zum Start ins das Sommersemester 2026 werden 423 Studentenapartments vermietet. Die All-Inclusive-Warmmiete beträgt 323 Euro.“

SFA: Gut so. Nach vielen Jahren, in denen zwar immer neue Student*innen nach Potsdam kamen, aber keine neuen Studierendenwohnheime gebaut worden erhöht sich der Versorgungsgrad bei über 30.000 Studierenden von 10 auf 11 %. Das ist weiter viel zu wenig.

MAZ: „Die städtische Immobiliengesellschaft Pro Potsdam errichtet am **Golmer Kossätenweg** bis 2027 fünf Holzmodulhäuser mit 63 Wohnungen. Diese werden allerdings zunächst nicht auf dem freien Mietmarkt angeboten, sondern werden vorrangig für Geflüchtete genutzt. Der Baubeginn ist durch Widersprüche des „Landschaftsschutzvereins“ eines Berliner Anwalts aber noch nicht erfolgt.“

SFA: Diese Mietwohnungen stehen dem Markt und den Mieter*innen also erst einmal gar nicht zur Verfügung.

Das **Fazit** steht bereits oben.

Es wird auch in den nächsten Jahren nichts mit mehr oder gar bezahlbarem Wohnraum in Potsdam.

Hier wird weiter am Bedarf der Menschen vorbei gebaut und zeigt vor allem Eins:

„Bauen, bauen, bauen“ ist einfach das falsche Konzept.