



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

**Bericht zum  
Handlungsfeld  
Wohnen**

**Potsdam**

**II/2001**

Wohnungsmarktsituation 2001  
Grundlagen zur Erstellung von Leitlinien der Wohnungspolitik

Landeshauptstadt Potsdam  
Der Oberbürgermeister  
Projektgruppe „Wohnen“

Projektgruppenleitung: Dr. Reiner Pokorny, Zentrales Controlling, Organisations- und Informationsservice, Bereich Statistik/Berichtswesen

Projektgruppe: Achim Böttche, Bereich Wohnen  
Katja Fisch, Bereich Wohnen  
Dr. Matthias Förster, Bereich Statistik/Berichtswesen  
Carsten Hagenau, Koordinator Stadtspuren  
Klaus Junge, Bereich Vorbereitende Bauleitplanung  
Thomas Klün, Bereich Wohnungsbauförderung  
Regina Leyer, Bereich Statistik/Berichtswesen  
Dr. Hans- Jörg Löther, Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen  
Ludwig Schultheis, i. A. von Stadtspuren

Druckerei: Landeshauptstadt Potsdam, Zentrale Dienste

Redaktionsschluss: 30.10.2001

Quellen: Stadtverwaltung Potsdam  
Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg  
Wohnungsunternehmen der Stadt Potsdam  
Arbeitsamt Potsdam

### Zeichenerklärung

- = Angabe gleich Null
- 0 = Zahl ist kleiner als die Hälfte der verwendeten Einheiten
- . = Angabe liegt nicht vor oder Veröffentl. ist aus Datenschutzgründen nicht möglich
- ... = Angabe lag bei Redaktionsschluss noch nicht vor
- r = berichtigte Angabe
- p = vorläufige Zahl
- s = geschätzte Zahl
- x = Tabellenfach gesperrt, Aussage nicht sinnvoll
- darunter = teilweise Ausgliederung einer Summe
- davon = vollständige Aufgliederung einer Summe

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		Seite
1.	Ziel des Situationsberichtes	3
2.	Grunddaten zum Wohnen in Potsdam	4
3.	Bevölkerungsentwicklung	5
4.	Auswirkungen der Wanderungen auf die Bevölkerungs- und Stadtentwicklung in Potsdam	6
5.	Haushalte	9
6.	Wohnungen	11
7.	Flächennutzungsplanung und Wohnungsbaupotenziale in der Stadt Potsdam	20
8.	Belegungsbindungen	22
9.	Mieten in Potsdam	26
10.	Wohnungsleerstände in Potsdam	28
11.	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	32
12.	Soziale Indikatoren	34
13.	Wohnungsbedarfsprognose	37
14.	Überwindung von Defiziten bei der qualitativen Differenzierung des Wohnungsmarktes	42
15.	Schlussfolgerungen	44
16.	Schwerpunkte der weiteren Arbeit der Projektgruppe Wohnen	47

## 1. Ziel des Situationsberichtes

**Wohnen** ist eine wichtige Komponente der Stadtentwicklung, die durch vorhandene Raumstrukturen und durch eine Vielzahl von Akteuren beeinflusst wird. Im Rahmen der Selbstverwaltung kann die Kommune über den Boden (Fläche) und ihre Planungshoheit innerhalb **von Zielen und gesetzlichen Rahmenbedingungen** Wohnstrukturen entwickeln und Prozesse steuern. Die Akteure, wie beispielsweise Wohnungswirtschaft, Bürger und Verwaltung, handeln innerhalb der Ziele und Rahmenbedingungen und gestalten mit ihren Maßnahmen die Strukturen und Prozesse des Wohnens in der Stadt Potsdam.

Eine **zielorientierte Entwicklung** ist aber nur möglich, wenn **Kenntnisse** über Wohnungsbestände, Flächenpotentiale, Wohnbedürfnisse, Preisstrukturen, soziale und demographische Prozesse usw. vorhanden sind. Daraus lassen sich **Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken** ableiten, die letztlich unter Beachtung städtebaulicher Möglichkeiten und wohnungsmarktrelevanter Prozesse zu **politischen Leitlinien des Wohnens** führen. Vor diesem Hintergrund wurde die Verwaltung von der Stadtverordnetenversammlung beauftragt, ein Leitbild der Wohnungspolitik zu entwickeln.

Erhebt die Stadt den Anspruch, Wohnprozesse zu steuern, besteht für die Verwaltung die Aufgabe, einen Zielfindungsprozess zu organisieren, die **Hauptakteure** für die Zielerreichung zu **gewinnen** und ein entsprechendes **Informations- und Berichtssystem** zur Abbildung der Zielerfüllung aufzubauen. Zur Realisierung dieses Steuerungsprozesses wurde beim Geschäftsbereichsleiter III der Arbeitskreis „Wohnen“ gebildet. Er setzt sich aus Mitarbeitern der Verwaltung, die Leistungen im Rahmen des Wohnens erbringen, und aus Vertretern der Wohnungswirtschaft sowie Entwicklungs- und Sanierungsträgern, die durch ihr Handeln die Qualität und Quantität des Wohnens prägen, zusammen. Die Ergebnisse der im Arbeitskreis stattfindenden strategischen Diskussionen füllen die Schnittstelle zwischen Politik, Verwaltung und Akteuren der Stadt aus.

Um eine Ziel- bzw. Leitliniendiskussion durchzuführen, ist es notwendig, den in diesem Prozess Beteiligten eine **einheitliche, objektive und neutrale Informationsbasis** zur derzeitigen Situation des Wohnungsmarktes zur Verfügung zu stellen. Für die Erarbeitung dieses Situationsberichtes wurde in der Verwaltung die Projektgruppe „Wohnen“ gebildet. Die Projektgruppe setzt sich aus Mitarbeitern der Verwaltung, der Wohnungsunternehmen (Stadtspuren) und anderen zusammen. Sie evaluierte vorhandene Informationen, baute ein Informationssystem auf, entwickelte Kennziffern und Indikatoren des Wohnens, die im vorliegenden Bericht dargestellt wurden.

Der vorliegende Bericht hat nicht das Ziel, Leitlinien oder Ziele zu formulieren. Leitlinien sind das Ergebnis einer umfangreichen, allgemeinen und politischen Diskussion. Im Bericht geht es vor allem um die Darstellung vorhandener Informationen, Erkenntnisse und verlässlicher Einschätzungen. Weiterhin macht er darauf aufmerksam, welche Prozesse, Probleme und Herausforderungen in einer Leit- und Zieldiskussion zum Wohnen zu berücksichtigen sind. Hier wird besonders deutlich, dass noch ein Informationsdefizit über das Wohnen in der Stadt besteht. Trotzdem bietet er aber eine solide Basis, um den Diskussionsprozess zu unterstützen. Er stellt somit eine sinnvolle Fortführung des Prozesses dar, der mit dem 1998 verabschiedeten kommunalen Wohnkonzept begonnen wurde. Im Wohnkonzept sind bereits Erkenntnisse formuliert, die heute noch Gültigkeit haben und in der Leitliniendiskussion zu berücksichtigen sind.

## 2. Grunddaten zum Wohnen in Potsdam

	1996	1997	1998	1999	2000	2015 Prognose
Wohnungsbestand	69 981	72 074	72 517	72 614	73 091	
darunter						
Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung	.	29 786	28 246	29 614	14 207	
davon						
durch Förderung	.	9 059	12 020	13 437	13 507	3 685
durch Verträge	.	20 727	16 226	16 177	700	
Leerstand	1 877	2 257	2 984	3 851	3 894	
Wohnfläche je Einwohner (m <sup>2</sup> /EW)	.	35,6	36,56	36,97	37,15	
Einwohner je Wohnung	1,91	1,82	1,77	1,76	1,76	
Wohnungsbestand der Umlandgemeinden	41 279	44 352	47 093	49 630	51 750	
Wohnungsbaubedarf bis 2015						7 300
planungsrechtlich gesichertes Wohnungsbau- potential bis 2010						10 426
Einwohner (Wohnberechtigte)	143 082	139 184	135 778	134 456	134 859	
davon						
Hauptwohnsitz	133 541	130 958	128 138	127 653	128 315	135 100
Nebenwohnsitz	9 583	8 226	7 640	6 803	6 544	6 600
darunter						
Ausländer	4 273	4 429	3 800	4 153	4 583	
Wanderungssaldo (+ Überschuss, - Verlust)	- 1 321	- 2 296	- 2 640	- 415	+ 629	
innerstädtische Umzüge	11 334	13 186	15 146	13 422	13 012	
Haushalte (nach Mikrozensus)	63 900	65 300	64 100	64 200	64 800	72 300
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,17	2,10	2,07	2,04	2,01	1,9
Arbeitslosenquote in % (abhängige ziv. Er- werbsspersonen, Jahresdurchschnitt)	.	11,0	12,0	12,2	11,9	
Anteil der Wohngeldempfänger in je 100 EW	3,6	3,6	3,8	3,8	3,6	
Anteil der Sozialhilfeempfänger in je 100 EW	2,0	2,4	2,5	2,6	2,6	
Anzahl der Obdachlosen in Einrichtungen	137	121	95	84	85	
gültige Wohnberechtigungsscheine (§ 25 II. WoBauG)	4 720	7 780	8 952	8 391	7 227	
darunter						
nach § 5 WoBindG (1. Förderweg)	3 598	6 105	6 987	6 732	5 850	
nach § 88d II. WoBauG (3. Förderweg)	881	1 488	1 820	1 552	1 281	
Baugenehmigungen von Wohnungen	1 530	1 668	1 234	784	788	
Baufertigstellungen von Wohnungen	2 156	2 015	949	806	661	

### 3. Bevölkerungsentwicklung

Tab.: Grunddaten der Bevölkerungsentwicklung

	31.12.1996	31.12.1997	31.12.1998	31.12.1999	31.12.2000
Einwohner (Wohnberechtigte)	143 124	139 184	135 778	134 456	134 859
davon					
Hauptbewohner	133 541	130 958	128 138	127 653	128 315
Nebenbewohner	9 583	8 226	7 640	6 803	6 544
darunter					
Ausländer	4 273	4 429	3 800	4 153	4 583
Bevölkerungsbewegung					
darunter					
Zuzüge nach Potsdam	6 457	6 879	7 547	7 109	7 553
Wegzüge aus Potsdam	7 778	9 175	10 187	7 524	6 924
Wanderungssaldo	-1 321	-2 296	-2 640	-415	629
Umzüge innerhalb der Stadt	11 334	13 186	15 154	13 422	13 012

Zum Jahresende 2000 lebten 128 315 Personen mit Hauptwohnsitz in Potsdam. Die Zahl der Wohnberechtigten betrug 134 859. Zwischen 1990 und 2000 nahm die Bevölkerung Potsdams um ca. 10 500 Personen ab.

Zu den Ursachen des Bevölkerungsverlustes sind zweifellos die wirtschaftlichen und sozialen Veränderungen nach 1990 zu zählen, auch wenn diese in Potsdam bei weitem nicht so gravierend waren, wie in anderen Brandenburger und ostdeutschen Regionen. Zu den Ursachen gehören aber auch die gewachsene Mobilität der Bevölkerung, das wachsende Wohnungsangebot im Potsdamer Umland und die Herausbildung eines Wohnungsmarktes mit einer hierzulande bislang unbekanntem Vielfalt an Wohnmöglichkeiten.

Der Bevölkerungsverlust zwischen 1990 und 1999 war stetig. Lediglich im Jahre 1993 konnte Potsdam durch die Eingemeindung von Eiche und Grube einen Bevölkerungsgewinn verzeichnen. Während sich in 1999 der Bevölkerungsverlust im Vergleich zu den Vorjahren deutlich abschwächte, setzt in 2000 ein leichter Bevölkerungszuwachs ein.

Der Bevölkerungsverlust hat in Potsdam nicht jene Dramatik erreicht, wie sie in anderen Städten des Landes Brandenburg und auch Ostdeutschlands zu verzeichnen ist. Die sich in den letzten beiden Jahren abzeichnende Stabilisierung der Bewohnerzahlen lässt zudem auf eine positive Entwicklung hoffen.

Die Stabilisierung der Einwohnerzahl beruht auf der Abnahme der Zahl der Fortziehenden. Es verließen weniger Potsdamer die Stadt als in den Vorjahren, insbesondere zogen weniger Potsdamer ins Umland, in die neuen Bundesländer und ins Ausland. Gleichzeitig zogen im Vergleich zu den Vorjahren mehr Personen aus dem Potsdamer Umland, dem übrigen Land Brandenburg und aus den alten Bundesländern in die Landeshauptstadt.

#### 4. Auswirkungen der Wanderungen auf die Bevölkerungs- und Stadtentwicklung in Potsdam

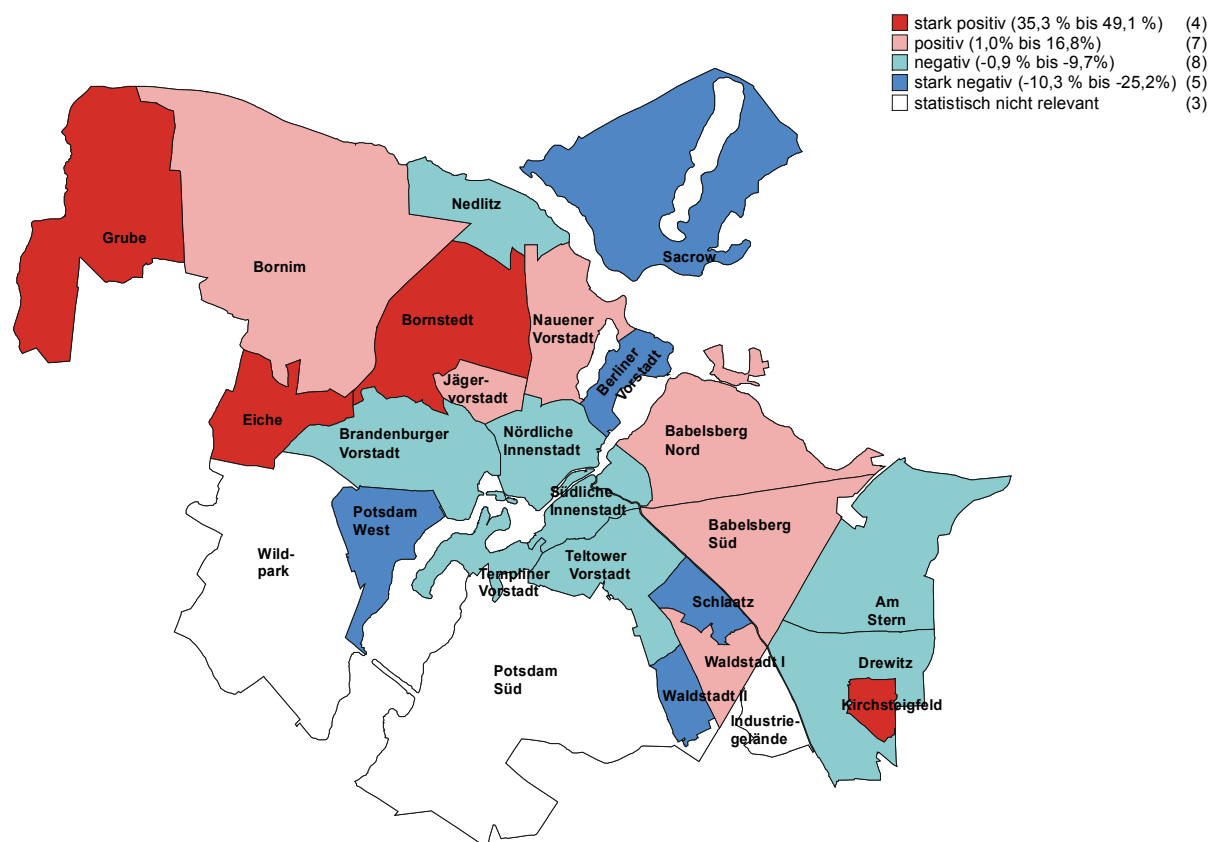
Seit 10 Jahren findet eine räumlich spürbare Umverteilung der Bevölkerung statt. Sie ist das Ergebnis von Tausenden Zu- und Wegzügen aber auch von nach wie vor sehr stark ausgeprägten innerstädtischen Bevölkerungswanderungen, die in den Stadtteilen zu sehr unterschiedlichen Entwicklungen geführt haben.

Tab.: Bevölkerungsentwicklung in ausgewählten Stadtteilen von 1996 bis 2000

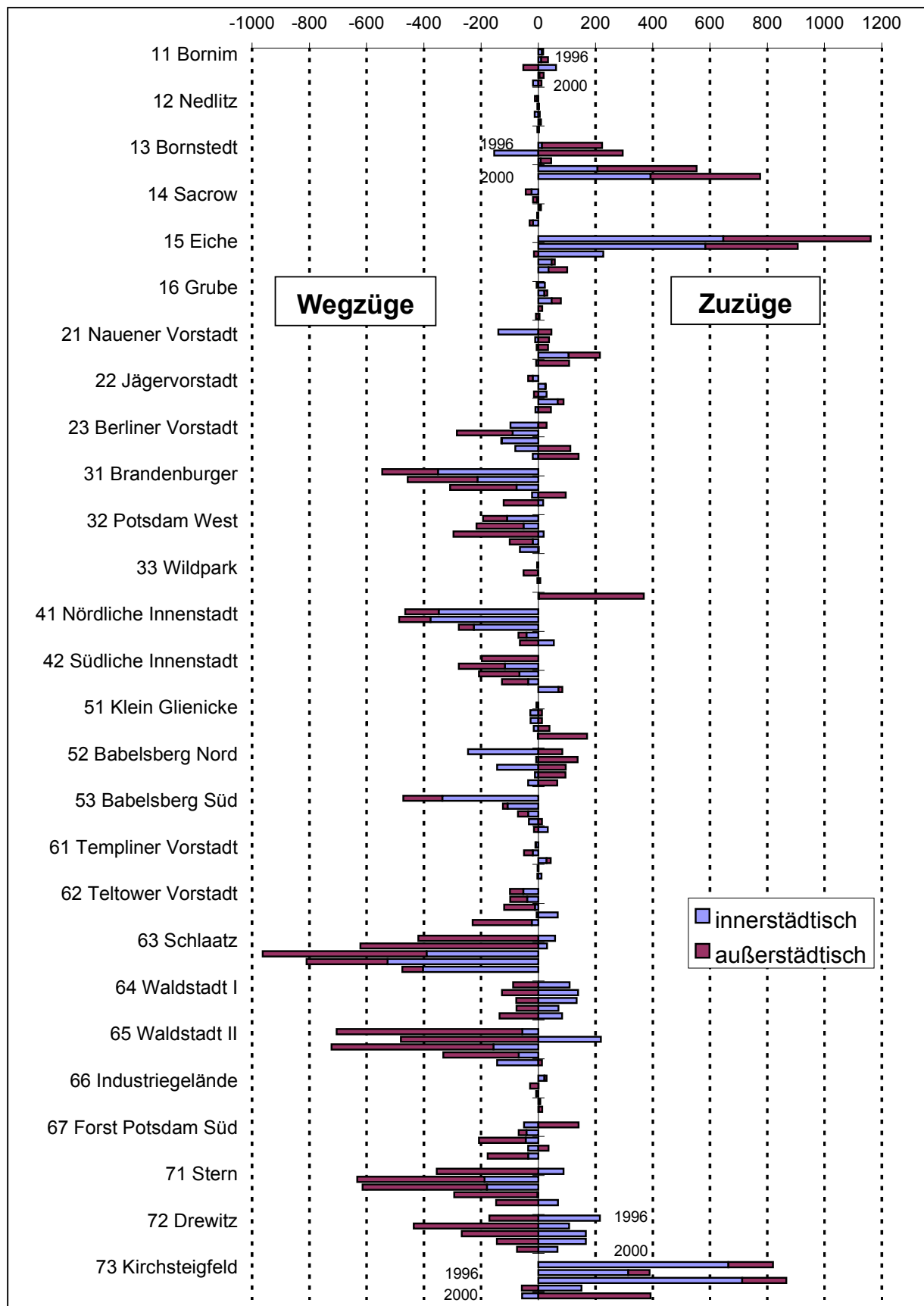
Stadtteile mit einem besonders hohen Bevölkerungszuwachs seit 1996			Stadtteile mit einem besonders hohen Bevölkerungsverlust seit 1996		
Bornstedt	+ 1 524 Ew	+49,1 %	Schlaatz	- 3 010 Ew	-25,2 %
Eiche	+ 1 366 Ew	+45,3 %	Stern	- 1 782 Ew	-9,7 %
Kirchsteigfeld	+ 1 290 Ew	+35,3 %	Waldstadt II	- 1 730 Ew	-15,0 %
Nauener Vorstadt	+ 363 Ew	+13,5 %	Südliche Innenstadt	- 800 Ew	-10,3 %

Bei näherer Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen lässt sich beobachten, dass in den Zeiträumen 1996 bis 1998 und 1998 bis 2000 in einigen Stadtteilen völlig gegensätzliche Entwicklungen verlaufen: Der verstärkten Abwanderung in der 1. Etappe folgt die verstärkte Zuwanderung bzw. die Stagnation in der folgenden Etappe bis 2000 und umgekehrt.

Abb.: Bevölkerungsentwicklung von 1996 bis 2000 nach Stadtteilen



**Abb.: Innerstädtische und außerstädtische Wanderungssalden von 1996 bis 2000 nach Stadtteilen**





Bevölkerungsgewinne haben vor allem jene Stadtgebiete zu verzeichnen, in denen zahlreiche Wohnungen neu errichtet wurden: Bornstedt, Eiche und Kirchsteigfeld. Die neu entstandenen Angebote wurden vor allem von Bewohnern aus dem Schlaatz, aus Babelsberg Süd, aus dem Stern, aus der Innenstadt und der Brandenburger Vorstadt genutzt. Mit Abschluss der Baumaßnahmen stabilisierte sich die Bevölkerungszahl in Aufnahmegebieten.

Die Umkehr der Verluste in Gewinne ist in der Innenstadt, in der Berliner und der Brandenburger Vorstadt zu beobachten. Diese Gebiete hatten seit Mitte der 90er Jahre mit recht großen Bevölkerungsverlusten zu tun. Während der Rückgang der Bevölkerungszahl in der Berliner Vorstadt hauptsächlich auf innerstädtische Verluste beruhte, sind für die Innenstadt Nord und die Brandenburger Vorstadt neben innerstädtischen auch außerstädtische Verluste typisch. Inzwischen gehören alle genannten Gebiete zu den Gewinnern. Offenbar wirken sich hier der Abschluss umfangreicher Sanierungsmaßnahmen aus, die vor allem den Zuzug von außerhalb motivieren.

In vielen Stadtteilen findet ein externer Bevölkerungsaustausch zugunsten der "Neupotsdamer" statt. Während "alte" Bewohner einen neuen Wohnort in Potsdam wählen, rücken vor allem "Neupotsdamer" nach. Dies trifft für die Stadtteile Grube, Bornim, Sacrow, Jägersvorstadt, Nauener Vorstadt, Hermannswerder, Klein Glienicke und Babelsberg Nord zu.

In der Waldstadt I findet ein „interner“ Bevölkerungsaustausch statt, hier bleiben die "Alt"-Potsdamer unter sich: Für die vorwiegend aus der Stadt ziehenden Waldstädter ziehen Potsdamer aus anderen Stadtgebieten nach. Insgesamt halten sich in diesem Stadtteil die Gewinne und Verluste die Waage, wozu auch die Neubaumaßnahmen in diesem Stadtteil beigetragen haben dürften.

Besonders hohe Bevölkerungsverluste hatten die sieben in industrieller Bauweise errichteten Wohngebiete Potsdams hinzunehmen. Der Bevölkerungsverlust am Stern und im Schlaatz resultiert gleichzeitig aus Umzügen innerhalb der Stadt und über ihre Grenzen hinaus, während der Bevölkerungsverlust in der Waldstadt II und Potsdam West vor allem Folge der außerstädtischen Abwanderung ist. In den Wohngebieten Zentrum Ost, Drewitz, Am Stern und in Potsdam West hat sich inzwischen der Bevölkerungsverlust verlangsamt. Der Schlaatz und die Waldstadt II leiden nach wie vor unter relativ hohen Bevölkerungsverlusten.

## 5. Haushalte

Abb.: Haushalte nach Haushaltstypen 2000

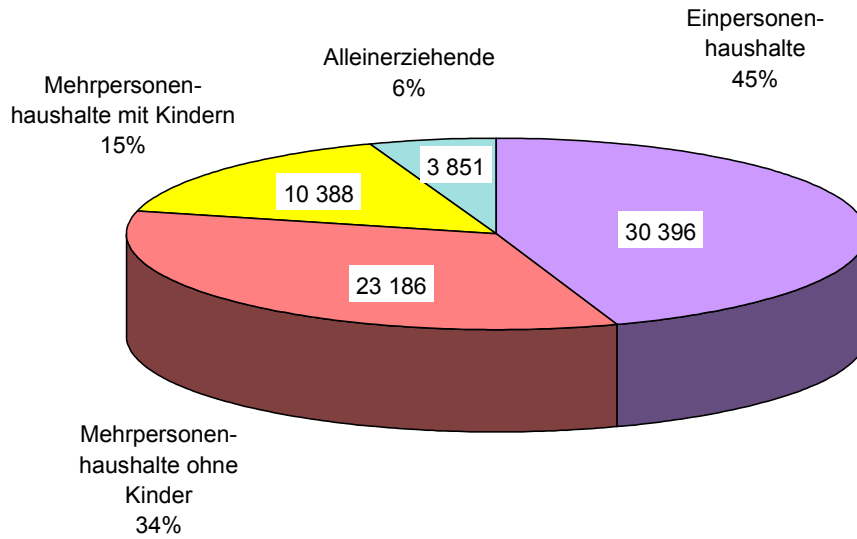
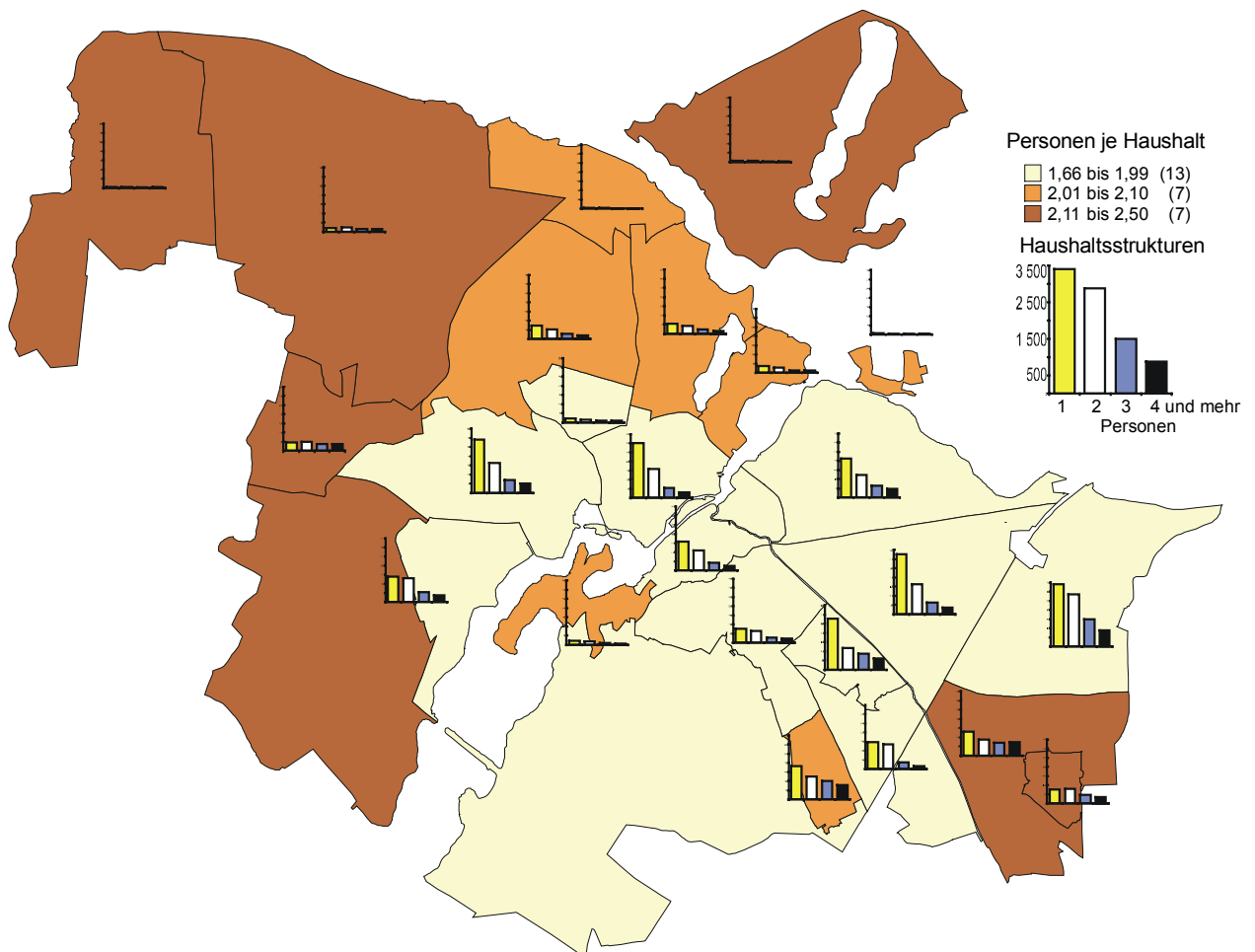


Abb.: Personen je Haushalt und Struktur der Haushalte nach Stadtteilen



Haushalte sind für die Wohnungsentwicklung eine wichtige Kennziffer. Der Trend der Zunahme von kleinen Haushalten, insbesondere von Einpersonenhaushalten, ist auch in Potsdam mit einem Anteil von 44 % zu verzeichnen. Stadtteile mit hohen Anteilen kleiner Haushalte sind die Innenstadt, Babelsberg Süd, Waldstadt I und die Brandenburger Vorstadt. Dagegen haben die Stadtteile in den nördlichen Siedlungsgebieten und die neu entstandenen Wohngebiete hohe Anteile großer Haushalte, wie beispielsweise Eiche, Grube, Bornim, Drewitz und das Kirchsteigfeld. Diese Beobachtung korreliert gut mit den Wohnungsgrößenstrukturen in den Stadtteilen.

Schaut man, wo die meisten Einpersonenhaushalte in den Stadtteilen von ihrer absoluten Zahl anzutreffen sind, so sind das der Stern, Babelsberg Süd, die nördliche Innenstadt und die Brandenburger Vorstadt. In diesen Stadtteilen gibt es auch die meisten Zweipersonenhaushalte. Durch die Größe dieser Stadtteile ergibt sich aber auch, dass in den genannten Gebieten die meisten 4 und mehr Personenhaushalte leben. Allerdings ist in dieser Liste der großen Haushalte noch die Waldstadt II zu nennen.

## 6. Wohnungen

Tab.: Wohnungsbestand nach Anzahl der Wohnräume, Größe der Wohnung und Ausstattungsmerkmalen 1989, 1995 und 2000

Merkmal	1989		1995		2000	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
<b>Wohnungen insgesamt</b>	61 162	100,0	65 545	100,0	73 091	100,0
<b>Anzahl der Wohnräume</b>						
1	8 349	13,7	8 331	12,7	8 686	11,9
2	17 697	28,9	19 014	29,0	22 666	31,0
3	24 107	39,4	25 914	39,5	28 304	38,7
4	8 805	14,4	9 527	14,5	10 799	14,8
5	1 782	2,9	1 991	3,0	2 116	2,9
6 und mehr	422	0,7	768	1,2	520	0,7
<b>Größe der Wohnung m²</b>						
von ... bis ... unter						
unter 40	.	.	8 797	13,4	8 749	12,0
40 bis 60	.	.	20 227	30,9	23 160	31,7
60 bis 80	.	.	24 409	37,2	26 178	35,8
80 bis 100	.	.	6 319	9,6	9 294	12,7
100 bis 120	.	.	3 120	4,8	3 412	4,7
120 und größer	.	.	2 673	4,1	2 253	3,1
<b>Ausstattungsgrad</b>						
schlecht ausgestattet	.	.	5 208	7,9	4 438	6,1
teil ausgestattet	.	.	15 373	23,5	9 204	12,6
voll ausgestattet	.	.	44 964	68,6	59 449	81,3
<b>Ausstattung mit WC</b>						
Außentoilette	6 857	11,2	3 796	5,8	3 269	4,5
Innentoilette	53 944	88,2	61 683	94,1	69 763	95,4
Hofoilette	.	.	.	.	11	0,0
Trockentoilette	361	0,6	66	0,1	48	0,1
<b>Ausstattung mit Bad oder Dusche</b>						
Bad oder Dusche	53 146	86,9	60 593	92,4	68 694	94,0
ohne Bad oder Dusche	8 016	13,1	4 952	7,6	4 397	6,0
<b>Sonderausstattung</b>						
Balkon	21 398 <sup>2</sup>	32,6	.	.	29 540	40,4
Terrasse	.	.	.	.	881	1,2
Loggia	.	.	.	.	1 405	1,9
<b>Ausstattung mit Heizung</b>						
Sammelheizung (ohne Sammelheizung auf Kohlebasis)	40 120	65,6	45 828	69,9	60 278	82,5
davon						
Gasheizung	.	.	8 877	19,4 <sup>1</sup>	11 035	18,3 <sup>1</sup>
Ölheizung	.	.	1 404	3,1 <sup>1</sup>	329	0,5 <sup>1</sup>
Fernheizung	.	.	35 344	77,1 <sup>1</sup>	40 006	66,4 <sup>1</sup>
Zentralheizung	.	.	.	.	8 745	14,5 <sup>1</sup>
Elektroheizung	.	.	203	0,4 <sup>1</sup>	161	0,3 <sup>1</sup>
Sonnenkollektor	.	.	.	.	2	0,0 <sup>1</sup>
Einzelraumheizung (einschließlich Sammelheizung auf Kohlebasis)	21 042	34,4	19 717	30,1	12 813	17,5

<sup>1</sup> Prozentzahl bezieht sich auf die Sammelheizung

<sup>2</sup> Balkon und Loggia zusammen

**Tab.: Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Stadtteilen und Anzahl der Wohnräume 2000<sup>1</sup>**

Stadtbezirk Stadtteil	insgesamt	1 Raum <sup>2</sup>	2 Räume <sup>2</sup>	3 Räume <sup>2</sup>	4 Räume <sup>2</sup>	5 Räume <sup>2</sup>	6 u. mehr Räume <sup>2</sup>
<b>1 Potsdam Nord</b>	<b>5 503</b>	<b>182</b>	<b>1 872</b>	<b>1 847</b>	<b>1 251</b>	<b>258</b>	<b>93</b>
11 Bornim	855	41	189	336	201	68	20
12 Nedlitz	87	2	18	34	15	15	3
13 Bornstedt	2 663	96	1 121	875	417	114	40
14 Sacrow	97	7	26	40	16	6	2
15 Eiche	1 641	34	498	529	511	49	20
16 Grube	160	2	20	33	91	6	8
<b>2 Nördliche Vorstädte</b>	<b>3 708</b>	<b>171</b>	<b>1 067</b>	<b>1 461</b>	<b>656</b>	<b>255</b>	<b>98</b>
21 Nauener Vorstadt	1 673	57	438	689	304	128	57
22 Jägervorstadt	660	36	198	296	97	25	8
23 Berliner Vorstadt	1 375	78	431	476	255	102	33
<b>3 Westliche Vorstadt</b>	<b>9 964</b>	<b>597</b>	<b>3 533</b>	<b>4 052</b>	<b>1 234</b>	<b>481</b>	<b>67</b>
31 Brandenburger Vorstadt	6 269	408	2 667	2 186	692	290	26
32 Potsdam West	3 690	189	865	1 865	540	190	41
33 Wildpark	5	-	1	1	2	1	-
<b>4 Innenstadt</b>	<b>11 172</b>	<b>2 070</b>	<b>4 100</b>	<b>3 992</b>	<b>813</b>	<b>162</b>	<b>35</b>
41 Nördliche Innenstadt	7 404	1 502	2 738	2 448	534	149	33
42 Südliche Innenstadt	3 768	586	1 362	1 544	279	13	2
<b>5 Babelsberg</b>	<b>11 745</b>	<b>1 013</b>	<b>5 181</b>	<b>3 608</b>	<b>1 417</b>	<b>407</b>	<b>119</b>
51 Klein Glienicke	198	5	49	90	38	9	7
52 Babelsberg Nord	5 356	534	2 093	1 557	849	242	81
53 Babelsberg Süd	6 191	474	3 039	1 961	530	156	31
<b>6 Potsdam Süd</b>	<b>16 408</b>	<b>2 879</b>	<b>3 243</b>	<b>6 998</b>	<b>2 941</b>	<b>285</b>	<b>62</b>
61 Templiner Vorstadt	583	29	235	164	86	53	16
62 Teltower Vorstadt	1 965	133	576	788	309	124	35
63 Schlaatz	5 609	1 373	1 103	2 233	891	9	-
64 Waldstadt I	3 095	183	931	1 433	478	59	11
65 Waldstadt II	5 132	1 161	394	2 365	1 172	40	-
66 Industriegelände	5	-	1	3	1	-	-
67 Forst Potsdam Süd	19	-	3	12	4	-	-
<b>7 Stern/Drewitz</b>	<b>14 591</b>	<b>1 774</b>	<b>3 670</b>	<b>6 346</b>	<b>2 487</b>	<b>268</b>	<b>46</b>
71 Stern	8 927	1 227	1 790	4 102	1 638	141	29
72 Drewitz	3 296	482	650	1 475	610	71	8
73 Kirchsteigfeld	2 368	65	1 230	769	239	56	9
<b>insgesamt</b>	<b>73 091</b>	<b>8 686</b>	<b>22 666</b>	<b>28 304</b>	<b>10 799</b>	<b>2 116</b>	<b>520</b>

<sup>1</sup> einschließlich der als leerstehend gemeldeten Wohnungen

<sup>2</sup> ohne Küchen

Mehr als zwei Drittel aller Wohnungen in Potsdam verfügen über eine Wohnfläche von 40 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> bzw. besitzen 2 oder 3 Wohnräume. Besonders hoch ist der Anteil dieser Wohnungen in Babelsberg, im Kirchsteigfeld und in der Brandenburger Vorstadt.

Die Wohnungen sind im Allgemeinen gut ausgestattet. Nur jede 5. Wohnung verfügt nicht über eine Vollausstattung. Nur etwa jede 20. Wohnung hat weder Bad noch Dusche. Mehr als 95 % aller Wohnungen haben ein Innen-WC und 82,5 % haben ein modernes Heizsystem. Dabei werden zwei Drittel aller Wohnungen mit Fernwärme versorgt.

**Tab.: Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes nach den Eigentumsformen 1996 bis 2000**

Eigentumsform	1996	1997	1998	1999	2000
<b>Kommunal</b>					
Gebäude	3 107	2 975	2 836	2 627	2 211
Wohnungen	27 665	26 550	25 479	24 226	20 937
WE je Gebäude	8,9	8,9	9,0	9,2	9,5
<b>Genossenschaften</b>					
Gebäude	1 815	1 813	1 680	1 683	1 680
Wohnungen	16 939	16 989	15 894	15 954	15 947
WE je Gebäude	9,3	9,4	9,5	9,5	9,5
<b>Private u. Sonstige</b>					
Gebäude	6 946	8 324	8 700	8 970	9 620
Wohnungen	20 858	28 525	31 144	32 434	36 207
WE je Gebäude	3,0	3,4	3,6	3,6	3,8
<b>insgesamt</b>					
Gebäude	12 817	13 117	13 216	13 280	13 511
Wohnungen	69 981	72 074	72 517	72 614	73 091
WE je Gebäude	5,5	5,5	5,5	5,5	5,4

Während sich der kommunale Wohnungsbestand seit 1996 deutlich um ca. ein Viertel verkleinert hat, ist im Gegenzug der private Wohnungsbestand um fast 75 % gestiegen. Der genossenschaftliche Wohnungsbestand wurde vergleichsweise wenig verkleinert.

**Tab.: Gebäude- und Wohnungsbestand nach Baualter 2000**

Baualter von ... bis unter ...	Gebäude		Wohnungen		WE je Gebäude
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl
vor 1751	298	2,2	1 128	1,5	3,8
1751 - 1801	334	2,5	1 318	1,8	3,9
1801 - 1851	60	0,4	195	0,3	3,3
1851 - 1901	2 695	19,1	12 022	16,4	4,5
1901 - 1949	4 367	32,3	12 685	17,4	2,9
1949 - 1971	1 202	8,9	8 193	11,2	6,8
1971 - 1991	2 613	19,3	28 942	39,6	11,1
1991 und später	1 942	14,4	8 608	11,8	4,4
<b>insgesamt</b>	<b>13 511</b>	<b>100</b>	<b>73 091</b>	<b>100</b>	<b>5,4</b>

40 % aller Wohnungen wurden in der Zeit von 1971 bis 1991 in vor allem industrieller Bauweise geschaffen. Immerhin weitere 12 % wurden in den letzten 10 Jahren erbaut. D. h. mehr als die Hälfte des Wohnungsbestandes ist jünger als 30 Jahre.

**Tab.: Wohnungen in Wohngebäuden nach der Größe des Gebäudes 1994 und 2000**

Art des Gebäudes	Gebäude				Wohnungen			
	1994		2000		1994		2000	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Einfamilienhäuser	3 953	35,0	4 793	37,5	3 953	6,4	4 793	6,9
Zweifamilienhäuser	1 302	11,5	1 418	11,1	2 604	4,2	2 836	4,1
Mehrfamilienhäuser	6 046	53,5	6 561	51,4	55 426	89,4	61 605	89,0
<b>insgesamt</b>	<b>11 301</b>	<b>100,0</b>	<b>12 772</b>	<b>100,0</b>	<b>61 983</b>	<b>100,0</b>	<b>69 234</b>	<b>100,0</b>

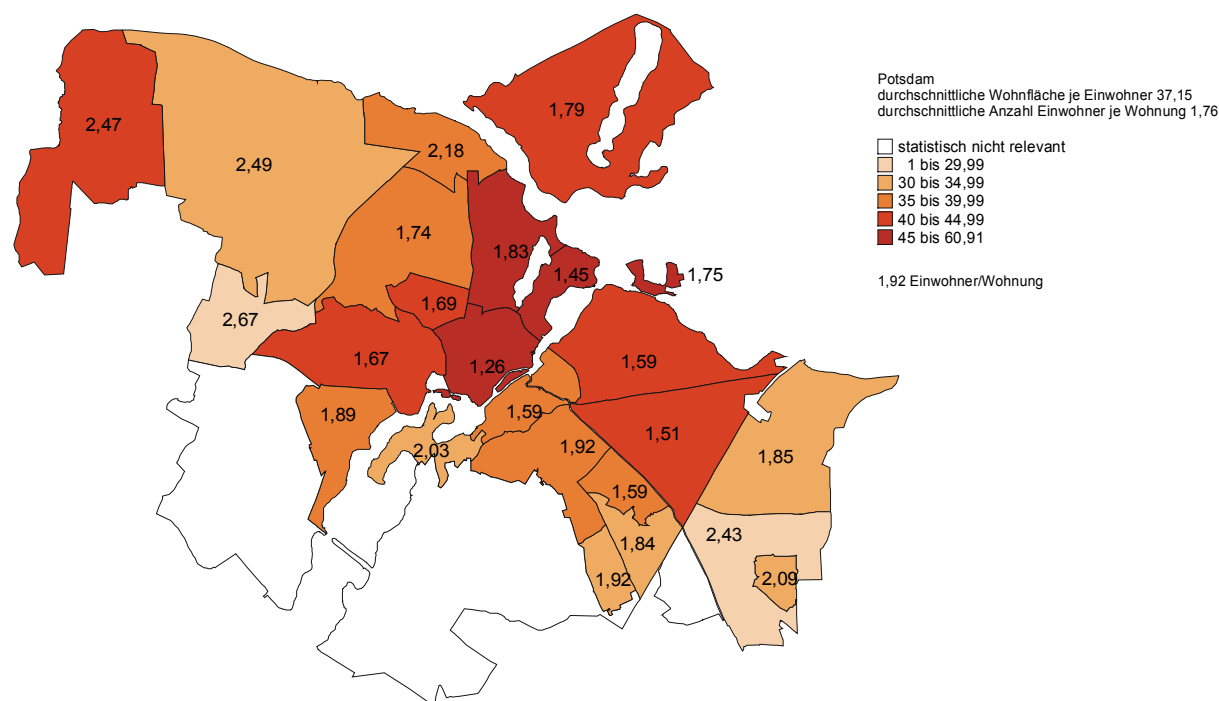
Quelle: LDS Brandenburg

**Tab.: Gebäude mit Wohnraum nach Wohnungen, Wohnfläche je Wohnung, Leerstand je 100 Wohnungen und Stadtbezirken <sup>1</sup> 2000**

Stadtbezirk	Gebäude mit Wohnraum	darin Wohnungen	Ø Wohnungen je Gebäude	Ø Wohnfläche je Wohnung	Leerstand je 100 WE
					Anzahl
1 Potsdam Nord	2 266	5 503	2,4	74,2	5,1
2 Nördliche Vorstädte	895	3 708	4,1	83,7	10,7
3 Westliche Vorstadt	1 309	9 964	7,6	68,5	5,7
4 Innenstadt	1 325	11 172	8,4	59,7	11,2
5 Babelsberg	3 125	11 745	3,8	64,2	10,3
6 Potsdam Süd	2 346	16 408	7,0	61,4	6,1
7 Stern/Drewitz	2 245	14 591	6,5	64,2	4,7
<b>insgesamt</b>	<b>13 511</b>	<b>73 091</b>	<b>5,4</b>	<b>65,2</b>	<b>7,4</b>

<sup>1</sup> einschließlich der als leerstehend gemeldeten Wohnungen

**Abb.: Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner und Einwohner je Wohnung nach Stadtteilen <sup>1</sup> 2000**



<sup>1</sup> einschließlich der als leerstehend gemeldeten Wohnungen

**Tab.: Modernisierungsstand der Gebäude und Wohnungen nach dem Baualter 2000**

Baujahresgruppe	Gebäude			Wohnungen		
	insgesamt	saniert	%	insgesamt	saniert	%
bis 1900	3 387	1 437	42,4	14 663	6 783	46,3
1901 – 1949	4 367	1 119	25,6	12 685	4 532	35,7
1950 – 1970	1 202	605	50,3	8 193	5 427	66,2
1971 – 1990	2 613	937	35,9	28 942	12 892	44,5
1991 und später	1 942	1 942	100,0	8 608	8 608	100,0
<b>insgesamt</b>	<b>13 511</b>	<b>6 040</b>	<b>44,7</b>	<b>73 091</b>	<b>38 242</b>	<b>52,3</b>

**Tab.: Stadtteile mit besonders hohen Zu- bzw. Abgängen an Wohnungen 1991 bis 2000**

neu entstandene Gebiete	Wohnungs- zugang	Gebiete mit hohem Abgang an Wohnungen (durch Abbruch oder Umnutzung)	Wohnungs- abgang
Altes Rad	893	Nördliche Innenstadt	-421
Kirchsteigfeld	2 368	Babelsberg Süd	-178
Am Glienicker Horn	226	Babelsberg Nord	-150
Thaerstr./Katharinenholz	173	Brandenburger Vorstadt	-96



## Wohnungsentwicklung im Potsdamer Umland von 1996 bis 2000 <sup>1</sup>

Gemeinde	Wohnungen		Entwicklung zu 1996	
	1996	2000	absolut	in %
Potsdam	67 055	71 124	4 069	6,1
Teltow	6 967	8 480	1 513	21,7
Kleinmachnow	5 395	7 297	1 902	35,3
Werder Havel	5 463	6 499	1 036	19,0
Stahnsdorf	3 243	3 980	737	22,7
Bergholz-Rehbrücke	1 749	2 425	676	38,7
Dallgow-Döberitz	2 663	3 026	363	13,6
Seddiner See	1 778	1 840	62	3,5
Caputh	1 444	1 638	194	13,4
Glindow	1 330	1 603	273	20,5
Michendorf	1 051	1 403	352	33,5
Groß Glienicke	977	1 514	537	55,0
Geltow	1 037	1 368	331	31,9
Fahrland	1 294	1 604	310	24,0
Wilhelmshorst	743	958	215	28,9
Elstal	792	926	134	16,9
Golm	640	966	326	50,9
Töplitz	527	648	121	23,0
Güterfelde	532	606	74	13,9
Langerwisch	493	631	138	28,0
Wildenbruch	473	686	213	45,0
Saarmund	455	613	158	34,7
Ferch	426	602	176	41,3
Seeburg	167	440	273	163,5
Neu Fahrland	347	504	157	45,2
Marquardt	378	390	12	3,2
Plötzin	398	419	21	5,3
Phöben	206	239	33	16,0
Sputendorf	152	228	76	50,0
Satzkorn	159	217	58	36,5
<b>Summe (ohne Potsdam)</b>	<b>41 279</b>	<b>51 750</b>	<b>10 471</b>	<b>25,4</b>

<sup>1</sup> Umland = Gemeinden im Umkreis von 20 km mit über 500 Einwohnern

Der Wohnungsbestand in 29 unmittelbaren Umlandgemeinden, der mehr als 50 000 Wohnungen umfasst, ist von 1996 bis 2000 um ca. 10 500 Wohnungen gestiegen. Im gleichen Zeitraum nahm die Wohnungszahl in Potsdam um ca. 4 100 Wohnungen zu (Quelle: LDS Brandenburg). Die relativen Entwicklungszahlen des Wohnungsbestandes in den Umlandgemeinden sind im allgemeinen deutlich höher als in Potsdam. Das verdeutlicht die Konkurrenzsituation des Umlandes auf den Potsdamer Wohnungsmarkt. Die im Abschnitt „Bevölkerung“ beschriebenen Wanderungsverluste erfolgten hauptsächlich in das unmittelbare Umland. Sie trugen auch dazu bei, dass die Wohnungsnachfrage in Potsdam abnahm.

**Tab.: Entwicklung des Wohnungsbestandes von 1994 bis 2000 nach Strukturen der Gebäude und ausgewählten Gemeinden im Umland**

Gemeinde	Wohnungen in Wohngebäuden								
	mit 1 Wohnung			mit 2 Wohnungen			mit 3 und mehr Wohnungen		
	1994	2000	Entw.	1994	2000	Entw.	1994	2000	Entw.
	Anzahl								
Potsdam	3 953	4 793	840	2 604	2 836	232	55 426	61 605	6 179
Kleinmachnow	2 615	3 446	831	1 200	1 528	328	954	2 231	1 277
Stahnsdorf	1 117	1 697	580	462	612	150	1 229	1 615	386
Teltow	1 535	2 080	545	700	886	186	4 307	5 397	1 090
Fahrland	200	482	282	96	116	20	429	1 004	575
Werder	1 289	1 925	636	644	870	226	2 561	3 628	1 067
Michendorf	547	717	170	258	318	60	129	327	198
Groß Glienicke	405	594	189	104	190	86	317	710	393
Bergholz-Rehbrücke	718	968	250	200	244	44	284	1 096	812
<b>Summe</b> (ohne Potsdam)	<b>8 426</b>	<b>11 909</b>	<b>3 483</b>	<b>3 664</b>	<b>4 764</b>	<b>1 100</b>	<b>10 210</b>	<b>16 008</b>	<b>5 798</b>

Bei Betrachtung von nur 8 ausgewählten großen Umlandgemeinden wird deutlich, dass der Wohnungsbau hier in den letzten 6 Jahren mit größerer Intensität als in Potsdam erfolgte. Das trifft besonders auf Ein- und Zweifamilienhäuser zu. Diese Konkurrenzsituation, insbesondere bei geringeren Bau(land)preisen, ist bei der Wohnungsmarktbeobachtung zu berücksichtigen.

Wie der folgenden Tabelle bzw. Karte zu entnehmen ist, nehmen die Bodenrichtwerte in Potsdam zum Stadtrand ab. Trotzdem sind auch hier die Werte deutlich größer als die der benachbarten Gemeinden. Diese Tatsache kann die Stadt Potsdam nicht beeinflussen. Erschwerend wirkt sich für Potsdam aus, dass in vielen dieser Gemeinden planungsrechtlich Wohnbauland vorgehalten wird, das weiterhin in vielen Fällen auch bebaut wird.

**farbige Karte mit Bodenrichtwerten der Stadt Potsdam**

**Tab.: Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen (ortsüblich erschlossen) in Potsdam und im Potsdamer Umland 01.01.2001 <sup>1</sup>**

Gemeinde	Bodenrichtwert (DM/m <sup>2</sup> )
Potsdam	
darunter: Berliner Vorstadt	750
Alter Markt	700
Brandenburger Vorstadt	650
Nauener Vorstadt	600
Jägervorstadt	560
Neubabelsberg	450 bis 470
Kirchsteigfeld	470
Waldstadt II, Klein Glienicke	450
Schlaatz, Waldstadt I, Drewitz, Stern,	400
Musikerviertel	400
Forststraße, Siedlung Eigenheim	350
Altes Rad, Stadtrandsiedlung, Schäferfeld	300
Bornim, Eiche Ortslage	260
Sacrow, Drewitz Ortslage	250
Teltow	210 bis 330
Kleinmachnow	440 bis 530
Werder Havel	170
Stahnsdorf	230 bis 330
Bergholz-Rehbrücke	300
Seddiner See	130
Caputh	240
Glindow	110 bis 170
Michendorf	170 bis 190
Groß Glienicke	300
Geltow	200 bis 220
Fahrland	190
Wilhelmshorst	160 bis 200
Golm	200
Töplitz	130
Güterfelde	240
Langerwisch	170
Wildenbruch	160
Saarmund	190
Ferch	190
Seeburg	220
Neu Fahrland	250
Marquardt	120
Plötzin	90
Phöben	100
Sputendorf	160
Satzkorn	50

<sup>1</sup> Umland = Gemeinden des Landkreises Potsdam-Mittelmark im Umkreis von 20 km mit über 500 Einwohnern

## 7. Flächennutzungsplanung und Wohnungsbaupotenziale in der Stadt Potsdam

Der Wohnungsbestand der Stadt unterliegt hinsichtlich seiner qualitativen (Zustand, Ausstattung, Modernität) und quantitativen Merkmale ständigen Veränderungen. Dabei können – innerhalb einer bestimmten zeitlichen Spanne – erfahrungsgemäß nicht alle an den Wohnungsmarkt gestellten Fragen durch den vorhandenen Wohnungsbestand beantwortet werden. Vielmehr ist es für eine gesunde Wohnungsbestandsentwicklung erforderlich, für eine kontinuierliche Erneuerung in den verschiedenen Segmenten durch Neubau und Sanierung zu sorgen.

Hier setzt der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt in der Weise an, dass in ihm die Flächenpotenziale ausgewiesen werden, die im Bedarfsfall für eine Neubebauung planungsrechtlich mobilisiert werden können oder bereits aktiviert wurden. Die im FNP geplanten Wohnbauflächen ermöglichen ein Neubauvolumen von 18 000 bis 19 000 zusätzlichen Wohneinheiten (Bilanzzahlen des Jahres 1996). Die Innenentwicklung (Verdichtung, ggf. Umnutzung, Abrundung bestehender Siedlungsteile) hat dabei Vorrang vor der Erweiterung nach außen.

53 kleinräumige Gebiete aus dem derzeitigen FNP der Stadt, mit einem Wohnungsbaupotential von jeweils mindestens 30 Wohnungen, wurden unter verschiedenen Fragestellungen näher untersucht. Eine Strukturierung der Daten in den einzelnen Gebieten erfolgte nach Planungsziel, planungsrechtlicher Situation, Verfahrensstand des Bauleitverfahrens, Maß der Nutzung, Wohnungs-Potenzialen der Fläche, Art des Wohnungsbaues sowie Bodenrichtwerte.

Aus diesem Datenpool wurden Gebietsübersichten entwickelt, die die Gebiete nach Maß der Nutzung in 4 Wohnungsteilmärkte ausweist.

Wohnungsteilmärkte	ermittelte WE der Flächen und Standorte mit Wohnungsbaupotenzialen	WE-Anzahl der Flächen, die für eine vorrangige Entwicklung eingestuft wurden
gering verdichtete Einfamilienhausbebauung	1 000	470
verdichtete Einfamilienhausbebauung	3 535	1 640
hochwertiger Geschosswohnungsbau	1 100	960
Geschosswohnungsbau	6 225	5 675
<b>WE-Potenzial insgesamt</b>	<b>11 860</b>	<b>8 745</b>

Im Ergebnis der Bestandsaufnahme und Bewertung der Wohnungsbaupotenziale lassen die 53 untersuchten Flächen ein Wohnungsbaupotential von insgesamt 11 860 Wohnungen zu.<sup>1</sup>

Bei 24 Gebieten liegt der potentielle Zuwachs an Wohnungen unter 100 Wohnungen, bei 18 Gebieten zwischen 100 und 500 Wohnungen und 9 Gebiete besitzen ein Wohnungsbaupotential von über 500 Wohneinheiten.

Für 44 Flächen wurde bereits ein verbindliches Bauleitplanverfahren eingeleitet. Darunter sind vier Gebiete mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan. Für 8 B-Plangebiete besteht ein Satzungsbeschluss, für 17 B-Plangebiete liegt ein Auslegungsbeschluss vor und für 15 B-Plangebiete wurde ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Darüber hinaus bestehen sechs Nachverdichtungsgebiete, zwei Neubaugebiete und ein Umstrukturierungsgebiet, für die noch kein verbindliches Bauleitplanverfahren eingeleitet wurde.

<sup>1</sup> In dieser Zusammenstellung sind nicht die Zuwächse über die Schließung von Baulücken und für Gebiete mit geringen WE-Potenzialen enthalten.

**Tab.: Entwicklungsschwerpunkt Wohnungsneubau nach Stadtbezirken (Stand April 2000)**

Wohnungsbaupotenziale in Potsdam Stand April 2000	Wohnungen	
	Anzahl	Prozent
Potsdam Nord	7 675	64,7
Nördliche Vorstädte	1 205	10,1
Westliche Vorstadt	200	1,7
Innenstadt	660	5,5
Babelsberg	1 460	12,3
Potsdam Süd	365	3,1
Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld	295	2,5
<b>insgesamt</b>	<b>11 860</b>	<b>100</b>

Derzeitig liegen die Entwicklungsschwerpunkte für den Wohnungsneubau in Potsdam im Nordraum der Stadt (Stadtteile Nördliche Vorstädte, Bornstedter Feld, Bornim). Betrachtet man, wo in der Stadt hauptsächlich Flächen für den Wohnungs(neu)bau bereitgestellt werden könnten bzw. bereits werden, so trifft dies besonders auf den Stadtteil Bornstedt (Bornstedter Feld) zu. Mit einem Neubaupotential von ca. 5 970 Wohneinheiten sind dies allein rund 5/6 der als Bedarf bis 2010 ausgewiesenen Wohnungen.

Nach aktueller Überprüfung (Stand Juli 2001) dieser beschriebenen Planungsdaten in der Bauleitplanung wurden planungsrechtlich Wohnungsbaupotenziale von insgesamt 17 244 Wohnungen neu ermittelt (davon sind 1 172 Wohnungen nach § 34 BauGB realisierbar). Von der genannten Gesamtzahl wurden bisher 6 818 Wohnungen realisiert. Damit steht in Potsdam noch ein **Flächenpotential** für ca. **10 326 Wohnungen** in den nächsten Jahren zur Verfügung.

## 8. Belegungsbindungen

Belegungsbindungen sind von ihrem Ursprung her ein Ergebnis der Wohnungsbauförderung. Mit der Bewilligung von Fördermitteln wird den Verfügungsberechtigten die Verpflichtung auferlegt, die geförderten Wohnungen nur an einen bestimmten Personenkreis vermieten zu dürfen. Die Bestimmung wird entweder für Personen definiert, die mit Ihrem Einkommen innerhalb der Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG liegen (1. Förderweg - Wohnberechtigungsschein - WBS erforderlich) oder für Personen, die die Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG um bis zu 60 % überschreiten (3. Förderweg - Bescheinigung nach § 88d II. WoBauG erforderlich).

Über diesen Weg wurde bis zum Jahr 2000 ein Bestand an belegungsgebundenen Wohnungen von 13 507 geschaffen. Dies entspricht einem Anteil am Gesamtwohnungsbestand von 18,47 %.

**Tab.: Wohnungen mit Belegungsbindungen durch Förderungen nach Eigentümern 1996 bis 2000**

Eigentümer	1996	1997	1998	1999	2000 r
	Wohnungen				
GEWOBA mbH	1 917	3 734	5 795	6 213	6 258
WVP mbH	10	10	10	10	10
WG „Karl-Marx“	-	84	518	685	686
PWG 1956	404	473	617	721	721
Pbg e.G:	629	749	789	789	789
Privat	3 272	3 407	3 689	4 220	4 244
andere	549	602	602	799	799
<b>insgesamt</b>	<b>6 781</b>	<b>9 059</b>	<b>12 020</b>	<b>13 437</b>	<b>13 507</b>

**Tab.: Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung nach Förderarten 1996 bis 2000**

Förderart	1996	1997	1998	1999	2000
	Wohnungen				
<b>insgesamt</b>	<b>6 781</b>	<b>9 059</b>	<b>12 020</b>	<b>13 437</b>	<b>13 507</b>
davon					
1. Förderweg	703	801	807	836	895
3. Förderweg	1 469	1 898	1 976	2 059	2 228
Bestandsförderung	4 609	6 360	9 237	10 542	10 384

Quantitativ betrachtet ist das Verhältnis 1. und 3. Förderweg. sehr inhomogen. Der 1. Förderweg entspricht einer Einstiegsrente nettokalt von 8,25 DM/m<sup>2</sup>; der 3. Förderweg entspricht einer Einstiegsrente von 11 DM/m<sup>2</sup> nettokalt. Die Bestandsförderung liegt mit Nettokaltmieten zwischen 8,25 und 11,00 DM/m<sup>2</sup> genau dazwischen. Insofern sind die Wohnungen des 3. Förderweges als auch der Bestandsförderung im Hinblick auf das Mietniveau nur bedingt für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte geeignet.

Neben dem Weg der Förderung existieren seit 1990 Belegungsbindungen durch rechtliche Bestimmungen bzw. seit 1995 durch den Abschluss von Kooperationsverträgen. Bis 1999 existierte neben dem geförderten Wohnungsbestand eine größere Zahl von vertraglich vereinbarten Belegungsbindungen. D. h. bei Freiwerden von Wohnungen aus diesem Bestand wurde ebenfalls die Vergabe an Berechtigte, i. d. R. WBS-Inhaber, ermöglicht.

**Tab.: Wohnungen mit Belegungsbindungen durch Verträge nach Eigentümern 1996 bis 2000**

Eigentümer	1996	1997	1998	1999	2000
	Wohnungen				
GEWOBA mbH	14 405	14 146	10 321	9 026	450
WVP mbH				1 191	105
WG „Karl-Marx“	3 694	3 694	3 221	3 172	77
PWG 1956	1 685	1 626	1 423	1 159	35
Pbg e.G:	1 303	1 261	1 261	1 629	33
andere Genossenschaften	-	-	-	-	-
Private und sonstige	-	-	-	-	-
<b>insgesamt</b>	<b>21 087</b>	<b>20 727</b>	<b>16 226</b>	<b>16 177</b>	<b>700</b>

Die drastische Reduzierung im Jahr 2000 ist das Ergebnis neu abgeschlossener Wohnungsvertragsverträge mit den beteiligten Wohnungsunternehmen unter einem völlig neuen Vertragsansatz. Während bis 2000 eine Vielzahl von Bestandswohnungen (unabhängig davon, ob sie für eine Vermietung verfügbar waren) mit einer Belegungsbindung versehen waren, stellen die neuen Verträge mit ihrer geringen Zahl belegungsgebundener Wohnungen auf tatsächlich zum Einsatz kommende Wohnungen ab. Damit laufen beide Ansätze letztlich auf annähernd gleiche Versorgungspotentiale hinaus.

**Tab.: Gesamtwohnungsbestand, Mietpreis- und Belegungsbindungen nach Eigentümern 2000**

Eigentümer	Wohnungen insgesamt	darunter belegungs- und mietpreisgebunden					
		insgesamt		davon			
				durch Förderung		durch Verträge	
		Anzahl	Anteil an WE insgesamt	Anzahl	Anteil an WE insgesamt	Anzahl	Anteil an WE insgesamt
GEWOBA mbH	17 493	6 708	38,3	6 258	35,8	450	2,6
WVP mbH	3 250	115	3,5	10	0,3	105	3,2
WG „Karl-Marx“	6 453	763	11,8	686	10,6	77	1,2
PWG 1956	2 983	756	25,3	721	24,2	35	1,2
Pbg e.G:	2 540	822	32,4	789	31,0	33	1,3
andere Genoss.	4 165	799	12,5	799	12,5	-	-
Private u. sonst.	36 207	4 244	12,4	4 244	12,4	-	-
<b>insgesamt</b>	<b>73 091</b>	<b>14 207</b>	<b>19,4</b>	<b>13 507</b>	<b>18,5</b>	<b>700</b>	<b>1,0</b>

Der Anteil der belegungsgebundenen Wohnungen hat sich damit kontinuierlich verringert. Insbesondere durch die neuen Verträge sank die Zahl aller belegungsgebundenen Wohnungen von 41 % des Wohnungsbestandes 1999 auf ca. 20 % Ende 2000.



**Tab.: Geförderte Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung nach Stadtteilen 2000**

Stadtbezirk Stadtteil	Wohnungen	davon			
	insgesamt	ohne Bindung		geförderte Wohnungen mit Belegungs- u. Mietpreisbindung	
	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	%
<b>1 Potsdam Nord</b>	<b>5 503</b>	<b>5 148</b>	<b>93,5</b>	<b>355</b>	<b>6,5</b>
11 Bornim	855	852	99,6	3	0,4
12 Nedlitz	87	87	100,0	-	0,0
13 Bornstedt	2 663	2 377	89,3	286	10,7
14 Sacrow	97	97	100,0	-	0,0
15 Eiche	1 641	1 575	96,0	66	4,0
16 Grube	160	160	100,0	-	0,0
<b>2 Nördliche Vorstädte</b>	<b>3 708</b>	<b>3 455</b>	<b>93,2</b>	<b>253</b>	<b>6,8</b>
21 Nauener Vorstadt	1 673	1 504	89,9	169	10,1
22 Jägervorstadt	660	576	87,3	84	12,7
23 Berliner Vorstadt	1 375	1 375	100,0	-	0,0
<b>3 Westliche Vorstadt</b>	<b>9 964</b>	<b>8 363</b>	<b>83,9</b>	<b>1 601</b>	<b>16,1</b>
31 Brandenburger Vorstadt	6 269	4 793	76,5	1 476	23,5
32 Potsdam West	3 690	3 565	96,6	125	3,4
33 Wildpark	5	5	100,0	-	0,0
<b>4 Innenstadt</b>	<b>11 172</b>	<b>7 987</b>	<b>71,5</b>	<b>3 185</b>	<b>28,5</b>
41 Nördliche Innenstadt	7 404	6 061	81,9	1 343	18,1
42 Südliche Innenstadt	3 768	1 926	51,1	1 842	48,9
<b>5 Babelsberg</b>	<b>11 745</b>	<b>10 823</b>	<b>92,1</b>	<b>922</b>	<b>7,9</b>
51 Klein Glienicke	198	197	99,5	1	0,5
52 Babelsberg Nord	5 356	5 098	95,2	258	4,8
53 Babelsberg Süd	6 191	5 528	89,3	663	10,7
<b>6 Potsdam Süd</b>	<b>16 408</b>	<b>13 721</b>	<b>83,6</b>	<b>2 687</b>	<b>16,4</b>
61 Templiner Vorstadt	583	559	95,9	24	4,1
62 Teltower Vorstadt	1 965	1 794	91,3	171	8,7
63 Schlaatz	5 609	5 153	91,9	456	8,1
64 Waldstadt I	3 095	2 531	81,8	564	18,2
65 Waldstadt II	5 132	3 660	71,3	1 472	28,7
66 Industriegelände	5	5	100,0	-	0,0
67 Forst Potsdam Süd	19	19	100,0	-	0,0
<b>7 Stern/Drewitz</b>	<b>14 591</b>	<b>10 087</b>	<b>69,1</b>	<b>4 504</b>	<b>30,9</b>
71 Stern	8 927	6 714	75,2	2 213	24,8
72 Drewitz	3 296	3 036	92,1	260	7,9
73 Kirchsteigfeld	2 368	337	14,2	2 031	85,8
<b>insgesamt</b>	<b>73 091</b>	<b>59 584</b>	<b>81,5</b>	<b>13 507</b>	<b>18,5</b>

Räumlich betrachtet liegen vor allem die Wohnungen der Bestandsförderung überwiegend in den Großraumsiedlungen im Süden der Stadt. Neubaustandorte mit einer nennenswerten Anzahl geförderter Wohnungen sind lediglich im Kirchsteigfeld, in Eiche und Bornstedt vorhanden.

Zu beachten ist im Hinblick auf belegungsgebundene Wohnungen, dass

- nicht für jede der mit Belegungsbindungen versehenen Wohnungen die Stadt das Vorschlagsrecht (Benennungsrecht) hat. Das heißt, in vielen Fällen kann sich der Vermieter völlig unabhängig von der Kommune seinen berechtigten Mieter auswählen.
- nicht jede geförderte Wohnung eine Sozialwohnung ist,
- nicht jede der mit Belegungsbindungen versehenen Wohnungen im Berichtszeitraum zur Vermietung stand.

Perspektivisch wird es einen Zuwachs an belegungsgebundenen Wohnungen nur noch durch Förderung, insbesondere durch Bestandsförderung, geben. Das Problem besteht darin, dass diese vom Mietniveau her fast wie der 3. Förderweg mit bis zu 11 DM/m<sup>2</sup> angeboten werden. Dadurch stellen diese Wohnungen keine Potentiale zur Versorgung der Berechtigten für den 1. Förderweg dar. Allerdings sind nur diese Nachfrager in Größenordnungen vorhanden. Berechtigte für den 3. Förderweg können sich z. T. auch auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt versorgen.

Wenn auf diesem Level weiter gefördert wird, ist ein längerer Leerstand von Wohnraum auch im geförderten Wohnungsbestand unvermeidbar.

## 9. Mieten in Potsdam

Die Mietbelastung in den neuen Ländern und damit auch in Potsdam ist seit 1990 permanent gestiegen. Bis 1997 war durch verschiedene mietpreisrechtliche Bestimmungen der Bundesregierung die Miethöhe je nach Ausstattung und Zustand der Wohnung/des Gebäudes relativ genau bestimmt und damit einer permanenten Steigerung unterworfen. Eine sprunghafte Steigerung gab es bei den Bestandswohnungen bereits seit 1990 durch die Möglichkeit der 11 %igen Umlage von Modernisierungskosten.

Erst 1998 wurde das Vergleichsmietensystem der alten Bundesländer uneingeschränkt auch in den neuen Bundesländern eingeführt. In Potsdam trat zum 01.01.1998 deshalb der erste Mietspiegel in Kraft. Daten wurden allerdings bereits 1997 erhoben, deshalb beziehen sich die Werte in der 2. Tabelle für die dort aufgeführten Wohnungsbestände auf diesen Mietspiegel bzw. auf den Mietspiegel 1999. Für 2001 wurden aktuelle Aussagen des BBU für Potsdam sowie eigene Analysen der Angebote an Mietwohnungen herangezogen.

Betrachtet werden soll zunächst nur die Nettokaltmiete, da zu dem anderen Bestandteil der Mietkosten - den Betriebskosten bzw. Heiz- und Warmwasserkosten - derzeit keine vertiefenden Aussagen vorliegen.

**Tab.: Mietentwicklung im Bereich der unsanierten Wohnungen mit schlechter Ausstattung\* bzw. Teilausstattung\*:**

\* nach Definition Mietspiegel

1990	1991	1993	1995	1997	1999	2001
DDR-Miete 0,45 - 1,00	1,30-2,50	2,05-4,60	2,25 - 5,20	3,40 - 6,24	4,39 - 6,75	5,00 - 6,70

(Quelle: nach den mietrechtlichen Verordnungen der Bundesregierung berechnet bzw. Mietspiegel)

Der untere Wert gibt dabei immer den minimalsten Wohnstandard (Substandard) und schlechtesten Zustand des Gebäudes, der obere Wert einen Wohnstandard mit IWC und Ofenheizung und einem relativ guten, aber völlig unsanierten Zustand des Gebäudes bzw. seiner Bestandteile wider.

**Tab.: Mietentwicklung im Bereich der sanierten Altbau- bzw. seit 1990 neuerrichteten Wohnungen**

Baualtersgruppe	1997	1999	2001
saniertes Altbau bis 1948	12, 17 - 20,57	7,78 - 15,78	9,00 - 16,00
sanierte WE 1949-1990	6,62 - 8,48	7,18 - 12,26	7,70- 11,50
Neubau nach 1990	14,83 - 19,05	12,46 - 15,45	10,00 - 15,00

(Quelle: Mietspiegel 97/99 und 2001 Angaben des BBU bzw. eigene Analyse)

Erkennbar ist, dass

- die Mieten im Verhältnis 1997 zu 1999 im sanierten Altbau und Neubau deutlich gesunken sind bzw. sich zu einem marktgerechten Preis entwickelt haben (Völlig unverhältnismäßige Spitzenmieten von bis zu 28 DM/m<sup>2</sup> aus der Zeit vor 1997 entsprachen i. d. R. nicht der gebotenen Leistung, sondern waren Ausdruck einer ungedeckten Nachfrage. Nur sie ließ solche Preise erzielbar werden),
- die Mieten seit 1999 im sanierten Altbau und Neubau nach 1990 stagnieren,
- lediglich für die Wohnungsbestände, die zwischen 1949 und 1990 errichtet wurden, gab es zwischen 1997 und 1999 noch einmal deutliche Steigerungsmöglichkeiten i. d. R. durch komplexe Sanierungsmaßnahmen; seit 1999 ist hier die Miete sogar leicht gesunken.

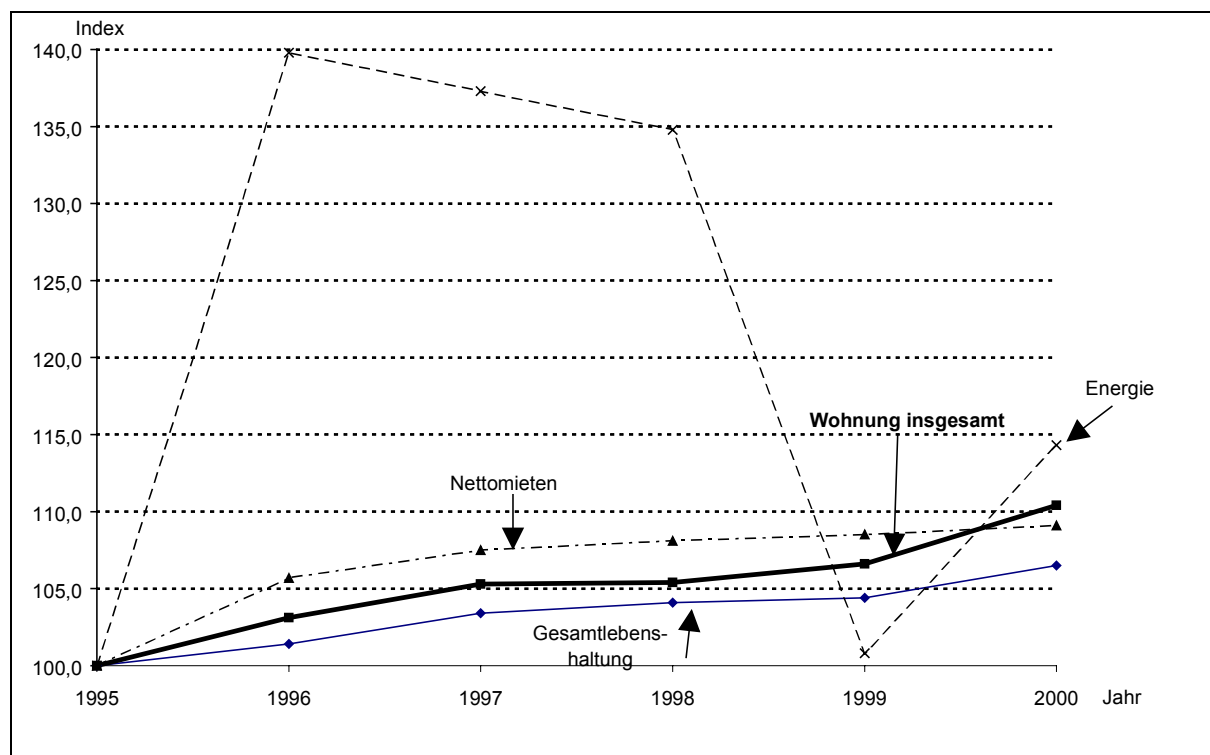
Ursachen hierfür sind ein ständiges steigendes Wohnungsangebot gerade außerhalb dieser Baualtersklasse, stärkeres Bestreben der Wohnungssuchenden in sanierte Altbaubestände bzw. in Neubauten nach 1990 zu ziehen.

Grundlegend ist einzuschätzen, dass die Mieten in Potsdam seit 1999 stagnieren. Diese Einschätzung wird auch vom BBU mitgetragen. Ein Indiz dafür ist auch, dass der Arbeitskreis Mietspiegel keinen aktuellen Bedarf für die Erarbeitung eines neuen Mietspiegels gesehen hat. Der Mietspiegel 1999 bleibt bis auf weiteres in Kraft, da er nach wie vor ausreichende Markttransparenz bietet.

**Tab.: Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte nach Hauptgruppen im Land Brandenburg 1996 bis 2000 (1995=100)**

Hauptgruppe	31.12.1996	31.12.1997	31.12.1998	31.12.1999	31.12.2000
	%				
Gesamtlebenshaltung	101,4	103,4	104,1	104,4	106,5
Wohnung, Wasser, Strom, Gas u.a. Brennstoffe	103,1	105,3	105,4	106,6	110,4
darunter					
Nettomieten	105,7	107,5	108,1	108,5	109,1
Energie	139,8	137,3	134,8	100,8	114,3

**Tab.: Entwicklung ausgewählter Preisindizes im Land Brandenburg von 1995 bis 2000**



## 10. Wohnungsleerstände in Potsdam

Das Thema „Leerstand“ wird in den neuen Bundesländern insbesondere im Land Brandenburg immer brisanter, insbesondere in strukturschwachen Regionen mit starkem Arbeitsplatzabbau und damit verbundenen Bevölkerungsverlusten.

Potsdam blieb bisher von einschneidenden Entwicklungen im Hinblick auf die o.g. strukturellen Probleme weitestgehend verschont. Trotzdem soll gerade im Hinblick auf aktuelle Themen wie Stadtumbau und Stadtentwicklungskonzepte, der Komponente „Leerstand“ verstärkte Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Die Schwierigkeit bei dieser Thematik, besteht in der Beschaffung einer möglichst genauen Datenbasis, vor allem im Hinblick auf kleinräumige Einschätzungen für die Stadt.

Bis zum 31.12.2000 ließ es die Rechtslage zu, in der Stadtverwaltung über leerstehende Wohnungen, die länger als 6 Monate leer standen, einen relativ guten Überblick zu haben. Der Gesetzgeber sah bis dahin für diesen Tatbestand eine behördliche Genehmigungspflicht vor.

### a) Entwicklung des Leerstandes bei Wohnungen mit einer Leerstandszeit von über 6 Monaten

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
WE-Bestand	66 454	68 256	69 981	72 074	72 517	72 614	73 091
Leerstand	1 572	1 705	1 877	2 257	2 984	3 851	3 894
Quote %	2,4	2,5	2,7	3,1	4,1	5,3	5,3

Bei der Masse der Wohnungen handelte es sich hier um unsanierte Wohnungsbestände im Baujahr bis 1948, bei denen die Eigentumsverhältnisse noch nicht geklärt waren bzw. die in den letzten beiden Jahren zunehmend durch Restitution oder Veräußerung kommunaler Bestände in Privatbesitz überführt wurden. Die Investitionsbereitschaft im privaten Bereich stagniert sowohl durch die Entwicklung am Markt, als auch durch die geänderten finanziellen Rahmenbedingungen. Steuerliche Sonderabschreibungsmöglichkeiten z. B. existieren nur noch in Sanierungsgebieten und für Denkmale.

In Vorbereitung auf den vorliegenden Bericht wurden für eine genauere Darstellung und Untersetzung dieser Wohnungen weiterführende Informationen erhoben. Einerseits wurden von den Wohnungsunternehmen GEWOBA, WG Karl Marx, PbG 1956 und PbG aktuelle Informationen bezüglich aller leerstehenden Wohnungen, unabhängig von der Ursache oder Länge des Leerstandes, zur Verfügung gestellt. Andererseits wurden im privaten bzw. freifinanzierten Wohnungsbestand annähernd flächendeckend vor Ort Begehungen durchgeführt. So stellen die folgenden Zahlen zwar kein 100 %iges Abbild des Leerstandes am Markt dar, können aber für den Einstieg in die Betrachtung leerstehender Wohnungen durchaus dienen. Mit der Fortschreibung eines Wohnungsmarktberichtes, wird diese Datenteilmenge ebenso fortgeschrieben.

### b) Auswertung von am 31.12.2000 leerstehenden Wohnungen

Insgesamt standen 5 383 Wohnungen zu diesem Zeitpunkt leer. Bei einem Wohnungsbestand von 73 091 Wohnungen entspricht dies einer Leerstandsquote von 7,4 %.

Räumlich verteilen sich diese Wohnungen wie folgt:

**Tab.: Leerstehende Wohnungen nach Stadtteilen am 31.12.2000**

<b>Stadtbezirk</b>	<b>Wohnungen insgesamt</b>	<b>leerstehende Wohnungen</b>	<b>Anteil</b>
Stadtteil	Anzahl	Anzahl	%
<b>1 Potsdam Nord</b>	<b>5 503</b>	<b>279</b>	<b>5,1</b>
11 Bornim	855	104	12,2
12 Nedlitz	87	.	.
13 Bornstedt	2 663	128	4,8
14 Sacrow	97	12	12,4
15 Eiche	1 641	27	1,6
16 Grube	160	7	4,4
<b>2 Nördliche Vorstädte</b>	<b>3 708</b>	<b>397</b>	<b>10,7</b>
21 Nauener Vorstadt	1 673	180	10,8
22 Jägervorstadt	660	45	6,8
23 Berliner Vorstadt	1 375	172	12,5
<b>3 Westliche Vorstadt</b>	<b>9 964</b>	<b>563</b>	<b>5,7</b>
31 Brandenburger Vorstadt	6 269	488	7,8
32 Potsdam West	3 690	74	2,0
33 Wildpark	5	.	.
<b>4 Innenstadt</b>	<b>11 172</b>	<b>1 253</b>	<b>11,2</b>
41 Nördliche Innenstadt	7 404	1 014	13,7
42 Südliche Innenstadt	3 768	239	6,3
<b>5 Babelsberg</b>	<b>11 745</b>	<b>1 210</b>	<b>10,3</b>
51 Klein Glienicke	198	26	13,1
52 Babelsberg Nord	5 356	671	12,5
53 Babelsberg Süd	6 191	513	8,3
<b>6 Potsdam Süd</b>	<b>16 408</b>	<b>995</b>	<b>6,1</b>
61 Templiner Vorstadt	583	36	6,2
62 Teltower Vorstadt	1 965	81	4,1
63 Schlaatz	5 609	530	9,4
64 Waldstadt I	3 095	132	4,3
65 Waldstadt II	5 132	216	4,2
66 Industriegelände	5	-	-
67 Forst Potsdam Süd	19	-	-
<b>7 Stern/Drewitz</b>	<b>14 591</b>	<b>686</b>	<b>4,7</b>
71 Stern	8 927	412	4,6
72 Drewitz	3 296	99	3,0
73 Kirchsteigfeld	2 368	175	7,4
<b>insgesamt</b>	<b>73 091</b>	<b>5 383</b>	<b>7,4</b>

Quelle: Stadtverwaltung Potsdam

Stadtbezirke mit auffällig hohen Leerstandsquoten sind die Innenstadt, Babelsberg und die Nördlichen Vorstädte. Der Hauptanteil der leerstehenden Wohnungen in diesen Stadtteilen entfällt, wegen des baulichen Zustandes, auf nichtvermietbare Altbauten der Baujahre bis 1948. Diese Wohnungen stehen dem Wohnungsmarkt derzeit nicht zur Verfügung.

Insofern kommt den leerstehenden Wohnungen in den Stadtbezirken wie Stern/Drewitz bzw. Stadtteilen wie dem Schlaatz und Kirchsteigfeld mit ausschließlich jüngeren Baujahresgruppen vor allem der industriellen Bauweise, besondere Bedeutung zu. Wohnungen, die hier leer stehen, befinden sich durchgängig in einem vermietbaren Zustand.

In diesem Zusammenhang sind die Kategorien vermietbare und unvermietbare Wohnungen näher zu betrachten:

**Tab.: Leerstehende Wohnungen nach dem Grund des Leerstandes am 31.12.2000**

	leerstehende Wohnungen	
	Anzahl	%
Leerstand bis 6 Monate		
unvermietbar	278	5,2
vermietbar	979	18,2
Leerstand 6 bis 12 Monate		
unvermietbar	449	8,3
vermietbar	788	14,6
Leerstand 12 bis 24 Monate		
unvermietbar	618	11,5
vermietbar	469	8,7
Leerstand über 24 Monate		
unvermietbar	1 532	28,6
vermietbar	270	5,0
<b>insgesamt</b>	<b>5 383</b>	<b>100</b>
davon		
unvermietbar	2 877	53,4
vermietbar	2 506	46,6

Hierbei wird deutlich, dass sich die Leerstandslänge umgekehrt proportional zum Zustand verhält. Das heißt, je desolater der Zustand der Wohnungen, um so länger stehen sie leer (immerhin 1 532 Wohnungen von 5 383 = 28,5 % stehen mehr als 2 Jahre leer ) bzw. je besser der Zustand der Wohnungen, um so kürzer stehen sie leer (979 Wohnungen = 18,2 % der leerstehenden Wohnungen stehen nur bis zu 6 Monaten leer, bis sie wieder vermietet werden).

Dadurch wird deutlich, dass nur die räumliche Betrachtung des Leerstandes für eine Einschätzung zu Auswirkungen auf den Markt insgesamt zu eindimensional ist. Wenn vermietbare Wohnungen nur schleppend vom Markt angenommen werden, so könnte dies auf einen gesunkenen Bedarf oder auch auf ein unangemessenes Preis-Leistungs-Verhältnis schließen lassen. Zielgerichtete Schlussfolgerungen lassen sich erst treffen, wenn die Informationen einer längeren zeitlichen Betrachtung unterzogen werden. Für die einzelnen Wohnquartiere, mit ausschließlich vermietbaren leerstehenden Wohnungen, sind deshalb kürzere Auswertungszeiträume als jährlich vorgesehen, um nichtgewollten Entwicklungen rechtzeitig entgegenzuwirken.

**Tab.: Leerstehende Wohnungen nach der Größe der Wohnfläche 2000**

	Wohnungen insgesamt		leerstehende Wohnungen		Anteil
	Anzahl	%	Anzahl	%	%
unter 40 m <sup>2</sup>	8 794	12,0	873	16,2	9,9
40 b. u. 60 m <sup>2</sup>	23 160	31,7	1 551	28,8	6,7
60 b. u. 80 m <sup>2</sup>	26 178	35,8	1 939	36,0	7,4
80 b. u. 100 m <sup>2</sup>	9 294	12,7	583	10,8	6,3
100 b. u. 120 m <sup>2</sup>	3 412	4,7	230	4,3	6,7
120 m <sup>2</sup> u. mehr	2 253	3,1	207	3,8	9,2
<b>insgesamt</b>	<b>73 091</b>	<b>100</b>	<b>5 383</b>	<b>100</b>	<b>7,4</b>

**Tab.: Leerstehende Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume 2000**

	Wohnungen insgesamt		leerstehende Wohnungen		Anteil
	Anzahl	%	Anzahl	%	%
1 Raum	8 686	11,9	761	14,1	8,8
2 Räume	22 666	31,0	1 737	32,3	7,7
3 Räume	28 304	38,7	1 909	35,5	6,7
4 Räume	10 799	14,8	815	15,1	7,5
5 Räume	2 116	2,9	133	12,5	6,3
6 u. mehr Räume	520	0,7	28	0,5	5,4
<b>insgesamt</b>	<b>73 091</b>	<b>100</b>	<b>5 383</b>	<b>100</b>	<b>7,4</b>

Die Verteilung der leerstehenden Wohnungen auf die einzelnen Wohnraumklassen als auch Wohnflächenklassen verhält sich fast homogen zur Verteilung des Wohnungsbestandes insgesamt. Kleine Wohnungen (bis 2 Räume und 60 m<sup>2</sup>) stehen fast ausschließlich wegen ihres schlechten baulichen Zustandes leer. Größere leerstehende Wohnungen ab 3 Räumen und ab 60 m<sup>2</sup> befinden sich überwiegend in einem vermietbaren Zustand. Als eine Ursache ist hier die fehlende Nachfrage nach Wohnungen dieser Größe zu benennen. Dies spiegelt sich sowohl in den Nachfragerstrukturen einkommensschwächerer Haushalte (WBS-Inhaber) als auch der insgesamt in der Stadt vorhandenen Haushaltsstrukturen (fast 80 % der Haushalte sind ohne Kinder) wider.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass

- der fluktuationsbedingte Anteil vermietbar leerstehender Wohnungen in Potsdam derzeit bei 3,4 % des Wohnungsbestandes liegt (allgemein werden 3 % angenommen)
- der Anteil unvermietbarer Wohnungen mit ca. 4 % nur geringfügig höher liegt
- im Hinblick auf einzelne Wohnquartiere der Anteil leerstehender vermietbarer Wohnungen am Schlaatz mit fast 10 % am höchsten ist
- deutlich weniger als die Hälfte des Leerstandes nachfrage bzw. marktbedingt ist.
- **für Potsdam insgesamt allerdings von keiner dramatischen Leerstandssituation gesprochen werden kann**

**Dies darf allerdings nicht dazu verleiten, diese Entwicklungen dem Selbstlauf preiszugeben.**



## 11. Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Tab.: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau der Stadt Potsdam <sup>1</sup> 1996 bis 2000

	31.12.1996	31.12.1997	31.12.19 98	31.12. 1999	31.12.2000
<b>Baugenehmigungen</b>					
Gebäude/Baumaßnahmen	381	406	560	557	541
darin					
Wohnungen	1 530	1 668	1 234	784	788
mit Wohnfläche m <sup>2</sup>	109 700	116 100	101 500	70 500	78 630
darunter					
neue Wohngebäude	212	231	254	201	300
darin					
Wohnungen	1 403	1 572	1 087	453	669
mit Wohnfläche m <sup>2</sup>	97 600	107 900	82 300	39 200	58 120
veranschlagte Kosten Mio. DM	266,7	287,2	221,7	97,0	129,3
neue Nichtwohngebäude	37	36	35	39	37
darin					
Wohnungen	14	37	16	59	12
Nutzfläche m <sup>2</sup>	81 100	168 200	78 900	91 600	98 520
veranschlagte Kosten Mio. DM	182,9	357,2	151,7	265,0	187,3
<b>Baufertigstellungen</b>					
Gebäude/Baumaßnahmen	540	421	269	477	481
darin					
Wohnungen	2 156	2 015	949	806	661
Wohnfläche m <sup>2</sup>	161 400	147 100	67 800	69 500	60 590
Nutzfläche m <sup>2</sup>	269 600	127 300	96 800	34 300	156 320
veranschlagte Kosten Mio. DM	1 179,4	691,9	401,0	396,2	648,1

<sup>1</sup> Baugenehmigungen bzw. -fertigstellungen einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Die Entwicklung der erteilten Baugenehmigungen für den Wohnungsbau ist seit 1997 stark rückläufig. So gab es 1999 mit 784 genehmigten Wohnungen weit weniger als die Hälfte genehmigter Wohnungen im Vergleich zu 1997 mit 1 668 Wohnungen. Genau so sieht das Bild bei den fertiggestellten Wohnungen aus. Hier ist die Entwicklung schon seit 1996 stark rückläufig. So wurden 2000 nur 31 % der Zahl an Wohnungen fertiggestellt wie 1996. Dieser Trend ist auf die veränderte Steuerpolitik der Bundesregierung zurückzuführen. Weitere Ursachen sind durch eingehendere Untersuchungen zu ermitteln.

Im Norden Potsdams sowie in der Innenstadt gibt es einen besonders hohen Bauüberhang aus dem Jahr 1997, d. h. viele (555) der 1997 erteilten Baugenehmigungen wurden hier bisher nicht realisiert. Auch das deutet darauf hin, dass insbesondere mit dem Auslaufen der steuerlichen Förderung des Wohnungsbaus im Jahr 1997 und dem mit dieser Maßnahme enorm gestiegenen Wohnungsangebot die Bauherren ihre Bauplanung nochmals überdacht haben.

**Tab.: Preisindizes für Wohngebäude und Nichtwohngebäude - Bauleistungen am Bauwerk im Land Brandenburg 1994 bis 2000** (einschl. Umsatzsteuer, 1995 = 100)

Gebäudeart	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
	Index ø						
<b>Wohngebäude</b>	<b>96,6</b>	<b>100,0</b>	<b>101,0</b>	<b>100,7</b>	<b>99,0</b>	<b>97,8</b>	<b>97,2</b>
darunter							
Ein- u. Zweifamiliengebäude	96,5	100,0	101,1	100,8	99,1	97,7	97,1
Mehrfamiliengebäude	96,7	100,0	101,0	100,7	98,9	97,7	97,2
Gemischtgenutzte Gebäude	96,7	100,0	101,1	100,7	99,2	97,9	97,4
<b>Nichtwohngebäude</b>							
darunter							
Bürogebäude	96,8	100,0	101,2	101,2	100,4	99,3	99,6
Gewerbli. Betriebsgebäude	97,1	100,0	101,3	101,3	100,4	98,9	99,3

## 12. Soziale Indikatoren

**Tab.: Wohngeldempfänger 1996 bis 2000**

	1996	1997	1998	1999	2000
Wohngeldempfänger (Haushalte)	4 808	4 730	4 815	4 853	4 673
davon					
Mietzuschuss	4 711	4 681	4 778	4 819	4 644
Lastenzuschuss	58	48	37	34	29
darunter					
Sozialhilfeempfänger	.	8	5	5	.
Gesamtzahlungsbetrag 1 000 DM	.	9 130	10 661	11 514	.
Wohngeld je Empfänger ø DM	.	160,24	169,37	176,69	.

**Tab.: Entwicklung der Zahl der Wohngeldempfänger nach Haushaltsgrößen 1996 bis 2000**

Haushaltsgröße	1996	1997	1998	1999	2000
1 Personen Haushalt	2 832	2 887	2 935	2 942	2 819
2 Personen Haushalt	873	831	846	885	875
3 Personen Haushalt	522	525	536	526	488
4 Personen Haushalt	357	315	323	340	345
5 und mehr Personen	185	170	175	160	146
<b>insgesamt</b>	<b>4 808</b>	<b>4 730</b>	<b>4 815</b>	<b>4 853</b>	<b>4 673</b>

**Tab.: Stadtteile mit besonders hohen Anteilen an Wohngeldempfängern 2000**

Gebiet	Haushalte insgesamt	Wohngeldempfänger (Haushalte)	Anteil der Wohngeldempfängerhaushalte an den Haushalten insgs.	prozentuale Verteilung der Wohngeldempfängerhaushalte
Schlaatz	5 130	624	12,2	13,4
Zentrum Ost	2 749	272	9,9	5,5
Waldstadt II	4 791	425	8,9	9,1
Nördliche Innenstadt	5 721	429	7,5	9,2
Brandenburger Vorstadt	6 034	429	7,1	9,2
Stern	8 624	618	7,2	13,2

**Tab.: Stadtteile mit niedrigem Anteil an Wohngeldempfängern 2000**

Gebiet	Haushalte insgesamt	Wohngeldempfänger (Haushalte)	Anteil der Wohngeldempfängerhaushalte an den Haushalten insgesamt <sup>1</sup>	prozentuale Verteilung der Wohngeldempfängerhaushalte
Nedlitz	92	.	.	0,0
Sacrow	97	.	.	0,0
Bornim	799	6	0,8	0,1
Templiner Vorstadt	518	16	3,1	0,3

Zur sozialen Situation ist festzustellen, dass sowohl bei den Wohngeldempfängern als auch bei den Sozialhilfeempfängern seit 1997 eine nur leicht steigende Zahl zu beobachten ist. Die Stadtteile mit den höchsten Quoten sind bei den Sozialhilfeempfängern der Schlaatz, Zentrum Ost, Drewitz und Bornstedt und bei den Wohngeldempfängern der Schlaatz, Zentrum Ost sowie die Waldstadt II und die Innenstadt. In Nedlitz, Sacrow, Grube, aber auch in der Jäger-, Templiner- und Teltower Vorstadt sind die Quoten sozial Schwacher deutlich unterdurchschnittlich vertreten. Die Umverteilung der Potsdamer Bevölkerung führt offensichtlich auch zur Veränderung sozialräumlicher Strukturen der Stadtteile.

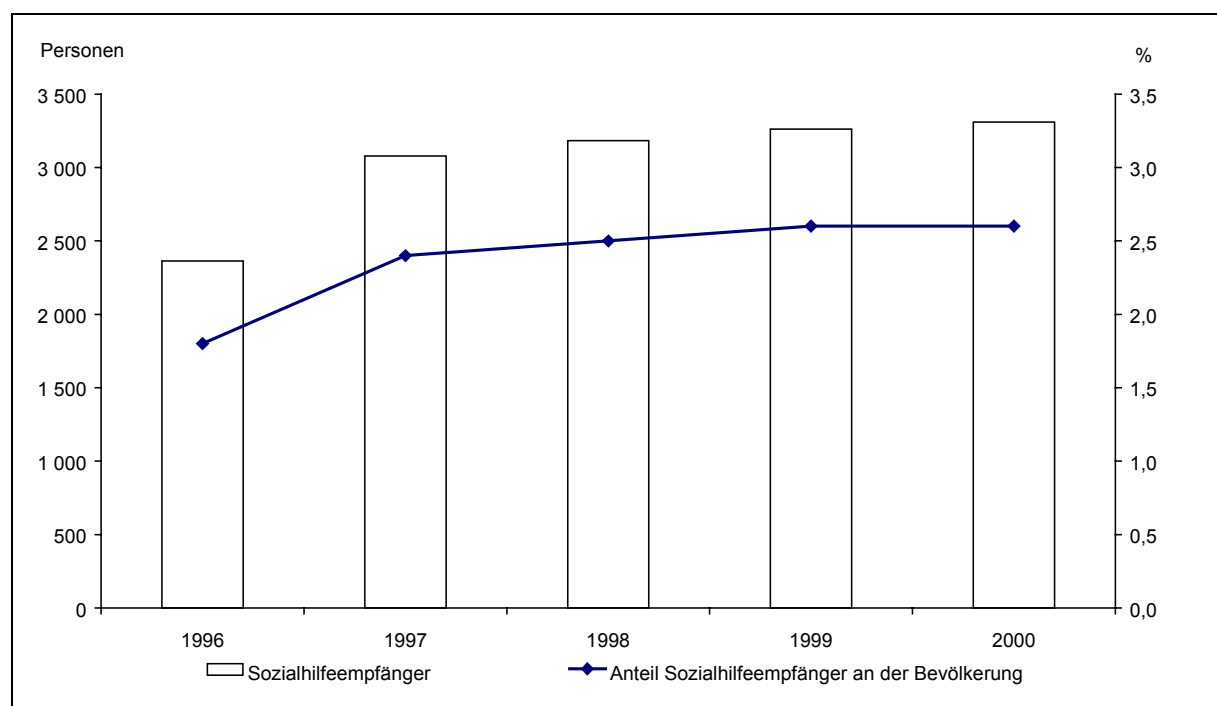
**Tab.: Sozialhilfe (Hilfe zum Lebensunterhalt)**

	31.12.1996	31.12.1997	31.12. 98	31.12. 99	31.12.00
Personen	2 648	3 079	3 138	3 262	3 308
Bedarfsgemeinschaften (Haushalte)	1 445	1 647	1 656	1 711	1 744
davon					
1 Person	787	828	792	811	823
2 Personen	337	424	464	511	520
3 Personen	188	258	246	230	252
4 Personen	83	87	90	94	89
5 und mehr Personen	50	50	64	65	60

**Tab.: Stadtteile mit einer besonders hohen Anzahl an Bedarfsgemeinschaften 2000**

Gebiet	Haushalte insgesamt	Bedarfs- gemeinschaften	Anteil der Bedarfs- gemeinschaften an den Haushalten insgesamt	prozentuale Verteilung der Bedarfsge- meinschaften
Schlaatz	5 130	294	5,7	16,8
Stern	8 624	186	2,2	10,7
Drewitz	3 647	176	4,8	10,1
Nördlich Innenstadt	5 721	143	2,5	8,2

**Abb.: Entwicklung des Anteils der Sozialhilfeempfänger an der Bevölkerung 1996 bis 2000**



**Tab.: Wohnberechtigungsscheine (1. Förderweg) und Bescheinigungen gem. § 88 d II. WoBauG (3. Förderweg) 1996 bis 2000**

	31.12.1996	31.12.1997	31.12.1998	31.12.1999	31.12.2000
gültige Wohnberechtigungsscheine (§ 25 II. WoBauG) <sup>3</sup>	4 720	7 780	8 952	8 391	7 227
darunter					
nach § 5 WoBindG	3 598	6 105	6 987	6 732	5 850
nach § 88d II. WoBauG	981	1 488	1 820	1 552	1 281
davon					
am Stichtag offene Anträge	3 323	3 126	3 315	2 907	2 166
darunter					
Anträge mit dringendem Wohnungsbedarf	514	490	447	617	825
davon					
Potsdamer Antragsteller	2 878	2 448	2 672	2 349	1 721
Antragsteller mit Wohnsitz außerhalb Potsdams	445	678	643	558	445
darunter Antragsteller mit Wohnsitz im Ausland	6	2	-	-	-
erteilte Wohnberechtigungsscheine (§ 25 II. WoBauG) <sup>3</sup>	3 810	4 723	5 520	5 231	4 003
erledigte Anträge durch Versorgung mit Wohnungen	1 397	1 976	2 354	1 985	1 568
erledigte Anträge aus sonstigen Gründen	-	278	1 090	1 938	2 036
abgelaufene Anträge	-	2 400	2 193	1 561	1 457
Versorgungsquote in %	29,6	25,4	26,3	23,7	21,7

**Tab.: WBS-Fälle nach Wohnungsbedarf und Wohnungsgröße am 31.12. der Jahre 1998 bis 2000**

Wohnungsgröße	31.12.1998r		31.12.1999		31.12.2000	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
1-Raum-Wohnung	1 933	58,3	1 644	56,6	1 266	58,5
2-Raum-Wohnung	543	16,4	474	16,3	341	15,7
3-Raum-Wohnung	522	15,7	533	18,3	379	17,5
4-Raum-Wohnung	257	7,8	192	6,6	147	6,8
5-Raum-Wohnung u. größer	60	1,8	64	2,2	33	1,5
<b>insgesamt</b>	<b>3 315</b>	<b>100,0</b>	<b>2 907</b>	<b>100,0</b>	<b>2 166</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Stadtverwaltung Potsdam, Bauverwaltungs- und Wohnungsamt

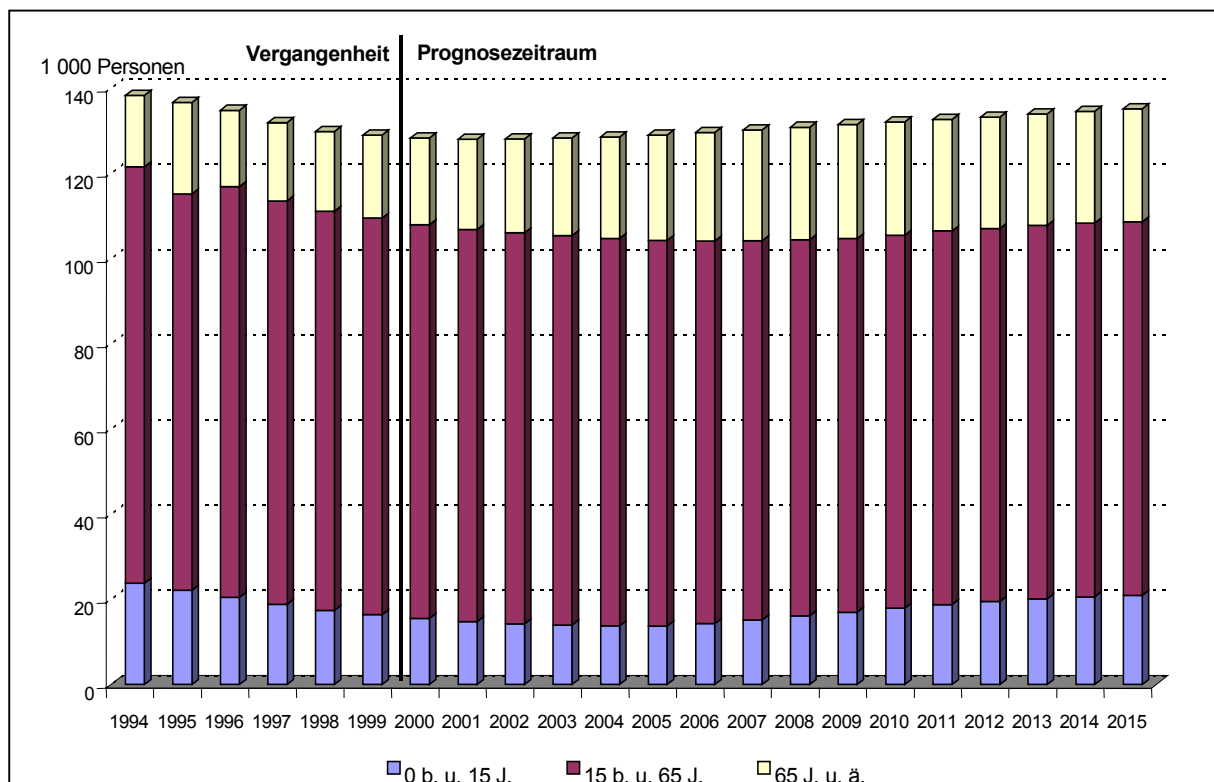
### 13. Wohnungsbedarfsprognose

Bei der Berechnung der Entwicklung der Wohnungsnachfrage sind eine Vielzahl von Faktoren zu berücksichtigen. Durch die Stadtverwaltung Potsdam wurden im kommunalen Wohnkonzept vom Juli 1998 letztmalig Ergebnisse einer Wohnungsbedarfsprognose ausgewiesen. Diese Prognose basierte auf den wissenschaftlichen Methoden des Institutes für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Brandenburg (ISW). Ihr lagen als Basisdaten die des Jahres 1996 zu Grunde. Seither fanden grundlegende Veränderungen in der Entwicklung einer Vielzahl von Kennziffern statt, die eine Neuberechnung des Wohnungsbedarfes bei veränderten Annahmen notwendig machen. Dabei erfolgt jedoch die gleiche methodische Vorgehensweise<sup>2</sup>.

#### Zur Bevölkerungsprognose

Seit Juni 2001 liegt die aktuelle Bevölkerungsprognose des Landesbetriebes für Datenverarbeitung und Statistik für das Land Brandenburg (LDS) und seine Kreise vor. Danach wurde zur Prognose für Potsdam angenommen, dass das Wanderungsvolumen abnimmt, bei den Zuzügen stärker als bei den Fortzügen. Im Jahr 2015 werden dann 6,5 Tsd. Zuzüge und 5,8 Tsd. Fortzüge erwartet. Damit ergibt sich ein wachsender positiver Wanderungssaldo auf 700 Personen im Jahr 2015. Insgesamt wird von folgender Bevölkerungsentwicklung ausgegangen:

Abb.: Bevölkerungsentwicklung nach Hauptaltersgruppen in Potsdam 1994 bis 2015



<sup>2</sup> Keil, Andreas; Muschiolik, Ursula: Hinweise zur Erstellung kommunaler Wohnungsmarktprognosen im Land Brandenburg, Institut für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Brandenburg, Februar 2001

Nachdem in den letzten Jahren die Bevölkerungszahl in Potsdam vor allem wegen der Wanderungsverluste an das unmittelbare Umland abgenommen hat, trat in den beiden vergangenen Jahren eine Stagnation bzw. geringfügige Bevölkerungszunahme ein. In der Prognose wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerungszahl in den nächsten Jahren weiterhin unbedeutend wächst. So wird im Jahr 2010 eine Bevölkerungszahl von 132,1 Tsd. Personen erwartet.

Diese Zahl stimmt fast exakt mit der Zahl überein, die im Jahre 1998 der Wohnbedarfsprognose für Potsdam zu Grunde gelegt wurde. Nach 2010 wird von einem etwas stärkeren Bevölkerungszuwachs ausgegangen. Im Jahr 2015 werden dann voraussichtlich 135,1 Tsd. Personen mit Hauptwohnsitz in Potsdam leben.

Wenn die Annahmen für das Jahr 2015 konstant gehalten werden, dann ergibt die Prognosemodellrechnung für die darauf folgenden Jahre weiterhin ein geringes Bevölkerungswachstum, so dass dann die Bevölkerungszahl im Jahr 2025 138 Tsd. Personen betragen könnte.

Im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2015 vollziehen sich auch strukturelle Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung. Während der Anteil der Jugendlichen an der Bevölkerung abnimmt, wird der Anteil der Personen im Rentenalter größer. Das trifft ganz besonders auf das Alter von 80 und mehr Jahren zu. Betrug diese Bevölkerungsgruppe 1999 nur 3,1 % der Bevölkerung, so wird sich ihr Anteil 2015 auf 5,8 % erhöhen. Dabei verdoppelt sich die Zahl der Personen in diesem Alter von 4 Tsd. auf 7,9 Tsd. Somit werden an den Wohnungsmarkt höhere Anforderungen an altengerechtes Wohnen gestellt.

Die Zahl der Personen im Rentenalter vergrößert sich von 19,5 Tsd. Personen im Jahre 1999 um 7 Tsd. Personen bis zum Jahr 2015. Von dieser Altersgruppe ist zu erwarten, dass sie verstärkt kleinere Wohnungen nachfragt. Dagegen verkleinert sich die Zahl der Jugendlichen, die ebenfalls kleine Wohnungen nachfragen, erheblich. So werden statt der gegenwärtig 11 Tsd. Personen im Alter von 19 bis unter 25 Jahren im Jahre 2015 nur 3,3 Tsd. Personen in Potsdam leben. Das ist ein Rückgang um 7,7 Tsd. Personen. So ist aus altersstrukturellen Gesichtspunkten nur bedingt ein zusätzlicher Bedarf an kleinen Wohnungen zu erwarten.

## **Zur Wohnungsbedarfsberechnung**

Um einen künftigen Wohnungsbedarf zu berechnen, sind eine Reihe weiterer Faktoren zu berücksichtigen als nur die Bevölkerungsentwicklung in ihrer zahlenmäßigen Größe und Struktur. So sind die Entwicklung der Haushalte, der Ersatzbedarf für Wohnungsabgänge und eine Mobilitätsreserve an Wohnungen einzubeziehen. Für das Prognosemodell sind zur Entwicklung dieser Kennziffern Annahmen zu treffen, die sich aus der Beobachtung der vergangenen Jahre ableiten.

### **Haushalte:**

Haushaltsangaben werden im Mikrozensus erhoben, der eine 1-%ige repräsentative Stichprobe aller Haushalte darstellt. Für Potsdam wurde folgende Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgrößen ermittelt:

In den letzten Jahren hat sich in Potsdam die Haushaltsgröße kontinuierlich verkleinert. Lebten 1996 noch durchschnittlich 2,17 Personen in einem Haushalt, so waren es im Jahr 2000 nur durchschnittlich 2,01 Personen.

**Tab.: Entwicklung der Haushalte nach der Haushaltsgröße 1996 bis 2000**

Jahr	Bevölkerung in Privat-HH-	Haushalte insgesamt	darunter				durchschn. HH-Größe
			1-Pers. HH	2-Pers. HH	3-Pers. HH	4-Pers. HH	
			1 000				
1996	138,9	63,9	22,2	20,3	10,9	(9,5)	2,17
1997	136,9	65,3	23,2	22,2	11,4	(7,5)	2,10
1998	132,8	64,1	23,9	20,5	11,7	(7,1)	2,07
1999	130,9	64,2	23,0	24,0	10,5	(5,4)	2,04
2000	130,1	64,8	23,9	24,3	10,0	(5,5)	2,01

Eine sehr einfache Methode zur Prognose der Haushaltsentwicklung ist die Zahl der Haushalte über die durchschnittliche Haushaltsgröße bezogen auf die prognostizierte Bevölkerung zu berechnen. Für die durchschnittliche Haushaltsgröße wird in Potsdam im Jahr 2015 der Wert 1,90 erwartet. Dieser leitet sich aus den oben beschriebenen Annahmen der Studie des ISW ab, die ausgehend für Städte der Größe Potsdams im Jahr 1999 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,13 Personen je Haushalt ermittelten und diesen Wert bis 2015 auf 1,99 sinken ließen. Daraus abgeleitet ergibt sich für den um 0,09 Personen je Haushalt niedrigeren Wert in Potsdam im Jahr 2015 der Wert 1,90.

Allerdings muss dieser Wert auf Personen in Privathaushalten bezogen werden. In der Bevölkerungsprognose des LDS werden jedoch nur Hauptbewohner berechnet. Das bedeutet, dass diesen die Nebenbewohner zuzurechnen und die Bewohner in Gemeinschaftseinrichtungen abzurechnen sind. In Gemeinschaftseinrichtungen leben vor allem Jugendliche in Internaten und Pflegebedürftige in Pflegeheimen. Während die Zahl der Internatsplätze wegen weniger Jugendlichen eher abnimmt, ist mit einer größeren Zahl von Pflegeheimplätzen künftig zu rechnen, so dass die Gesamtzahl der Bewohner in Gemeinschaftseinrichtungen annähernd konstant bleibt. Dagegen war in den letzten Jahren, ausgelöst durch die Einführung der Zweitwohnsteuer, eine Abnahme der Zahl der Nebenbewohner zu beobachten. Nach einer zunächst weiter sinkenden Zahl von Nebenwohnern kann davon ausgegangen werden, dass mit sich vergrößernder Bevölkerungszahl auch wieder die Zahl der Nebenbewohner wächst auf etwa die derzeitige Größe.

#### Ersatzbedarf an Wohnungen

Bei einer Wohnungsbedarfsprognose sind auch die Abgänge an Wohnungen besonders zu berücksichtigen, die unter anderem durch Abrisse, Wohnungszusammenlegungen und Zweckentfremdungen entstehen. In der Studie des ISW wird davon ausgegangen, dass bei einer konventionellen Annahme von einem jährlichen Ersatzbedarf von 0,5 % des Gesamtwohnungsbedarfs auszugehen ist. Das bedeutet über den gesamten Prognosezeitraum von 15 Jahren einen Ersatzbedarf von ca. 7,5 % des Ausgangswohnungsbestandes.

#### Mobilitätsreserve

Damit der Wohnungsmarkt funktioniert, ist eine Mobilitätsreserve in den Bedarfsberechnungen vorzusehen, die die Zahl der Nachfrager (Haushalte) übersteigt. Infolge von Wohnungswechseln und Modernisierungen stehen immer Wohnungen kurzfristig leer. In der genannten Studie wird eine Mobilitätsreserve von 3 % des Gesamtwohnungsbestandes empfohlen.

#### Nachholbedarf

Unter dem Begriff Nachholbedarf versteht man die Anzahl Wohnungen, die nötig ist, um einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt anhand der Anzahl der Haushalte (Bedarf) und der verfügbaren Wohnungen (Angebot) zu erreichen, da man im Allgemeinen davon ausgeht, dass ein Haushalt eine Wohnung benötigt. Er berechnet sich also als Differenz von Haushaltzahl und Wohnungsbestand im Basisjahr der Prognose.



In Potsdam beträgt im Jahr 2000 der Nachholbedarf –7 850 Wohnungen, d. h. dass es mehr Wohnungen als Haushalte gibt. Dieser „Überschuss“ besteht überwiegend aus leerstehenden Wohnungen (4 951 bewohnbare Wohnungen). Weiterhin erklärt sich dieser „Überschuss“ aus Folgendem: Es gibt Haushalte, die über zwei Wohnungen verfügen. Im Mikrozensus wird eine Lebensgemeinschaft als ein Haushalt gezählt. Dieser kann beispielsweise aber zwei Wohnungen besitzen, wenn ein Partner zum anderen gezogen ist, die eigene Wohnung aber nicht aufgibt. Außerdem kann es geringfügige Datenungenauigkeiten der schwer zu ermittelnden Kennziffern Haushalte (1 %ige Stichprobe), Wohnungsbestand (fehlende Informationspflicht), leerstehende Wohnungen (fehlende Informationspflicht) geben.

Damit ergibt sich folgende

## Wohnungsbedarfsberechnung für die Stadt Potsdam bis zum Jahr 2015

### Ist-Zustand

1.	Bevölkerung zum 31.12.2000	128 315
	Nebenbewohner zum 31.12.2000	6 544
	Bewohner in Gemeinschaftseinrichtungen zum 31.12.2000	4 323
	Bewohner in Privathaushalten zum 31.12.2000 (Quelle: Melderegister der Stadtverwaltung)	130 536
2.	Anzahl der Haushalte zum April 2000	64 800
	durchschnittliche Haushaltsgröße (Quelle: LDS Brandenburg, Mikrozensus)	2,01
3.	Wohnungsbestand zum 31.12.2000	73 091
	Bestand an unbewohnbar leerstehenden Wohnungen	432
	bewohnbarer Wohnungsbestand zum 31.12.2000	72 659
	Wohnungsl Leerstand zum 31.12.2000 (ohne unbewohnbare WE)	4 951

### Prognosewerte

4.	Bevölkerung im Jahr 2015 (Quelle: LDS Brandenburg, Bevölkerungsprognose)	135 100
	Nebenbewohner im Jahr 2015	6 600
	Bewohner in Gemeinschaftseinrichtungen im Jahr 2015	4 300
	Bevölkerung in Privathaushalten im Jahr 2015	137 400
5.	geschätzte Haushaltsgröße im Jahr 2015 Bevölkerung in Privathaushalten 2015 : geschätzte Haushaltsgröße 2015 = Anzahl Haushalte 2015	: 1,90
	Haushalte im Jahr 2015	72 300

### Berechnung des Wohnungsbedarfs bis zum Jahr 2015

6.	Ersatzbedarf Ersatzbedarf für die im Prognosezeitraum zu erwartenden Wohnungsabgänge (0,5 % je Jahr)	5 450
7.	Zunahme der Haushalte Haushalte 2015 – Haushalte 2000	7 500
8.	Mobilitätsreserve 3 % vom Wohnungsbestand 2000	2 200
9.	Nachholbedarf Haushaltszahl 2000 – Wohnungsbestand 2000	- 7850

### Ergebnisse

10.	Wohnungsbaubedarf bis 2015 Summe der Zeilen 6 bis 9	7 300
11.	Wohnungsbedarf pro Jahr	ca. 500

Aus der Wohnungsbedarfsberechnung leitet sich ab, dass auf der Grundlage der dargestellten Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 15 Jahren ein **Bedarf von ca. 7 300** neu zu schaffenden Wohnungen zu erwarten ist. Das entspricht einem durchschnittlichen **jährlichen Bedarf von ca. 500 Wohnungen**. Unter Berücksichtigung von Unwägbarkeiten in den Annahmen (Bevölkerungs-, Haushaltsentwicklung, Nachholbedarf, Ersatzbedarf) kann von einem **Bedarfskorridor von 6 000 bis 10 000 Wohnungen** ausgegangen werden.

Wie im Abschnitt „Flächennutzungsplanung und Wohnungsbaupotenziale in der Stadt Potsdam“ dargestellt wurde, steht für die nächsten Jahre ein planungsrechtlich gesichertes **Wohnungsbaupotential von 10 426 Wohnungen**, von dem sich ein bedeutender Teil im Bornstedter Feld befindet, zur Verfügung.

Aus heutiger Sicht scheint damit das planungsrechtlich gesicherte Wohnungsbaupotential als ausreichend, insbesondere wenn man berücksichtigt, dass ein Teil des Ersatzbedarfes nicht in den beplanten Neubauf Flächen sondern in der Stadt z. B. durch Lückenschließung realisiert wird.

#### **14. Überwindung von Defiziten bei der qualitativen Differenzierung des Wohnungsmarktes**

Die Vielzahl der vorliegenden Daten zum Bestand kann und darf über ein maßgebliches Defizit nicht hinwegtäuschen: es liegen keinerlei belastbare Erkenntnisse zur notwendigen Differenzierung des Wohnungsmarktes in **qualitativer** Hinsicht vor. Der Wohnungsmarkt ist nachgewiesenermaßen nicht ein einheitliches Feld, in dem alle Nachfrager auf die gesamte Breite aller Angebote zugreifen; vielmehr ist dieser Markt dadurch geprägt, dass es eine Differenzierung in **Wohnungsteilmärkte** gibt, die nur in Teilen Überschneidungen in der Nachfrage aufweisen, aber in wesentlichen Bereichen durch das Nachfrageverhalten auch voneinander abgeschottet sind. Dabei muss in der Regel auch hinterfragt werden, ob für die Nachfrageseite die qualitativen Differenzierungen oder räumliche Kriterien die Auswahlentscheidung in stärkerem Maße bestimmen - im Ergebnis bedeutet dies, dass für eine belastbare Informationsgrundlage auch die Wohnungsmarktangebote des Umlandes in die Betrachtung mit einbezogen werden müssen.

Die erforderlichen Erkenntnisse lassen sich nicht aus dem Verwaltungsvollzug gewinnen, sondern nur durch spezifisch darauf ausgerichtete differenzierte Erhebungen, die vor allem das **Nachfrageverhalten**, die Motivation und die Auswahlkriterien beim Wohnungswechsel und die Abbildung dieser subjektiven Bewertungen in der (i. d. R. wiederum davon abweichenden) Wohnungsauswahlentscheidung analysieren.

Auch auf der **Angebotsseite** sind die Erkenntnisse lückenhaft, die den Wohnungsbestand, die Bedingungen potentieller neuer Angebote in Potsdam und das konkurrierende Angebotsgefüge im Umland **räumlich und qualitativ** den entsprechenden Kriterien gemäß **strukturieren**.

Die rein quantitativen Größenordnungen in der Entwicklung des Wohnungsbestandes geben in einer Zeit, in der der Wohnungsmarkt sich weit überwiegend nachfrageorientiert bewegt, allein keine Antwort auf die für die Entwicklung des Wohnens in Potsdam wichtigen Fragen und zu lösenden Probleme. Auch die in der öffentlichen Diskussion häufig angeführte Argumentationslinie, angesichts der veränderten Bevölkerungsentwicklung müssten Entwicklungspotenziale (oder auch bestimmte Wohnungsbestände) in Frage gestellt werden, lässt außer acht, dass hier keine eindimensionale Betrachtung der Gesamtbilanz erfolgen kann, sondern mehrdimensionale Entscheidungsprozesse zwischen Angebot und Nachfrage berücksichtigt werden müssen.

So kann beispielsweise ohne entsprechend fundierte Erkenntnisse nicht nachvollziehbar behauptet werden, dass die Verringerung von Neubauangeboten in Potsdam (restriktive Baulandpolitik) zu einer Stärkung der Nachfrage im Wohnungsbestand führt. Vielleicht (oder gar wahrscheinlicher) wäre das Ergebnis nur eine verstärkte Abwanderung in konkurrierende Angebote des Umlandes. Ebenso wenig kann präzise vorhergesagt werden, welche Maßnahmen der Verbesserung oder Strukturveränderung im Bestand nachhaltig die Nachfrage stärken und damit Leerstand reduzieren, welche wirksamer sind als andere, und welche Bemühungen etwa von vornherein zum Scheitern verurteilt wären.

Erste Ansätze einer solchen notwendigen Differenzierung des Wohnungsmarktes, wenn auch in einer sehr stark vereinfachten (und für die hier genannten Ansprüche noch unzureichenden) Form, enthalten die in Kapitel 7 angesprochenen Untersuchungen zu einer Sortierung der noch verfügbaren größeren Wohnungsbaupotentiale des Flächennutzungsplanes. Darin sind die realisierbaren Angebotsmöglichkeiten in vier Gruppen unterteilt worden, jeweils zwei lage- und kostenorientierte Qualitätsstufen im Einfamilienhausbereich einerseits und im Geschosswohnungsbau andererseits. Auch wenn diese Aufteilung noch nicht die Differenziertheit der Nachfragesituation abbildet, ist hier bereits erkennbar geworden, dass die Potentiale bei weitem nicht vergleichbar sind. Dabei hat diese Untersuchung sich überhaupt noch nicht tiefer mit der Bewertung des **Bestandes** und den dort denkbaren Veränderungen auseinandergesetzt, die für die weitere Entwicklung jedoch gleichermaßen von Bedeutung sind.

Wohnungspolitische Leitlinien sollen sich nicht darauf beschränken, ein Gerüst von Zielen und wünschbaren Ergebnissen zu formulieren, sondern auch steuerungsorientierte Aussagen zu erfolversprechenden Handlungsoptionen und Maßnahmevorschlägen für die **kommunale Hand** enthalten. Deshalb ist eine qualitative Ergänzung der vorliegenden Erkenntnisse auf der Nachfrage- wie auf der Angebotsseite erforderlich. Dies gilt um so mehr, als die Handlungsmöglichkeiten durch die Beschränkung der finanziellen Ressourcen noch einmal deutlich eingegrenzt werden.

Ein angemessenes Instrument zur Gewinnung der erforderlichen Erkenntnisse ist eine aktuelle **Wohnungsmarktanalyse** (oder wesentliche Bausteine daraus), vor allem mit der **empirischen Erhebung** der angesprochenen Kriterien des Nachfrageverhaltens und darauf bezogen eine differenzierte Bewertung der Angebote.

Diese Leistungen sind durch das Handeln der Verwaltung, schon aus Kapazitätsgründen, nicht zu erbringen. Gleiches gilt für die zielgerichtete Auswertung der zusammenzutragenden Erkenntnisse. Deshalb ist eine externe, fachlich-methodisch fundierte Untersuchung und Bewertung zwingend erforderlich. Der Aufwand hierfür, der überschlägig mit ca. 50.000 € anzusetzen ist, konnte im Entwurf des Haushaltes 2002 aufgrund des bereits fortgeschrittenen Aufstellungsverfahrens bisher keine Berücksichtigung finden. Ohne die Bereitstellung entsprechender Mittel kann jedoch der für die Formulierung wohnungspolitischer Leitlinien beabsichtigte breite Ansatz nicht geleistet werden.

## 15. Schlussfolgerungen

### Grundprozesse, die zu analysieren und bewerten sind

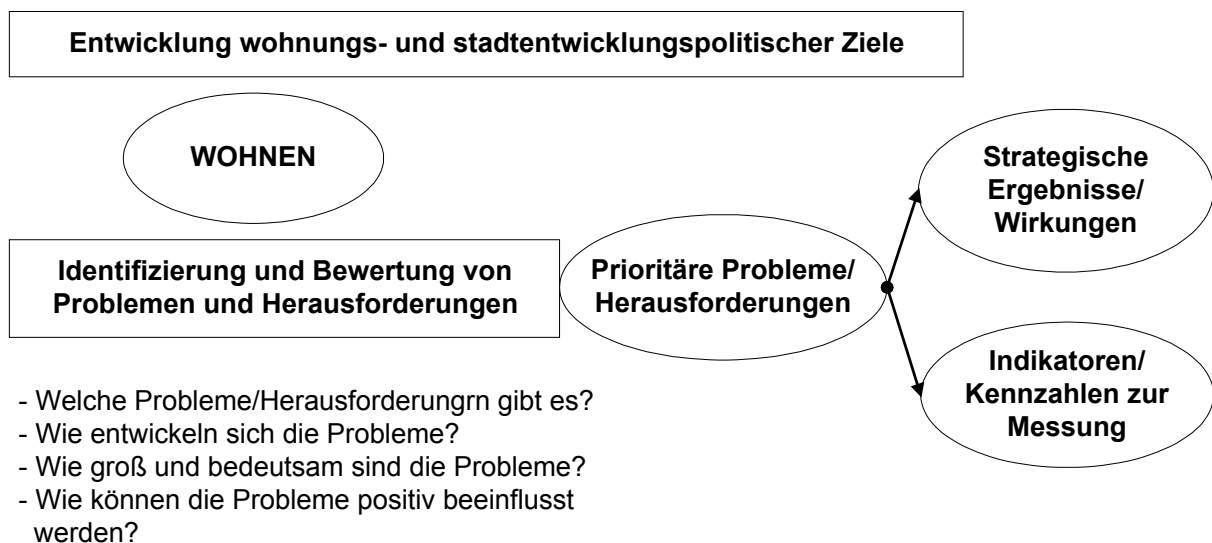
Auf der Grundlage des vorhandenen Analysematerials lassen sich aus Sicht der Projektgruppe folgende **Feststellungen und Thesen** ableiten. Die Auflistung erhebt nicht den Anspruch der Vollständigkeit und konzentriert sich auf Inhalte, die v. a. aus strategischer Sicht zu bewerten sind.

### Wesentliche Grundprozesse der Bevölkerungsentwicklung und des Wohnens seit 1991

Bevölkerung	Wohnen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abnahme bzw. Stagnation der Bevölkerungsanzahl               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Negativer natürlicher Saldo</li> <li>○ Negativer Wanderungssaldo</li> <li>○ Hohes Umzugsvolumen</li> </ul> </li> <li>• Veränderung der Bevölkerungsstruktur               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Anstieg des Durchschnittsalters</li> <li>○ Sinkender Anteil von Kindern und Jugendlichen</li> <li>○ Steigender Anteil von Senioren</li> <li>○ Wegzug von Familien mit Kindern in das Umland</li> </ul> </li> <li>• Veränderung der sozialen Strukturen               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Wachsende soziale Differenzierung</li> <li>○ Ausprägung sozialer Schichten</li> <li>○ Anwachsen der Anzahl kleiner Haushalte</li> </ul> </li> <li>• Räumliche Umverteilung innerhalb der Stadt               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Quantitatives Wachstum nördlich der Havel</li> <li>○ Quantitative Abnahme in den zwischen 1970 und 1990 entstandenen Wohnquartieren</li> <li>○ Räumliche soziale Segregation</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung eines Wohnungsmarktes               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Veränderung der Nachfragestruktur</li> <li>○ Veränderung der Angebotsstruktur</li> <li>○ Zur Verfügung stehendes Kapital für Wohnungsbau</li> <li>○ Erhöhung der qualitativen Ansprüche der Nutzer</li> </ul> </li> <li>• Zunahme des Wohnungsbestandes               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Leerstands-beseitigung (insbesondere in Sanierungsgebieten)</li> <li>○ Verdichtung bebauter Gebiete</li> <li>○ Entwicklung neuer Wohnstandorte (Kirchsteigfeld, Bornstedter Feld u.a.)</li> <li>○ Wohnungsbaupotentiale</li> </ul> </li> <li>• Anpassen des Wohnungsbaues an der sozialdifferenzierten Nachfrage               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Miet-/Bodenpreisentwicklung</li> <li>○ Haushaltsstrukturen</li> </ul> </li> <li>• Soziale Sicherung des Wohnens               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Belegungsbindungen per Vertrag</li> <li>○ Sozialer Wohnungsbau</li> <li>○ Städtebauförderung</li> <li>○ Sozialplanrichtlinie</li> </ul> </li> <li>• Veränderung der Eigentumsstrukturen</li> <li>• Wachsende Leerstände in Teilräumen, erhöhte Nachfrage in Teilräumen</li> <li>• Lage und Image der Wohnquartiere – Vermarktungsmöglichkeiten               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Wohnen in historischen Kernen</li> <li>○ Wohnen in komplex erneuerten Plattenbauvierteln</li> <li>○ Wohnen in historischen Vorstädten</li> <li>○ Wohnen in neuen Stadtteilen</li> <li>○ Wohnen am Wasser</li> </ul> </li> <li>• Maßnahmen der Wohnungsbauförderung</li> <li>• Wechselwirkungen zwischen den Wohngebieten</li> </ul>

## Erkennen und Lösen von Problemen und Herausforderungen

Die in den letzten 10 Jahren vollzogenen Maßnahmen im Bereich des Wohnens haben zu einer quantitativen und qualitativen Verbesserung des Wohnstandortes Potsdam beigetragen. Neue Wohnungsbauflächen sind erschlossen worden, Wohnungsbestände wurden revitalisiert und modernisiert sowie die Wohnumfeldbedingungen verbessert. Alle Maßnahmen haben zur Anhebung der Wohnqualität beigetragen. Trotzdem ist die Entwicklung des Wohnstandortes Potsdam wie aller anderen Teilkomponenten der Stadtentwicklung durch Widersprüche und Konflikte gekennzeichnet. Die erreichten Ergebnisse sind hinsichtlich ihrer Wirkungen im Stadtraum ständig zu prüfen, um mögliche Konfliktfelder und neue Herausforderungen zu erkennen und prioritär zu lösen. Die strategische Lösung der Probleme/Herausforderungen verdeutlicht die nachfolgende Grafik:



Aus dem Analysematerial und den in den letzten Jahren geführten Diskussionen lassen sich aus Sicht der Projektgruppe folgende Probleme/Herausforderungen thesenhaft ableiten, die zu diskutieren und in ihrer Entwicklung weiter zu beobachten sind. Auch hierbei handelt es sich um eine unvollständige Auflistung.

### Probleme/Herausforderungen

- Abnahme bzw. Stagnation der Bevölkerungsanzahl – Zuwachs von Wohnungsleerständen
- Entwicklung neuer Wohnstandorte einerseits und "Entleerung" vorhandener Wohnungsbestände andererseits
- Verdichtung in neu gebauten Wohngebieten und Bevölkerungsverluste in den Altbeständen
- Schaffung kommunaler Infrastruktur für neue Wohnstandorte einerseits und Gefährdung der Auslastung der Infrastruktur in Bestandsgebieten andererseits
- Verbesserung der Wohnqualität in „Problemgebieten“ verhindert nicht die Abwanderung der Bevölkerung

- Prognoseunsicherheiten über die innerstädtischen Wandlungsmotive einerseits und über die außerstädtischen Akquisitionschancen, differenziert nach Teilmärkten, andererseits
- Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung – Struktur des Wohnungsbestandes
- Einsatz finanzieller Mittel (Steuern) für die Wohnungsbauförderung und Durchführung von Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung und erreichte Wirkungen in den Stadtteilen
- Begrenzte Steuerungsfähigkeit räumlicher sozialer Segregation - Polarisierung der Stadt
- Sicherung der sozialen Wohnungsversorgung für finanzielle weniger leistungsfähige Bevölkerungsgruppen führt zu einer räumlichen Konzentration von nachbarschaftlichen Spannungspotentialen - Ziel der Integration steht gegen die räumliche Konzentration der zu Integrierenden
- Konzentrierter und langfristiger Einsatz öffentlicher Mittel (Wohnungsbauförderung, Städtebauförderung) für die Bestandserneuerung - Unsicherheit der Entwicklungsperspektiven infolge innerstädtischer und darüber hinaus reichender Standortkonkurrenzen
- Fördern im Sinne sozialer Ziele und der Stabilisierung gewachsener Standorte oder Fördern im Sinne städtebaulicher Ziele und der Initialzündung für neue Standorte
- Konkurrenzsituation zwischen den Unternehmen der Wohnungswirtschaft und zwischen den Stadtteilen auf Grund der Abnahme bzw. Stagnation der Bevölkerungszahl
- Verstärkte Konkurrenz zwischen der etablierten "sozialen" Wohnungswirtschaft und neuen Anbietern/ Entwicklern um Mieter und Erwerber
- Ausweisung von Wohnungspotenzial (Flächennutzung, Flächenvorhaltung) und tatsächlicher Bevölkerungsentwicklung
- Ganzheitliche Entwicklung des Wohnstandortes – Einsatz finanzieller Mittel für Einzelprojekte und in Stadtteilen
- Steuerung der sozialräumliche Segregation der Bevölkerung
- Konkurrenzsituation zwischen Stadt und Umlandgemeinden – regionale Entwicklungsansätze
- Fehlende Angebotsalternativen in der Wohnungsstruktur der Großwohnsiedlungen
- Nutzung qualifizierter Standortpotentiale (Wasserlagen) für Wohnungsneubau

Der Vergleich von Grundprozessen, Problemen und Herausforderungen einerseits und den heute gesicherten Erkenntnissen und verlässlichen Einschätzungen andererseits zeigt, dass der vorliegende Bericht einen Arbeitsstand darstellt. Es existieren noch Erkenntnislücken, die in der weiteren Arbeit, wenn überhaupt möglich, noch zu schließen sind.

## 16.        **Schwerpunkte der weiteren Arbeit der Projektgruppe Wohnen**

Um die Wohnungspolitik in ihren verschiedenen Elementen und Wirkungen zu beeinflussen, sowohl operativ als auch strategisch, bedarf es noch der Aufarbeitung einzelner Teilfelder. Aus Sicht der Projektgruppe **sind folgende Maßnahmen notwendig, um das Gesamtsystem Wohnen abzubilden:**

1. **Qualifizierung der Informationsbasis** und Entwicklung geeigneter Kennziffern und Indikatorensysteme (qualitativ und quantitativ) – dies ist notwendig, zur Abbildung von Strukturen und Prozessen, zur Messung erreichter Ziele und zur Erkennung von Problemsituationen und Herausforderungen.
2. Eine **Wohnungsmarktanalyse** mit empirischen Untersuchungen zur **Wohnungsnachfrage** nach qualitativen Kriterien sowie zu Motivationen beim Wohnungswechsel muss die vorhandene Informationsbasis erweitern. Dies erfordert auch eine differenzierte Analyse des **Wohnungsangebotes**. Die Einbindung und Bewertung solcher Erkenntnisse ist unabdingbare Voraussetzung zur Formulierung und Fortschreibung realistischer wohnungspolitischer Leitlinien, weil sie insbesondere die qualitativen Nachfragestrukturen abbilden. Zur Bereitstellung der erforderlichen finanziellen Mittel gibt es unter diesem Blickwinkel keine realistische Alternative.
3. **Bürgerumfragen – Bedürfnisse und Einschätzungen zum Wohnen aus Sicht der Bürger** im Kontext aller Lebensbereiche zu erfassen, ist nur über regelmäßig stattfindende komplexe Bürgerbefragungen möglich. Nur so ist ein Erkenntniszuwachs zu all den Lebensbereichen der Bürger zu gewinnen, die letztlich individuelle Entscheidungen für oder gegen eine Wohnung, deren Qualität, Lage etc. beeinflussen. Daraus lassen sich komplexe Verhaltensstrukturen ableiten, die bei der Diskussion von wohnungspolitischen Leitlinien zu beachten sind. Auch dies ist nicht ohne finanzielle Absicherung möglich.
4. **Definition wohnungspolitischer Leitlinien (Ziele)** - Einflussnahme ist nur möglich, wenn Leitbilder bzw. Zielvorstellungen vorhanden sind. Diese basieren auf einer quantitativen und qualitativen Betrachtung der einzelnen Wohnungsteilmärkte und der Veränderungen von Nachfragestrukturen. Hierzu sind Expertenbefragungen und Gespräche (insbesondere mit Vertretern der Wohnungswirtschaft) erforderlich (u. a. Durchführung von Workshops). Dieser Prozess muss in die laufende Leitliniendiskussion zur Stadtentwicklung integriert werden.