



Betreff:
Wohnungsmarktbericht 2016

öffentlich

**bezüglich
DS Nr.:**

Erstellungsdatum	15.02.2018
Eingang 922:	15.02.2018

Einreicher: Fachbereich Soziales und Gesundheit

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
07.03.2018	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Bericht zur sozialen Wohnraumversorgung in der Landeshauptstadt Potsdam 2013 – 2016 („Wohnungsmarktbericht 2016“).



Landeshauptstadt
Potsdam



Wohnungsmarkt Potsdam
Soziale Wohnraumversorgung
in der Landeshauptstadt Potsdam
2013 bis 2016

Inhalt

0.	Vorbemerkungen	5
1.	Wohnbevölkerung	7
1.1.	Gesamtstädtische Bevölkerungsentwicklung	7
1.2.	Bevölkerungsentwicklung in den Sozialräumen	8
1.3.	Bevölkerungsstruktur	10
2.	Wohnungsmarkt	12
2.1.	Entwicklung des Wohnungsbestandes	12
2.2.	Wohnungsangebote für Transferhaushalte/ Auf Angemessenheit geprüfte Wohnungsangebote 2016.....	16
2.3.	Wohnungsanzeigen.....	18
2.4.	Mietenentwicklung.....	19
2.5.	Wohnungsleerstand.....	21
3.	Wohnungsbedarf	23
4.	Soziale Wohnraumversorgung	27
5.	Wohnungssicherung.....	29
5.1.	Von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte	29
5.2.	Wohnungslose Haushalte.....	30
6.	Wohngeld	33
7.	Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen.....	37
8.	Wohnungsbindungen durch Kooperationsvereinbarungen der Landeshauptstadt Potsdam	40
8.1.	Wohnraumversorgungsvertrag	40
8.2.	Modellprojekt Flexible Bindungen mit der ProPotsdam.....	41
8.3.	Flexible Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen bei der ProPotsdam.....	42
8.4.	Flexible Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG	43
9.	Fazit und Ausblick	45
9.1.	Fazit	45
9.2.	Ausblick.....	46
10.	Anhang.....	48

0. Vorbemerkungen

Erstmals nach fünf Jahren Pause können mit dem vorliegenden Bericht wieder differenzierte Strukturanalysen zum Wohnungsmarkt und zur sozialen Wohnraumversorgung in Potsdam vorgelegt werden. Im vorliegenden Bericht ist dieser Zeitraum datenseitig zusammengefasst. Die textlichen Erläuterungen beziehen sich überwiegend auf das jüngste Berichtsjahr 2016.

Potsdam ist in diesem Zeitraum nicht nur stark gewachsen, es gab eine ganze Reihe von Einflussfaktoren, die die Entwicklung prägten. Einige Wesentliche seien nachfolgend vorab erwähnt:

- 2014 gab es für Potsdam einen Neubeginn in der Wohnraumförderung: mit dem Land Brandenburg wurde eine Rahmenvereinbarung abgeschlossen, nach der in der Landeshauptstadt Potsdam die Förderung von jährlich 150 Wohnungen ermöglicht werden sollte. Verbunden war dies mit einer Wiederaufnahme der Wohnungsneubauförderung. Zuvor war zehn Jahre lang in Brandenburg nur die Förderung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand möglich.
- 2014 beendete das Land Brandenburg außerdem die Freistellung gebundener Wohnungen von der Benennung. Bei den freigestellten Wohnungen handelte es sich um „Sozialwohnungen“, die nur einer Mietpreisbindung unterlagen. Seit Beendigung der Freistellung müssen diese Wohnungen wieder gegenüber dem Bereich Wohnen frei gemeldet werden, wenn der bisherige Mieter kündigt. Der Bereich Wohnen benennt dann berechnete Haushalte mit Wohnberechtigungsschein als mögliche Nachmieter.
- Ebenfalls in den Berichtszeitraum fällt die Einführung einer zweiten Einkommensgruppe in der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg. Seitdem wird ein Segment von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für Haushalte aufgebaut, die die Einkommensgrenzen des Wohnberechtigungsscheins um bis zu 40 Prozent überschreiten („WBS + 40“).
- Mit der Einführung der Kappungsbremse sowie der Mietpreisbremse hat das Land Brandenburg von der gesetzlichen Ermächtigung Gebrauch gemacht, die Mieterhöhungsspielräume in laufenden Mietverhältnissen und bei neuem Vertragsabschluss für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt zu beschränken. Für Potsdam gelten beide Regelungen.
- Zum 1.1. 2016 trat die jüngste Novellierung des Wohngeldgesetzes in Kraft. Sie brachte mit einer Ausweitung des Kreises berechtigter Antragsteller sowie der Erhöhung der Bemessungsgrundlagen erhebliche Verbesserungen.
- Durch die Aufnahme Asylsuchender vor allem in den Jahren 2014, 2015 und 2016 gab es eine erhebliche Zunahme an Menschen, die in Potsdam leben, aber bislang keine eigene Wohnung haben. Ein erheblicher Anteil dieser Asylsuchenden ist inzwischen anerkannt und berechtigt, eine eigene Wohnung zu beziehen. Diese Wohnsitznahme unterliegt jedoch Beschränkungen. Derzeit ist es z.B. kaum möglich, als anerkannter Geflüchteter in ein anderes Bundesland umzuziehen. Hinzu kommen die Beschränkungen des Familiennachzugs, die erhebliche Auswirkungen auf die Lage, Art und Größe der Wohnungen haben, die durch Geflüchtete derzeit gesucht werden.
- Seit 2015 hat die Landeshauptstadt Potsdam ein wohnungspolitisches Konzept, mit dem das Stadtentwicklungskonzept Wohnen aus dem Jahr 2009 fortgeschrieben und ergänzt wird. Es wurde unter Begleitung und Mitwirkung aller Akteursgruppen des Wohnungsmarktes aufgestellt. Diese Akteursgruppen haben sich zu einem Bündnis

für bezahlbares Wohnen und Bauen zusammengeschlossen mit dem Ziel, auch die Umsetzung des Konzeptes gemeinsam anzugehen.

- Eine wichtige Maßnahme in diesem Konzept war die Weiterentwicklung der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung. Diese Weiterentwicklung zum „Potsdamer Baulandmodell“ war mit der Aufnahme der Verpflichtung zum Bau von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im Zusammenhang mit der Schaffung von Planungsrecht verbunden.
- Ein weiterer Umsetzungsschritt war die Fortschreibung und Anpassung der strategischen Ziele des städtischen Wohnungsunternehmens „ProPotsdam“. Diese Ziele umfassen unter anderem die Verpflichtung zum Bau von geförderten Wohnungen sowie zur Bereitstellung von Mietpreis- und Belegungsbindungen.
- Schließlich nahm der Arbeitskreis Mietspiegel mit Vertreterinnen und Vertreter der Mieterverbände, der Wohnungseigentümer sowie der Landeshauptstadt Potsdam im Berichtszeitraum eine Neuaufstellung (2014) sowie eine Fortschreibung (2016) des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Potsdam vor.

Der Aufbau des vorliegenden Berichts greift letztmalig die Struktur der vorangegangenen Wohnungsmarktberichte auf. Zukünftig wird die Berichterstattung durch die kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung der Landeshauptstadt Potsdam abgelöst werden. Der Bericht gliedert sich in einen Analyseteil zu wesentlicher Rahmenbedingungen der allgemeinen Wohnungsnachfrage und des Wohnungsangebots. Es folgen Darstellungen der wichtigsten Aufgabenfelder der sozialen Wohnraumversorgung: zum Wohnungsbedarf durch Haushalte, die sich nicht eigenständig auf dem Wohnungsmarkt versorgen können, deren Vermittlung in Wohnraum, zu den Themenfeldern der Wohnungssicherung sowie zur Antragstellung und Gewährung von Wohngeld. In den abschließenden Kapiteln werden ein Überblick und Abrechnungen zum Bestand und zur Entwicklung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen in der Landeshauptstadt Potsdam gegeben.

1. Wohnbevölkerung

Wesentliche Rahmenbedingungen für Wohnraumversorgung bilden die Entwicklung der Wohnbevölkerung sowie ihre Differenzierung hinsichtlich Strukturmerkmalen und räumlicher Verteilung. Aus der Bevölkerungszahl lassen sich quantitativ Bedarfe und Versorgungsgrad mit Wohnraum ableiten. Strukturdaten geben Hinweise auf qualitative Bedarfsveränderungen (z. B. in Bezug auf Alter und Einkommen) sowie sozialräumliche Entwicklungen. Ausführliche und differenzierte Anaylisen der Wohnbevölkerung finden sich im Statistischen Jahresbericht der Landeshauptstadt Potsdam.

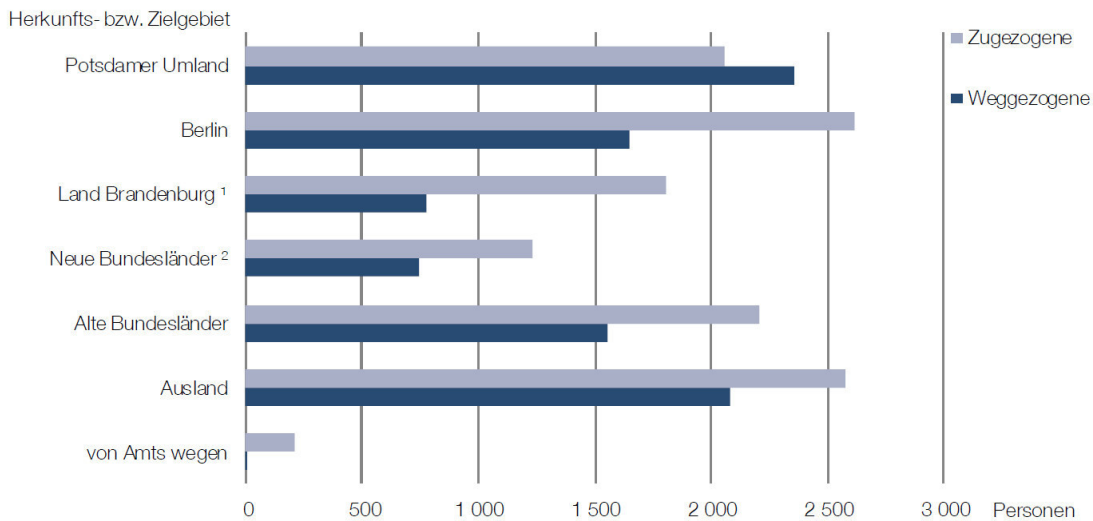
1.1. Gesamtstädtische Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl der Landeshauptstadt Potsdam überschritt 2016 erstmals den Wert von 170.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Am Ende des Berichtsjahres waren es 171.597 Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnung sowie 5.824 Einwohnerinnen und Einwohner mit Nebenwohnung in Potsdam. Das waren 4.092 Personen mit Hauptwohnsitz mehr als im Vorjahr. Damit setzte sich erneut ein langjährig ungebrochener Trend des Bevölkerungswachstums fort, der Zugewinn in absoluten Zahlen fiel dabei noch höher als im Durchschnitt der vergangenen Jahre aus. Seit Eingemeindung der nördlichen Ortsteile 2003, die mit einem Bevölkerungszuwachs von 12.274 Einwohnerinnen und Einwohnern verbunden war, stieg die Bevölkerungszahl bei unverändertem Gebietsumfang damit um weitere rund 27.800 Einwohner.

Der Bevölkerungszuwachs beruht auf einem positiven Saldo sowohl aus der natürlichen wie auch räumlichen Bevölkerungsbewegung. Der natürliche Bevölkerungszuwachs geht darauf zurück, dass im Jahresverlauf 376 Geburten mehr als Sterbefälle registriert wurden.

Weitaus größer ist mit 3.535 Personen der Wanderungsgewinn, den Potsdam im Jahr 2016 verzeichnete. 12.705 Zuzügen standen 9.170 Wegzüge über die Stadtgebietsgrenzen hinweg in diesem Zeitraum gegenüber. Zum positiven Wanderungssaldo trugen nahezu alle Herkunftsregionen des Zuzugs bei. Besonders hohe Wanderungsgewinne verzeichnete Potsdam 2016 gegenüber Berlin, dem Land Brandenburg (ohne Umland) sowie den „Alten Ländern“. Auch gegenüber den „Neuen Ländern“ sowie dem Ausland gab es deutliche Wanderungsgewinne bei insgesamt steigender Umzugsdynamik (Summe der Zu- und Wegzüge). Lediglich gegenüber dem Potsdamer Umland ergab sich 2016 ein Wanderungsverlust.

Abbildung 1: Außerstädtische Wanderungen nach Herkunfts- und Zielgebieten 2016



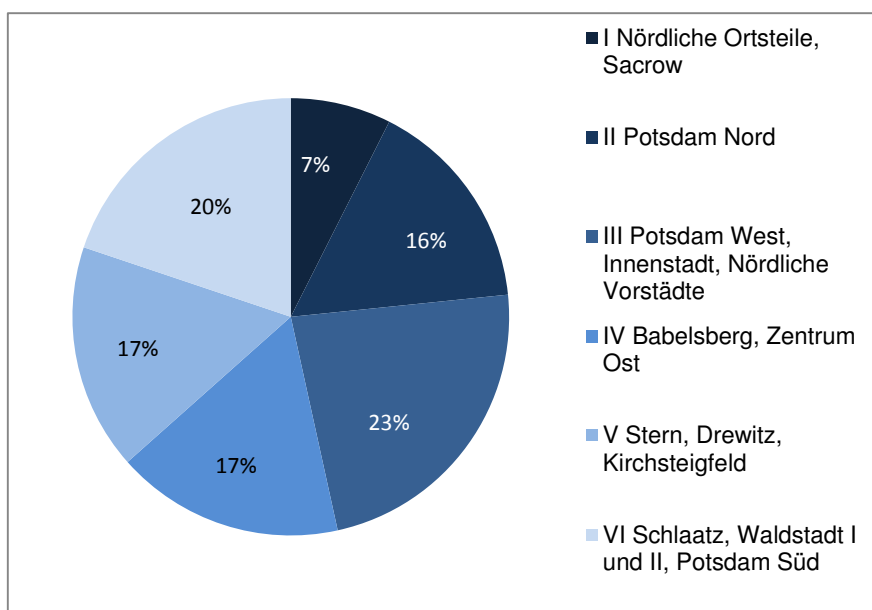
Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

Die starken Wanderungsgewinne sind auf nahezu alle Haushaltstypen zurückzuführen. Schwerpunkte hierbei bilden einerseits junge erwachsene Ein- und Zweipersonenhaushalte im Studien- bzw. Ausbildungsalter oder in der Phase des Berufsstarts, andererseits „ältere“ Haushalte ab 55 Jahren. Der Wanderungsverlust ins Umland geht typischerweise auf wegziehende Familien mit kleinen Kindern zurück.

1.2. Bevölkerungsentwicklung in den Sozialräumen

Die Bevölkerung Potsdams verteilt sich zu unterschiedlichen Anteilen auf die sechs Sozialräume der Stadt (vgl. Abbildung 2). In den bevölkerungsreichsten Sozialräumen 3 und 6 lebten Ende 2016 zusammen 73.814 Einwohner, das waren 43,0 Prozent der Potsdamer Bevölkerung.

Abbildung 2: Anteil der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in den Sozialräumen am 31.12.2016



Eigene Darstellung. Quelle: Bereich Bürgerservice

Alle Sozialräume der Landeshauptstadt Potsdam partizipierten im Berichtszeitraum am Bevölkerungswachstum, allerdings in unterschiedlichem Maße (vgl. Tabelle 1). Potsdam Nord, das bereits in den vorangegangenen Jahren besonders stark wuchs, sowie der Sozialraum 6 (Schlaatz, Waldstadt, Potsdam Süd) trugen überproportional zum Gesamtbevölkerungswachstum Potsdams im Jahr 2016 bei. Mit zusammen 2.710 gemeldeten Einwohnerinnen und Einwohnern mehr als im vorangegangenen Jahr konzentrierte sich hier deutlich mehr als die Hälfte des Bevölkerungszuwachses. Diese Sozialräume waren im Berichtsjahr räumlicher Schwerpunkt für den Bezug neu gebauter Wohnungen sowie die Unterbringung von Asylsuchenden.

Tabelle 1: Anzahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz nach Sozialräumen 2011 bis 2016

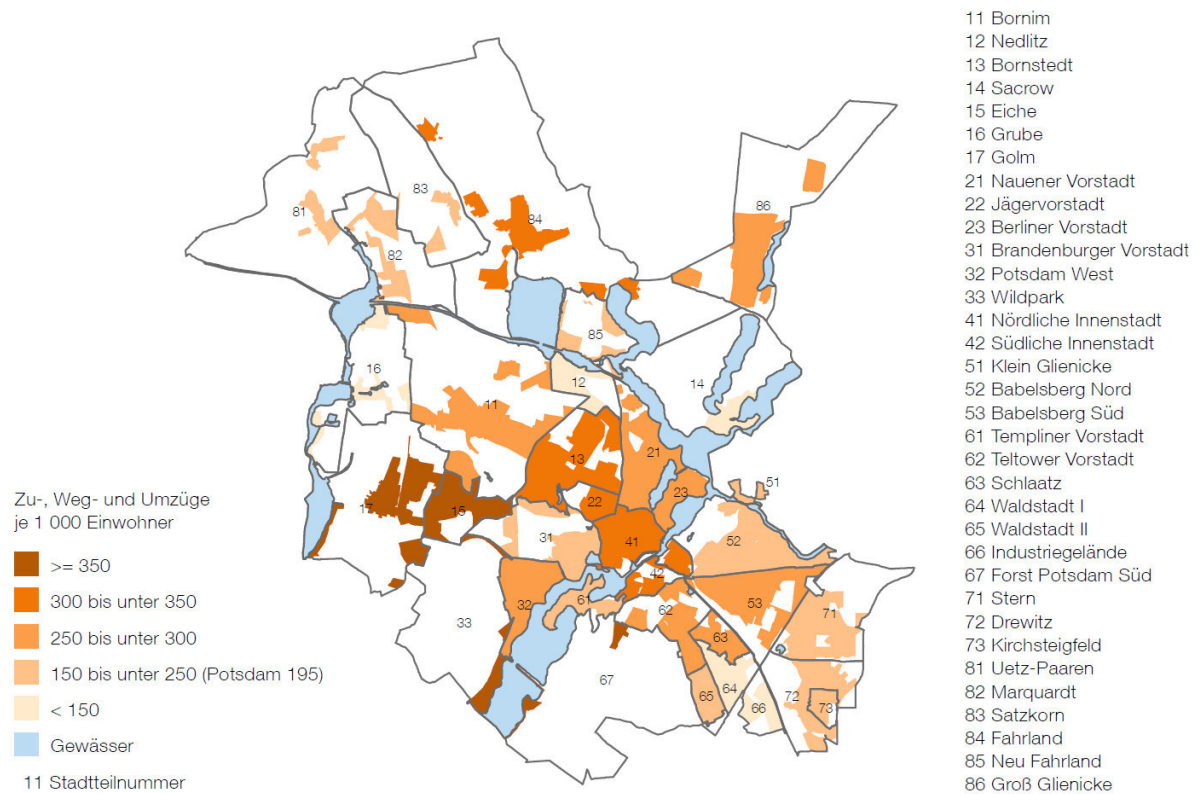
Sozialraum / Personen	1	2	3	4	5	6	gesamt
2012	11.473	22.154	37.227	27.976	28.455	31.782	159.067
2013	11.658	23.156	37.708	28.183	28.363	31.782	161.097
2014	11.810	24.236	38.478	28.382	28.484	32.278	163.668
2015	12.455	25.515	39.230	28.454	28.679	33.172	167.505
2016	12.785	27.338	39.755	28.980	28.680	34.059	171.597

Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen

Die Veränderung der Einwohnerzahlen in den Sozialräumen ist auch auf innerstädtische Umzüge zurückzuführen. Insgesamt zogen 2016 11.559 Personen innerhalb des Stadtgebietes um. Die Umzugsrate (Umgezogene je 1.000 Einwohner) lag mit 67,4 auf einem ähnlich niedrigen Niveau wie in den vorangegangenen Jahren. Die Mehrzahl der Umziehenden zog in eine andere Wohnung innerhalb desselben Stadtbezirks. Insgesamt 3.307 Umziehende wohnten nach dem Umzug unter einer Meldeadresse in einem anderen Stadtbezirk.

Die innerstädtische Verteilung der Wanderungsgewinne korreliert mit den räumlichen Schwerpunkten des Wohnungsneubaus. Daher wies vor allem Potsdam Nord u.a. mit den Stadtteilen Bornstedt und Eiche deutliche innerstädtische Wanderungsgewinne auf. Leichte innerstädtische Wanderungsgewinne wies außerdem Potsdam Süd u.a. mit den Stadtteilen Waldstadt I und II auf. Im Stadtbezirk Innenstadt hielten sich innerstädtische Zu- und Wegzüge die Waage. Die übrigen Stadtbezirke gaben im Saldo Bevölkerung durch innerstädtische Umzüge an diese beiden Stadtbezirke ab. Abbildung 3 zeigt, wie unterschiedlich die Fluktuation der Wohnbevölkerung in den einzelnen Stadtteilen Potsdams ausgeprägt ist.

Abbildung 3: Zu-, Weg- und Umgezogene nach Stadtteilen 2016



Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

1.3. Bevölkerungsstruktur

Im folgenden Abschnitt wird die Bevölkerungsstruktur hinsichtlich der Alterszusammensetzung, Haushaltsgrößenstruktur und Staatsangehörigkeit dargestellt.

Tabelle 2: Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung 31.12.2016

Altersgruppen	Gesamt
0 bis unter 12 Jahre	21.244
12 bis unter 18 Jahre	8.895
18 bis unter 30 Jahre	26.545
30 bis unter 65 Jahre	86.568
65 bis unter 80 Jahre	24.098
80 Jahre und älter	10.071
Insgesamt	177.421

Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

Haushaltszusammensetzung

Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag 2016 wie in den Vorjahren bei über 1,7 HH-Mitgliedern. Rund 50 Prozent der Potsdamer Haushalte sind Singlehaushalte. Zusammen mit den Zweipersonenhaushalten bilden sie über 80 Prozent der Potsdamer Haushalte ab.

Tabelle 3: Haushalte nach Haushaltsgröße am 31.12.2016

Haushaltsgröße	Gesamt
1-Personenhaushalt	47.524
2-Personenhaushalt	28.618
3-Personenhaushalt	10.739
4-Personenhaushalt	6.380
5 und mehr-Personenhaushalt	1.969
Insgesamt	95.230

Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

Staatsbürgerschaft und Migrationshintergrund

In der Landeshauptstadt Potsdam waren zum 31.12.2016 13.010 Menschen ohne deutsche Staatsbürgerschaft mit ihrem Wohnsitz gemeldet (vgl. Tabelle 4). Ihre Zahl erhöhte sich im Jahresverlauf gegenüber Ende 2015 um 2.173 Personen. Ihr Anteil an der Potsdamer Gesamtbevölkerung betrug damit 7,3 Prozent. Das ist im brandenburgischen Landesvergleich ein hoher Wert, der jedoch deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt bleibt. Noch deutlicher fällt der Unterschied im Vergleich mit westdeutschen Städten ähnlicher Größenordnung aus.

Potsdamerinnen und Potsdamer ohne deutsche Staatsbürgerschaft leben im gesamten Stadtgebiet. Die meisten von ihnen wohnen im Sozialraum 6. Diese 3.551 Personen machten zum Stichtag 31.12.2016 rund 27 Prozent dieser Bevölkerungsgruppe aus. Bezogen auf die Wohnbevölkerung im Sozialraum lag ihr Anteil bei 10,4 Prozent.

Tabelle 4: Bevölkerung in den Sozialräumen nach Staatsbürgerschaft am 31.12.2016

Sozialraum	1	2	3	4	5	6	gesamt
deutsch	12.379	26.394	39.084	28.109	27.155	31.290	164.411
nicht deutsch	663	2.001	2.875	1.772	2.148	3.551	13.010
gesamt	13.042	28.395	41.959	29.881	29.303	34.841	177.421

Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

2. Wohnungsmarkt

In diesem Abschnitt erfolgt eine Darstellung und Analyse des Wohnungsmarktes in der Landeshauptstadt Potsdam. Im Einzelnen wird in den nachfolgenden Kapiteln die Entwicklung des Wohnungsbestandes, des Wohnungsangebots, des Leerstands und der Mietentwicklung vorgestellt.

2.1. Entwicklung des Wohnungsbestandes

Datengrundlage für die Darstellung des Wohnungsbestandes ist das städtische Wohnungskataster. Es wird im Bereich Wohnen geführt und regelmäßig aktualisiert. Erfasst und dargestellt sind Wohnungen im baurechtlichen Sinne. Nicht in den Zahlen enthalten sind unter anderem Plätze in Gemeinschaftsunterkünften und Wohnheimen.

In Potsdam gab es im Jahre 2016 insgesamt 88.253 Wohnungen. Das ist ein Zuwachs von 764 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr und von rund 2.772 Wohnungen innerhalb der vergangenen fünf Jahre (vgl. Tabelle 5). Die meisten Wohnungen sowohl gegenüber dem Vorjahr (+511 Wohnungen) als auch im Fünfjahreszeitraum (+1.114 Wohnungen) kamen im Sozialraum 2 hinzu, der unter anderem das Entwicklungsgebiet Bornstedter Feld umfasst.

Tabelle 5: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Sozialräumen 2012 – 2016

Sozialraum	2012	2013	2014	2015	2016
1 Nördliche Ortsteile, Sacrow	4.988	5.058	5.086	5.300	5.393
2 Potsdam Nord	9.889	9.982	10.246	10.492	11.003
3 Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte	20.912	21.042	21.074	21.238	21.354
4 Babelsberg, Zentrum Ost	15.547	15.605	15.721	15.740	15.817
5 Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld	15.423	15.415	15.437	15.557	15.574
6 Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd	18.722	18.986	19.083	19.162	19.112
Insgesamt	85.481	86.088	86.647	87.489	88.253

Quelle: Bereich Wohnen

Über 36 Prozent der Wohnungen in Potsdam sind Dreiraumwohnungen (3-RWE), ein weiteres knappes Drittel Zweiraumwohnungen (2-RWE). Auf diese Wohnungsgrößen entfiel auch der größte Anteil am Zuwachs von Wohnraum in den vergangenen fünf Jahren. In diesem Zeitraum wie auch gegenüber dem Vorjahr verzeichneten alle Wohnungsgrößen bis auf die Einraumwohnungen (1-RWE) einen Zuwachs (vgl. Tabelle 6). Letztere Zahl nahm gegenüber dem Wert von 2012 leicht ab.

Tabelle 6: Wohnungsbestand nach Wohnungsgrößen 2012 bis 2016

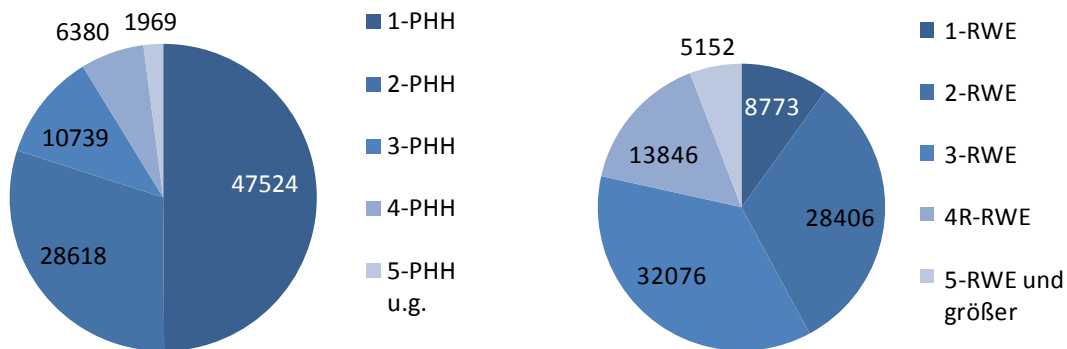
Wohnungsgröße	1-RWE	2-RWE	3-RWE	4-RWE	5-RWE	6-RWE u. größer	Insgesamt
2012	8.893	27.096	31.229	13.521	3.645	1.097	85.481
2013	8.837	27.498	31.458	13.459	3.700	1.136	86.088
2014	8.823	27.739	31.653	13.507	3.752	1.173	86.647
2015	8.871	28.159	31.820	13.603	3.818	1.218	87.489
2016	8.773	28.406	32.076	13.846	3.884	1.268	88.253

Quelle: Bereich Wohnen

Die Gegenüberstellung von Wohnungsgrößenangebot und Haushaltsgröße gibt eine Orientierung über bedarfsgerechte oder mangelnde Wohnungsgrößen. Auch 2016 zeigt sich ein rechnerisches Defizit an kleinen Wohnungen (siehe Abbildung 4). Für insgesamt 47.524 Einpersonenhaushalte standen 37.179 Ein- und Zweiraumwohnungen zur Verfügung. Für jene Wohnungsgröße, auf die sich die Nachfrage der Einpersonenhaushalte überwiegend konzentrieren wird, die aber auch von Zweipersonenhaushalten stark nachgefragt wird, bedeutet dies ein rechnerisches Defizit von 10.345 Wohnungen. Dem standen 32.076 Dreiraumwohnungen 10.739 Haushalte mit drei Personen gegenüber. Rechnet man Zweipersonenhaushalte hinzu, die ebenfalls häufig Wohnungen mit dieser Zimmerzahl nachfragen, dann steht dem Angebot in dieser Größenklasse ein Bedarfspotenzial von 39.357 Haushalten gegenüber. Den 17.119 Drei- und Vierpersonenhaushalten stehen wiederum 13.846 Vierraumwohnungen zur Verfügung. Haushalte mit vier oder mehr Mitgliedern, von denen es 2016 insgesamt 8.349 gab, treffen schließlich in Potsdam einen Wohnungsbestand von 18.998 Wohnungen an.

Dies ist jedoch nur eine rechnerische Betrachtung aus Sicht der Versorgungsbedarfe. Die tatsächliche Belegung der Wohnungen sowie die Nachfrage nach Wohnungsgrößen richten sich nicht allein nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder, weitere Faktoren, die die Nachfrage beeinflussen, sind das Haushaltseinkommen und die Miethöhe. In der Praxis wird sich die Nachfrage nach den verschiedenen Wohnungsgrößen nur dort eng an der Anzahl der Haushaltsmitglieder orientieren, wo der Träger der Sozialleistungen entsprechende Regelungen getroffen hat.

Abbildung 4: Anteile der Bevölkerung nach Haushaltsgröße und des Wohnungsbestands nach Wohnungsgrößen

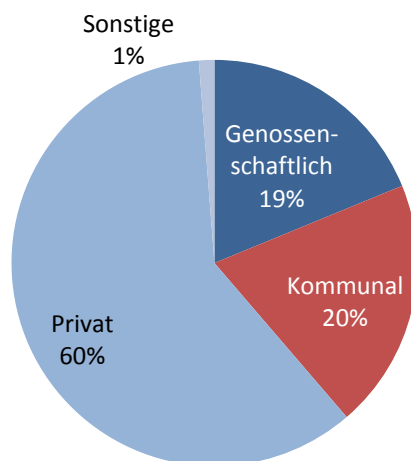


Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

Der Wohnungsbestand Potsdams verteilt sich im Wesentlichen auf drei Eigentübertypen: auf kommunale, genossenschaftliche und private Wohnungseigentümer (vgl. Abbildung 5). Daneben gibt es in geringem Umfang Wohnungen, die dem Bund, dem Land Brandenburg oder auch kirchlichen und gemeinnützigen Eigentümern gehören.

Zu den 53.013 Wohnungen im privaten Eigentum (Stand: 31.12.2016) zählen sowohl die Mietwohnungsbestände privater Wohnungsunternehmen als auch Wohnungen in Wohneigentümergeinschaften und in Eigenheimen. Der Anteil des privaten Wohnungsbestands am Gesamtbestand nahm in den vergangenen Jahren kontinuierlich zu und lag 2016 bei 60 Prozent. Diese Zunahme ist insbesondere auf den überproportionalen Anteil privater Investitionen im Wohnungsneubau zurückzuführen.

Abbildung 5: Wohnungsbestand nach Eigentümern 2016



Prozentwerte gerundet

Quelle: Bereich Wohnen

Der kommunale Wohnungsbestand befindet sich fast ausschließlich im Eigentum der städtischen ProPotsdam GmbH. Sie ist auch insgesamt das Wohnungsunternehmen mit dem größten Wohnungsbestand vor Ort und bewirtschaftete 2016 rund jede fünfte Wohnung in Potsdam.

Der genossenschaftliche Wohnungsbestand verteilt sich auf insgesamt zehn Wohnungsgenossenschaften. Auf Grund der zurückhaltenden Neubautätigkeit war er in den vergangenen Jahren rückläufig, liegt im Vergleich zu vielen anderen Städten aber noch immer auf hohem Niveau.

Mit dem Wohnungszugang durch fertig gestellte Wohnungen werden alle nach Neubau, Ausbau oder nach wesentlichen baulichen Veränderungen im Bestand als fertig gestellt angezeigte Wohnungen aufgeführt. Diese Zahl erhöhte sich in den vergangenen Jahren stetig (vgl. Tabelle 7). Seit 2013 lag der Zuwachs stetig bei über 1.000 Wohnungen pro Jahr. 2016 erreichte der Zuwachs an Wohnraum mit 1.814 Wohnungen ein doppelt so hohes Niveau wie fünf Jahre zuvor. Es war zugleich der zweithöchste Wert der vergangenen fünf Jahre.

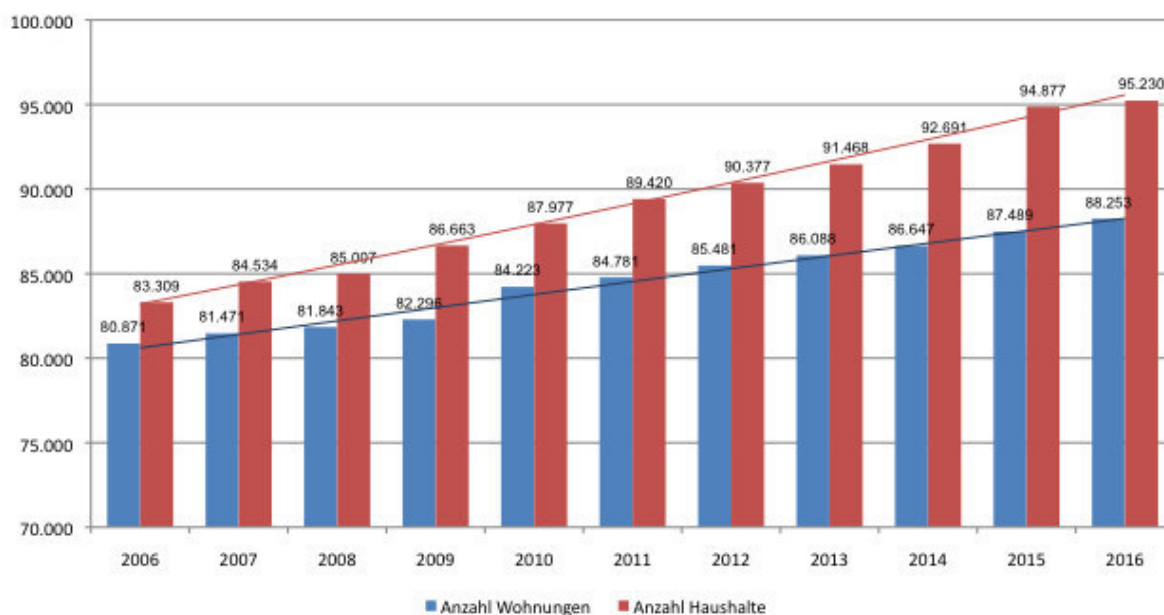
Tabelle 7: Fertiggestellter Wohnungszugang nach Wohnungsgröße 2012 – 2016

Jahr der Baufertigstellung	1-RWE	2-RWE	3-RWE	4-RWE	5-RWE	6-RWE	7-RWE und größer	Insgesamt
2012	49	230	177	171	145	73	62	907
2013	51	186	302	321	185	117	63	1.225
2014	68	302	569	504	332	94	57	1.926
2015	138	116	357	359	273	142	45	1.430
2016	294	377	438	311	235	110	49	1.814

Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg
Landeshauptstadt Potsdam Bereich Statistik und Wahlen

Der Wohnungszugang reichte jedoch in den vergangenen Jahren nicht aus, um mit der zeitgleichen Zunahme an Haushalten Schritt zu halten (vgl. Abbildung 6). Geht man von der Annahme aus, dass jeder Haushalt Bedarf nach einer eigenen Wohnung hat, dann zeigt sich, dass von Jahr zu Jahr das rechnerische Wohnungsversorgungsdefizit zunahm. Erst im Berichtsjahr 2016 nahm das Defizit erstmals wieder leicht ab. Der nach dieser Betrachtung nicht gedeckte Wohnungsbedarf lag 2016 jedoch immer noch bei 6.977 Wohnungen. Wird eine „Fluktuationsreserve“ von drei Prozent eingerechnet, die allgemein als notwendig für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt angesehen wird, so erhöht sich dieses Defizit auf 9.834 Wohnungen. Dieser hohe Wert ist Ausdruck einer sehr starken Anspannung des Potsdamer Wohnungsmarktes.

Abbildung 6: Haushalte und Wohnungsbestand 2006 bis 2016



Quelle: Bereich Statistik und Wahlen. Eigene Darstellung

2.2. Wohnungsangebote für Transferhaushalte/ Auf Angemessenheit geprüfte Wohnungsangebote 2016

Nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII trägt die Landeshauptstadt Potsdam die Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) von Transferleistungsempfängern, sofern diese angemessen sind. Für folgende Richtwerte wurde 2016 im gesamten Potsdamer Stadtgebiet der Wohnungsbedarf als angemessen angesehen.

Tabelle 8: Abstrakt angemessene Bedarfe der Unterkunft 2016

Haushalt	Angemessene Wohnfläche (m ²)	Richtwert in EUR/Monat (Produkt aus Nettokaltmiete, kalten Betriebskosten und Wohnfläche)
1 Person	bis zu 50 m ²	bis zu 380
2 Personen	bis zu 65 m ²	bis zu 494
3 Personen	bis zu 80 m ²	bis zu 608
4 Personen	bis zu 90 m ²	bis zu 684
je weiteres Haushaltsmitglied	je 10 m ²	je + 76

Quelle: Bereich Wohnen

Die Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall nimmt für Leistungsempfänger in der Landeshauptstadt Potsdam der Bereich Wohnen, Arbeitsgruppe Wohnungswesen, vor. Im Rahmen dieser Angemessenheitsprüfung wurden 2016 im Bereich Wohnen 1.904 Daten von Wohnungsangeboten erfasst und geprüft. Davon konnten zur Auswertung der Nettokaltmieten 1.876 Angebote mit vollständig vorgelegten Daten einbezogen werden. Von diesen Angeboten waren 830 (ca. 44,2%) Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung, für die die Landeshauptstadt Potsdam über den Bereich Wohnen Benennungsrechte ausübte.

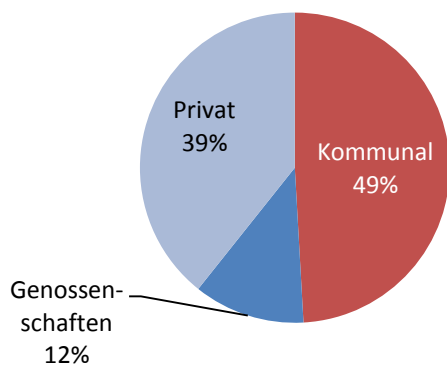
Tabelle 9: Geprüfte Wohnungsangebote 2016 nach Wohnungsgrößen

	1-RWE	2-RWE	3-RWE	4-RWE	5-RWE u.gr.	Insgesamt
Angebote	627	575	522	140	12	1.876
davon mit Mietpreis- und Belegungsbindung	220	255	281	66	8	830

Quelle: Bereich Wohnen

Mehr als die Hälfte der 2016 vorgelegten und registrierten Wohnungsangebote waren Wohnungen der ProPotsdam GmbH (vgl. Abbildung 7). Sie ist damit der mit Abstand wichtigste Potsdamer Anbieter von Wohnraum für Haushalte im Transferleistungsbezug. An zweiter Stelle folgen private Anbieter, ihr Anteil an den geprüften Wohnungsangeboten liegt jedoch weit unter dem Anteil am Gesamtwohnungsbestand.

Abbildung 7: Wohnungsangebote 2016 nach Eigentümer



Quelle: Bereich Wohnen

Mit 692 Wohnungen entfielen die meisten der geprüften Wohnungsangebote auf den Sozialraum 6, zu dem unter anderem die Stadtteile Schlaatz, Waldstadt I und II gehören (vgl. Tabelle 10). Damit lagen ca. 37 Prozent aller Wohnungsangebote, die wohnungssuchende Transferleistungsempfänger zur Angemessenheitsprüfung vorlegten, in diesem Sozialraum.

Tabelle 10: Geprüfte Wohnungsangebote 2016 nach Wohnungsgrößen und Sozialraum

Sozialraum	1-RWE	2-RWE	3-RWE	4-RWE	5-RWE u.gr.	Insgesamt
1	26	26	2	3	3	60
2	28	47	19	10	0	104
3	93	106	70	13	3	285
4	81	115	57	14	1	268
5	128	150	149	36	4	467
6	271	131	225	64	1	692
Insgesamt	627	575	522	140	12	1.876

Quelle: Bereich Wohnen

Mit rund 64 Prozent aller zur Prüfung eingereichten Wohnungsangebote bildeten Ein- oder Zweiraumwohnungen einen Schwerpunkt bei der Wohnungssuche von Haushalten im Transferleistungsbezug. Zusammen mit den Dreiraumwohnungen waren es fast 92 Prozent.

Die geprüften Wohnungsangebote bezogen sich, wie erwähnt, sowohl auf Wohnungen mit Mietpreisbindung als auch auf solche, die auf dem Wohnungsmarkt frei angeboten wurden. Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete dieser Wohnungsangebote lag bei 6,66 Euro pro m². Der Wert variierte je nach Wohnungsgröße (vgl. Tabelle 11). Kleine Wohnungen wiesen deutlich höhere Werte pro Quadratmeter auf als größere Wohnungen, insbesondere die Mieten der Angebote für Einraumwohnungen waren überdurchschnittlich.

Tabelle 11: Durchschnittliche Netto-Kaltmiete (EUR/m²) nach Wohnungsgrößen 2016

	1-RWE	2-RWE	3-RWE	4-RWE	5-RWE u.gr.
Nettokaltmiete (€/m²)	7,32	6,66	6,03	6,16	6,17

Quelle: Bereich Wohnen

2.3. Wohnungsanzeigen

Zur Analyse des Wohnungsmarktes wurden neben den Wohnungsangeboten, die von Transferleistungsempfängern zur Angemessenheitsprüfung vorgelegt wurden, auch inserierte Angebote erfasst und ausgewertet. Dazu wurden wie in den vorangegangenen Jahren die Zeitungsinserate im Immobilienteil der MAZ und der PNN des 2. und 4. Quartals analysiert. Es wurden jeweils die Daten der Wochenendausgaben in der Monatsmitte aller Monate in den genannten Quartalen erfasst.

Die Zahl der auswertbaren Zeitungsanzeigen ging in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurück. Für 2016 konnten von insgesamt 70 erfassten Wohnungsdaten noch 63 aufgrund vollständig vorliegender Angaben für weiterführende Auswertung verwendet werden. Die Aussagekraft der ausgewerteten Daten insbesondere für einzelne Strukturmerkmale ist dadurch stark eingeschränkt. Die Erfassung und Auswertung von Zeitungsanzeigen wird in Zukunft daher nicht mehr erfolgen.

Ein Vergleich aller Inserate für die Jahre 2012-2016 zeigt, dass die Angebotsmieten 2016 deutlich gegenüber dem Vorjahr gestiegen sind und weit über dem Durchschnitt für die Bestandsmieten in der Landeshauptstadt Potsdam liegen (vgl. Tabelle 12). Dabei wurden durchgehend Nettokaltmiete von mehr als 7,00 €/qm bis maximal 12,20 €/m² aufgerufen.

Tabelle 12: Entwicklung der Angebotsmieten (Netto-Kaltmiete) für die Jahre 2012 – 2016

	2012	2013	2014	2015	2016
Durchschnittliche NKM /m² (EUR)	6,75	8,15	7,50	9,28	10,13
Differenz zum Vorjahr (EUR)	-0,82	+1,40	-0,65	+1,78	+0,85
Differenz zum Vorjahr (Prozent)	-10,8%	+20,7%	-8,0%	+23,7%	+9,2%

Quelle: Bereich Wohnen

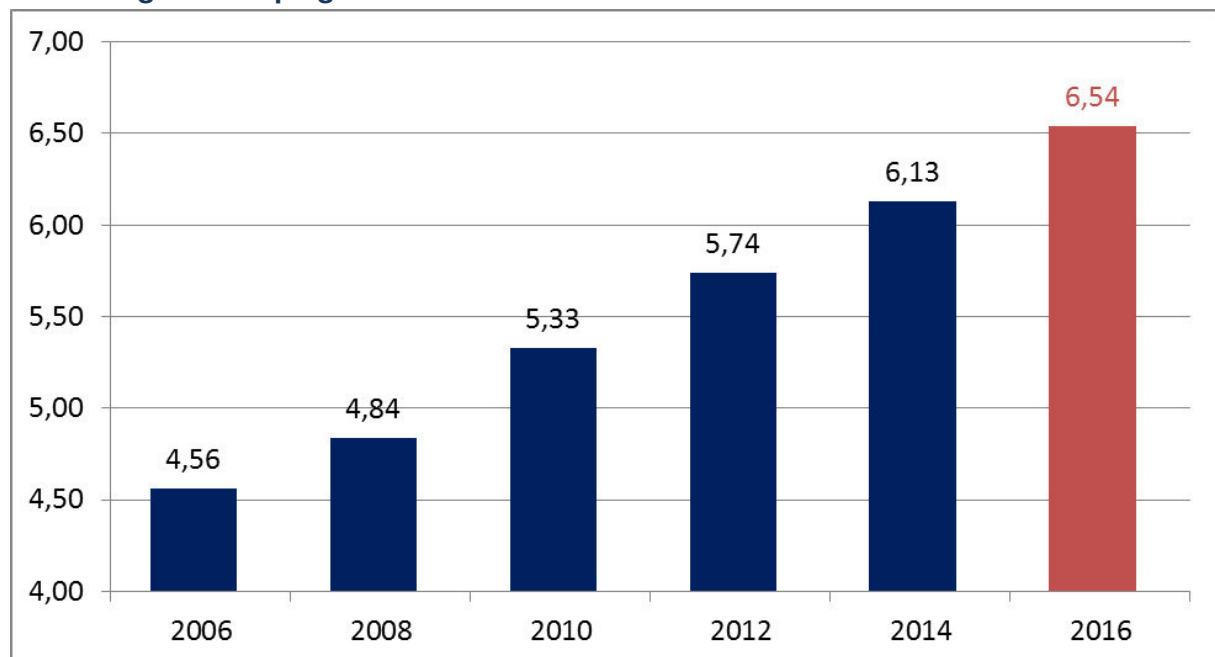
Eine Auswertung der Angebote nach Eigentübertypen bestätigte die Annahme aus den Vorjahren, dass es sich überwiegend um einen engen Marktausschnitt des Wohnungsangebots nahezu ausschließlich aus dem privaten Wohnungsbestand handelt. Lediglich 2016 wurden auch kommunale Angebote mit dieser Erhebungsmethode erfasst.

2.4. Mietenentwicklung

Die Mietenentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam bildet sich im Wesentlichen in den Mietspiegelmieten ab. Im Mietspiegel werden, differenziert nach marktbildenden Strukturmerkmalen wie bspw. Baualter, Wohnungsgröße und Sanierungsstand, die ortsüblichen Vergleichsmieten für das gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt Potsdam ermittelt.¹

Der qualifizierte Mietspiegel der Landeshauptstadt Potsdam wurde 2014 zuletzt neu aufgestellt und turnusgemäß im Jahr 2016 fortgeschrieben. Aus den alle 2 Jahre aktualisierten Werten ergibt sich im Vergleich der Mietspiegelmittelwerte 2006 bis 2016, dass in den vergangenen 10 Jahren ein durchschnittlicher jährlicher Mietenanstieg von 0,20 EUR / m² zu verzeichnen war (vgl. Abbildung 8). Prozentual ausgedrückt, hat sich die durchschnittliche Miete des Mietspiegels 2016 gegenüber 2014 um 6,7 Prozent erhöht, gegenüber 2012 lag die Erhöhung bei 14 Prozent.

Abbildung 8: Mietspiegelmittelwerte 2006 bis 2016



Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

Der steigende Mietspiegelmittelwert hat verschiedene Gründe; ein wesentlicher Faktor ist die starke Bautätigkeit (vgl. Kapitel 2.1). Dadurch fließen in den Mittelwert immer mehr vergleichsweise teure Wohnungen der jüngsten Baualtersklasse ein. Auf die Mietspiegelmieten bspw. in Altbauten oder Plattenbauten wirkt sich dies jedoch nicht aus. Hierfür ist ein Blick in

¹ Nicht zum mietspiegelrelevanten Bestand gehören insbesondere Mieten für Ein- und Zweifamilien- und Reihenhäuser sowie für Wohnungen, deren Mieten bspw. auf Grund öffentlicher Förderung begrenzt sind.

die jeweiligen Tabellenfelder des Mietspiegels notwendig, um beurteilen zu können, wie sich die Mieten in vergleichbaren Wohnungsbeständen verändert haben.

Um die Mietentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam auch ins Verhältnis zum überörtlichen Wohnungsmarktgeschehen setzen zu können, wird wie in den vorangegangenen Wohnungsmarktberichten der Mietspiegelindex der F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH für einen Vergleich mit anderen Städten herangezogen. Hierfür wertet F+B regelmäßig Mietspiegel von 346 Orten mit mehr als 20.000 Einwohnern aus. Als Referenzmiete zu Grunde gelegt werden jeweils die Werte für eine Wohnung mit 65 m² Wohnfläche, einfacher Ausstattung und in normaler Lage. Die nachfolgend dargestellten Werte weichen auf Grund dieser Methodik von den Mietspiegel-mittelwerten des Potsdamer Mietspiegels ab.

Die Auswertung der F+B-Indizes macht erkennbar, dass die in Potsdam in den vergangenen Jahren verzeichneten Mietsteigerungen in vergleichbarer Weise auch in den meisten anderen Städten Deutschlands auftraten. Die ortsübliche Vergleichsmiete in Bezug auf die oben genannte Referenzwohnung lag 2016 in Potsdam dabei aber unter dem Durchschnittswert (Indexwert 100) aller erfassten Kommunen (vgl. Tabelle 13). Insbesondere Kommunen in den alten Ländern weisen gemäß F&B-Mietspiegelindex oftmals ein höheres Mietniveau auf. Unter den Kommunen der Neuen Länder lag Potsdam auf Platz 7. Im näheren Umfeld Potsdams weisen der Auswertung zufolge Berlin (West), Teltow und Kleinmachnow ein höheres Mietniveau auf. Das Mietniveau in Ludwigsfelde, Oranienburg, Berlin (Ost), Hennigsdorf und Brandenburg an der Havel liegt hingegen unter dem Potsdamer Wert.

Tabelle 13: Mietspiegelindex im kommunalen Vergleich 2016

Rangfolge			Orte	Region	Index	NK €/m ²
BRD	West	Ost				
1	1		München	Süd	171	11,18
2	2		Stuttgart	Süd	149	9,75
3	3		Leinfelden-Echterdingen	Süd	149	9,75
4	4		Tübingen	Süd	142	9,29
...						
80		1	Jena	Ost	98	6,41
93		2	Rostock	Ost	95	6,21
97		3	Teltow	Ost	95	6,21
98		4	Kleinmachnow	Ost	95	6,21
99		5	Erfurt	Ost	95	6,21
109		6	Radebeul	Ost	94	6,15
113		7	Potsdam	Ost	93	6,08

Quelle: Mieten in Deutschland 2016 – F+B-Mietspiegelindex

Im Jahresvergleich zeigt sich, dass Potsdam trotz steigender Referenzmiete in der Rangfolge gegenüber anderen Kommunen zurückfiel (vgl. Tabelle 14). Mit anderen Worten: Die Mieten in Potsdam stiegen zwar im Betrachtungszeitraum, in vielen anderen Kommunen wie auch im Durchschnitt aller betrachteten Kommunen geschah dies jedoch noch stärker. Dadurch lag Potsdam 2016 mit seiner Referenzmiete nur noch knapp im obersten Drittel der 346 ausgewerteten Kommunen.

Tabelle 14: Mietspiegelindex 2008 bis 2016: Potsdams Ranking im Jahresvergleich

Rangfolge				
BRD	Ost	Jahr	Index	NK (€/m ²)
93	5	2008	96	5,67
77	4	2010	97	5,71
96	7	2012	95	5,82
105	5	2014	95	5,97
113	7	2016	93	6,08

Quelle: F+B-Mietspiegelindex 2008, 2010, 2012, 2014 & 2016

2.5. Wohnungsleerstand

Zur Erfassung des Wohnungsleerstands werden die vermietbar leerstehenden und die unvermietbar leerstehenden Wohnungen im kommunalen, genossenschaftlichen und privaten Wohnungsbestand betrachtet. Als unvermietbar leerstehend gelten Wohnungen, die zum 31.12. des jeweiligen Vorjahres bereits schon leer waren. Als vermietbar leer wird eine Wohnung bezeichnet, die im Laufe des Berichtsjahres leer wurde.

Die methodische Erfassung und Aufbereitung des Wohnungsleerstands in Potsdam erfolgt durch den Bereich Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Potsdam. Grundlage für die Leerstandserhebung sind das jährlich aktualisierte Wohnungskataster, das im Bereich Wohnen geführt wird, sowie die Wohnungsleerstandmeldungen des kommunalen Wohnungsunternehmens und der drei großen Wohnungsgenossenschaften. Ergänzt werden diese Angaben um eine Begehung der privaten Wohnungsbestände durch den Bereich Wohnen anhand einer Stichprobeziehung aus dem Wohnungskataster.

Leerstandstichproben erfolgten im Jahre 2012 und 2015. Auf Grund des unverändert angespannten Wohnungsmarktes wurde für die Ortsbegehung nun ein 2- Jahresrhythmus festgelegt, so dass die nächste Erhebung durch Stichproben im privaten Wohnungsbestand in 2017 für das Jahr 2016 erfolgt.

Die Entwicklung der Leerstandquoten in den letzten Jahren ist in der folgenden Übersicht dargestellt (Tabelle 15). Per 31.12.2015 wurden von 87.489 Wohnungen lediglich insgesamt 1.387 Wohnungen aller Eigentumsformen als Leerstand registriert. Dabei entfällt fast die Hälfte der leer stehenden Wohnungen auf private Vermieter.

Tabelle 15: Leerstandquoten 2011 - 2015

Jahr	WE insgesamt	Leerstand insgesamt (Prozent)	davon	
			unvermietbar leer (Prozent)	vermietbar leer (Prozent)
2011	84.781	1,84	0,98	0,86
2012	85.481	1,58	0,86	0,72
2013	86.088	1,4	0,76	0,64
2014	86.647	1,4	0,76	0,64
2015	87.489	1,58	0,83	0,76

Quelle: Bereich Wohnen

Über alle Eigentübertypen hinweg wurden 664 Wohnungen (48 Prozent) als vermietbar leer und 722 Wohnungen (52 Prozent) als unvermietbar leer stehend eingeordnet. Für mehr als 200 unvermietbare Wohnungen waren umfangreiche Sanierungsmaßnahmen angekündigt worden. Die Zahl leer stehender Wohnungen in der Landeshauptstadt Potsdam liegt erneut weit unter der sog. Fluktuationsreserve von ca. 3 Prozent, die eine normale Bewegung innerhalb eines Wohnungsmarktes (z.B. Wohnungswechsel) sicherstellen soll.

Die dynamische Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre hält den Wohnungsleerstand in allen Sozialräumen der Landeshauptstadt Potsdam auf einem sehr niedrigen Niveau (vgl. Tabelle 16). Auch teilträumlich wurden nirgends Werte erreicht, die für einen auch nur annähernd ausgeglichenen Wohnungsmarkt sprechen würden.

Tabelle 16: Wohnungsleerstand 2015 / 2016 nach Sozialräumen

Sozialraum	Wohnungen insgesamt	Leerstand insgesamt (Prozent)	davon	
			unvermietbar leer (Prozent)	vermietbar leer (Prozent)
1 Nördliche Ortsteile, Sacrow	5.300	0,67	0,00	0,67
2 Potsdam Nord	10.492	1,08	0,49	0,59
3 Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte	21.238	2,04	1,15	0,89
4 Babelsberg, Zentrum Ost	15.740	2,04	1,52	0,52
5 Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld	15.557	2,03	0,82	1,21
6 Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd	19.162	0,88	0,31	0,57
Insgesamt	87.489	1,58	0,83	0,76

Quelle: Bereich Wohnen

3. Wohnungsbedarf

Wohnberechtigungsscheine nach § 27 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) ermöglichen den Zugang zu Mietwohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Dies sind vor allem Haushalte mit geringem Einkommen sowie Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen, behinderte Menschen, Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Personen (§ 1 WoFG).

Im Bereich Wohnen der Landeshauptstadt Potsdam, Arbeitsgruppe Wohnungswesen, stellten im Jahresverlauf 2016 insgesamt 2.645 Haushalte einen Antrag auf Erteilung einer Wohnberechtigungsbescheinigung (WBS). Davon wurden 2.385 WBS-Anträge bewilligt und die Berechtigung für den Bezug einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung bescheinigt. Zusammen mit den WBS aus dem Vorjahr, deren zwölfmonatige Gültigkeit in das Berichtsjahr hineinreichte, waren insgesamt 4.252 Haushalte als wohnungssuchend registriert („Gültige WBS“).

Durch den Bereich Wohnen wurde bei 3.106 dieser gültigen WBS (73 Prozent) ein dringender Wohnbedarf („WBS mit Dringlichkeit“) anerkannt, der für den im geförderten Wohnungsbau des Landes Brandenburg entstandenen gebundenen Wohnungsbestand überwiegend Voraussetzung für die „amtliche Mithilfe“, also die Ausübung von Belegungs- und Benennungsrechten bei der Wohnungssuche ist.

Die ausgestellten Wohnberechtigungsscheine berechtigen je nach Einkommenshöhe zum Bezug von Wohnungsbeständen mit unterschiedlicher Sozialbindung und Miethöhe. Wie in früheren Jahren überwog auch 2016 die Zahl der WBS-Haushalte, die auf Grund ihrer geringen Haushaltseinkommen berechtigt wären, eine „klassische“ Sozialwohnung (sog. 1. Förderweg, Einkommen innerhalb der Grenzen des § 9 (2) WoFG) zu beziehen (Vgl. Tabelle 17). Sie lag 2016 bei ca. 90,3 Prozent.

Tabelle 17: Haushalte mit im jeweiligen Jahresverlauf gültigen WBS 2012 bis 2016 (1.1. bis 31.12. eines Jahres)

Bescheinigungen	2012	2013	2014	2015	2016
Gesamt	3.247	3.863	4.696	4.633	4.252
davon für 1. Förderweg	3.022	3.568	4.159	3.988	3.840

Quelle: Bereich Wohnen

Anfang 2016 wurde eine zweite Einkommensgruppe „WBS + 40“ für die Wohnraumförderung des Landes Brandenburg eingeführt. Seitdem kann ein WBS mit einer Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 9 (2) WoFG um bis zu 40% erteilt werden, der zum Bezug einer neu geförderten Wohnung mit diesem Vorbehalt berechtigt. Ein erstes gefördertes Bauvorhaben mit gebundenen Wohnungen der zweiten Einkommensgrenze wurde 2016 mit dem Sanierungsvorhaben der ProPotsdam in der Haeckelstraße im Wohngebiet Potsdam West bewilligt.

Die Anzahl der gültigen WBS in diesem Fördersegment lag 2016 zunächst noch auf sehr niedrigem Niveau (vgl. Tabelle 18). Demgegenüber ist eine deutliche Steigerung bei gültigen WBS für gebundene Wohnungen des 3. Förderungsweges zu verzeichnen. Dieser Anstieg resultiert auch aus der Aufhebung der Freistellung für Bindungen dieses geförderten Wohnungsbestandes durch das Land Brandenburg. Seit dem 1.1.2014 waren damit alle Wohnungen des 3. Förderweges auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt nur noch mit einer gültigen Bescheinigung und einer nachgewiesenen Einkommensüberschreitung von maximal 60 % nach § 9(2) WoFG anmietbar.

Tabelle 18: Haushalte mit gültigem WBS nach Einkommenshöhe im Jahresverlauf 2016 (1.1.-31-12.2016)

Bescheinigungen	Gesamt	§9 (2) WoFG ²	§9 (2) WoFG + 40 Prozent ³	§9 (2) WoFG + 60 Prozent ⁴	§9 (2) WoFG > 60 Prozent ⁵
Gesamt	4.252	3.840	11	362	39

Quelle: Bereich Wohnen

In allen Sozialräumen der Landeshauptstadt war 2016 ein Anstieg der Haushalte mit gültigem Wohnberechtigungsschein zu verzeichnen. Die größte Anzahl wie auch der größte Anteil dieser Haushalte wohnte zum Zeitpunkt der Antragstellung im Sozialraum 6 mit den Stadtteilen Schlaatz, Waldstadt I und II sowie in Potsdam Süd (vgl. Tabelle 19).

Tabelle 19: Haushalte mit gültigem WBS nach Sozialräumen⁶ im Jahresverlauf 2016 (1.1.-31-12.2016)

Sozialraum	2016	Anteil im Stadtteil an allen gültigen WBS
1 Nördliche Ortsteile, Sacrow	144	3,4
2 Potsdam Nord	431	10,1
3 Pdm West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte	741	17,4
4 Babelsberg, Zentrum Ost	421	10,0
5 Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld	678	15,9
6 Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd	955	22,5
Nicht untergebrachte Obdachlose, ofW	5	0,1
von außerhalb	877	20,6
Insgesamt	4.252	100

Quelle: Bereich Wohnen

Der WBS gilt prinzipiell bundesweit, sofern die Einkommensgrenzen und die Belegungsnormen nicht durch jeweilige Gesetzgebung auf Ebene der Länder verändert wurden. Die Bean-

² § 9 (2) WoFG - bei der Erteilung eines WBS wurden die zulässigen Einkommensgrenzen nicht überschritten

³ § 9 (2) WoFG - es wurden die Einkommensgrenzen um bis zu 40% überschritten

⁴ § 9 (2) WoFG - es wurden die Einkommensgrenzen um bis zu 60% überschritten

⁵ § 9 (2) WoFG - es wurden die Einkommensgrenzen um mehr zu 60% überschritten

⁶ Angaben beziehen sich jeweils auf Wohnsitz zum Zeitpunkt der Bewilligung des WBS

tragung eines WBS ist daher prinzipiell unabhängig vom jeweiligen Wohnort auch in jeder Kommune Deutschlands möglich. Ein in einer Kommune Brandenburgs erteilter WBS gilt zudem ohne das Erfordernis einer weiten Anerkennung landesweit in allen brandenburgischen Städten und Gemeinden. 2016 hatten mehr als 20 Prozent aller Haushalte mit gültigem WBS zum Zeitpunkt ihrer Antragstellung ihren Wohnsitz in einer anderen Kommune („von außerhalb“).

Wird differenziert nach ausgewählten Personenkreisen (vgl. Tabelle 20), so waren ca. 50,3 Prozent aller Antragstellungen Haushalten zuzuordnen, die Leistungen zur Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II erhalten. Vergleichsweise gering ist, wie in den vorangegangenen Jahren, die Anzahl Studierender unter den WBS-Haushalten.

Tabelle 20: Haushalte mit gültigem WBS nach Rechtslage und ausgewähltem Personenkreis (1.1.2016 bis 31.12.2016)

Haushaltsgrößen Ausgewählter Personenkreis	§9 (2) WoFG	§9 (2) WoFG +40Prozent	§9 (2) WoFG +60Prozent	§9 (2) WoFG >60 (Ablehnung)	Insgesamt
Kein besonderer Personenkreis	895	11	337	38	1.281
Studierende	184	0	6	1	191
Auszubildende	202	0	5	0	207
AsylbLG*	240	0	0	0	240
SGB II	2.127	0	12	0	2.139
SGB XII	192	0	2	0	194
Insgesamt	3.840	11	362	39	4.252

Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

* Leistungsberechtigte nach dem AsylbLG (z.B. Asylbewerber oder geduldeter Flüchtling)

In einem WBS wird die für den Wohnungssuchenden und seine Haushaltsangehörigen nach den Bestimmungen des Landes maßgebliche Wohnungsgröße nach der Anzahl der Räume oder nach der Wohnfläche angegeben (§ 27 (4) WoFG). Die folgende Tabelle 21 gibt für 2016 eine Übersicht nach Wohnungsgrößen (Anzahl der Wohnräume) für die Haushalte mit gültigem WBS. Über drei Viertel der gültigen WBS im Jahr 2016 galten demnach für Wohnungen mit nicht mehr als 2 Räumen.

Tabelle 21: Haushalte mit gültigem WBS nach Wohnungsgrößen im Jahresverlauf 2016 (1.1.2016 bis 31.12.2016)

Bewilligte Wohnungsgröße	WBS	Anteil (Prozent)
2-Raum-Wohnung (schließt 1 RWE ein)	3.271	76,9
3-Raum-Wohnung	504	11,8
4-Raum-Wohnung	279	6,6
5-Raum-Wohnung und größer	198	4,7
Insgesamt	4.252	100

Quelle: Bereich Wohnen

Die maßgebliche Wohnungsgröße richtet sich überwiegend nach der Anzahl der Personen in einem WBS-Haushalt. Ein- und Zwei-Personenhaushalte machten im Jahr 2016 den mit Abstand größten Anteil unter den Haushalte mit gültigem WBS aus (vgl. Tabelle 22). Mit zusammen knapp 80 Prozent liegt ihr Anteil noch über dem entsprechenden Wert der Haushaltsgrößenstruktur der Potsdamer Bevölkerung insgesamt.

Tabelle 22: Haushalte mit gültigem WBS nach Haushaltsgrößen im Jahresverlauf 2016 (1.1.2016 bis 31.12.2016)

Haushaltsgröße	WBS	Anteil (Prozent)
1-Personenhaushalt	2.565	60,3
2-Personenhaushalt	821	19,3
3- Personenhaushalt	419	9,8
4- Personenhaushalt	248	5,9
5- Personenhaushalt und größer	199	4,7
Insgesamt	4.252	100

Quelle: Bereich Wohnen

Bei ca. 57,3 Prozent aller Haushalte mit gültigem WBS war der Antragsteller zwischen dem 27. und 55. Jahre alt (vgl. Tabelle 23). 66,3 Prozent davon waren Einpersonenhaushalte. In der Altersgruppe der 18- bis 27-Jährigen (26,4 Prozent der Haushalte mit gültigem WBS) war der Anteil der Einpersonenhaushalte noch höher (90,7 Prozent). In der Altersgruppe ab 65 Jahren (7,6 Prozent aller Haushalte mit gültigem WBS) waren sogar knapp 92 Prozent alleinstehende Haushalte.

Tabelle 23: Haushalte mit gültigem WBS nach Altersgruppen (1.1.2016 bis 31.12.2016)

Altersgruppe Wohnungsgröße	0 bis unter 18 Jahre	18 bis unter 27 Jahre	27 bis unter 55 Jahre	55 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter	Insgesamt
2 RWE	5	1.018	1.619	333	296	3.271
3 RWE	-	69	392	18	25	504
4 RWE	-	23	245	9	2	279
5 RWE und größer	-	12	183	3	-	198
Insgesamt	5	1.122	2.439	363	323	4.252

Quelle: Bereich Wohnen

4. Soziale Wohnraumversorgung

Die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins erfolgt entweder im Zusammenhang mit der Wohnungssuche oder mit der Sicherung einer bestehenden Wohnsituation im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme. Im Bereich Wohnen, Arbeitsgruppe Wohnungswesen, wird erfasst, was im Laufe des Gültigkeitszeitraums von jeweils 12 Monaten mit dem Wohnbedarf des WBS-Haushalts geschieht. Dabei wird danach differenziert, ob

- der WBS zum Stichtag 31.12. des jeweiligen Jahres noch gültig, der WBS-Haushalt aber zu diesem Zeitpunkt noch nicht mit Wohnraum versorgt worden war („*offen*“);
- die Gültigkeit des WBS im Jahresverlauf vor dem Stichtag 31.12. endete, ohne dass eine Wohnraumversorgung erfolgte und ohne dass der Haushalt einen erneuten WBS beantragt hatte („*abgelaufen*“),
- der WBS-Haushalt im Jahresverlauf vor dem Stichtag 31.12. mit einer Wohnung mit Mietpreis- und Belegungsbindung versorgt werden konnte („*vermittelt*“) oder
- der WBS-Haushalt im Jahresverlauf vor dem Stichtag 31.12. den Bereich Wohnen darüber informierte, dass er auf andere Art und Weise als durch die Mithilfe der Landeshauptstadt Potsdam eine Wohnung gefunden hatte („*darüber hinaus erledigt*“).

Als vermittelt bzw. darüber hinaus erledigt konnten 2016 insgesamt 1.299 der im Jahresverlauf gültigen WBS-Bescheinigungen registriert werden. Weitere 1.156 Haushalte mit gültigem WBS haben nach Ablauf der 12-monatigen Gültigkeitsdauer im Berichtsjahr keinen neuen Antrag gestellt - ohne dass Kenntnis darüber vorlag, ob dies auf eine eigenständige erfolgreiche Wohnungssuche oder andere Gründe zurückzuführen war. 1.783 wohnungssuchende Haushalte mit einem zum Jahresende 2016 gültigen WBS waren am 31.12.2016 noch unversorgt. Das waren 41,9 Prozent aller Haushalte mit gültigem WBS.

Tabelle 24: WBS-Status nach Versorgungsstatus per 31.12.2016

WBS Status Rechtslage	offene	abgelaufen	vermittelte WBS- HH*	Darüber hinaus erledigte WBS-HH** (ohne Zeitablauf)
§9 (2) WoFG	1.608	989	850	379
§9 (2) WoFG + 40%	11	-	-	-
§9 (2) WoFG + 60%	142	154	27	39
§9 (2) WoFG >60Prozent	22	13	-	4
insgesamt	1.783	1.156	877	422

Quelle: Bereich Wohnen

* Erledigung erfolgte überwiegend durch Unterstützung des Bereiches Wohnen

** Realisierung überwiegend durch Selbsthilfe

Die Versorgungserfolge des Bereichs Wohnen fielen je nach Haushaltsgröße unterschiedlich aus. In absoluten Zahlen ausgedrückt, konnten besonders viele Einpersonenhaushalte mit WBS durch die Ausübung von Benennungsrechten in Wohnungen vermittelt werden (vgl. Tabelle 25). Allerdings war dies auch der mit Abstand zahlenstärkste Haushaltstyp unter den WBS-Haushalten, weshalb hier, gemeinsam mit vier- oder mehrköpfigen Familienhaushalten, der Anteil versorgter Haushalte deutlich niedriger lag als bei 2- und 3-Personenhaushalten, für die im gebundenen Wohnungsbestand eine größere Anzahl an Wohnungen zur Benennung bereit gestellt werden konnte.

Tabelle 25: WBS Status nach Haushaltsgrößen per 31.12.2016

WBS-Status Haushalts- größe	Offene	abgelaufen	vermittelte WBS- HH*	Darüber hinaus erledigte WBS- HH** (ohne Zeitablauf)
Einzelpersonen	1.115	666	510	271
2-Personenhaushalt	305	257	190	68
3-Personenhaushalt	145	116	104	51
4-Personenhaushalt	115	72	45	14
5-Personenhaushalt und größer	103	45	31	18
insgesamt	1.783	1.156	877	422

Quelle: Bereich Wohnen

* Erledigung erfolgte überwiegend durch Unterstützung des Bereiches Wohnen

** Realisierung überwiegend durch Selbsthilfe

Die Versorgung von WBS-Haushalten erfolgte überwiegend durch Vermittlung des Bereiches Wohnen im Rahmen der Ausübung von Benennungs- und Besetzungsrechten. Die Versorgungsquote im Verhältnis zu allen gültigen WBS im Jahresverlauf 2016 lag bei 20,6 Prozent (vgl. Tabelle 26). Die dahinter stehenden 877 ausgeübten Benennungen waren der zweithöchste Wert der vergangenen fünf Jahre.

Tabelle 26: Wohnungssuchende und die Versorgungsquote durch die LHP in den letzten fünf Jahren

Jahr	Gültige WBS gesamt	Vermittelte WBS +	Versorgungsquote in Prozent
2012	3.247	699	21,5
2013	3.863	935	24,2
2014	3.988	749	18,7
2015	4.050	761	18,8
2016	4.252	877	20,6

Quelle: Bereich Wohnen

* Erledigung erfolgte überwiegend durch Unterstützung des Bereiches Wohnen

5. Wohnungssicherung

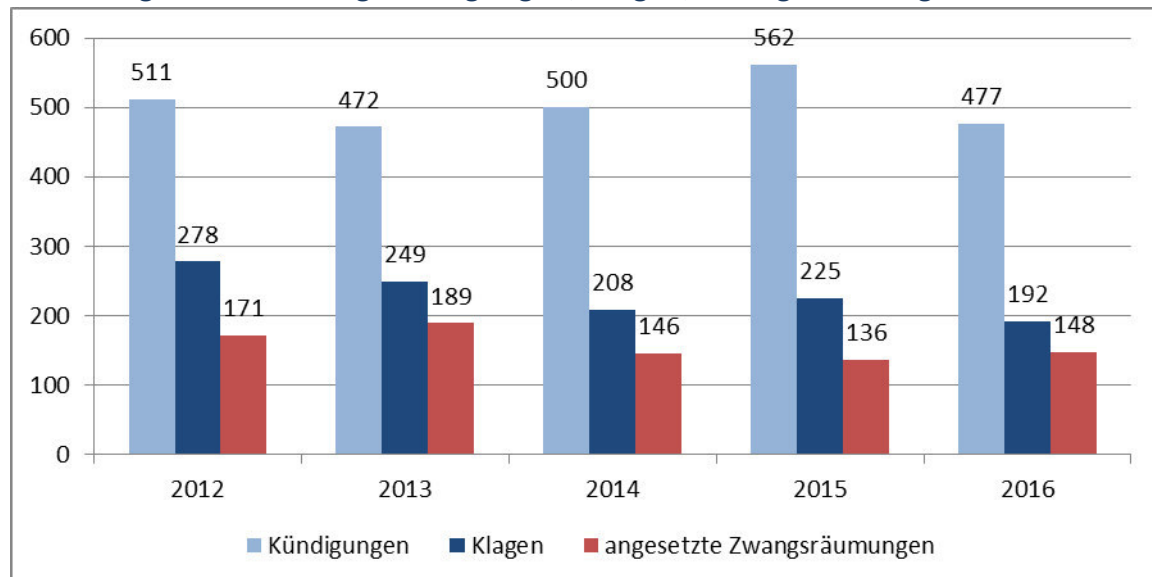
5.1. Von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte

Seit 1998 gibt es in der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Wohnen eine zentrale Fachstelle, in der Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte beraten und unterstützt werden. Nachdem sich die Sozialberichterstattung im Jahr 2008/2009 ausführlich mit dem Thema Wohnungslosigkeit beschäftigt, werden seitdem im Wohnungsmarktbericht die wesentlichen Inhalte zu diesem Thema fortgeschrieben.

Die häufigste Ursache, die zum Wohnungsverlust führen kann, sind Mietschulden. Bereits bei einem Rückstand von 2 Monatsmieten ist ein Vermieter zur Kündigung der Wohnung berechtigt. Sobald eine Kündigung rechtsverbindlich ausgesprochen wurde, ist das Mietverhältnis akut bedroht. Leider wird dies von einem Teil der Betroffenen nicht hinreichend beachtet. Gleichet der Mieter die geschuldete Miete nicht umgehend aus, ist der Vermieter zur Klage auf Räumung beim Amtsgericht berechtigt. Ab diesem Zeitpunkt ist der Wohnungsverlust durch Zwangsäumung nur noch abzuwenden, wenn der Mietrückstand innerhalb von 2 Monaten ab Zugang der Klage durch den Mieter oder eine öffentliche Stelle ausgeglichen wird. Gelingt dies nicht, dann ergeht ein Räumungsurteil. Mit dem bestandskräftigen Räumungsurteil kann der Vermieter die Wohnung durch einen Gerichtsvollzieher räumen lassen.

Dieser Prozess ist die Hauptursache der Entstehung von Obdachlosigkeit. Gleichzeitig wird deutlich, warum die Wohnungssicherung ein so hohes Interesse daran hat, über drohende Wohnungsverluste zu einem möglichst frühen Zeitpunkt informiert zu werden. Nur dann kann – die Mitwirkung des betroffenen Wohnhaushaltes an der Lösung vorausgesetzt – zielgerichtet und präventiv an der Vermeidung von Obdachlosigkeit gearbeitet werden.

Abbildung 9: Entwicklung Kündigungen, Klagen, Zwangsäumungen 2012 – 2016



Quelle: Bereich Wohnen

Die Auswirkungen der sehr angespannten Wohnungsmarktsituation, die ein „Vermieter“-Markt zur Folge hat, spiegeln sich in nahezu konstant hohen Fallzahlen von dem Bereich Wohnen, Arbeitsgruppe Wohnungssicherung angezeigten Kündigungen, Klagen und angesetzten Zwangsäumungsterminen (zusammen ca. 1000 Bearbeitungsfälle pro Jahr).

Die entscheidende Rolle für eine Verhinderung des Wohnungsverlustes spielt dabei die umfangreiche präventive Arbeit in der Wohnungssicherung. Damit soll erreicht werden, dass die Anzahl der Wohnungsverluste nicht in gleichem Maße wie die Bevölkerungszahlen ansteigen, sondern weitestgehend der Status Quo im Bereich der Anzahl der Wohnungsnotfälle gehalten werden kann.

Der Aufwand, um insbesondere anstehende Zwangsräumungen zu verhindern, steigt jedoch stetig an. Oft geht es darum, noch eine Terminverschiebung zu erwirken – um bei einer nicht zu verhindernden Räumung eine andere Unterbringungsmöglichkeit zu finden – dies erfordert viel Zeit und Verhandlungsgeschick. Angesichts einer anhaltend angespannten Wohnungsmarktsituation stellt es oft bereits ein anspruchsvolles Ziel dar, ein weiteres Ansteigen der Wohnungsnotfälle zu verhindern. Trotz aller Entwicklungen der Marktanspannung sind zwei positive Entwicklungen festzustellen: erstens werden im Bereich Wohnen seit Jahren immer mehr Kündigungen bekannt, d.h. eine möglichst frühzeitige präventive Arbeit wird in immer mehr Fällen möglich; zweitens ist eine deutliche Reduzierung der Anzahl der angekündigten Zwangsräumungstermine seit Vereinbarung dieses Ziels im Wohnungsnotfallhilfekonzept von 2013 das Ergebnis der frühen Prävention.

5.2. Wohnungslose Haushalte

Nach einer Definition der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe ist wohnungslos, „...wer nicht über einen mietvertraglich abgesicherten Wohnraum verfügt ...“. Dies umfasst unter anderem alle Personen, die per ordnungsrechtlicher Einweisungsverfügung untergebracht wurden. Im sozialhilferechtlichen Sinne können dies auch Personen sein, die in Frauenhäusern, bei Verwandten und Freunden oder (teilweise von den Betroffenen gewollt) direkt auf der Straße leben.

Die Bedingungen des Potsdamer Wohnungsmarktes machen es für Wohnungslose schwer, Wohnraum anzumieten. Die meisten Vermieter verlangen eine Bescheinigung über die Mietschuldenfreiheit, prüfen Einträge bei der Schufa und ob ein privates Verbraucherinsolvenzverfahren per Beschluss des Amtsgerichtes eröffnet wurde.

Wohnungslose haben mindestens in einem, meist sogar in allen drei genannten Bereichen schwierige Ausgangsbedingungen. Insofern ist die Unterbringung in einer Obdachloseneinrichtung vielfach nicht zu verhindern. Oft spielt auch Zeit eine Rolle. Wer nach ausgesprochenem Räumungsurteil hofft, schnell eine Wohnung zu finden, schafft dies meist nicht bis zum Räumungstermin.

Im Folgenden werden die Kapazitäten der Unterkünfte, die in der Landeshauptstadt Potsdam zur Unterbringung von Obdachlosen zur Verfügung stehen, sowie die Zahlen der ordnungsrechtlich untergebrachten Personen per 31.12. des jeweiligen Jahres dargestellt.

Seit 1994 gibt es ein von der Arbeiterwohlfahrt (AWO) betriebenes Obdachlosenwohnheim (OWH) für Einzelpersonen im Lerchensteig mit anfangs 80 regulären Plätzen und einer Notunterkunft mit 10 Plätzen. Auf Grund zunehmender Unterbringungsbedarfe wurde für jugendliche Obdachlose ab 01.05.2009 ein gesondertes Unterbringungsprojekt („Junge Wilde“) mit 18 Plätzen geschaffen, das auf Grund ständiger Überbelegung bereits 2010 um 6 Plätze erweitert wurde (vgl. Tabelle 28). 2011 mussten erstmals seit 1994 auch die Kapazitäten im

Obdachlosenwohnheim um 15 Plätze und bei den Notbetten um 5 Plätze erhöht werden (vgl. Tabelle 27). Die geringere Anzahl an durchschnittlichen Übernachtungen 2016 gegenüber dem Vorjahr ist auf die teilweise Auslagerung der Winternothilfe durch Anmietung von Betten in Pensionen zurück zu führen.

Tabelle 27: Unterbringung Obdachlosenwohnheim Lerchensteig (Stand 31.12.)

	2012	2013	2014	2015	2016
Kapazität Obdachlosenwohnheim (ohne Notbett)*	95	95	95	95	95
Untergebrachte Personen im OWH (ohne Notbett)*	95	95	95	95	94
Übernachtungen durchschnittlich pro Monat im Notbett (15 Betten verfügbar)	176	304	303	298	225

Quelle: Bereich Wohnen

* jeweils zum 31.12. des Jahres

Tabelle 28: Jugendwohnprojekt Junge Wilde Lerchensteig (Stand 31.12.)

	2012	2013	2014	2015	2016
Kapazität (Plätze)	24	24	24	24	24
Auslastung (Personen)	24	24	24	24	26
Auslastung (Prozent)	100	100	100	100	108

Quelle: Bereich Wohnen

Eine ordnungsrechtliche Unterbringungsmöglichkeit für Familien gibt es in der Landeshauptstadt Potsdam seit 1998. Bis Mitte 2007 befand sich diese mit 24 Plätzen in der Berliner Straße, zum 01.08.2007 wurde sie mit 25 Plätzen in der Turmstraße angesiedelt.

Auf Grund eines gestiegenen Platzbedarfes für zeitweilig unterzubringende Familien erfolgte im Mai 2009 eine Erweiterung des Familienhauses um 15 auf 40 Plätze (vgl. Tabelle 29). Eine nochmalige Kapazitätserweiterung um 20 auf 60 Plätze war zum 01.09.2011 erforderlich. In der Folgezeit stellte sich heraus, dass diese hohe Anzahl von untergebrachten Haushalten standortunverträglich ist. Die Kapazität wurde in Abstimmung mit den Anwohnern daraufhin auf 45 Plätze reduziert.

Tabelle 29: Obdachlose Familien im Familienhaus (Stand 31.12.)

	2012	2013	2014	2015	2016
Kapazität (Plätze)	60	60	45	45	45
Untergebrachte Personen	57	53	41	47	43
Untergebrachte Haushalte	22	22	18	16	16

Quelle: Bereich Wohnen

Eine weitere ordnungsrechtliche Unterbringungsmöglichkeit sind Gewährleistungswohnungen. Dies sind Wohnungen, die die Landeshauptstadt selbst angemietet hat, um dort ebenfalls wohnungslose Familien und Einzelpersonen unterzubringen. In Potsdam gab es in den vergangenen Jahren jeweils rund 20 solcher Wohnungen, in denen zuletzt 23 Haushalte mit 56 Personen untergebracht waren (vgl. Tabelle 30). Mit dieser Form der Unterbringung wird das Ziel verfolgt, obdachlose Personen/Familien auf dem Weg zurück in die eigene Wohnung zu unterstützen.

Tabelle 30: Gewährleistungswohnungen (Stand 31.12.)

	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl der angemieteten Wohnungen	20	20	19	22	21
Anzahl der untergebrachten Personen	55	55	51	58	56
Anzahl der untergebrachten Haushalte	25	26	24	33	23

Quelle: Bereich Wohnen

Die nachfolgende Tabelle 31 gibt eine Übersicht für die Jahre 2012 bis 2016 über die Entwicklung der Platzkapazitäten in den Obdachloseneinrichtungen der Landeshauptstadt Potsdam. 2016 gab es demzufolge insgesamt 179 Unterkunftsplätze in den verschiedenen Einrichtungen. Hinzu kamen Unterbringungsmöglichkeiten in insgesamt 21 Gewährleistungswohnungen.

Tabelle 31: Entwicklung der Obdachlosenunterkünfte 2012 - 2016 (Stand 31.12.)

	2012	2013	2014	2015	2016
Obdachloseneinrichtung für Einzelpersonen	95	95	95	95	95
Notbetten	15	15	15	15	15
Obdachloseneinrichtung für Familien	60	60	45	45	45
Obdachloseneinrichtung für jg. Erwachsene	24	24	24	24	24
Summe der Plätze in Einrichtungen	194	194	179	179	179
Zusätzliche Gewährleistungswohnungen	20	20	29	22	21

Quelle: Bereich Wohnen

Zusammenfassend konnte im Berichtszeitraum seit 2012 die Entwicklung der Vorjahre (Ausbau der Kapazitäten) gestoppt werden und ab 2014 sogar eine Reduzierung in der Gesamtkapazität um 15 Plätze erreicht werden. Andererseits mussten in den Jahren 2014 und 2015 zusätzlich 15 Plätze für Notunterbringungen in der Winterzeit vertraglich gesichert werden, so dass es in der Gesamtbetrachtung beim Status Quo der Platzkapazitäten blieb.

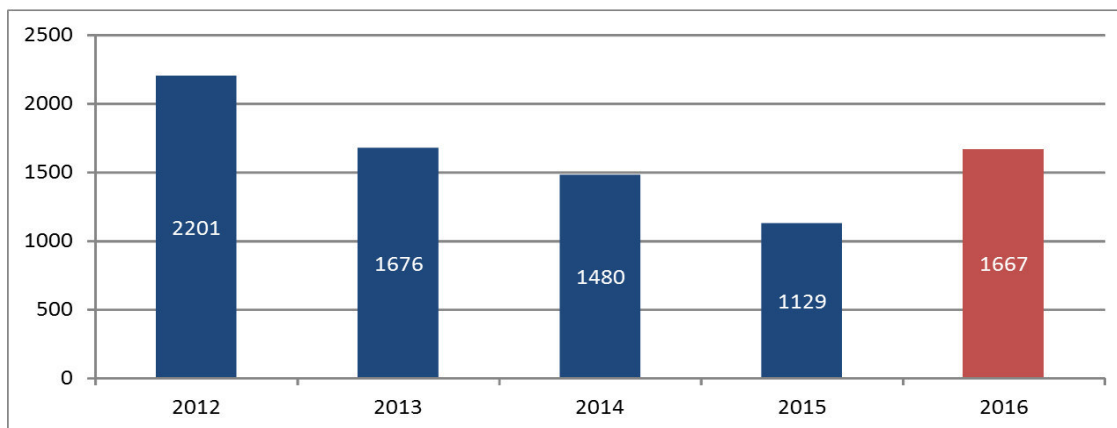
6. Wohngeld

Wohngeld wird zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens als Miet- oder Lastenzuschuss zu den Aufwendungen für selbst genutzten Wohnraum gewährt. Die Wohngeldleistungen werden vom Land gemeinsam mit dem Bund getragen.

Grundlage für die Gewährung des Wohngeldes ist das Wohngeldgesetz. Im Jahr 2009 wurde das Wohngeldgesetz um die Berücksichtigung einer Heizkostenkomponente ergänzt. Diese Heizkostenkomponente wurde mit der Wohngeldnovelle des Jahres 2011 wieder abgeschafft. In den darauffolgenden Jahren wurden keine weiteren gesetzlichen Anpassungen beispielsweise der Eckwerte für den Leistungsbezug vorgenommen, was wie im Steuerrecht zu einer „kalten Progression“ führte: immer mehr Haushalte fielen aus dem Leistungsbezug heraus. Die Zahl der Potsdamer Wohngeldhaushalte ging dadurch bis Ende 2015 kontinuierlich zurück.

Am 1.1.2016 trat die Novellierung des Wohngeldgesetzes in Kraft, mit der sowohl die berücksichtigungsfähige Miethöchstgrenze als auch die Einkommensgrenzen angehoben wurden. Das führte zu einem Anstieg der Zahl der Wohngeldhaushalte gegenüber 2015 um rund 48 Prozent (vgl. Abbildung 10). Durch die Gesetzesnovelle 2016 erhöhte sich ebenfalls das zur Auszahlung gebrachte Wohngeld. Wurden im Jahr 2015 insgesamt 1,95 Mio EUR an die Wohngeldhaushalte der Landeshauptstadt Potsdam ausgezahlt, waren es im Jahr 2016 3,26 Mio EUR, die als Zuschuss zu den Mietkosten an die Wohngeldhaushalte der Landeshauptstadt ausgezahlt wurden.

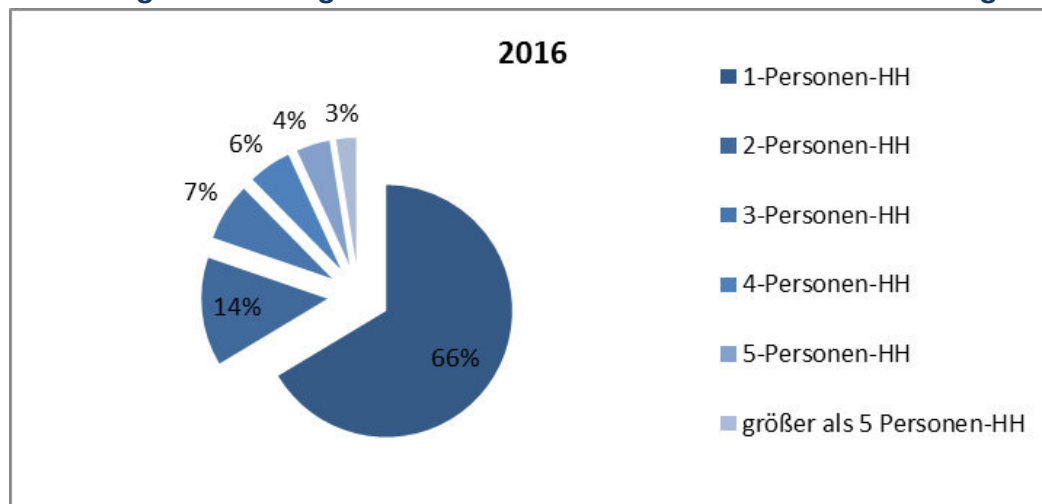
Abbildung 10: Entwicklung der Wohngeldhaushalte in Potsdam ab 2012 zum Stichtag 31.12.2016



Quelle: Amt für Statistik Berlin – Brandenburg. Eigene Darstellung

Rund 83 Prozent aller Haushalte, die 2016 Wohngeld bezogen, waren 1- und 2-Personen-Haushalte (Abbildung 11). Dabei handelte es sich überwiegend um Rentner und Angestellte. Der Anteil der Mehrpersonen-Haushalte, in denen Wohngeld zur Entlastung der Wohnkosten beiträgt, ist hingegen sehr gering. Diese Haushalte bekommen ihre Wohnkosten derzeit größtenteils über die Leistungsbereiche des SGB II und SGB XII, wo die Wohnkosten, im Gegensatz zum Wohngeld, vollständig übernommen werden, sofern sie angemessen sind. Diese „Bedarfe der Unterkunft und Heizung“ müssen überwiegend durch die Landeshauptstadt Potsdam finanziert werden.

Abbildung 11: Wohngeldhaushalte in Potsdam 2016 nach Haushaltsgrößen



Quelle: Amt für Statistik Berlin – Brandenburg

Unter räumlichen Gesichtspunkten entfielen die meisten Wohngeldhaushalte auf den Sozialraum 6, gefolgt vom Sozialraum 3 (vgl. Tabelle 32). Auffällig ist dabei, dass der Anteil der Wohngeldhaushalte im Sozialraum 6 gegenüber 2013, als es insgesamt nahezu gleich viele Wohngeldhaushalte in Potsdam gab, deutlich niedriger ausfällt.

Tabelle 32: Entwicklung der Wohngeldhaushalte nach Sozialräumen 2012 bis 2016

Sozialraum	Gesamt	SR 1 Nördliche Ortsteile, Sacrow	SR 2 Potsdam Nord	SR 3 Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte	SR 4 Babelsberg, Zentrum Ost	SR 5 Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld	SR 6 Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd
Jahr	Haushalte mit Wohngeld						
2012	2.201	55	143	569	343	434	657
2013	1.676	37	101	420	251	333	534
2014	1.480	28	99	366	237	299	451
2015	1.129	21	73	309	177	211	338
2015	1.667	38	124	435	276	314	480

Quelle: Amt für Statistik Berlin – Brandenburg

Der mit Abstand größte Personenkreis, der Wohngeld bezieht, sind Rentner (vgl. Tabelle 33). Ihr Anteil liegt im Jahr 2016 bei 57 Prozent aller Wohngeldempfänger der Landeshauptstadt Potsdam. Mit deutlichem Abstand folgt, wie in den Vorjahren auch, der Personenkreis der Angestellten mit 18 Prozent. Studierende machen nur eine kleine Gruppe unter den Wohngeldhaushalten aus.

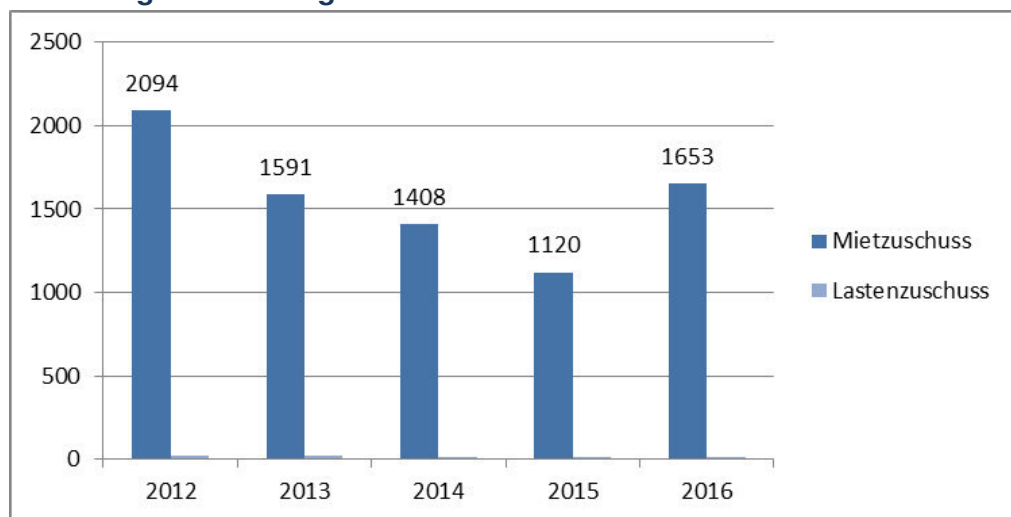
Tabelle 33: Wohngeldhaushalte nach sozialer Stellung des Haushaltsvorstandes 2012 – 2016

Soziale Stellung	2012	2013	2014	2015	2016
Selbständige	57	46	40	41	43
Beamte	6	2	2	4	3
Angestellte	383	265	254	215	303
Arbeiter	77	45	48	28	41
Rentner / Pensionär	1.140	912	774	566	957
Studierende	275	163	143	145	155
sonstige Nichterwerbsperson (z.B. Elterngeldempfänger)	75	59	64	57	78
Arbeitslosengeld I-Empfänger	69	67	46	43	53
Arbeitslosengeld II –Empfänger	116	52	49	29	31
Grundsicherungsempfänger	3	1	0	0	2
Gesamt	2.201	1.676	1.480	1.129	1.667

Quelle: Amt für Statistik Berlin – Brandenburg

Wohngeld wird überwiegend als Mietzuschuss gewährt (vgl. Abbildung 12). Eigenheimbesitzer und Wohnungseigentümer, die Wohngeld in Form von Lastenzuschüssen erhalten können, machen demgegenüber nur einen sehr geringen Anteil an den wohngeldberechtigten Haushalten aus.

Abbildung 12: Wohngeldhaushalte nach Art des Zuschusses

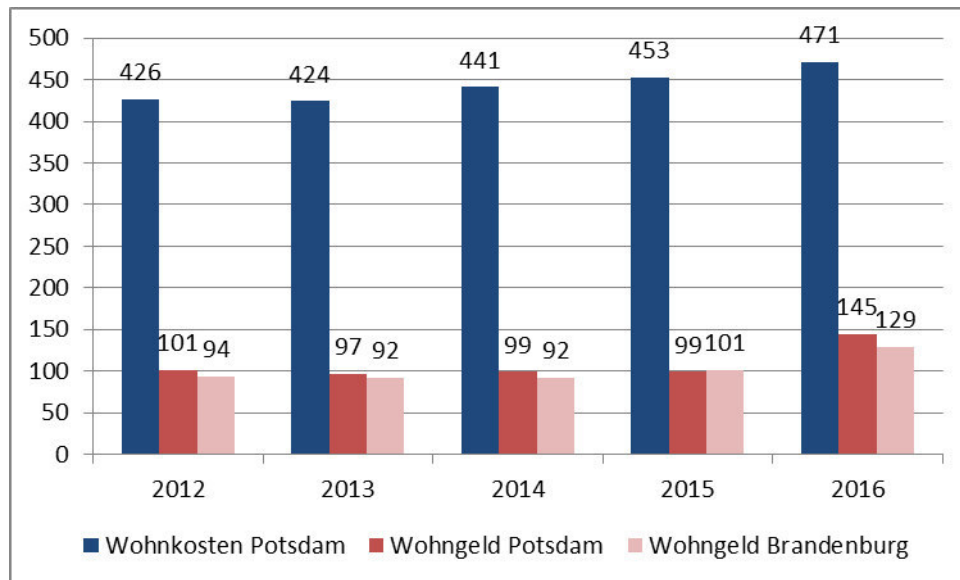


Quelle: Amt für Statistik Berlin – Brandenburg

In der Wohngeldbehörde werden im Zuge der Antragstellung auch die Wohnkosten erfasst. Erhoben wird die sog. „Bruttokaltmiete“, die sich aus dem Mietzins (Nettokaltmiete) sowie den umlagefähigen „kalten“ Betriebskosten zusammensetzt. Die durchschnittlichen Wohnkosten eines Wohngeldhaushaltes stiegen im Zeitraum seit 2012 um 45 Euro von 426 auf 471 Euro (vgl. Abbildung 13). Eine entsprechende Erhöhung der Wohngeldzuschüsse war in

Potsdam jedoch nicht zu verzeichnen. Erst aus der zum 1.1.2016 in Kraft getretenen Wohngeldnovelle ergaben sich erhebliche finanzielle Entlastungen für die Potsdamer Wohngeldempfänger. Die durchschnittliche Höhe der Wohngeldzuschüsse stieg von zuvor konstant ca. 100,- Euro pro Haushalt auf 145 Euro.

Abbildung 13: Entwicklung der Durchschnittsbeträge für Wohngeld und Wohnkosten 2012 – 2016 in €



Quelle: Amt für Statistik Berlin – Brandenburg

Die Zahlen zum Wohngeld zeigen, dass nach einem langjährigen Rückgang bei der Anzahl der wohngeldbeziehenden Haushalte mit der Novellierung des Wohngeldgesetzes ab dem 01.01.2016 eine deutliche Verbesserung der Reichweite dieser Leistung erreicht werden konnte. Ebenfalls wurde die finanzielle Entlastungswirkung für Wohngeldempfänger verbessert.

7. Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen

Gebundener Wohnraum kann auf verschiedene Art und Weise entstehen und mit verschiedenen Rechten ausgestattet werden, was die Miethöhe, den zugangsberechtigten Personenkreis und die Auswahl von Mietern für diese Wohnungen betrifft. Zu unterscheiden ist zwischen

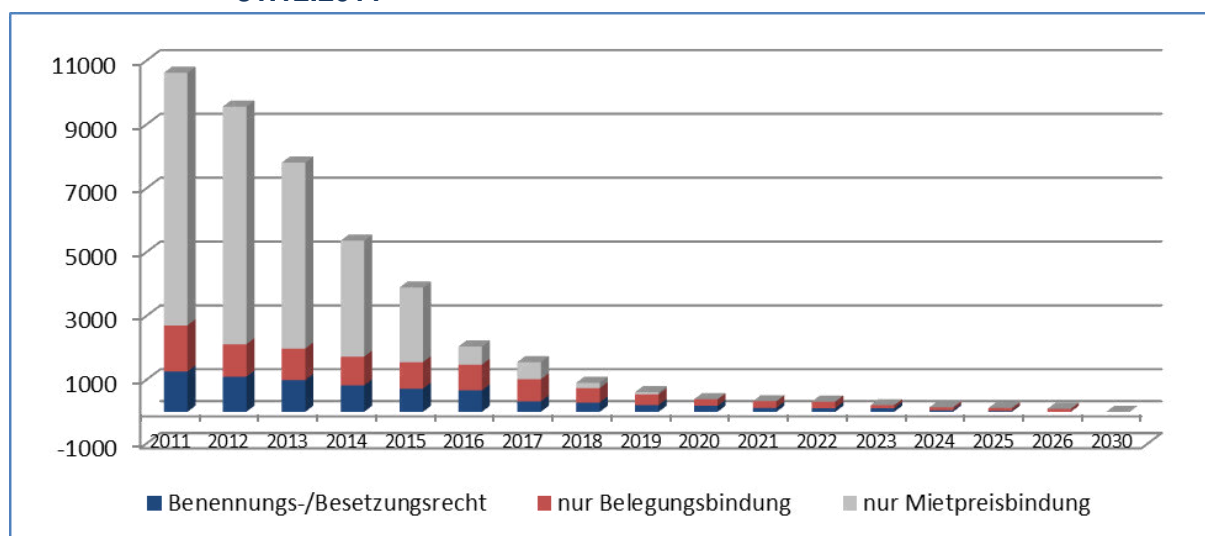
- Mietpreisbindungen (Festlegungen zur zulässigen Höchstmiete und ihrer Veränderung im Bindungszeitraum),
- Belegungsbindungen (Festlegungen zu Haushaltsmerkmalen, die für die Anmietung einer gebundenen Wohnung erfüllt sein müssen, z.B. Einkommensgrenzen, Haushaltgröße, besondere Bedarfsgruppen) und
- Benennungsrechten (das Recht der Landeshauptstadt Potsdam, einen oder mehrere Vorschläge von wohnungssuchend registrierter Haushalte mit sozialer Dringlichkeit an den Wohnungseigentümer zu übermitteln, aus denen dieser i.d.R. einen Mietvertrag abschließen muss),

die einzeln oder auch in verschiedenen Kombinationen miteinander in Potsdam bestehen.

Zielstellung aller Bindungsarten ist es, Wohnraum günstiger als marktüblich bereitzustellen und Haushalten, die sich (insbesondere einkommensbedingt) nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können, vorzubehalten.

Im Wohnungsbestand der Landeshauptstadt Potsdam waren 2011 ca. 8.000 der geförderten Wohnungen und damit ein Großteil der gebundenen Wohnungen vom Benennungsrecht freigestellt, es galt nur noch eine Mietpreisbindung. Diese Wohnungen konnten somit nicht für die Ausübung der behördlichen Mithilfe für wohnungssuchende Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten eingesetzt werden. Zudem stand das Ende der Bindungslaufzeiten bevor. Dies wäre mit einem sehr starken Rückgang der Bindungen vor allem in den Jahren 2012 bis 2016 und einem weiteren Rückgang der Bindungszahlen von einem sehr niedrigen Niveau aus in den Folgejahren verbunden gewesen (vgl. Abbildung 14).

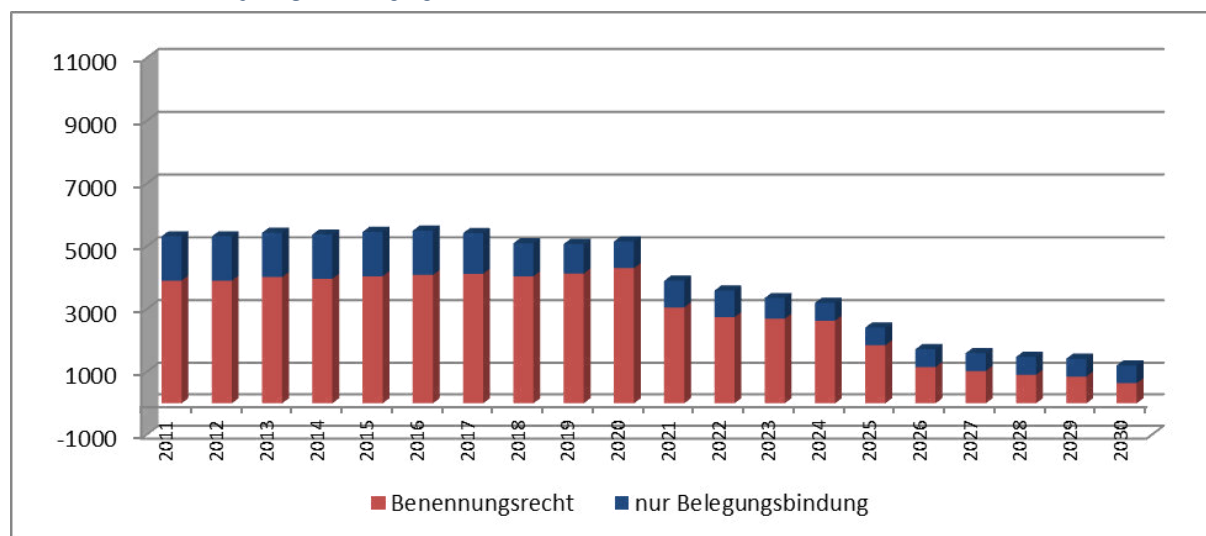
Abbildung 14: Entwicklung der mietpreis- u. belegungsgebundenen Wohnungen am 31.12.2011



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen

Um einem zukünftig noch größeren Defizit an Versorgungsmöglichkeiten vorzubeugen, bemühte sich die Landeshauptstadt ab 2011 um weitere Instrumente zur Schaffung von Mietpreis- und Belegungsbindungen. So wurde 2011 ein Modellprojekt zu flexiblen Bindungen mit der ProPotsdam vereinbart. Die guten Ergebnisse aus dem Modell bildeten anschließend die Grundlage für weitere insgesamt vier Verträge zur Schaffung flexibler Mietpreis- und Belegungsgebundener Wohnungen mit Unterstützung der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg. In diesem Zuge wurden zum 31.12.2011 für 1.783 der freigestellten Wohnungen die Bindungen komplett aufgehoben, zum 31.12.2012 für weitere 3.507 Wohnungen. Im Gegenzug wurden sukzessive neue Bindungen mit Benennungsrecht aufgebaut. Damit wurden aus den mietgebundenen Wohnungen, für die der Zugang für die Einkommensgruppe „WBS +60%“ festgelegt worden war, Bindungen für einkommensschwache WBS-Haushalte (§9 WoFG) und Mietbindungen, die sich am Angemessenheitssatz für Sozialleistungsempfänger orientieren. Außerdem sorgte die Erhöhung des Bestands an Benennungsrechten aus diesem neuen Steuerungsmittel gegenüber der zuvor erkennbaren Entwicklung für eine erhebliche Verbesserung der Versorgungsmöglichkeiten im Berichtszeitraum (vgl. Abbildung 15): Bis zum 31.12.2016 wurden auf dieser Vertragsbasis bereits ca. 2.100 Wohnungen in die Bindung genommen. Bis 2020, wenn die letzten vertraglich vereinbarten Benennungsrechte umgesetzt werden, wird diese Zahl um weitere 1.191 Wohnungen steigen.

Abbildung 15: Entwicklung der mietpreis- u. belegungsgebundenen Wohnungen am 31.12.2016



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen

Insgesamt unterlagen 5.625 Potsdamer Wohnungen und damit 6,4 Prozent des gesamten Wohnungsbestands am 31.12.2016 einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Darunter gab es für 4.213 Wohnungen (4,8 Prozent) einen direkten Zugriff der Stadt durch Ausübung von Benennungs- und Besetzungsrechten, sofern das Freiwerden einer dieser Wohnungen angezeigt wurde („Freimeldung“) oder eine Anschlussförderung im laufenden Mietverhältnis durch Nachweis der Einkommenssituation des Mieters möglich war (vgl. Tabelle 34). Wohnungen, die ausschließlich einer Mietpreisbindung unterlagen, also ohne Belegungsbindung etwa für Haushalte unter einer bestimmten Einkommensgrenze, gab es keine mehr.

Tabelle 34: Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen am 31.12.2016

Anzahl der Wohnungen	Bindung ohne Benennungsrecht	Bindung mit Benennungs- und Besetzungsrecht	Nur Mietpreisbindung
5.625	1.412	4.213	0

Quelle: Bereich Wohnen

Die Bindungen verteilen sich auf alle Sozialräume der Stadt. Stadträumliche Schwerpunkte liegen dabei – in absoluten Zahlen wie auch im jeweiligen Anteil am Wohnungsbestand (Bindungsquote) in den südlichen Sozialräumen. Demgegenüber sind nur 2,2 Prozent des Wohnungsbestands in den nördlichen Ortsteilen gebunden. In Potsdam Nord beträgt der Anteil 4,2 Prozent. Ebenfalls geringer als im Durchschnitt und dort auf einen Stadtteil (Zentrum Ost) konzentriert fällt die Bindungsquote im Sozialraum 4 aus. Die Chancen, Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten mit Wohnraum zu versorgen, sind damit zurzeit innerhalb des Stadtgebiets sehr ungleich ausgeprägt.

Tabelle 35: Wohnungen nach Art der Bindung und Sozialräumen am 31.12.2016

Sozialraum	Bindung ohne Benennungsrecht	Bindung mit Benennungs- und Besetzungsrecht	Bindungsquote ⁷
1 Nördliche Ortsteile, Sacrow	94	26	2,2 %
2 Potsdam Nord	129	332	4,2 %
3 Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte	375	1.168	7,2 %
4 Babelsberg, Zentrum Ost	21	717	4,7 %
5 Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld	530	838	8,8 %
6 Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd	263	1.132	7,3 %
gesamt	1.412	4.213	6,4 %

Quelle: Bereich Wohnen

⁷ Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen am jeweiligen Wohnungsbestand

8. Wohnungsbindungen durch Kooperationsvereinbarungen der Landeshauptstadt Potsdam

Durch „neue Instrumente“ konnten in den vergangenen Jahren weitere Mietpreis- und Belegungsbindungen geschaffen werden, mit denen die Landeshauptstadt Potsdam Wohnraum an Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten vermitteln kann. Diese Bindungen unterliegen teilweise einer gesetzlichen Berichtspflicht im Rahmen der Wohnungsaufsicht. Die nachfolgenden Darstellungen folgen dieser öffentlichen Abrechnungs- und Berichtspflicht zur sozialen Wohnraumversorgung über die

- durch den „**Wohnraumversorgungsvertrag**“ bei der ProPotsdam,
- durch das „**Modellprojekt flexible Bindungen**“ bei der ProPotsdam und
- durch die neu geschaffenen „**flexiblen Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen**“ bei der ProPotsdam und der Wohnungsbaugenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam e.G.

gebundenen Wohnungen.

8.1. Wohnraumversorgungsvertrag

Bis 2010 erfolgte nur hierüber die Berichterstattung im Rahmen der Wohnungsaufsicht. Mit dem 31.12.2013 trat das Belegungsbindungsgesetz als gesetzliche Grundlage für den Abschluss von Wohnraumversorgungsverträgen außer Kraft. Jedoch wurde mit der ProPotsdam eine freiwillige zeitliche Verlängerung des Wohnraumversorgungsvertrages bei Verringerung der jährlichen Versorgungsquote von 200 Wohnungen pro Jahr für 2012 und 2013 vereinbart werden. Stattdessen war nun zwischen 2012 und 2017 ein Kontingent von jährlich 100 Wohnungen verfügbar.

Die Versorgung einkommensschwacher Haushalte über den Wohnungsversorgungsvertrag entspricht hinsichtlich der bereitgestellten Wohnungsgröße der allgemeinen Wohnungsnachfrage. Demnach konnte insgesamt knapp die Hälfte der Wohnungen zur Versorgung von 1- und 2-Personen-Haushalten eingesetzt werden.

Tabelle 36: Erfüllungsstand des Wohnraumversorgungsvertrages mit der Pro Potsdam 2012 bis 2016

	2012	2013	2014	2015	2016
1-RWE	35	26	20	31	36
2-RWE	37	30	19	25	26
3-RWE	32	42	46	35	31
4-RWE	6	3	14	12	7
5-RWE	1	0	1	0	1
Insgesamt	111	101	100	103	101

Quelle: Bereich Wohnen

8.2. Modellprojekt Flexible Bindungen mit der ProPotsdam

Mit dem Modellprojekt „Flexible Bindungen“ konnte 2011 ein weiterer Beitrag zur Schaffung zusätzlicher preiswerter Wohnungen geleistet werden. Ausführliche Erläuterungen zur Vorgehensweise sind im Bericht 2011 enthalten. Das Vorhaben war zeitlich befristet und auf ein bestimmtes Budget beschränkt. Es diente der Entwicklung und Erprobung eines Instruments, mit dem flexible Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen geschaffen werden können (Siehe Kapitel 8.3) und das bereits kurz nach Beginn des Modellprojekts in die Umsetzung ging. Da auch das Modellvorhaben erfolgreich war und noch bewilligte Mittel bereit standen, entschloss sich die ProPotsdam gemeinsam mit der Landeshauptstadt Potsdam, dieses Projekt über 2012 hinaus so lange weiter zu führen, bis das bereitgestellte Budget ausgeschöpft ist.

2016 konnten daher für 62 Wohnungen Mietverträge nach dieser Vereinbarung abgeschlossen werden (vgl. Tabelle 37). Außer im ersten Jahr des Modellvorhabens wurden weit überwiegend Mietpreis- und Belegungsbindungen für eine Dauer von drei Jahren vereinbart. 2016 galt für alle 62 durchgeführten Benennungen eine Miet- und Belegungsbindungszeit von drei Jahren.

Tabelle 37: Ergebnisse aus dem Modell flexiblen Bindung und deren Bindungsdauer

Jahr	Anzahl der Mietverträge	Bindungsdauer 3 Jahre	Bindungsdauer 5 Jahre
2011	64	42	22
2012	62	61	1
2013	63	62	1
2014	13	13	0
2015	61	58	3
2016	62	62	0

Quelle: Bereich Wohnen

Tabelle 38: Ergebnisse aus dem Modell flexiblen Bindung nach Wohnungsgrößen

Jahr	Wohnräume	1-R	2-R	3-R	4-R	5-R
2011	64	33	21	6	2	2
2012	62	36	19	6	0	1
2013	63	42	20	0	1	0
2014	13	7	3	3	0	0
2015	61	24	22	15	0	0
2016	62	40	13	9	0	0

Quelle: Bereich Wohnen

Die Mehrzahl der bereitgestellten Wohnungen sind 1- und 2-Raum-Wohnungen (ca. 85 %) (vgl. Tabelle 38). Dies korrespondiert mit der Verteilung der Wohnungssuchenden (bewilligte WBS-Anträge), so dass auch hier sehr zielgenau WBS-Haushalte versorgt werden können. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung lag bei ca. 40,3 m².

8.3. Flexible Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen bei der ProPotsdam

Zwischen der ProPotsdam und der Landeshauptstadt Potsdam wurden insgesamt drei Verträge über die Schaffung flexibler Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen geschlossen. Um eine Kontinuität bei der sozialen Wohnraumversorgung zu sichern, wurden jährliche Zielgrößen der Bereitstellung der Wohnungsbindungen vereinbart (vgl. Tabelle 39).

Der Gesamtumfang des ersten Vertrages sieht eine im Zeitraum zwischen 2012 und 2015 zu bindende Wohnfläche von 67.165 qm vor. Das entspricht der Bereitstellung von ca. 1.200 Wohnungen im Zeitraum zwischen 2012 bis 2015, die danach maximal bis zum 31.12.2021 der Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen. In der Zwischenzeit frei werdende Wohnungen können erneut für die Benennung bereitgestellt werden oder aus dem Wohnungsbestand der ProPotsdam müssen andere Wohnungen in die Bindung genommen werden, um die vereinbarte Wohnfläche wieder zu erreichen.

Tabelle 39: Zielgrößen für die Schaffung flexibler Wohnungsbindungen

	Wohnungen		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	gesamt	anteilig									
1. Vertrag	1.200	1.200	350	350	300	200					
2. Vertrag Bestand	895	225		75	125	25					
2. Vertrag Neuvermietung		670					220	200	200	50	
3. Vertrag Bestand	855	215			20	130	65				
3. Vertrag Neuvermietung		640						35	110	235	260
Gesamt Neuvermietung	2.950	1.510	350	350	300	200	220	235	310	285	260
Gesamt Bestand		440		75	145	155	65				

Quelle: Bereich Wohnen

Der Umfang an Wohnungsbindungen aus dem zweiten und dritten Vertrag liegt bei insgesamt 1.750 Wohnungen, die in den Jahren 2013 bis 2020 entsprechend der Vereinbarung zur Verfügung gestellt werden. Dabei können bis zu 25% der bereitzustellenden Bindungen in Wohnungen mit Bestandsmietern begründet werden, sofern diese eine Bezugsberechtigung nach § 9 (2) WoFG nachweisen. Ziel dieser Regelung ist die Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen gem. § 6 Nr. 2 WoFG. Für diese Vereinbarungen wird der Bindungszeitraum für bestehende Mietverhältnisse 2022/2023 enden. Bei Neuvermietungen ist eine Bindungszeit bis 2025/2026 gesichert.

Die Abrechnung der drei Verträge für neugeschaffene flexible Mietpreis- und Belegungsbindungen mit der ProPotsdam ergab zum aktuellen Berichtsjahr den nachfolgend dargestellten Erfüllungsstand (vgl. Tabelle 41).

Tabelle 40: Ergebnisse der flexiblen Bindung für öffentlich geförderte Wohnungen bei der ProPotsdam per 31.12.2016

Jahr	Wohnfläche in m²	Anzahl der gebundenen Wohnungen insgesamt
1. Vertrag	71.057,29	1.202
2. Vertrag		508
3. Vertrag		67
gesamt	71.057,29	1.777

Quelle: Bereich Wohnen

Mit Blick auf das Versorgungspotenzial nach Wohnungsgrößen konnte auch hier den bekannten Wohnungsbedarfen sehr gut Rechnung getragen werden (vgl. Tabelle 40). Seit Vertragsbeginn kamen bei der ProPotsdam 873 1- und 2-Raum-Wohnungen zur Versorgung von 1- und 2-Personen-Haushalte zum Einsatz.

Tabelle 41: Ergebnisse der flexiblen Bindung für öffentlich geförderte Wohnungen bei der ProPotsdam nach Wohnungsgrößen

Jahr	Bindungen	1-R	2-R	3-R	4-R	5-R
2016	1.777	332	541	709	186	9

Quelle: Bereich Wohnen

8.4. Flexible Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG

Auch mit der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG wurde eine Vereinbarung über die flexible Bindung für öffentlich geförderte Wohnungen abgeschlossen. Der Gesamtumfang dieser Vereinbarung beläuft sich auf 343 Wohnungen, aufgeteilt auf zwei Tranchen. Für die erste Tranche wurde die Neubegründung von Bindungen für 126 Wohnungen zwischen 2013 und 2016 vereinbart. Die zweite Tranche sieht für den Zeitraum von 2015 bis 2018 Bindungen für weitere 217 Wohnungen vor. Die Bindungszeiten wurden für die erste Tranche bis zum 31.12.2027 und für die Wohnungen der 2. Tranche bis zum 31.12.2030

festgeschrieben. Zum 31.12.2016 waren Benennungen für insgesamt 256 Wohnungen vorgenommen worden (vgl. Tabelle 42). Für die Jahre 2017 und 2018 stehen damit noch 87 neue flexible Wohnungsbindungen zur Verfügung.

Tabelle 42: Ergebnisse der flexiblen Bindung für öffentlich geförderte Wohnungen bei der WG „Karl Marx“ Potsdam eG per 31.12.2016

Jahr	Anzahl der gebundenen Wohnungen
1. Tranche	126
2. Tranche	130

Quelle: Bereich Wohnen

Mit Blick auf die Wohnungsgrößen konnte auch mit dieser Vereinbarung dem im WBS-Bereich überwiegend bei 1- und 2-Personen-Haushalten bestehenden Wohnungsbedarf sehr gut Rechnung getragen werden (vgl. Tabelle 43). Seit Vertragsbeginn kamen bei der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG insgesamt 133 1- und 2-Raum-Wohnungen in die Bindung.

Tabelle 43: Ergebnisse der flexiblen Bindung für öffentlich geförderte Wohnungen bei der WG „Karl Marx“ Potsdam eG nach Wohnungsgrößen

Jahr	Bindungen	1-R	2-R	3-R	4-R	5-R
2016	156	18	115	105	17	6

Quelle: Bereich Wohnen

9. Fazit und Ausblick

9.1. Fazit

Die vorangestellten Analysen haben gezeigt, dass der Potsdamer Wohnungsmarkt von einer starken Entwicklungsdynamik sowohl im Wohnungsbestand wie auch in der Bedarfsentwicklung gekennzeichnet ist. Diese Dynamik führt zu einer weiteren Zunahme des bereits vorhandenen strukturellen Defizits in der Wohnraumversorgung: Die Zahl der Wohnhaushalte übersteigt immer stärker die Anzahl vorhandener Wohnungen.

Damit verbunden zeigt sich eine weitere Anspannung des Wohnungsmarktes in wesentlichen Teilbereichen: Besonderer Mangel herrscht an Wohnraum für Ein- und Zweipersonenhaushalte mit geringem Einkommen. Bei großen Wohnungen, wo es rechnerisch keinen Mangel gibt, treten Haushalte mit höherer Wohnkaufkraft und größerem Flächenbedarf in Konkurrenz zu vielköpfigen Haushalten. Auch für letztere ist damit die Versorgungslage schwierig.

Die Anspannung am Wohnungsmarkt drückt sich in geringen Leerstandszahlen, niedrigen Umzugsraten und einer rückläufigen Anzahl an Wohnungsanzeigen aus – Nachmieter finden sich mehrheitlich auch ohne Inserate. Besonders problematisch an dem insgesamt zu knappen Wohnungsangebot ist, dass zwar eine Vielzahl neuer Wohnungen im Berichtszeitraum gebaut wurden, diese aber für die besonders von der Marktsituation betroffenen Geringverdiener keine Entlastung geben: es wurde – bis auf eine Ausnahme – in den vergangenen fünf Jahren kein Neubauprojekt mit mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen fertiggestellt. Der Schwerpunkt der Versorgungsmöglichkeiten für WBS-Haushalte liegt daher im Wohnungsbestand.

Weniger von der beschriebenen Situation betroffen, als zu erwarten wäre, sind die Wohnkosten insbesondere in bestehenden Mietverhältnissen. Die ortsüblichen Vergleichsmieten stiegen in den vergangenen Jahren zwar kontinuierlich, jedoch langsamer als in vielen anderen Städten mit einer vergleichbaren Marktanspannung.

Ebenfalls eine Folge des Wohnungsmangels sind die zunehmenden Fallzahlen in den Aufgabenfeldern des Bereichs Wohnen: Dies gilt insbesondere für die Anzahl an Haushalten, die über einen Wohnberechtigungsschein Zugang zum gebundenen Wohnungsbestand und zur Mithilfe bei der Wohnungssuche erhalten wollen. Auch die Anzahl der Haushalte im Wohngeldbezug hat sprunghaft zugenommen – dies allerdings auch als Folge und Nachholeffekt aus der zum 1.1.2016 in Kraft getretenen Wohngeldnovelle. Die Fallzahlen in der Wohnungssicherung blieben zwar im Berichtszeitraum in vielerlei Hinsicht stabil: dies ist vor allem auf die intensive und kontinuierliche Arbeit in der Präventionsarbeit zur Vermeidung von Wohnungsverlust und die gute Netzwerkarbeit zwischen der Wohnungssicherung und den in der Wohnungslosenhilfe aktiven Trägern zurückzuführen. Jedoch nimmt die Komplexität der Fallkonstellationen – oft in Verbindung mit psychischen und Suchtproblemen, ausländerechtlichen und Pflege Themen – weiter zu. Insgesamt werden im Bereich Wohnen in den drei genannten Aufgabenfeldern rund 10.000 Fälle pro Jahr bearbeitet.

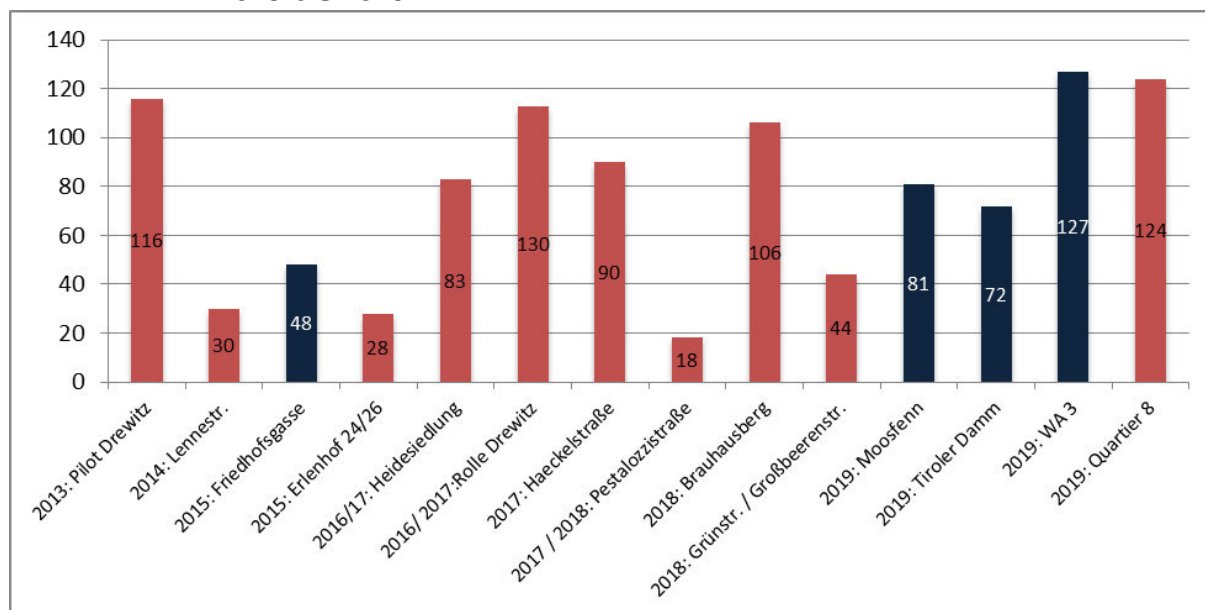
Die Möglichkeiten zur Versorgung von WBS-Haushalte mit Wohnraum konnten in den letzten Jahren stark ausgeweitet werden: Insbesondere die Vereinbarungen zur flexiblen Bindung für öffentlich geförderte Wohnungen haben hier zu einer wesentlichen Verbesserung beige-

tragen. Hinzu kamen in jüngster Zeit geförderte Wohnungsbaumaßnahmen im Wohnungsbestand. Noch immer aber ist die Zahl der „offenen“ WBS-Fälle, für die keine Wohnraumversorgung erreicht werden konnte, zum Jahresende jeweils etwa doppelt so hoch wie die Anzahl der erfolgreich durchgeführten Benennungen. Dies führt neben vielen anderen individuellen Schwierigkeiten auch dazu, dass eine wachsende Zahl an Asylsuchenden mit sicherem Aufenthaltsstatus in den Flüchtlingseinrichtungen lebt, die trotz einer Auszugsberechtigung keine eigene Wohnung beziehen können. Ein Problem bleibt außerdem die ungleichmäßige räumliche Verteilung der Mietpreis- und Belegungsbindungen. Die Chancen, Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten mit Wohnraum zu versorgen, sind damit innerhalb des Stadtgebiets sehr ungleich ausgeprägt.

9.2. Ausblick

Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Vielzahl an Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau. Seit 2013 konnten in wachsender Zahl im Zusammenhang mit geförderten Bauvorhaben Vereinbarungen über die Begründung von Mietpreis- und Belegungsbindungen geschlossen werden (vgl. Abbildung 16). Im Zeitraum von 2013 bis 2019 werden auf diesem Wege insgesamt 1.308 Bindungen entstehen – zunächst weiterhin überwiegend im Bestand und nahezu ausschließlich in Bauvorhaben der ProPotsdam.

Abbildung 16: Vertraglich gesicherte Mietpreis- und Belegungsbindungen durch geförderte Modernisierung / Instandsetzungen (rot) und Neubau (blau) 2013 bis 2019



Quelle: Bereich Wohnen

Ein wesentlicher Anteil der Bindungen im Bestand dient dabei der Sicherung bestehender Mieterstrukturen nach der Sanierung. Erst 2019 wird mit der Fertigstellung geförderter Wohnungsneubauten eine größere Zahl an Bindungen für die Versorgung wohnungssuchender Haushalte bereitgestellt werden. Es wird einer Vielzahl weiterer geförderter Wohnungsbauvorhaben bedürfen, um die Versorgungssituation von WBS-Haushalten mit dringendem Wohnbedarf künftig zu verbessern. Um sich einer Bedarfsdeckung anzunähern, sind ein Anteil von mindestens 20 Prozent gebundenen Wohnungsbestands am Wohnungsneubau so-

wie die Sicherung der Benennungsmöglichkeiten im Bestand erforderlich. Zu den Instrumenten, mit denen dieses Ziel erreicht werden kann, zählen die strategischen Zielsetzungen der ProPotsdam, das Potsdamer Baulandmodell sowie das besondere Städtebaurecht. Eine Ausweitung des Handlungsspielraums ist aus fachlicher Sicht zudem grundsätzlich durch die Entwicklung einer aktiven Liegenschaftspolitik sowie die Ergänzung der Landeswohnraumförderung durch ein kommunales Wohnraumförderprogramm möglich.

Brandenburg ist eines von nur noch wenigen Ländern, das seit der Übertragung der alleinigen Zuständigkeit für die Wohnraumförderung auf die Länder noch kein eigenes Wohnungsgesetz auf den Weg gebracht hat. Die Landeshauptstadt Potsdam spricht sich dafür aus, ein entsprechendes Gesetzesvorhaben auf den Weg zu bringen. Aus der Anwendungspraxis heraus sieht die Landeshauptstadt Potsdam Regelungsbedarf unter anderem für die Höhe der Einkommensgrenzen, den berechtigten Personenkreis der Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie in Themenbereichen der Wohnungsaufsicht. Auch im Bereich der flexiblen Bindung öffentlich geförderter Wohnungen werden spätestens ab Ende 2018 Gespräche mit den Kooperationspartnern über Anschlussregelungen aufgenommen werden müssen.

Flankierend zur Wohnraumförderung werden weitere Maßnahmen aus dem Wohnungspolitischen Konzept gemeinsam mit dem Bündnis für Wohnen zur Umsetzung gebracht werden müssen. Das Bündnis trifft sich zweimal jährlich im Gremium und arbeitet an der Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen in mehreren Arbeitsgruppen. Unter anderem wird es um die Ausgestaltung des einkommensorientierten Mietenzuschusses gehen, sobald die ersten Anwendungsfälle des Fonds für soziale Bindungen im Rahmen des Potsdamer Baulandmodells auftreten. Daneben werden die Einführung eines Angebots zum „Wohnen für Hilfe“ nach dem Vorbild vieler anderer deutscher Universitätsstädte und die Einrichtung einer Wohnungstauschzentrale als Modellvorhaben vorbereitet.

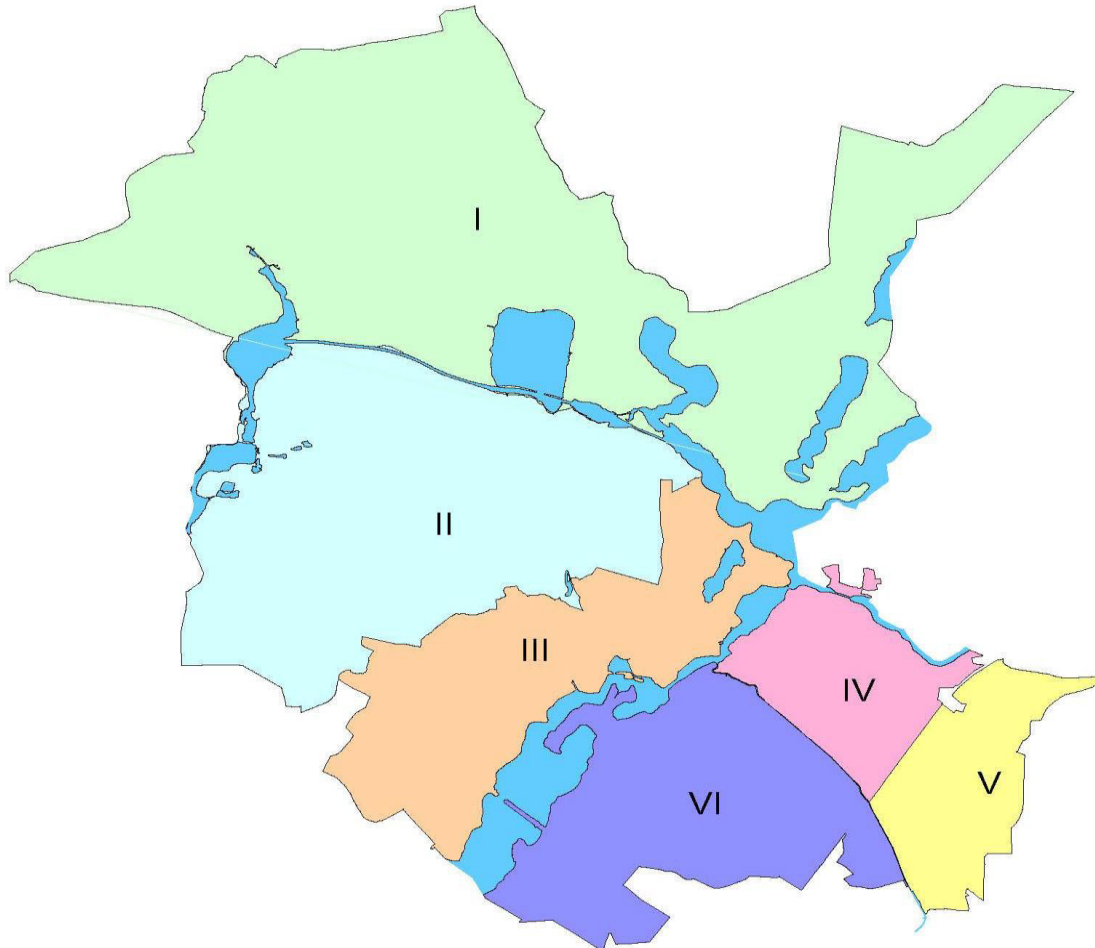
2018 wird schließlich ein neuer qualifizierter Mietspiegel für die Landeshauptstadt Potsdam erscheinen. Der Arbeitskreis Mietspiegel 2018 hat sich hierzu im Oktober 2017 konstituiert.

Die Liste der Maßnahmen und Instrumente ließe sich noch ausdehnen. Es handelt sich dabei um viele kleine Stellschrauben, mit denen die Wohnraumversorgung in der Landeshauptstadt Potsdam verbessert werden kann. Festzuhalten bleibt aber, dass eine kurzfristig grundlegende Veränderung der Situation in einem von langen Zyklen geprägten Investitions- und Interventionsbereich nicht möglich ist.

10. Anhang

Abbildung 17: Sozialräume der Landeshauptstadt Potsdam

Sozialräume der Landeshauptstadt Potsdam



- I Nördliche Ortsteile, Sacrow
- II Potsdam Nord
- III Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte
- IV Babelsberg, Zentrum Ost
- V Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld
- VI Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Außerstädtische Wanderungen nach herkunfts- und Zielgebieten 2016.....	8
Abbildung 2:	Anteil der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in den Sozialräumen am 31.12.2016	8
Abbildung 3:	Zu-, Weg- und Umgezogene nach Stadtteilen 2016	10
Abbildung 4:	Anteile der Bevölkerung nach Haushaltsgröße und des Wohnungsbestands nach Wohnungsgrößen	14
Abbildung 5:	Wohnungsbestand nach Eigentümern 2016	14
Abbildung 6:	Haushalte und Wohnungsbestand 2006 bis 2016	16
Abbildung 7:	Wohnungsangebote 2016 nach Eigentümer	17
Abbildung 8:	Mietspiegelmittelwerte 2006 bis 2016	19
Abbildung 9:	Entwicklung Kündigungen, Klagen, Zwangsräumungen 2012 – 2016	29
Abbildung 10:	Entwicklung der Wohngeldhaushalte in Potsdam ab 2012	33
Abbildung 11:	Wohngeldhaushalte in Potsdam 2016 nach Haushaltsgrößen	34
Abbildung 12:	Wohngeldhaushalte nach Art des Zuschusses	35
Abbildung 13:	Entwicklung der Durchschnittsbeträge für Wohngeld und Wohnkosten 2012 – 2016 in €	36
Abbildung 14:	Entwicklung der mietpreis- u. belegungsgebundenen Wohnungen am 31.12.2011	37
Abbildung 15:	Entwicklung der mietpreis- u. belegungsgebundenen Wohnungen am 31.12.2016	38
Abbildung 16:	Vertraglich gesicherte Mietpreis- und Belegungsbindungen durch geförderte Modernisierung / Instandsetzungen (rot) und Neubau (blau) 2013 bis 2019	46
Abbildung 17:	Sozialräume der Landeshauptstadt Potsdam	48

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Anzahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz nach Sozialräumen 2011 bis 2016	9
Tabelle 2:	Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung 31.12.2016	10
Tabelle 3:	Haushalte nach Haushaltsgröße am 31.12.2016	11
Tabelle 4:	Bevölkerung in den Sozialräumen nach Staatsbürgerschaft am 31.12.2016 ..	11
Tabelle 5:	Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Sozialräumen 2012 – 2016	12
Tabelle 6:	Wohnungsbestand nach Wohnungsgrößen 2012 bis 2016	13
Tabelle 7:	Fertiggestellter Wohnungszugang nach Wohnungsgröße 2012 – 2016	15
Tabelle 8:	Abstrakt angemessene Bedarfe der Unterkunft 2016	16
Tabelle 9:	Geprüfte Wohnungsangebote 2016 nach Wohnungsgrößen	17
Tabelle 10:	Geprüfte Wohnungsangebote 2016 nach Wohnungsgrößen und Sozialraum	17
Tabelle 11:	Durchschnittliche Netto-Kaltmiete (EUR/m ²) nach Wohnungsgrößen 2016	18
Tabelle 12:	Entwicklung der Angebotsmieten (Netto-Kaltmiete) für die Jahre 2012 – 2016	18
Tabelle 13:	Mietspiegelindex im kommunalen Vergleich 2016	20
Tabelle 14:	Mietspiegelindex 2008 bis 2016: Potsdams Ranking im Jahresvergleich	21
Tabelle 15:	Leerstandquoten 2011 - 2015	21
Tabelle 16:	Wohnungsleerstand 2015 / 2016 nach Sozialräumen	22

Tabelle 17:	Haushalte mit im jeweiligen Jahresverlauf gültigen WBS 2012 bis 2016 (1.1. bis 31.12. eines Jahres).....	23
Tabelle 18:	Haushalte mit gültigem WBS nach Einkommenshöhe im Jahresverlauf 2016 (1.1.-31-12.2016)	24
Tabelle 19:	Haushalte mit gültigem WBS nach Sozialräumen im Jahresverlauf 2016 (1.1.-31-12.2016)	24
Tabelle 20:	Haushalte mit gültigem WBS nach Rechtslage und ausgewähltem Personenkreis (1.1.2016 bis 31.12.2016)	25
Tabelle 21:	Haushalte mit gültigem WBS nach Wohnungsgrößen im Jahresverlauf 2016 (1.1.2016 bis 31.12.2016)	25
Tabelle 22:	Haushalte mit gültigem WBS nach Haushaltsgrößen im Jahresverlauf 2016 (1.1.2016 bis 31.12.2016)	26
Tabelle 23:	Haushalte mit gültigem WBS nach Altersgruppen (1.1.2016 bis 31.12.2016).	26
Tabelle 24:	WBS-Status nach Versorgungsstatus per 31.12.2016	27
Tabelle 25:	WBS Status nach Haushaltsgrößen per 31.12.2016.....	28
Tabelle 26:	Wohnungssuchende und die Versorgungsquote durch die LHP in den letzten fünf Jahren.....	28
Tabelle 27:	Unterbringung Obdachlosenwohnheim Lerchensteig (Stand 31.12.)	31
Tabelle 28:	Jugendwohnprojekt Junge Wilde Lerchensteig (Stand 31.12.).....	31
Tabelle 29:	Obdachlose Familien im Familienhaus (Stand 31.12.)	31
Tabelle 30:	Gewährleistungswohnungen (Stand 31.12.)	32
Tabelle 31:	Entwicklung der Obdachlosenunterkünfte 2012 - 2016 (Stand 31.12.).....	32
Tabelle 32:	Entwicklung der Wohngeldhaushalte nach Sozialräumen 2012 bis 2016.....	34
Tabelle 33:	Wohngeldhaushalte nach sozialer Stellung des Haushaltsvorstandes 2012 – 2016.....	35
Tabelle 34:	Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen am 31.12.2016	39
Tabelle 35:	Wohnungen nach Art der Bindung und Sozialräumen am 31.12.2016	39
Tabelle 36:	Erfüllungsstand des Wohnraumversorgungsvertrages mit der ProPotsdam 2012 bis 2016.....	40
Tabelle 37:	Ergebnisse aus dem Modell flexiblen Bindung und deren Bindungsdauer	41
Tabelle 38:	Ergebnisse aus dem Modell flexiblen Bindung nach Wohnungsgrößen	41
Tabelle 39:	Zielgrößen für die Schaffung flexibler Wohnungsbindungen	42
Tabelle 40:	Ergebnisse der flexiblen Bindung für öffentlich geförderte Wohnungen bei der ProPotsdam per 31.12.2016	43
Tabelle 41:	Ergebnisse der flexiblen Bindung für öffentlich geförderte Wohnungen bei der ProPotsdam nach Wohnungsgrößen	43
Tabelle 42:	Ergebnisse der flexiblen Bindung für öffentlich geförderte Wohnungen bei der WG „Karl Marx“ Potsdam eG per 31.12.2016.....	44
Tabelle 43:	Ergebnisse der flexiblen Bindung für öffentlich geförderte Wohnungen bei der WG „Karl Marx“ Potsdam eG nach Wohnungsgrößen.....	44

Impressum

Herausgeber:

Landeshauptstadt Potsdam
Der Oberbürgermeister

Geschäftsbereich für Soziales, Jugend, Gesundheit und Ordnung
Fachbereich für Soziales und Gesundheit
Bereich Wohnen
Ansprechpartner: Gregor Jekel

Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam

www.potsdam.de

Text und Bearbeitung:

Landeshauptstadt Potsdam,
Bereiche Wohnen und Statistik und Wahlen

Fotos:

Landeshauptstadt Potsdam / Uwe Schulz / Dietmar Horn

Stand: 12/2017

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet.

