



Betreff: öffentlich
Belegungsbindungen nach Belegungsbindungsgesetz (BelBindG) - Ergebnisse 2004

bezüglich
DS Nr.: 02/SVV/0427

Erstellungsdatum 17.08.2005

Eingang 902:

Einreicher: FB Soziales, Wohnen und Senioren

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

31.08.2005	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam
20.09.2005	Ausschuss für Gesundheit und Soziales

Inhalt der Mitteilung: Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Information zu den Ergebnissen der Wohnraumversorgung aus den nach Belegungsbindungsgesetz (BelBindG) geschlossenen Verträgen sowie über die Wohnungsmarktsituation 2004 in der Landeshauptstadt Potsdam gemäß Anlage

Beratungsergebnis

Zur Kenntnis genommen:

Gremium:

Sitzung am:

zurückgestellt

zurückgezogen

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Büro der Stadtverordnetenversammlung

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

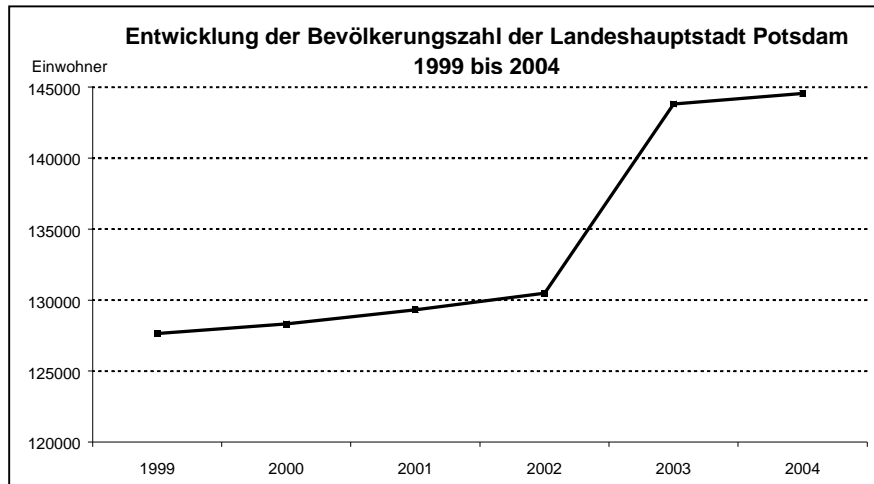
Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

1. Wohnungsmarktsituation in der Landeshauptstadt Potsdam 2004

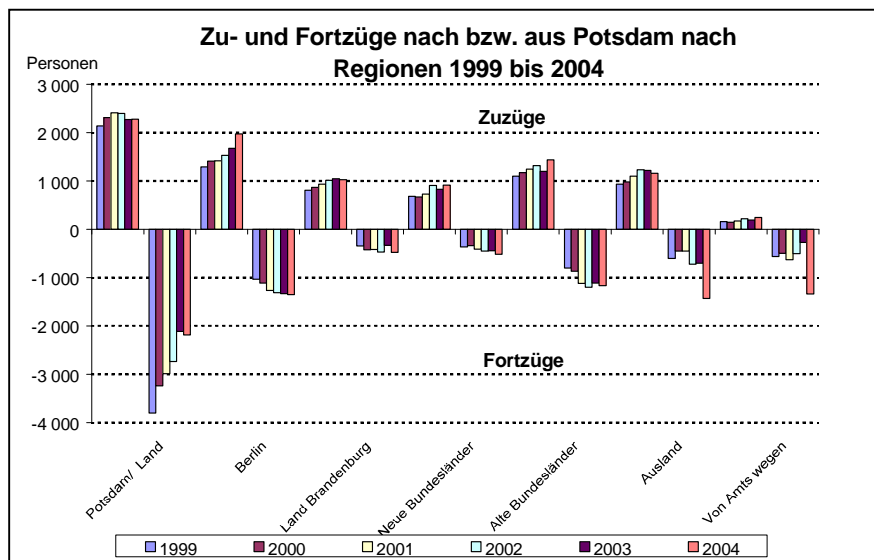
Zum Ende des Jahres 2004 lebten 144.544 Einwohner mit Hauptwohnung und 7.591 Einwohner mit Nebenwohnung in Potsdam. Das sind 733 Personen mit Hauptwohnsitz mehr als ein Jahr zuvor. Dieser Zuwachs der Bevölkerung beruht auf einem positiven Saldo sowohl in der natürlichen wie auch räumlichen



Bevölkerungsbewegung. So gab es bei 1.352 Geburten im Jahr 2004 174 Geburten mehr als Sterbefälle. Das Durchschnittsalter von 41,2 Jahren ist im Vergleich zu anderen Landeshauptstädten relativ niedrig, hat sich aber im vergangenen Jahr weiter um 0,2 Jahre erhöht.

Das Wanderungsvolumen hat sich im zurückliegenden Jahr gegenüber 2003 um 2.768 Migranten erhöht. 9.030 Zuzügen standen 8.468 Fortzüge aus Potsdam entgegen. Die höchsten Zuwanderungsüberschüsse, nach Regionen betrachtet, gab es gegenüber Berlin mit einem positiven Saldo von 623 Personen und dem Brandenburg mit 545 Personen (ohne Beachtung des Potsdamer Umlandes, welches wegen seiner besonderen Rolle separat betrachtet wird).

Eine besonders deutliche Trendwende im Wanderungssaldo hat im Zeitraum zwischen 1999 und 2004 hinsichtlich Potsdamer Umlandes vollzogen. Aus einem negativen Saldo hat hier inzwischen ein positiver Saldo eingestellt.



Land
jeweils
wird).
im
sich
1999
des
stark
sich

11.974 innerstädtische Umzüge bedeuten gegenüber 2003 wieder ein Wachstum. Es wurde wieder das Niveau von 2002 erreicht. Unter Beachtung der inner- und außerstädtischen Wanderung hatten die Stadtteile Babelsberg Nord und Babelsberg Süd die größten Gewinne und die Stadtteile Waldstadt II, Potsdam West und Kirchsteigfeld die größten Verluste. Nach Einschätzung der im Arbeitskreis Stadtpuren zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen lag die Fluktuation in deren Wohnungsbeständen 2004 zusammengenommen bei ca. 10 %.

Zwei Drittel aller Potsdamer leben schon 10 und mehr Jahre in Potsdam. Ca. jeder Vierte (28,4 %) Potsdamer wohnt bereits 10 und mehr Jahre in der gleichen Wohnung. Immerhin ca. 40 % der Einwohner wohnen weniger als 3 Jahre in der jetzigen Wohnung.

Die Zahl der Haushalte hat nach der Mikrozensus-erhebung des Statistischen Bundesamtes (1-%ige Stichprobe) in Potsdam um ca. 7.000 Haushalte zugenommen. Danach gab es im Mai 2004 in Potsdam 77.500 Privathaushalte.

Auch in den nächsten Jahren wird die Zahl der Einwohner in Potsdam, vor allem durch ein positives Migrationsaldo, weiter ansteigen. Nach den derzeit existierenden Prognosen werden im Jahr 2010 zwischen 6.000 und 7.350 Personen mehr in Potsdam wohnen als im Jahr 2004.

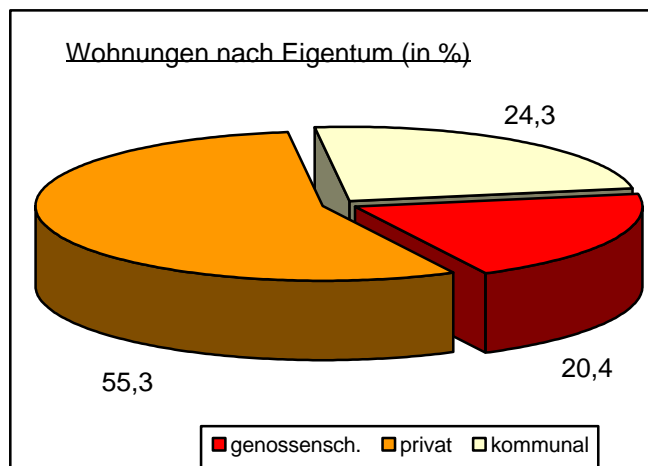
In der Landeshauptstadt Potsdam (einschl. neue OT) gab es Ende des Jahres 2004 insgesamt 81.621 Wohnungen. Davon entfallen 76.041 Wohnungen auf das Stadtgebiet ohne neue Ortsteile. Hier erhöhte sich der Wohnungsbestand zum Vorjahr um 1.246 Wohnungen. Weitere 5.580 Wohnungen gab es in den neuen Ortsteilen, darunter 120 Sozialwohnungen im Ortsteil Groß Glienicke. Von den 5.580 Wohnungen in den Ortsteilen konnten im zurückliegenden Jahr bereits 2.727 Wohnungen in das Wohnungskataster der Stadt aufgenommen werden und stehen somit bereits für differenzierte statistische Auswertungen zur Verfügung. Für die verbleibenden 2.853 Wohnungen sind diese differenzierten Auswertungen noch nicht möglich.

Betrachtet man die Gebäudestruktur in der Landeshauptstadt so befanden sich 8.573 der 81.621 Wohnungen (10,5 %) in Ein- und Zweifamilienhäusern (Anlage Tabelle 1). In den neuen Ortsteilen lag dieser Anteil bei 87,4 %.

Seit 1990 wurden (einschl. aufgearbeitete WE neue Ortsteile) ca. 88,1 % des Wohnungsbestandes **sanziert** oder **neu errichtet**. 87,7 % der Wohnungen gelten nach den Kriterien des Mietspiegels als **voll ausgestattet**. Das heißt, sie verfügen über ein Bad und eine moderne Heizung.

Bezogen auf das **Eigentum** verteilt sich der Wohnraum (einschl. aufgearbeitete WE neue Ortsteile) wie folgt: 24,3 % der Wohnungen befanden sich in kommunalem Eigentum, 20,4 % in genossenschaftlichem und 55,3 % in privatem Eigentum (Anlage Tabelle 3). Die Verteilung in diesen Eigentumsformen entsprach damit weitestgehend der in den Vorjahren.

Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (2003 betrug der Anteil 7,4%) ist durch die Eingemeindung der neuen Ortsteile auf 10,9 % gestiegen.



Die Landeshauptstadt Potsdam verfügt auf den Planungsebenen Flächennutzungsplan und Bebauungspläne über ein großes Potenzial bebaubarer Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser in unterschiedlichen räumlichen und qualitativen Lagen, die einen breiten Nachfragerahmen abdecken können. Die Stadt fördert diese Bauform in den förmlich festgesetzten Entwicklungsgebieten und den förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten aktiv durch Flächenausweisung und Flächenaktivierung über die Treuhänder der Stadt (Entwicklungs- und Sanierungsgesellschaften). Mit den neuen Ortsteilen sind seit 2003 weitere Potenziale hinzu gekommen. Die aktivierbaren Flächen sind in der Lage die Nachfrage der nächsten 10 bis 15 Jahre abzudecken.

Die Möglichkeiten der Stadt, wohnungssuchende Menschen, die auf Grund eines geringen Einkommens oder vorhandener sozialer Probleme Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt haben, bei der Bereitstellung geeigneter Wohnungen zu unterstützen werden letztlich von der Anzahl vorhandener Miet- und/oder Belegungsbindungen bestimmt.

Ende 2004 gab es in der Landeshauptstadt Potsdam noch für 2.693 Wohnungen (3,4 %) Mietpreis- und Belegungsbindungen auf Grund öffentlicher Förderung. Davon sind 1.193 klassische Sozialwohnungen mit einem durchschnittlichen Mietniveau von 4,60 EUR/m². Auf diese Wohnungen hat die Stadt durch Benennungs- und/oder Besetzungsrechte einen direkten Zugriff. Durch auslaufende Bindungen wird sich diese Zahl in den kommenden Jahren jedoch kontinuierlich verringern.

Für weitere 11.524 Wohnungen, die in den zurückliegenden Jahren im Rahmen von Mod./Inst.-Förderung im Bestand bzw. der vereinbarten Förderung (3. Förderweg) öffentlich gefördert wurden, bestehen lediglich noch Mietpreisbindungen. Die ursprünglich vorhandenen Belegungsbindungen wurden durch das Land Brandenburg zum 01.09.2003 aufgehoben. Der Anteil der Wohnungen mit Miet- und Belegungsbindungen am Wohnungsbestand hat sich dadurch von 19,2 % im Jahr 2002 auf 3,4 % im Jahre 2004 verringert.

Eine eindeutig positive Entwicklung gab es – nicht zuletzt auf Grund der Anstrengungen der Wohnungsunternehmen – beim **Wohnungsleerstand**. Dieser hat sich gesamtstädtisch im Vergleich zu 2003 weiter verringert und lag Ende 2004 mit ca. 2.860 Wohnungen lediglich noch bei 3,8 %. Davon standen ca. 2,0 % der Wohnungen wegen ihres baulich schlechten Zustandes oder auf Grund bevorstehender Sanierungsmaßnahmen unvermietbar leer. Weitere 1,8 % der Wohnungen waren vermietbar und standen umzugsbedingt lediglich zeitweilig leer.

Schwerpunkte des Leerstandes gibt es nur noch in Stadtteilen mit überwiegend Altbauwohnungsbeständen. Hier sind vor allem die Sanierungsgebiete Potsdamer Innenstadt (8,1 %) und Babelsberg Nord (5,2 %) zu nennen. In diesen Gebieten betrifft der Leerstand vielfach denkmalgeschützte Gebäude mit hohem Sanierungsaufwand.

Die Stadtteile mit überwiegender oder ausschließlicher Bebauung in industrieller Bauweise haben - auch auf Grund ihres günstigeren Mietniveaus – von der Marktentwicklung profitiert, was auch zu einer deutlichen Reduzierung des Leerstandes beigetragen hat.

Festzustellen ist, dass der reduzierte Wohnungsleerstand sich in einigen Segmenten bereits auf das Mietniveau ausgewirkt hat. So sind die Mieten vor allem im freifinanzierten Wohnungsbestand seit 2003 weiter angestiegen. Im Potsdamer Durchschnitt lagen sie für Angebote im sanierten Altbau und in nach 1990 errichteten Neubauten bei 7,32 EUR/m² (2002 waren es 7,00 EUR/m²). Auch die Anzahl der zur Vermietung angebotenen Wohnungen ist wieder um ein Drittel angestiegen und lag Ende 2004 etwa wieder auf dem Niveau von 2001.

Fazit:

Die bereits in 2003 für bestimmte Teilbereiche festgestellte Anspannung des Marktes hat sich auch in 2004 weiter fortgesetzt. Dabei geht es um die Marktsegmente der kleinen Wohnungen mit 1 bis 2 Räumen (max. 50 m²) und/oder der preisgünstigen Wohnungen mit einer Netto-Kaltmiete bis 4,60 EUR/m². Der Anteil leerstehender Wohnungen hat sich weiter verringert. Noch ausreichende und preisgünstige Angebote gibt es bei 3-Raumwohnungen.

2. Wohnungsnachfrage von WBS-Inhabern

Im Jahr 2004 stellten insgesamt 2.218 Haushalte einen Antrag auf Erteilung einer Wohnberechtigungsbescheinigung (WBS), die zum Bezug einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung berechtigt (Anlage Tabelle 4). Die Zahl der Antragsteller war im Vergleich zum Vorjahr wegen der aufgehobenen Belegungsbindungen für Mod./Inst.-geförderte Wohnungen, für die ein WBS nun nicht mehr erforderlich war, rückläufig. Seit dem letzten Quartal 2004 steigt die Zahl der beantragten WBS jedoch wieder leicht an.

Zusammen mit bereits im Jahr 2003 erteilten WBS, deren Gültigkeit in das Jahr 2004 hineinreichte, waren für das zurückliegende Jahr insgesamt 5.248 gültige WBS zu betrachten. Bei der Koordinierung bzw. der Vermittlung geeigneter Wohnungen konzentrierten sich die Mitarbeiter jedoch lediglich auf die **3.140 Wohnungsanliegen**, bei denen eine **soziale Dringlichkeit anerkannt** wurde. Dabei bezog sich die Wohnungsnachfrage in ca. 74 % aller Fälle allein auf 1- und 2-Raumwohnungen (Anlage Tabelle 5).

Grundlage für die Anerkennung einer sozialen Dringlichkeit sind das Wohnraumförderungsgesetz (WFG), das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), die entsprechenden Verwaltungsvorschriften und letztlich auch der Beschluss der SVV für weitere Zielgruppen, die einer besonderen Fürsorge durch die Stadt bedürfen.

Innerhalb des Jahres 2004 konnten 1.553 dringende Wohnungsprobleme realisiert werden (Anlage Tabelle 6). Bei weiteren 618 Anträgen lief die Gültigkeit ab, ohne dass ein Neuantrag gestellt wurde.

Nicht für alle dringenden Wohnungsanliegen wurden Belegungsbindungen durch die Verwaltung eingesetzt. Ursächlich dafür war, dass auch 2004 ca. ein Drittel aller Betroffenen mit dringendem WBS in der Lage waren, eigenständig geeigneten Wohnraum zu finden, da sich ihre Lebens- und Einkommensverhältnisse nach der Beantragung eines WBS verbesserten. Dies versetzte die Betroffenen in die Lage, auch Wohnungen mit einer Netto-Kaltmiete oberhalb von 4,60 EUR/m² anzumieten. Unterstützung durch die Arbeitsgruppe Wohnungswesen war in diesen Fällen trotz vorhandenem WBS mit Dringlichkeit nicht geboten.

Intensive Unterstützung erhalten jedoch Inhaber eines WBS mit Dringlichkeit, bei denen auf Grund individueller Zugangsprobleme zum Wohnungsmarkt eine behördliche Mithilfe erforderlich ist oder wird. Für diese Fälle werden alle zur Verfügung stehenden Instrumente wie, z.B. die Ausübung bestehender Besetzungs- und Benennungsrechte aus öffentlicher Förderung und Benennungsrechte aus bestehenden Wohnraumversorgungsverträgen, herangezogen.

Problematisch ist nach wie vor die Struktur der in den Anträgen nachgefragten Wohnungsgrößen, die nicht mit dem Potenzial freiwerdender preiswerter Wohnungen übereinstimmt (Anlage Tabellen 5 und 7).

3. Ergebnisse der Wohnraumversorgung aus den nach Belegungsbindungsgesetz geschlossenen Verträgen (WVV)

In der nachfolgenden Übersicht sind die mit den Wohnungsunternehmen vereinbarten Ziele und die erreichten Ergebnisse für die Jahre 2001 bis 2004 dargestellt.

	Soll 2001	Ist 2001	Soll 2002	Ist 2002	Soll 2003	Ist 2003	Soll 2004	Ist 2004
GEWOBA	600	255 42,4%	600	243 40,5%	300	213 71%	300	245 81,6%
Karl Marx	155	11 7,1 %	155	27 36%	75	35 46,6%	75	32 42,6%
1956	70	3 4,3 %	70	2 2,8%	35	13 37%	35	6 17,1%
PbG	65	9 13,8 %	65	9 13,8%	30	16 53,3%	30	2 6,7%
Gesamt	1.030	281 27,3 %	1.030	281 27,3%	440	277 63%	440	285 64,7%

Gegenüber 2003 konnte der Erfüllungsstand leicht verbessert werden. Dies resultiert einerseits aus einem stärkeren Beitrag der GEWOBA und andererseits aus einer Intensivierung der Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen. Mit detaillierten Dringlichkeitsprüfungen durch die Arbeitsgruppe Wohnungswesen konnte eine bessere und konkretere Vermittlung der Problemfälle an die Wohnungsunternehmen erfolgen. Dies versetzte diese in die Lage, auf die nunmehr besser nachvollziehbaren Wohnungsbedarfe durch Bereitstellung geeigneter Wohnungen zielgenauer zu reagieren.

Unter anderem behinderten auch folgende objektive Gründe ein besseres Ergebnis bei der Erfüllung der in den Wohnungsversorgungsverträgen vereinbarten Ziele.

1. Angebotsdefizit bei **kleinen** Wohnungen

Im Preissegment bis zu einer Netto-Kaltmiete von 4,60 EUR/m² sind nach wie vor nicht ausreichend Angebote an 1- und 2- Raumwohnungen vorhanden. Demzufolge konnten die Vertragspartner solche Wohnungen nicht in erforderlicher Zahl bereitstellen.

Dem unzureichenden Angebot an kleinen Wohnungen stehen gerade für diese Wohnungsgrößen überproportional viele Wohnungssuchende gegenüber. So sind fast 80 % der am Jahresende unerledigten dringenden WBS 1- oder 2-Personenhaushalte (Anlage Tabelle 10).

2. Angebotsdefizit bei **preiswerten** Wohnungen

Entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen werden nur Wohnungen auf das Ergebnis aus dem Versorgungsauftrag angerechnet, die in Größe und Miete den vereinbarten Kriterien – insbesondere im Hinblick auf die höchstzulässige Miete von 4,60 EUR/m² – entsprechen. Es ist festzustellen, dass das Angebot geeigneter preiswerter Wohnungen weiter rückläufig ist.

Fazit/Ausblick:

Die Konzentration auf wohnungssuchende Haushalte, die im Besitz eines WBS mit Dringlichkeit sind und die eine intensive Unterstützung bei der Wohnungssuche benötigen, hat sich bewährt und soll fortgesetzt werden.

Für besonders schwerwiegende Problemfälle werden auch künftig Einzelfallkonferenzen zwischen dem Bereich Wohnen und den Stadtspurenunternehmen durchgeführt. Im Jahre 2004 konnte für 13 Haushalte nur auf diesem Wege die Anmietung einer preiswerten Wohnung ermöglicht werden.

Auf Grund der bisherigen Erfahrungswerte ist es aus Sicht des Bereiches HzL und Wohnen erforderlich, die vereinbarte Quote für die durch die Wohnungsunternehmen bereitzustellenden Wohnungen auch für 2006 unverändert fortzuschreiben.

Dies ist auch im Hinblick auf die noch immer ausstehenden Erkenntnisse aus der Umsetzung von Hartz IV, bezüglich der Angemessenheit von Wohnraum, geboten. Nach wie vor fehlen Erkenntnisse darüber, wie viel ALG II-Haushalte in unangemessenen Wohnungen leben und künftig durch die PAGA aufgefordert werden könnten, sich angemessenen Wohnraum zu suchen.

Tabelle 1: Wohnungsverteilung nach Gebäudeart (einschl. neue OT)

Art der Gebäude	2002		2003		2004	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Mehrfamilienhäuser	67.678	90,6	67.647	90,4	68.351	83,7
Ein-, Zweifamilien-, Doppel-, Reihenhäuser	5.393	7,2	5.524	7,4	8.573	10,5
Sonstige Gebäude	1.630	2,2	1.624	2,2	1.844	2,3
Datentechnisch noch nicht aufbereitete Wohnungen aus den neuen OT	-	-	-	-	2.853	3,5
Insgesamt:	74.701	100,0	74.795	100,0	81.621	100,0

Tabelle 2: Gebäudestruktur (einschl. neue OT)

Art der Gebäude	2002		2003		2004	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Mehrfamilienhäuser	8.480	60,9	8.466	60,3	8.250	47,5
Ein-, Zweifamilien-, Doppel-, Reihenhäuser	5.111	36,7	5.229	37,3	7.586	43,7
Sonstige Gebäude	336	2,4	337	2,4	440	2,5
Datentechnisch noch nicht aufbereitete Objekte aus den neuen OT	-	-	-	-	1.094	6,3
Insgesamt:	13.927	100,0	14.032	100,0	17.370	100,0

Tabelle 3: Wohnungsbestand nach Eigentümern (einschl. neue OT)

Eigentümer	2002		2003		2004	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Kommunal	19.414	26,0	19.308	25,8	19.140	23,4
Genossenschaftlich	16.058	21,5	16.048	21,5	16.071	19,7
Privat und Sonstige	39.229	52,5	39.439	52,7	43.557	53,4
Datentechnisch noch nicht aufbereitete Wohnungen aus den neuen OT	-	-	-	-	2.853	3,5
Insgesamt:	74.701	100,0	74.795	100,0	81.621	100,0

Tabelle 4: WBS-Anträge (jeweils 01.01. bis 31.12.)

Erteilte Bescheinigungen	2000	2001	2002	2003	2004
Gesamt:	4.003	3.866	3.689	3.030	2.218
1. Förderweg (§ 27 WoFG i.V. mit § 5 WoBindG)	3.230	3.061	2.968	2.501	2.218
3. Förderweg (§ 88d II. WoBauG)	720	736	649	469	-
Ablehnungen	53	69	72	69	0

Eine Darstellung der erteilten Bescheinigungen für den „sogenannten“ 3. Förderweg entfällt zukünftig, da wegen der landesweit zum 01.09.2003 aufgehobenen Belegungsbindungen für diese Wohnungen keine Zugangsbeschränkungen mehr vorhanden sind und deshalb kein WBS erforderlich ist.

Tabelle 5: Nachgefragte WE-Größen durch dringende WBS-Fälle

	Gesamt	1 bis 2-RWE	3-RWE	4-RWE	5-RWE und größer
absolut	3.140	2.315	530	201	94
In %	100	73,7	16,9	6,4	3,9

Tabelle 6: Realisierte Anträge

	2000	2001	2002	2003	2004
Insgesamt	3.589	3.219	3.390	2.785	2.460
nach §27 WoFG	2.909	2.558	2.745	2.247	2.460
dav. mit Dringlichkeit	1.061	994	1.561	1.451	1.553
nach § 88d II. WoBauG	680	661	618	509	-

(Erfasst sind alle Anträge, die während ihrer Gültigkeit durch Mithilfe der AG Wohnungswesen oder durch Selbsthilfe realisiert werden konnten bzw. wo aus sonstigen Gründen auf eine weitere Mithilfe bei der Wohnungssuche verzichtet wurde.)

Tabelle 7: Für dringende Probleme bereitgestellte Wohnungen nach Größe

	Gesamt	1-RWE	2-RWE	3-RWE	4-RWE	5-RWE und größer
absolut	1.553	350	514	540	133	16
In %	100	22,5	33,1	34,8	8,6	1,0

Tabelle 8: Offene Anträge jeweils per 31.12. (um Erledigte bereinigt)

	2000	2001	2002	2003	2004

Insgesamt	2.120	1.999	1.701	1.600	1.555
§ 27 WoFG	1.761	1.647	1.362	1.319	1.555
dav. mit Dringlichkeit	825	1.040	887	884	969
§ 88d II. WoBauG	359	352	285	232	-

Tabelle 9: Offene Anträge nach Wohnungsgrößen insgesamt

Wohnungsgröße	2000	2001	2002	2003	2004
1-RWE	1.254	1.178	-	-	-
2-RWE	319	287	1.223	1.166	1.256
3-RWE	369	356	345	309	220
4-RWE	145	139	101	91	47
5-RWE u. größer	33	39	32	34	32
Insgesamt:	2.120	1.999	1.701	1.600	1.555

Tabelle 10: Offene Anträge mit Dringlichkeit nach Wohnungsgröße

Wohnungsgröße	2000	2001	2002	2003	2004
1 RWE	485	605	-	-	-
2 RWE	92	121	661	674	767
3 RWE	153	194	157	126	130
4 RWE	69	88	49	55	47
5 RWE u. größer	26	32	20	29	25
Insgesamt	825	1040	887	884	969