Das Umwandlungsgeschehen in Potsdam

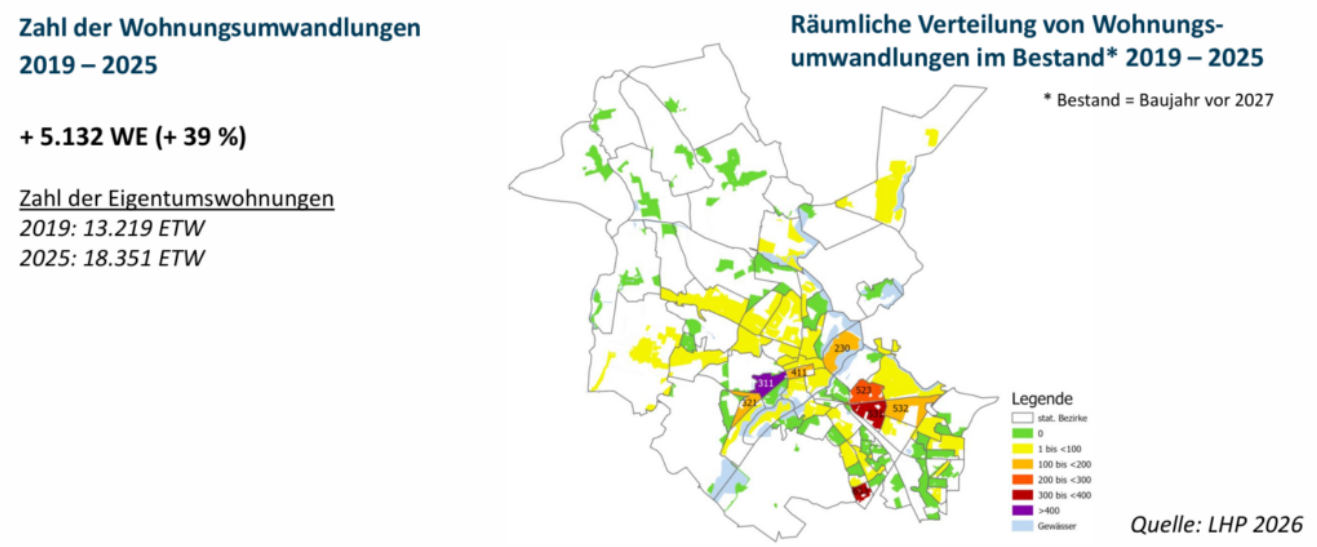
Seit mehr als einem Jahr fordern Mieter*innen und ihre Initiativen vom Land Brandenburg, dass diese Landesverordungen für mehr **Mieter*innenschutz** erlässt.
Konkret geht es um eine längere Kündigungssperrfrist bei Eigenbedarfskündigungen und ein **Umwandlungsverbot von Miet – in Eigentumswohnungen**. Für Beides gibt es längst die bundesrechtlichen Grundlagen. Viele Bundesländer haben deshalb über eben solche Landesverordnungen dafür gesorgt, dass sie in Berlin, Bayern, Nordrhein – Westfalen und anderswo umgesetzt werden.

In Brandenburg gibt es all dies nicht.

Die Landesregierung weigert sich beharrlich, solche Verordnungen zu erlassen. Hauptbegründungen sind der Schutz von Privateigentum (wir berichteten) und die Annahme, dafür bräuchte es klare Zahlen und Daten aus den Kommunen.
Zum Beispiel zu Eigenbedarfskündigungen und zum Umwandlungsgeschehen.
Das dies keine notwendige Bedingung ist, haben andere Bundesländer bereits gezeigt und angewandt. In der Regel reicht der Nachweis und die Anerkennung eines sogenannten „angespannten Wohnungsmarktes“ – der für Potsdam seit vielen Jahren festgestellt wurde.

Jetzt aber hat die Landeshauptstadt auch die tatsächlichen Zahlen geliefert.

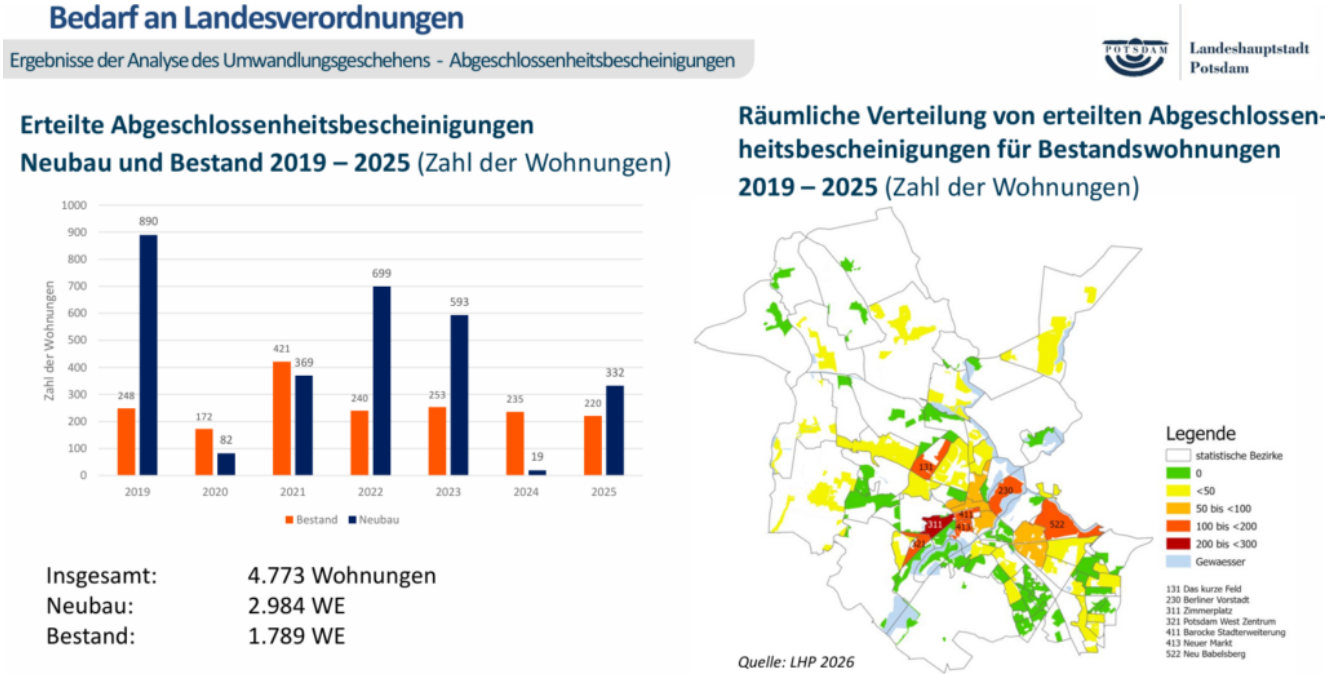
Zum ersten Mal wurde das **Umwandlungsgeschehen** – also die Umwandlung von Miet – in Eigentumswohnungen, die Entwicklung der Zahl von Eigentumswohnungen und die Relevanz für den Wohnungsmarkt in Zahlen und konkreten Daten veröffentlicht.



Eigentumswohnungen in Potsdam, Quelle: SV Potsdam
Und die sprechen wirklich für sich.
Im Grunde bestätigen sie das, was wir – ohne konkrete Zahlen – immer vermutet haben.

Wir haben uns den Bericht der Stadtverwaltung für Euch mal angeschaut und veröffentlichen hier wesentliche **Ergebnisse:**

- In Potsdam gibt es – Stand 2025 – 18.361 Eigentumswohnungen. Bei insgesamt reichlich 100.000 Wohnungen ist und bleibt Potsdam eine Mieter*innenstadt.
- Allerdings ist die Zahl der Eigentumswohnungen in den letzten 6 Jahren um 39 % gestiegen – von 13.219 auf eben die 18.361. Dies zeigt das massive Umwandlungsgeschehen. Auch im Neubau werden inzwischen mehr Eigentums – als Mietwohnungen gebaut.
- Da Umwandlungsgeschehen konzentriert sich sich auf wenige Stadtviertel, Betroffen sind vor allem Babelsberg Nord und Süd sowie die Potsdam West bzw. die Brandenburger Vorstadt.
- Jedes Jahr werden Hunderte Eigentumswohnungen neu verkauft, Tendenz steigend, allein 2025 746 ETW. Verbunden ist dies oft mit Egenbedarfskündigungen.



Umwandlungsgeschehen in Potsdam, Quelle SV Potsdam
Gleichzeitig kennen wir aus anderen Quellen die **Preisentwicklung.**
Das **Empirica Institut und Immowelt** beziffern die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand in Potsdam zwischen 4.986 € – 5.158 € und im Neubau bei 7580 €/ m².
Damit ist Potsdam in den Top 10 der bundesweit teuersten Städte.

Logisch, dass die Umwandlung von Miet – in Eigentumswohnungen sowie der Neubau von Eigentumswohnungen boomt.
Das ist ein lohnendes Geschäftsmodell.

Bei den Preisen ist es vollkommen verständlich, dass es kaum noch Menschen gibt, die sich Eigentumswohnungen als Selbstnutzer*innen kaufen können.
Nach Aussagen von des Landes und verschiedener Institute und entgegen der Mär von Immoblinienunternehmern wie W. Kirsch beträgt die Selbstnutzerquote bei Eigentumswohnungen in Potsdam gerade mal 18 %.
Dies liegt weit unter dem Bundesdurchschnitt von rund 45 %.
In Potsdam sind viele Eigentumswohnanlagen – wie wir schon oft berichteten – real Anlageobjekte für Fonds und andere Anleger.

Nun liegen also die Zahlen vor.

Gut, dass die Stadt Potsdam sie öffentlich gemacht hat.
Der Ball liegt nun wieder beim Land Brandenburg.
Denn selbst wenn die Landeshauptstadt Potsdam die einzige Kommune wäre, die dies geleistet hat, könnte die Landesregierung eine Landesverordnung nur für Potsdam erlassen.
Notwendig ist es allemal.

