



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.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als **Pflichtanlage** beizufügen.

Fazit finanzielle Auswirkungen:

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5



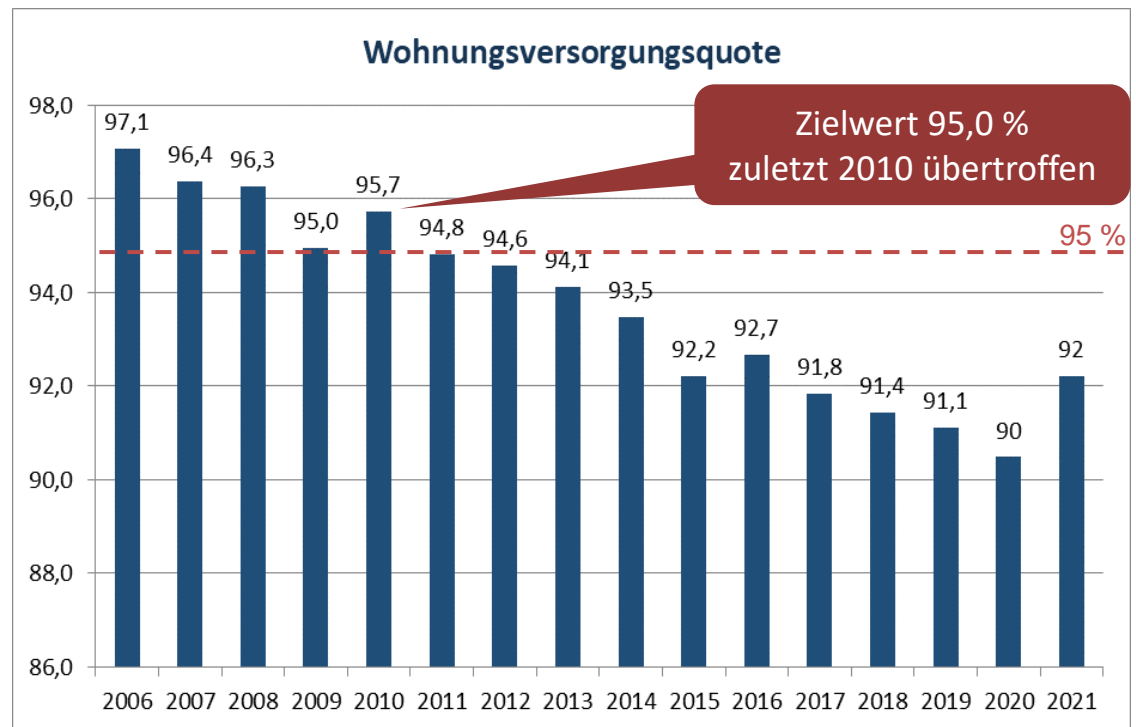
Kurzbericht zur Wohnungsmarktbeobachtung

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

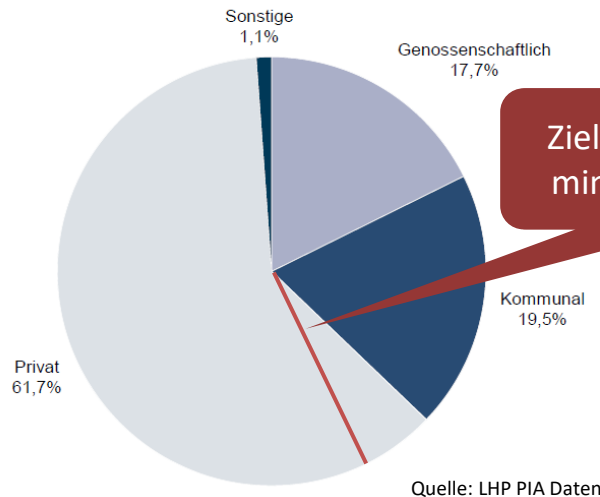
Kennzahlen für langfristige (strategische) Ziele



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 Drewitz | 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

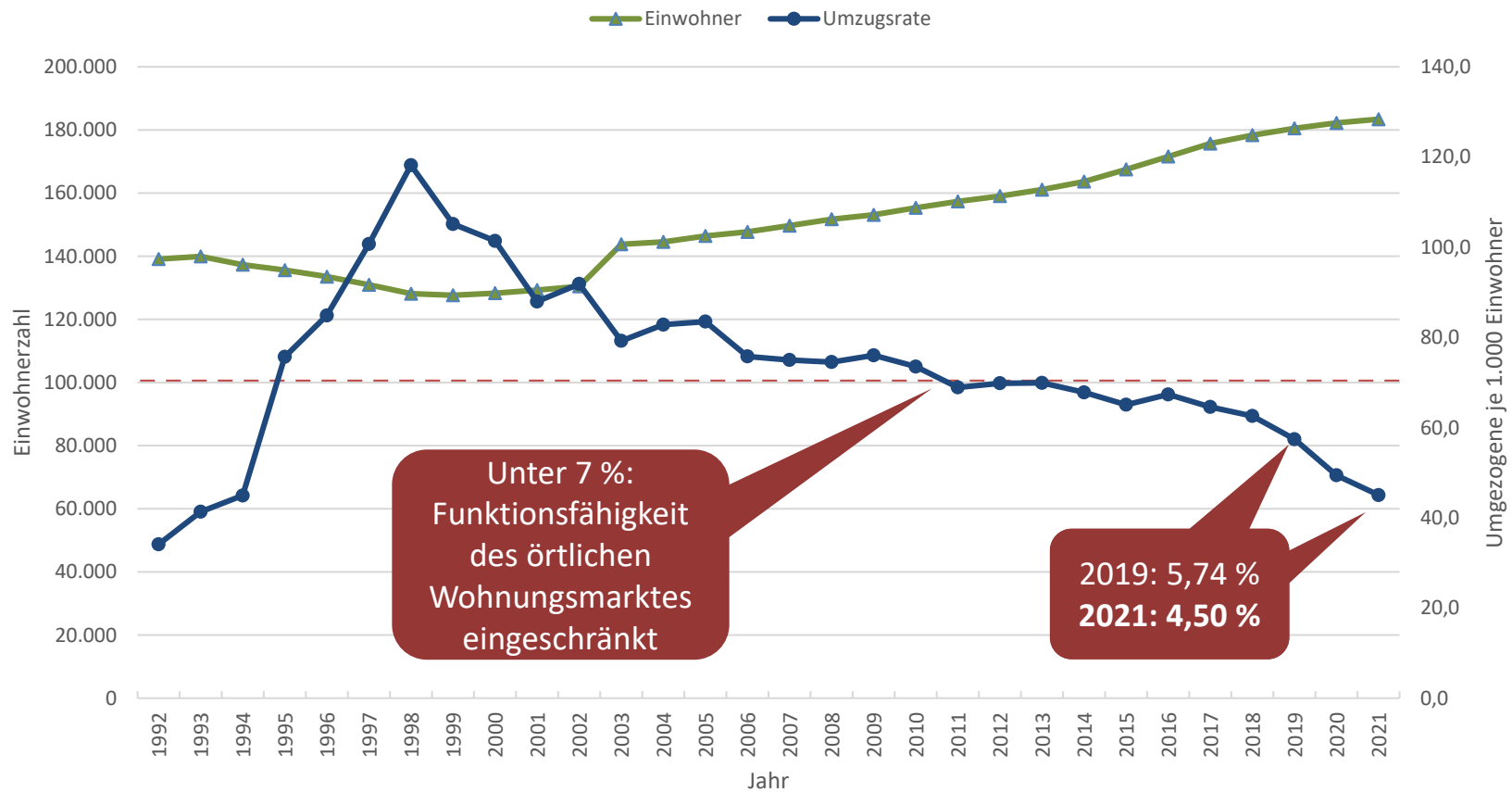
Wohnungsmarktbeobachtung LHP

Kennzahlen für angespannte Wohnungsmärkte



Landeshauptstadt
Potsdam

Umzugsrate und Bevölkerungsentwicklung



Unter 7 %:
Funktionsfähigkeit
des örtlichen
Wohnungsmarktes
eingeschränkt

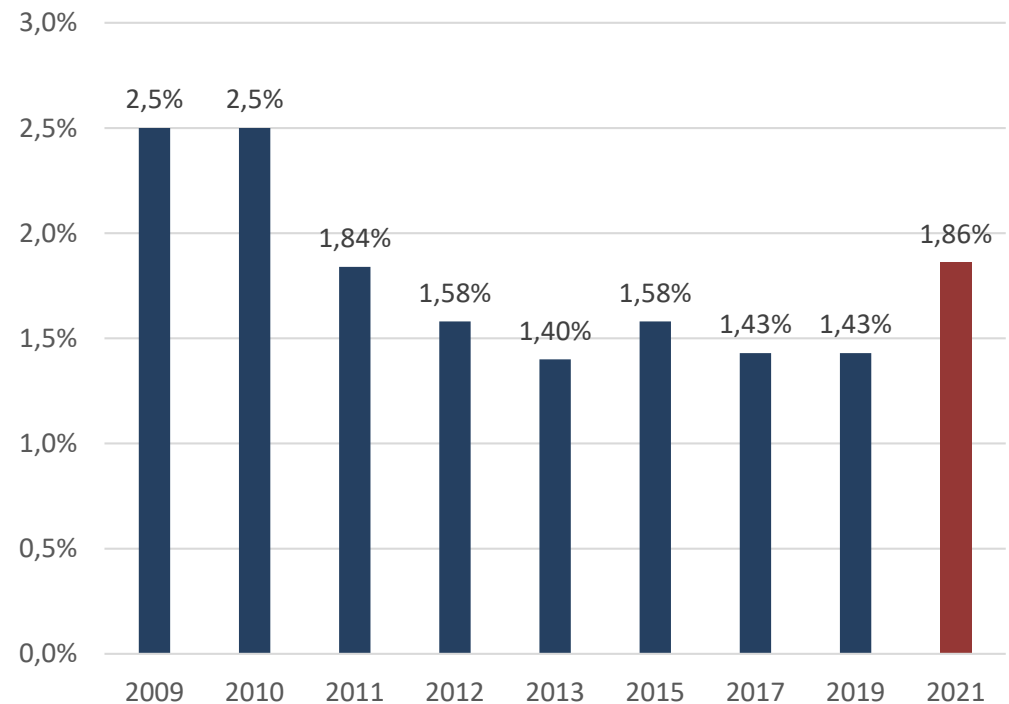
2019: 5,74 %
2021: 4,50 %

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

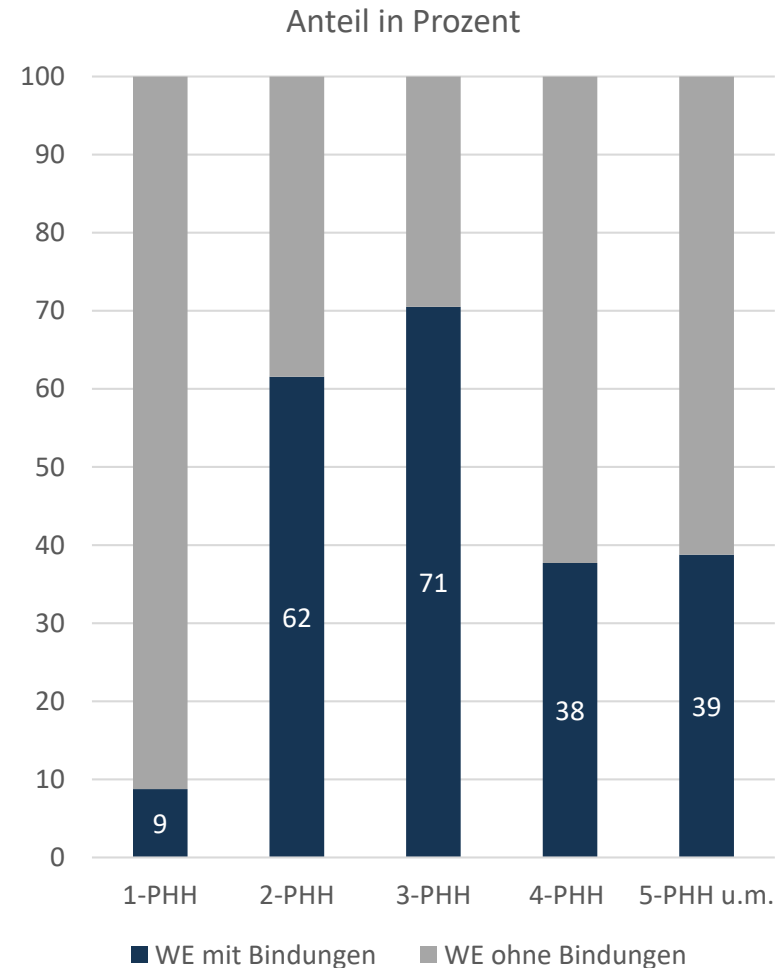


Landeshauptstadt
Potsdam

Beitrag gebundener Wohnungen zur Bedarfsdeckung angemessenen Wohnraums

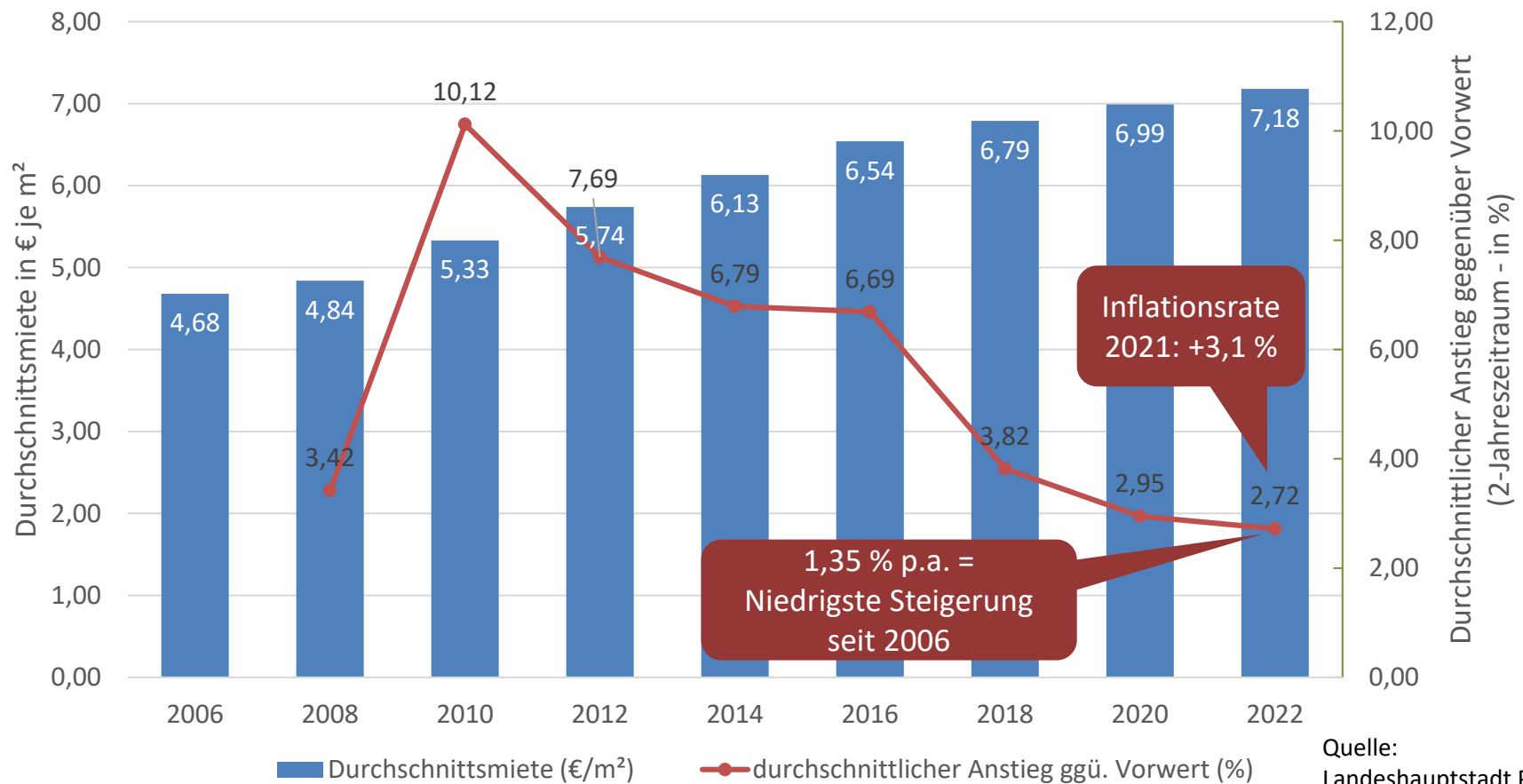
Insgesamt knapp 6.000 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen

- 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 |