



Betreff: öffentlich
Bericht zur Wohnungsmarktbeobachtung der Landeshauptstadt Potsdam

bezüglich
DS Nr.: 19/SVV/1016

	Erstellungsdatum	23.02.2023
	Eingang 502:	
Einreicher: Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration		

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
01.03.2023	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung: Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Mit Beschluss DS 19/SVV/1016 wurde der Oberbürgermeister dazu aufgefordert, der Stadtverordnetenversammlung mit Beginn ab 2020 mit einem zweijährigen Turnus einen Bericht zur Wohnungsmarktbeobachtung vorzulegen.

Eine erste Darstellung zum Umsetzungsstand des Beschlusses erfolgte mit der Mitteilungsvorlage (DS 21/SVV/0276) vom 02.03.2021. Dabei wurde mitgeteilt, dass eine vollständige Umsetzung des Beschlusses bisher noch nicht erfolgen konnte, weil die dafür erforderlichen personellen Ressourcen nicht zur Verfügung standen. Der Beschluss konnte auch weiterhin noch nicht vollständig umgesetzt werden. Die Gründe für die Verzögerung liegen insbesondere in der hohen Belastung aus Sonderaufgaben, die sich seit März 2020 aus der Pandemie und seit März 2022 aus den Folgen des Ukrainekriegs für die Verwaltung ergeben haben. Außerdem konnte die im Stellenplan für die fachliche Begleitung des Themas zentrale Stelle der Grundsatzsachbearbeitung Soziales Wohnen, jetzt Projektkoordination Soziales Wohnen, erst zum 16.05.2022 besetzt werden.

Um unter den beschriebenen Umständen dennoch eine Umsetzung des Beschlusses zu gewährleisten, ist ein erster Kurzbericht zur Wohnungsmarktbeobachtung im Ausschuss für Gesundheit, Sicherheit, Wohnen und Inklusion in der Sitzung am 14.06.2022 vorgestellt worden. Der Schwerpunkt lag auf den Querbezügen zum strategischen Ziel „Bezahlbares Wohnen, nachhaltige Quartiersentwicklung, sozialer Ausgleich und gleichwertige Lebensverhältnisse in den Stadt- und Ortsteilen“.

Mit dieser Mitteilungsvorlage wird eine Fortschreibung dieses Kurzberichtes mit einer Übersicht zu wichtigen Kennzahlen zur Beschreibung des Wohnungsmarktgeschehens vorgelegt. Der Kurzbericht ist in der Anlage 1 enthalten.

Aktuell wird im Rahmen der Fortschreibung des wohnungspolitischen Konzeptes ein Monitoring zur Beobachtung des Potsdamer Wohnungsmarktes aufgebaut. Auf dieser Basis kann ab 2024 eine regelmäßige Berichterstattung entsprechend dem Beschluss und damit eine vollständige Umsetzung desselben erfolgen.



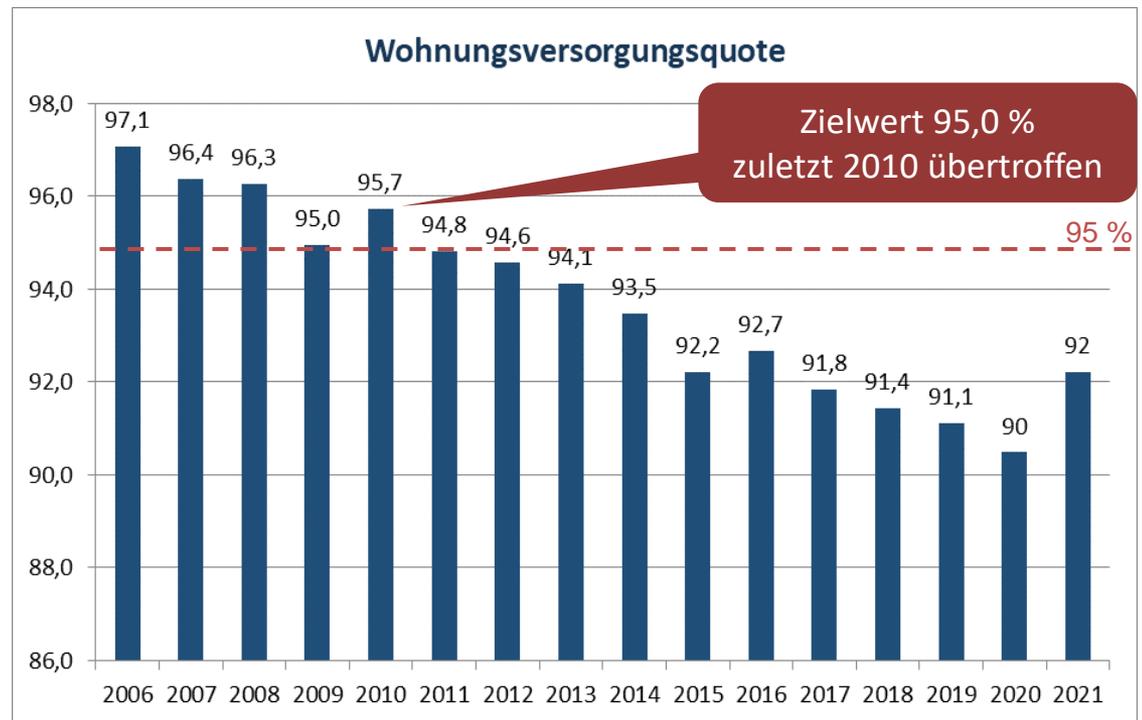
Kurzbericht zur Wohnungsmarktbeobachtung

in der Landeshauptstadt Potsdam

Februar 2023

Wohnraumversorgungsquote

- Wohnungsversorgungsquote setzt die Anzahl der Wohnungen ins Verhältnis zur Anzahl der Wohnhaushalte
- Trotz vorhandener Neubaupotenziale, wie auch intensiver Neubautätigkeit in den zurückliegenden Jahren, hat sich die Situation der Wohnraumversorgung in den vergangenen 15 Jahren strukturell deutlich verschlechtert
- Das zunehmende Defizit ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die Zahl der Wohnhaushalte seit vielen Jahren stärker wächst als die Zahl der Wohnungen



Wohnungen mit Miet-/ Belegungsbindung 2021

- Zentrales Steuerungsinstrument zur Sicherung der Bezahlbarkeit und Grundlage, um neben Vorgaben zur Miethöhe auch Vorgaben zu den Einkommensgruppen machen zu können, an die diese mietpreisgebundenen Wohnungen vermietet werden dürfen
- Künftig gleichmäßigere Verteilung von gebundenem Wohnraum auf das Stadtgebiet angestrebt
- 2021 lag der Anteil der gebundenen Wohnungen bei ca. 5,6 % (- 0,2 %)
- In 14 von 32 Stadt- und Ortsteilen gibt es keine Bindungen (u.a. Berliner Vorstadt, Bornim, Eiche, Fahrland, Marquardt, Neu-Fahrland)

Stadt-/Ortsteil	Wohnungen mit Miet- und Belegungsbindung	Anteil	Veränderung gegenüber Vorjahr [WE]
13 Bornstedt	516	8,3 %	+32
17 Golm	0	0,0 %	-3
21 Nauener Vorstadt	9	0,4 %	-1
31 Brandenburger Vorstadt	277	4,3 %	-110
32 Potsdam West	175	4,3 %	-10
41 Historische Innenstadt	460	5,8 %	-91
43 Zentrum Ost	476	12,2 %	-87
44 Hauptbahnhof / Brauhausberg Nord	138	9,1 %	-3
52 Babelsberg Nord	143	2,5 %	-19
53 Babelsberg Süd	228	3,3 %	-7
61 Templiner Vorstadt	8	1,3 %	+ 0
62 Teltower Vorstadt	30	1,3 %	-1
63 Schlaatz	572	10,1 %	-152
64 Waldstadt I	280	7,3 %	+9
65 Waldstadt II	387	6,6 %	-61
71 Stern	502	5,3 %	-72
72 Drewitz	530	13,7 %	-4
73 Kirchsteigfeld	444	17,8 %	+ 0
86 Groß Glienicke	120	6,2 %	+ 0
Gesamt	5.295	5,6 %	-580

Quelle: Eigene Darstellung, LHP PIA Daten

Zielwert 10 % gesamt /
mind. 5 % je Stadtteil

Wohnungsmarktbeobachtung LHP

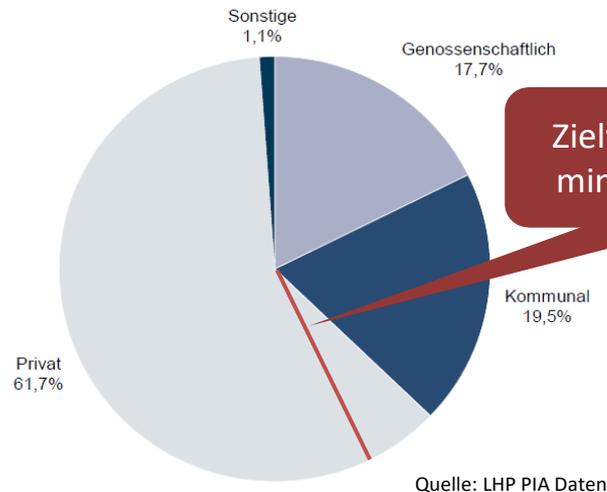
Kennzahlen für langfristige (strategische) Ziele



Landeshauptstadt
Potsdam

Wohnungsbestand nach Eigentümern und Stadtteilen

Wohnungen nach Eigentümern 31.12.2021



Zielwert 40 % gesamt /
mind. 10 % je Stadtteil

- Rund 20 % des gesamten Wohnungsbestandes im Stadtgebiet sind im Eigentum der ProPotsdam, weitere 18 % halten die Wohnungsgenossenschaften

Kommunale und genossenschaftliche Eigentümer nach Stadtteilen			
Stadtteile	Anzahl SozWU	%-Anteil SozWu	Gesamt
11 Bornim	4	0,31	1.271
12 Nedlitz	0	0,00	90
13 Bornstedt	1.509	24,24	6.224
14 Sacrow	6	6,32	95
15 Eiche	0	0,00	2.605
16 Grube	0	0,00	177
17 Golm	66	4,26	1.548
21 Nauener Vorstadt	364	15,94	2.283
22 Jägervorstadt	301	18,57	1.621
23 Berliner Vorstadt	26	1,76	1.475
31 Brandenburger Vorstadt	3.089	47,81	6.461
32 Potsdam West	1.640	40,10	4.090
41 Historische Innenstadt	3.237	41,00	7.895
43 Zentrum Ost und Nuthepark	2.437	71,49	3.409
44 Hauptbahnhof und Brauhausberg Nord	355	24,15	1.470
51 Klein Glienicke	2	0,78	256
52 Babelsberg Nord	459	8,03	5.713
53 Babelsberg Süd	1.908	27,63	6.906
61 Templiner Vorstadt	242	38,97	621
62 Teltower Vorstadt	1.129	49,58	2.277
63 Schlaatz	4.704	83,04	5.665
64 Waldstadt I und Industriegelände (seit 2019)	2.141	56,16	3.812
65 Waldstadt II	3.996	68,90	5.800
71 Stern	5.128	54,88	9.344
72 Drevitz	2.139	55,34	3.865
73 Kirchsteigfeld	1	0,04	2.479
81 Uetz-Paaren	8	4,42	181
82 Marquardt	18	3,11	578
83 Satzkorn	4	2,05	195
84 Fahrland	30	1,39	2.161
85 Neu Fahrland	18	2,94	613
86 Groß Glienicke	9	0,47	1.911
Gesamt	34.649	38	91.605

Quelle: Eigene Darstellung, LHP PIA Daten

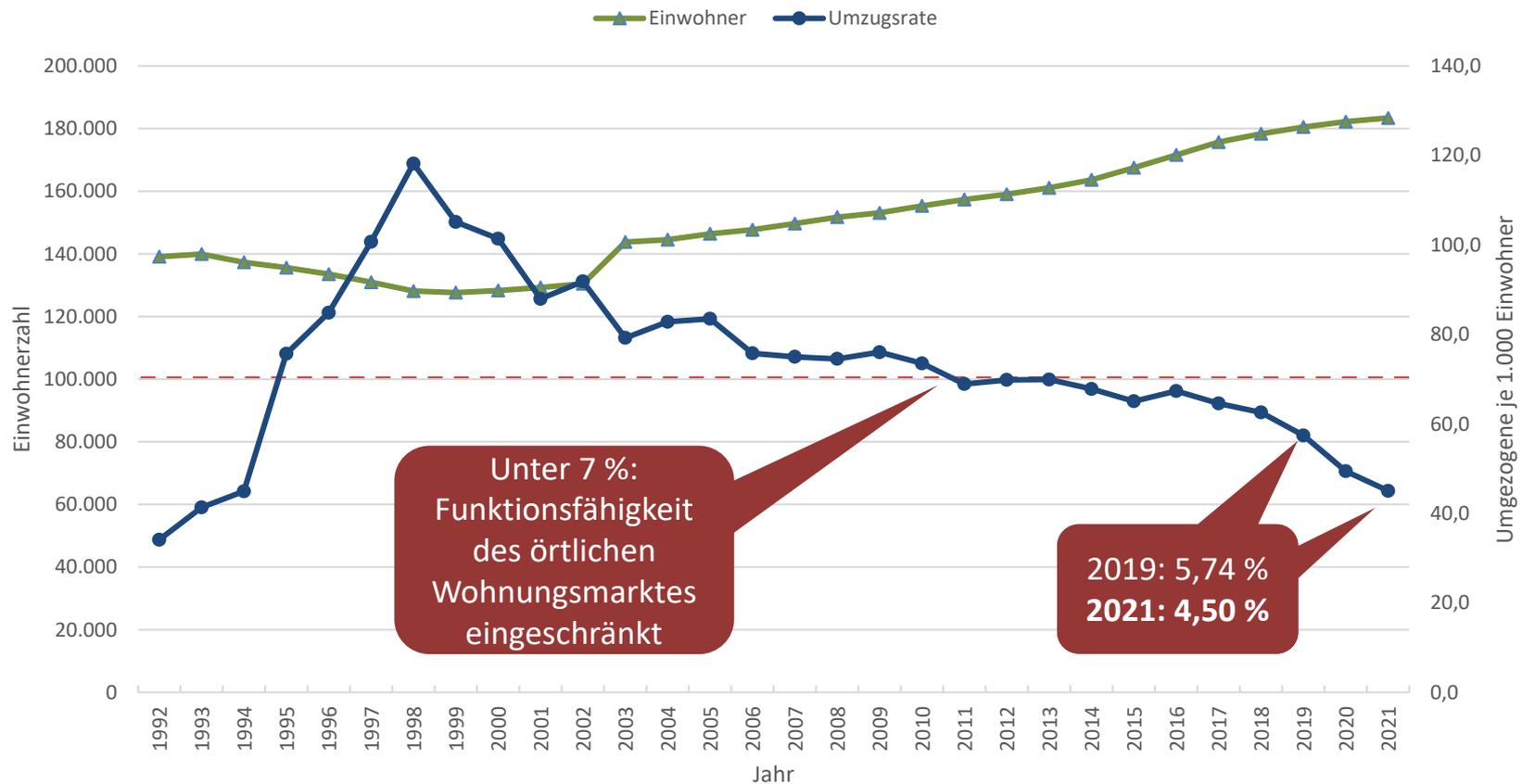
Wohnungsmarktbeobachtung LHP

Kennzahlen für angespannte Wohnungsmärkte



Landeshauptstadt
Potsdam

Umzugsrate und Bevölkerungsentwicklung



Unter 7 %:
Funktionsfähigkeit
des örtlichen
Wohnungsmarktes
eingeschränkt

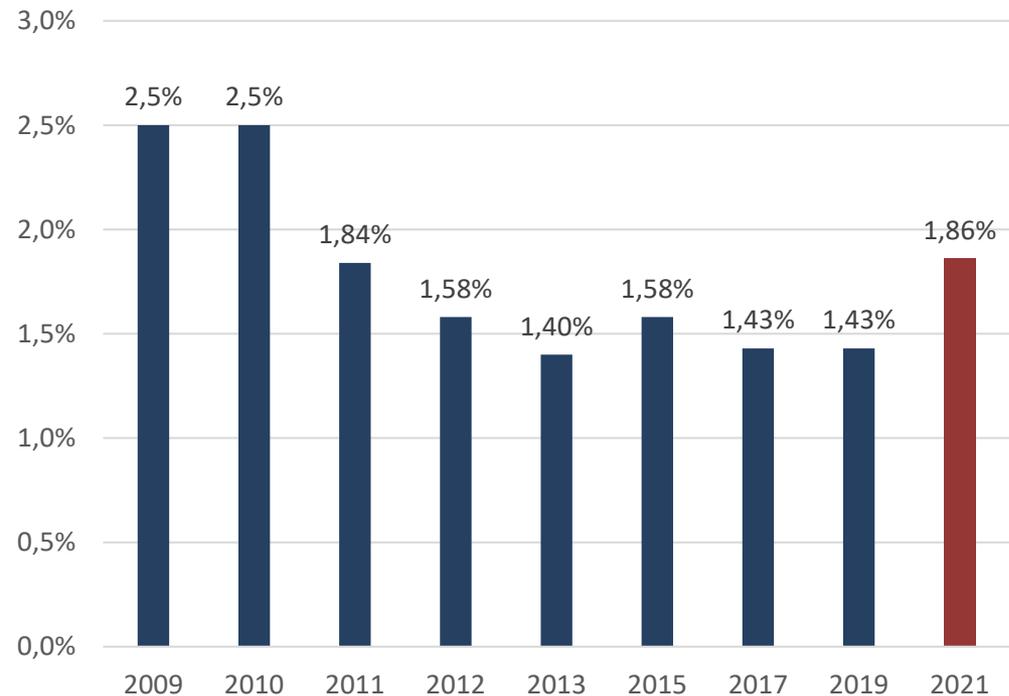
2019: 5,74 %
2021: 4,50 %

Quelle: Eigene Darstellung, LHP PIA Daten

Leerstandsquote

- Leerstand zum Stichtag 31.12.2021 insgesamt: 1,86 Prozent = ca. 1.700 Wohnungen
- Wohnungsleerstand auf dem höchsten Niveau der vergangenen zehn Jahre
- Quote aber weiterhin auf sehr niedrigem Niveau: deutlich unter erforderlicher „Fluktuationsreserve“, von 3 Prozent
- Gilt erst recht für den marktgängigen (vermietbaren) Anteil des Wohnungsleerstands. Hier liegt die Leerstandsquote bei 1,0 Prozent

Leerstandsquote gesamt



Quelle: Eigene Darstellung, LHP PIA Daten

Wohnungsmarktbeobachtung LHP

Bedarfsdeckung durch gebundene Wohnungen

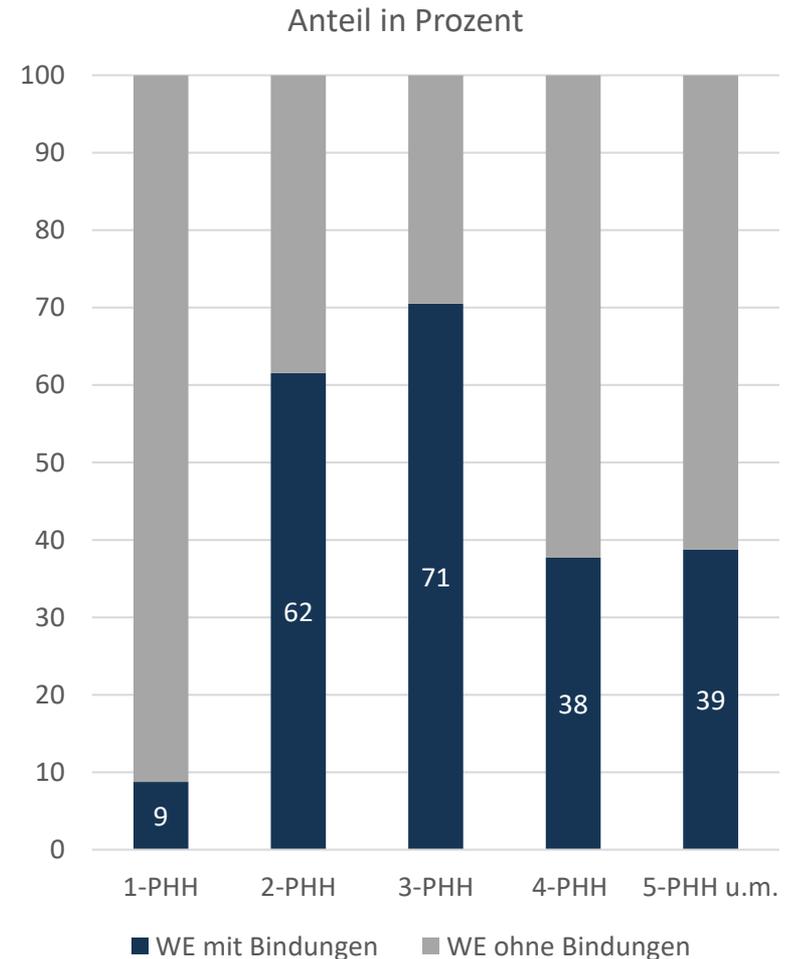


Landeshauptstadt
Potsdam

Beitrag gebundener Wohnungen zur Bedarfsdeckung angemessenen Wohnraums

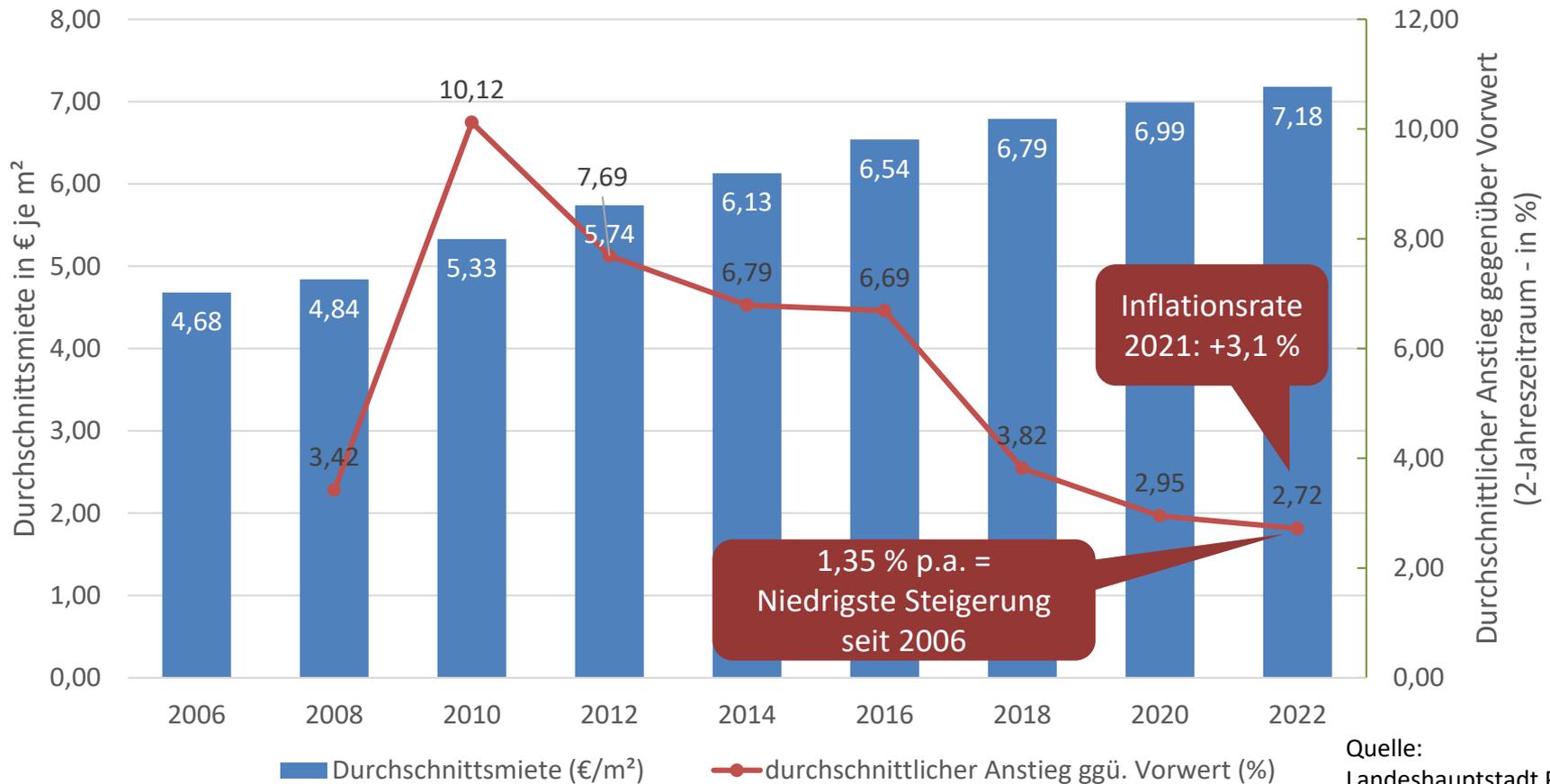
Insgesamt knapp 6.000 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen

- Sehr hohe Bedarfsdeckung bei Wohnungen für 2- und 3-Personenhaushalte
- Wesentliche Anteile der Bedarfsdeckung bei Wohnungen für 4- und 5-Personenhaushalte
- Sehr geringer Beitrag zur Bedarfsdeckung bei 1-Personenhaushalten (zugleich größte Bedarfsgruppe)



Quelle: Eigene Darstellung, LHP Fachbereich 39

Mietspiegelmittelwerte 2012-2022 und Änderung gegenüber jeweiligem Vorwert





Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration
wohnen-arbeit@rathaus.potsdam.de
0331/289-2115

Anlage 2

Zeitplan für die Erstellung des Wohnungsmarktberichtes gemäß Beschluss 19/SVV/1016

Zeitplan	Prozessschritt
Juli 2022 bis Dezember 2023	Erarbeitung des Wohnungspolitischen Konzeptes
IV. Quartal 2023	Aufbau eines Monitorings als Leistungsbaustein im Rahmen der Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes und Diskussion des Entwurfs im Begleitkreis (nicht-öffentlich)
27. November 2023	Öffentliche Vorstellung des Wohnungspolitischen Konzeptes und des Monitoring-Konzeptes im Rahmen einer öffentlichen Abschlussveranstaltung zum Beteiligungsprozess
Dezember 2023	Vorlage des Berichts zum Wohnungspolitischen Konzeptes
I. Quartal 2024	Einbringung des Wohnungspolitischen Konzeptes zur Beschlussfassung in die Gremien der Stadtverordnetenversammlung
II. Quartal 2024	Vorlage eines ersten Wohnungsmarktberichtes auf Basis des Monitorings als Mitteilungsvorlage