



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Stadtentwicklung und Wohnungsbau in Potsdam: Herausforderungen und Potentiale

Landeshauptstadt legt Stadtentwicklungsbericht 2025 und Fortschreibung der
Wohnungsbauflächenpotentialanalyse vor

18.06.2025 Fachinformation

Den ersten Stadtentwicklungsbericht zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2035 (INSEK 2035) hat Bernd Rubelt, Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt, am 17. Juni 2025 gemeinsam mit Erik Wolfram, Leiter des Fachbereichs Stadtplanung, vorgestellt. Der Bericht bietet einen Einblick in aktuelle Prozesse und Projektfortschritte der Stadtentwicklung.

Stadtentwicklung ist dynamisch: Äußere Einflüsse wie zum Beispiel der Ukrainekrieg, die Energiekrise oder die Inflation haben direkte Auswirkungen auf das Leben in der Stadt. Daher soll die regelmäßige Berichterstattung über Entwicklungstrends und die strategische Ausrichtung der Handlungsschwerpunkte dabei helfen, sich diesen Herausforderungen bewusst zu stellen und zu meistern. „Mit dem INSEK 2035 haben wir die Grundlagen für die Stadtentwicklung in Potsdam geschaffen, die auch unter schwierigen Rahmenbedingungen Bestand haben. Ein besonders wichtiger Handlungsschwerpunkt wird weiter die Frage nach der Bezahlbarkeit des Wohnens und der Verfügbarkeit von ausreichend Wohnraum bleiben. Dafür legen wir nun einen übergeordneten Handlungsplan für integrierte Wohnungsbaupotentiale vor, aus dem ableitbar ist, wo und wie die Landeshauptstadt auf die angespannte Wohnungsmarktlage reagieren kann. Mit dem INSEK und dieser aktualisierten Wohnungsbauflächenpotentialanalyse sind wir vor dem Hintergrund der enormen Investitionen der Hasso Plattner Foundation in die Universität Potsdam und den daraus resultierenden Impulsen für die Stadtentwicklung gut vorbereitet“, sagt der Baueingeordnete Bernd Rubelt.

Darüber hinaus stehen im Stadtentwicklungsbericht Fragen des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung und die Stärkung des Umweltverbundes für eine stadtverträgliche Mobilität unverändert im Mittelpunkt. In Zeiten knapper werdender Ressourcen gewinnt aber auch die wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit der Stadt eine wachsende Bedeutung, damit die hohe Lebensqualität in Potsdam auch künftig aufrechterhalten werden kann.

Trotz erschwerenden Rahmenbedingungen konnten auch beachtliche Fortschritte erzielt werden: In den Orts- und Stadtteilen wird durch Master- und Rahmenplanungen das integrierte und nachhaltige Wachstum Potsdams vorbereitet. In diesen Prozessen werden die Bedürfnisse der Bevölkerung vor Ort aufgenommen und Ideen für neue Angebote vor Ort entwickelt.

Es wurden auch erhebliche Investitionen in eine klimagerechte Mobilität getätigt, etwa durch neue Radabstellanlagen, Lückenschlüsse in Geh- und Radwegen, die Wiedereröffnung des Bahnsteigs in Pirschheide oder die Mobilitätsdrehscheibe in Marquardt. Darüber hinaus sind künftig Projekte geplant wie ein neues Fahrradparkhaus am Hauptbahnhof oder der Ausbau des Potsdamer Straßenbahnnetzes.

Da Ressourcen und Freiräume in einer wachsenden Stadt begrenzt sind, können nun beispielsweise Spiel- und Sportflächen in städtischen Schulen für die breite Bevölkerung geöffnet werden; zusätzliche Sport- und Freizeitangebote für verschiedene Nutzergruppen sind bereits geschaffen oder in Planung. Städtische Bauvorhaben werden vermehrt ressourcenschonend und nach ökologischen Standards umgesetzt, und vor allem im Potsdamer Norden Anstrengungen unternommen, den städtischen Energiebedarf

durch den Ausbau erneuerbarer Energien nachhaltig und kostenreduzierend vor Ort zu decken.

Auf der Grundlage von Prognosen des Bundes und eigener Berechnungen kann davon ausgegangen werden, dass Potsdam etwas langsamer als bisher angenommen auf circa 206.500 Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 2040 weiterwachsen wird und sich insbesondere der Trend zu kleineren Haushaltsgrößen fortsetzen wird. Bis 2040 könnte sich die Anzahl der Haushalte vor allem durch mehr „Starterhaushalte“ (Auszubildende, Studierende, Berufseinsteiger) sowie oft alleinlebende Seniorinnen, Senioren und Hochbetagte um ca. 18 Prozent erhöhen. In die Prognose einbezogen wurde auch der Aufbau einer angemessenen „Fluktuationsreserve“ von ca. 3 Prozent des Wohnungsbestandes im Jahre 2040.

Unter den genannten Rahmenbedingungen hat die Landeshauptstadt Potsdam die Wohnungsbauflächenpotentialanalyse (Stand Januar 2025) aktualisiert. Demnach können auf den entsprechenden Flächen in den kommenden Jahren rund 15.000 neue Wohnungen entstehen. Berücksichtigung fanden dabei alle Flächen, für die heute bereits Baurecht besteht oder wo dieses derzeit durch Planverfahren mit einem Abschluss bis zum Jahr 2040 neu geschaffen wird. Für ca. 7.200 der Wohnungen besteht heute schon Baurecht, rund 2.500 der Wohnungen sind aktuell im Bau. Weitere Flächen für circa 7.700 Wohnungen werden derzeit durch bereits laufende Bauleitplanverfahren gesichert.

Räumlicher Schwerpunkt der Flächenpotentiale ist mit knapp 5.000 möglichen Wohnungen das Entwicklungsgebiet Kramnitz, gefolgt von Vorhaben im Kirchsteigfeld (circa 1.000 Wohnungen) und am Sterncenter (circa 950 Wohneinheiten). Der deutliche Fokus liegt bei den Potentialflächen weiterhin bei der Schaffung von Wohnraum im Geschosswohnungsbau (97 Prozent aller erfassten Flächen). Berücksichtigt man diese Faktoren, so besteht unter Berücksichtigung der heute bekannten Wohnungsbaupotentiale von 15.000 Wohnungen und der erwarteten demographischen Entwicklung ein noch ungedeckter Mehrbedarf von weiteren etwa 4.800 Wohneinheiten für circa 8.800 Personen im Jahr 2040.

„Auf diese erwartete Versorgungslücke kann Potsdam aufgrund des langen Betrachtungszeitraumes noch rechtzeitig reagieren, vor allem, indem wir bestehende Vorplanungen weiter konkretisieren, laufende Bebauungsplanverfahren früher abschließen und zusätzliche Innenentwicklungspotentiale aktivieren. In diesem Kontext wird aber auch deutlich, dass die behutsame Entwicklung weiteren Wohnraums auf Grundlage der Rahmenplanung für Golm, des Masterplans für den Schlaatz und weiterer Rahmenplangebiete unbedingt notwendig ist, um die Nachfrage an Wohnraum sowohl heutiger und als auch zukünftiger Potsdamerinnen und Potsdamer bedienen zu können“, ergänzt Fachbereichsleiter Erik Wolfram.

Die Potentialflächen sind erstmals 2009 im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen erfasst worden. Die Wohnungsbauflächenpotentialanalyse wurde seit dem Jahr 2009 mehrfach aktualisiert, letztmalig 2020. Die aktuell vorgelegte Darstellung ist nunmehr die fünfte Fortschreibung dieser Daten. Im Vergleich zur Analyse von 2020 ist die Zahl möglicher Wohnungen trotz der Fertigstellung von circa 1.500 Wohneinheiten in den Jahren 2022 und 2023 kaum gesunken. Daran lässt sich ein Trend hin zu einer höheren Flächenauslastung und zur Errichtung einer größeren Anzahl von kleineren Wohnungen ablesen.

Quelle: Landeshauptstadt Potsdam/Der Oberbürgermeister