



24/SVV/0411

Beschlussvorlage
öffentlich

Fortschreibung des wohnungspolitischen Konzepts für die Landeshauptstadt Potsdam

<i>Geschäftsbereich:</i>		<i>Datum</i>
Oberbürgermeister, Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration		27.03.2024
<i>geplante Sitzungstermine</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
10.04.2024	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Fortschreibung des wohnungspolitischen Konzeptes (Anlage 1) als evidenzbasierte Grundlage und Rahmen für das wohnungspolitische Handeln und Steuern der Landeshauptstadt Potsdam in den nächsten Jahren.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die im Konzept als Meilensteine formulierten Maßnahmen umzusetzen und die benannten Stellen als Umsetzungsvoraussetzung zu schaffen.

Die für die Umsetzung dieser Meilensteine erforderlichen zusätzlichen finanziellen Mittel in Höhe von insgesamt 575.000 Euro im Zeitraum 2025 bis 2028 sind in der jeweiligen Haushaltsplanung zu berücksichtigen. Ebenso sind die erforderlichen Stellenmehrbedarfe im Umfang von 5,0 VZE im Stellenplan zu berücksichtigen.

Aufgrund der veränderten Haushaltslage der LHP erfolgt die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes im Rahmen des bestehenden Stellenplans. Dabei ist zu prüfen, ob alle 5 VZ bereits im Jahr 2025 umgesetzt werden müssen oder ein stufenweiser Aufbau über 2 Jahre sinnvoll ist. Gleiches gilt für die Sachkosten. Hier ist eine stufenweise Umsetzung zu prüfen. Solange steht die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen unter (Haushalts)Vorbehalt.

Begründung:

Mit der vorliegenden Beschlussvorlage wird der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.01.2020 (DS 19/SVV/1016) umgesetzt. Darin wurde der Oberbürgermeister beauftragt, den Stand der Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts von 2015 darzustellen und die Wirksamkeit zu bewerten sowie in diesem Zusammenhang auch eine Aktualisierung des Konzeptes vorzunehmen und bis zum Mai 2020 der Stadtverordnetenversammlung vorzulegen. Daneben sei beginnend in 2020 ein Bericht zur Wohnungsmarktbeobachtung vorzulegen.

Mit der Mitteilungsvorlage (DS: 21/SVV/0276) ist mit pandemiebedingter Verzögerung ein Zwischenbericht zur Beschlussumsetzung vorgelegt worden. Darin wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Aktualisierung der konzeptionellen Grundlagen für die soziale Wohnraumversorgung in Potsdam sowie die Überprüfung des Umsetzungsstandes und der Wirksamkeit des Konzeptes von 2015 durch einen externen Gutachter erfolgen soll.

Mit der Mitteilungsvorlage (DS: 21/SVV/1009) wurde der Stadtverordnetenversammlung mitgeteilt, dass zur Umsetzung des Beschlusses „Wohnen im kommunalen Bestand in Potsdam weiter stärken“ vom 02.06.2021 (DS: 21/SVV/0636) die Verknüpfung der Einführung eines Dialogforums als Dialog- und Beteiligungsinstrument mit der Fortschreibung des wohnungspolitischen Konzeptes angestrebt wird.

Die genannten Aufgaben wurden im Sommer 2022 als Dienstleistung an zwei Büros vergeben. Diese nahmen unmittelbar im Sommer die Tätigkeit auf und entwickelten in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt Potsdam und der „Werkstadt für Beteiligung“ ein Beteiligungskonzept, das einerseits die Anforderungen aus den oben zitierten Beschlüssen und andererseits die städtischen Qualitätsstandards für Partizipation berücksichtigt. Zeitgleich wurde auch mit dem ersten fachlichen Leistungsbaustein, der Analyse der Rahmenbedingungen des Potsdamer Wohnungsmarktes begonnen.

Zu den Leistungsbausteinen gehörte auch die Einbindung eines Begleitkreises, der sich aus den Mitgliedern des Potsdamer Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen und weiteren Expertinnen und Experten sowie Vertretungen aus der organisierten Zivilgesellschaft zusammensetzt. Die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung waren durch ihre wohnungspolitischen Sprecherinnen und Sprecher im Begleitkreis vertreten. Dieses Gremium nahm am 23.11.2023 seine Arbeit auf und tagte im gesamten Prozessverlauf insgesamt sechsmal. Alle Erarbeitungsschritte (Beteiligungskonzept, Wohnungsmarktanalyse, Wirkungsanalyse, Handlungsempfehlungen) sind im Begleitkreis diskutiert worden. Die Rückmeldungen und Hinweise aus dem Gremium sind im Erarbeitungsprozess berücksichtigt worden.

Der Start des Erarbeitungs- und Beteiligungsprozesses fand am 15. Februar 2023 als die öffentliche Auftaktveranstaltung in digitaler Form statt. In diesem Rahmen wurde die Öffentlichkeit über den Erarbeitungs- und Beteiligungsprozess informiert. Gleichzeitig wurde abgefragt, welche Themen aktuell und in Zukunft wichtig und im Rahmen des Prozesses zu bearbeiten seien. Daraus ergaben sich im Folgenden die Themenschwerpunkte für die Beteiligungsformate (2 Dialogforen und 3 Fachworkshops).

Aus diesen Prozessschritten heraus sind durch das Gutachterbüro Handlungsempfehlungen für das wohnungspolitische Agieren der nächsten Jahre erarbeitet worden. Der in der Anlage 1 aufgeführte Bericht fasst die wesentlichen Arbeitsergebnisse zusammen und stellt mit Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung eine zentrale und evidenzbasierte konzeptionell-strategische Handlungsgrundlage für die Wohnungspolitik der Landeshauptstadt Potsdam in den nächsten Jahren dar. Diese ermöglicht einen strategisch ausgerichteten und angemessenen Umgang mit den gegenwärtigen und künftigen wohnungspolitischen Herausforderungen. Insbesondere die Ausgestaltung einer sozialverträglichen Energie- und Wärmewende zum Erreichen der Klimaziele stellt eine der Aufgaben dar, die neben dem Thema der bezahlbaren und bedarfsgerechten

Wohnraumversorgung in einer weiter wachsenden Stadt stärker als bisher in den Fokus rückt. So ist die Umsetzung der Wärmewende insbesondere in der erneuerbaren Wärmeversorgung die wesentliche Voraussetzung, um die Auswirkungen der wohnungswirtschaftlichen Investitionen zur Wärmewende auf die Mietkosten möglichst gering zu halten. Damit werden in einem Handlungsfeld gleich zwei der gesamtstädtischen Ziele der Landeshauptstadt Potsdam adressiert: 1) Wachstum mit Klimaschutz und Lebensqualität sowie 2) Bezahlbares Wohnen und nachhaltige Quartiersentwicklung.

Anlagen:

- | | | |
|---|--|------------|
| 1 | Darstellung der finanziellen Auswirkungen der BV | öffentlich |
| 2 | Pflichtige Zusatzinformationen zur Vorlage | öffentlich |
| 3 | Anlage 1_Wohnungspolitisches Konzept Potsdam | öffentlich |

Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Betreff: Fortschreibung des wohnungspolitischen Konzeptes für die Landeshauptstadt Potsdam

1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen? Nein Ja
2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe? Nein Ja
3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten? Nein Ja Teilweise
4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. 52201 Bezeichnung: Soziale Wohnraumversorgung.

5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
Ertrag laut Plan	392.062	463.900	83.300	83.300	83.300	0	713.800
Ertrag neu	392.062	463.900	83.300	83.300	83.300	0	713.800
Aufwand laut Plan	4.629.955	5.011.100	4.931.700	4.970.300	5.016.500	0	19.929.600
Aufwand neu	4.629.955	5.011.100	5.076.700	5.070.300	5.126.500	220.000	20.504.600
Saldo Ergebnishaushalt laut Plan	- 4.237.893	-4.547.200	-4.848.400	-4.887.000	-4.933.200	0	19.215.800
Saldo Ergebnishaushalt neu	-4.237.893	-4.547.200	-4.993.400	-4.987.000	-5.043.200	-220.000	19.790.800
Abweichung zum Planansatz	0	0	-145.000	-100.000	-110.000	-220.000	-575.000

5. a Durch die Maßnahme entsteht eine Haushaltsbelastung über den Planungszeitraum hinaus bis 2030 in der Höhe von insgesamt 140.000 Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
Investive Einzahlungen laut Plan								
Investive Einzahlungen neu								
Investive Auszahlungen laut Plan								
Investive Auszahlungen neu								
Saldo Finanzhaushalt laut Plan								
Saldo Finanzhaushalt neu								
Abweichung zum Planansatz								

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Unterprodukt Nr. Bezeichnung gedeckt.

8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan? Nein Ja
 Mit der Maßnahme ist eine Stellenerweiterung von 5,0 Vollzeiteneinheiten verbunden.
 Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt? Nein Ja
9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt. Nein Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

Im Konzept wird die Umsetzung von Maßnahmen vorgeschlagen, die zu einem Teil mit Mittel aus dem laufenden Haushalt 2023/24 umgesetzt werden können.

Darüber hinaus enthält das Konzept in den Handlungsempfehlungen Maßnahmen, zu deren Finanzierung zusätzliche Mittel benötigt werden.

Zusätzliche Finanzmittel werden benötigt für folgende Maßnahmen:

- 1) Aufbau eines Wohnungsmarktmonitorings (M 1|1) – 10.000 € p.a. ab 2025
- 2) Analyse von Wohnbedarfen (M 1|2) – 35.000 € in 2025
- 3) Untersuchungen Soziale Erhaltungssatzung (M 4|2) – 100.000 € p.a. ab 2025
- 4) Bündnis für Wohnen (M 7|1) – 20.000 € p.a. ab 2025
- 5) Verstetigung Dialogforum (M 7|2) – 50.000 € p.a. ab 2025

Außerdem ist mit der Umsetzung der im Konzept vorgeschlagenen Maßnahmen ein Stellenmehrbedarf verbunden. Dies betrifft die folgenden Maßnahmen im Konzept:

- 1) Kommunale Wärmeplanung (M 2|1) – 1 VZE im FB 45
- 2) Energetische Stadtsanierung (M 2|3) – 1 VZE im FB 45
- 3) Implementierung des PotsdamBonus (M 3|1) – 1 VZE im FB 39
- 4) Stabsstelle Wohnen (M 6|2) – 2 VZE in 901

Zur erfolgreichen Umsetzung des Konzeptes sind die finanziellen und personellen Mehrbedarfe im Rahmen der Haushaltsplanung für das Haushaltsjahr 2025 zu berücksichtigen.

Anlagen:

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen
(Interne Pflichtanlage!)
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)

Pflichtige Zusatzinformationen zur Vorlage

Betreff:

Fortschreibung des wohnungspolitischen Konzepts für die Landeshauptstadt Potsdam

öffentlich nicht öffentlich

► **Berücksichtigung Gesamtstädtischer Ziele** ja nein

<input type="checkbox"/> Digitales Potsdam	<input checked="" type="checkbox"/> Wachstum mit Klimaschutz und hoher Lebensqualität	<input checked="" type="checkbox"/> Vorausschauendes Flächenmanagement
<input type="checkbox"/> Bedarfsorientierte und zukunftsfähige Bildungsinfrastruktur	<input type="checkbox"/> Umweltgerechte Mobilität	<input checked="" type="checkbox"/> Bürgerschaftliches Engagement
<input type="checkbox"/> Investitionsorientierter Haushalt	<input type="checkbox"/> Vielseitiges Unternehmertum	<input checked="" type="checkbox"/> Bezahlbares Wohnen und nachhaltige Quartiersentwicklung

Bezug zum Strategischen Projekt (falls möglich):

Die Erarbeitung des Wohnungspolitischen Konzeptes ist Teil des Strategieprojektes „Bezahlbares Wohnen“.
Einzelne Maßnahmen aus dem Konzept zahlen auch auf die o.g. Strategischen Ziele ein.

► **Finanzielle Auswirkungen** ja nein

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

Fazit der finanziellen Auswirkungen:

Kurze Zusammenfassung der Pflichtanlage (keine Wiederholung)

Die vorliegende Beschlussvorlage hat finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt, obgleich viele Maßnahmen des Konzeptes mit Mitteln umgesetzt werden können, die bereits im Haushalt 2023/24 enthalten sind. Die Umsetzung des Konzeptes steht unter Haushaltsvorbehalt, da weitere wichtige Maßnahmen des Konzeptes nur mit zusätzlichen Finanzmitteln umgesetzt werden können, die bei der Haushaltsplanung für den Haushalt 2025 zu berücksichtigen sind.

► **Berechnungstabelle Demografieprüfung**

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
	3	3		2	130	große

► **Klimaauswirkungen**

positiv

negativ

keine

Fazit der Klimaauswirkungen:

Klimaschutz, Kommunale Energiewende und bezahlbares Wohnen ist als ein Aufgabenfeld im Wohnungspolitischen Konzept adressiert.

Wohnungspolitisches Konzept Potsdam

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM

Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration

Fachbereich Stadtplanung

Bereich Gesamtstädtische Planung

Berlin, 14.02.2024

RegioKontext GmbH

Simon Wieland

Julia Grünky

Leon Kesselhut

Arnt von Bodelschwingh

Marleen Dettmann

dieraumplaner GmbH (Beteiligungsprozess)

Sabine Slapa

Jana Klatt-Wasicki

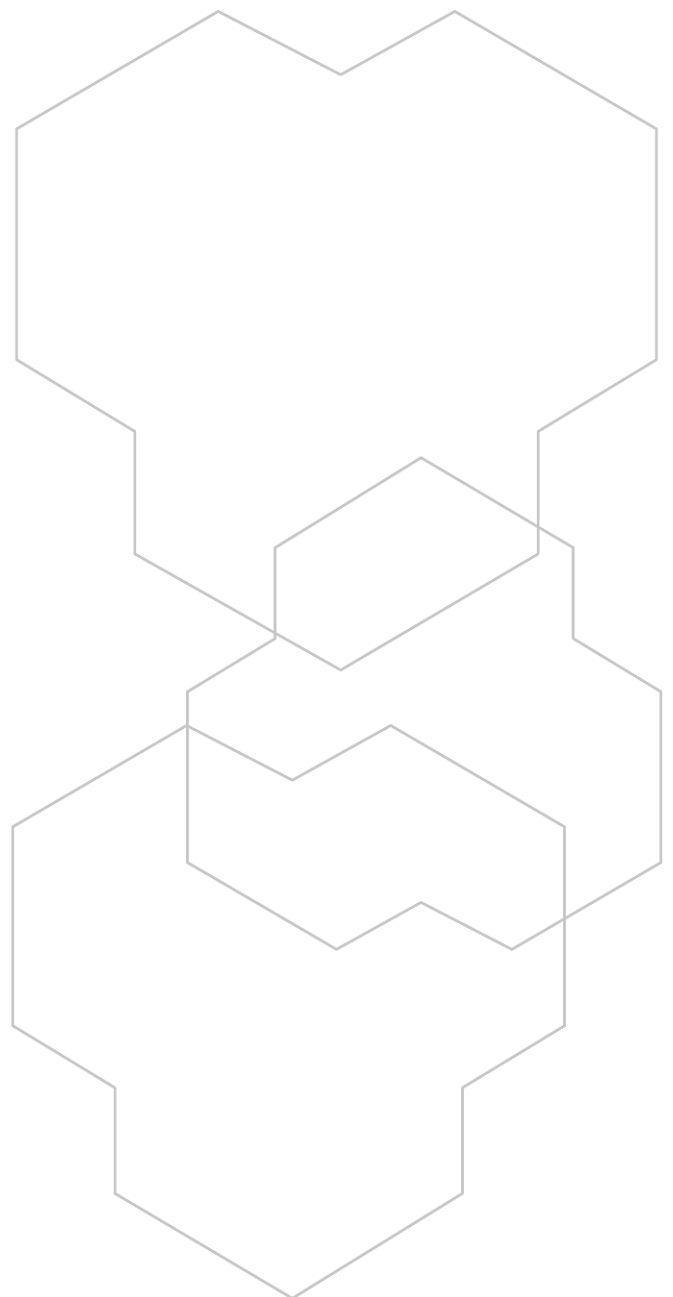
Charlotte Onkelbach

RegioKontext GmbH

HRB 106269 B Amtsgericht Berlin Charlottenburg

Kantstr. 92, 10627 Berlin

buero@regiokontext.de



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abbildungsverzeichnis	4
1 Grundlagen	5
1.1 Anlass der Fortschreibung	5
1.2 Aufbau und Erarbeitungsprozess des Wohnungspolitischen Konzeptes	7
1.3 Beteiligungsprozess	8
2 Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt	11
2.1 Bestandsaufnahme wohnungspolitische Grundlagen und Beschlüsse	11
2.2 Wohnungsmarktanalyse	13
2.3 Wohnungsbaupotenziale und Ergebnisse der Haushaltsprognose	23
3 Wohnungspolitisches Konzept 2015 – Wirkungsanalyse	26
3.1 Ziel und Kontext der Wirkungsanalyse	26
3.2 Methode und Vorgehensweise	27
3.3 Erkenntnisse und Befunde	29
3.4 Schlussfolgerungen für die Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes	31
4 Struktur und Maßgaben der Fortschreibung	34
4.1 Prämissen und Maßgaben	34
4.2 Struktur der Aufgabenfelder	37
5 Aufgabenfelder und Maßnahmen	40
5.1 Aufgabenfeld 1 Grundlagen aktiver Wohnungspolitik	40
5.2 Aufgabenfeld 2 Klimaschutz, kommunale Energiewende und bezahlbares Wohnen	45
5.3 Aufgabenfeld 3 Zugang und Wohnraumversorgung – bezahlbar und gerecht	52
5.4 Aufgabenfeld 4 Gutes Wohnen im Quartier sichern und zukunftsfähig gestalten	56
5.5 Aufgabenfeld 5 Neubau konsequent bedarfsgerecht	62
5.6 Aufgabenfeld 6 Querschnittsaufgabe Wohnen: Kümmern, beraten, informieren, vernetzen	68
5.7 Aufgabenfeld 7 Wohnungspolitik als gemeinsame Aufgabe	72

6	Weitere Schritte zur Umsetzung (Schlussbetrachtung, Ausblick)	76
7	Anhang	77
7.1	Zielsystem mit Handlungsfeldern, Instrumente und Maßnahmen zum Wohnungspolitischen Konzept 2015	77
7.2	Exkurs: Städtevergleich	78
7.3	Konzept zum Aufbau eines Wohnungsmarktmonitorings	82
7.4	Literatur	97

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Dialogforum "Wohnen der Zukunft" am 20.04.2023 mit Ricarda Pätzold (difu)	8
Abbildung 2: Übersicht Beteiligungsprozess (Darstellung die raumplaner)	10
Abbildung 3: Wanderung und natürliche Bevölkerungsentwicklung 2012-2021	14
Abbildung 4: Wanderungssaldo nach Altersgruppen	14
Abbildung 5: Innerstädtische Wanderungen	15
Abbildung 6: Entwicklung sozioökonomischer Indikatoren	16
Abbildung 7: Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsbestand (indiziert, 2012 = 100) (links) und Gegenüberstellung von Haushalten und Wohnungen (2021) (rechts)	17
Abbildung 8: Wohnungsbestand nach Art des Eigentums 2021	19
Abbildung 9: Entwicklung der Mieten (nettokalt, EUR/m ²)	20
Abbildung 10 Entwicklung der Struktur der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Preisklassen in Potsdam in den Jahren 2012 bis 2022	21
Abbildung 11 Indizierte Bodenpreise für individuellen Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau und Baupreise aller Wohngebäude in Potsdam sowie Verbraucherpreisindex Brandenburg 2012-2021	22
Abbildung 12 Wohnbaupotenziale Potsdam (2020)	23
Abbildung 13 Veränderung der Haushalte nach Haushaltstypen im Zeitraum der Haushaltsprognose	24
Abbildung 14: Umsetzungsschema der Wirkungsanalyse	28
Abbildung 15: Aufgabenfelder und Meilensteine im Überblick	39
Abbildung 16: Ausgewählter Großstädte im Vergleich	78
Abbildung 17: Indizierte Bevölkerungsentwicklung ausgewählter Großstädte	79
Abbildung 18: Baufertigstellungen ausgewählter Großstädte von Wohn- und Nichtwohngebäuden je 10.000 Einwohnende	79
Abbildung 19: Indizierte Angebotsmieten (nettokalt, Median) ausgewählter Großstädte 2012 – 2021	80
Abbildung 20: Durchschnittliche Wohnfläche ausgewählter Großstädte in m ² pro Kopf	81
Abbildung 21: Startseite des Open Data Portals der Landeshauptstadt Potsdam (Februar 2024)	84
Abbildung 22: Interaktives Storyboard zum IBB Wohnungsmarktbericht 2022 (Bildschirmfoto)	93
Abbildung 23: Räumliche Verteilung der Haushalte mit Kindern in Aachen und Dashboard Lebenssituationen in Aachen	94
Abbildung 24: Wohnungsmarktbeobachtung in den Wohnquartieren der Landeshauptstadt Düsseldorf (Bildschirmfoto)	95

1 Grundlagen

1.1 Anlass der Fortschreibung

Der Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Potsdam hat in den vergangenen Jahren eine dynamische Entwicklung durchlaufen. Parallel zu einer anhaltenden wirtschaftlichen Dynamik ist die Bevölkerung überdurchschnittlich stark gestiegen. Unter anderem Studierende und überregional zuwandernde Beschäftigte in den Forschungseinrichtungen des Wissenschaftsstandorts Potsdam zogen in die Stadt. Die stetig wachsende Nachfrage stößt auf ein endliches Angebot an Wohnraum. Die Stadt setzte sich für den Neubau von Wohnungen ein, sowohl bestandsintegriert durch Nachverdichtung und kleinteilige Flächenkonversion (Speicherstadt, Brunnenviertel, ehem. Tram-Depot, Medienstadt, Hauptbahnhof) als auch großflächig in behutsamen Siedlungsergänzungen und neuen Stadtteilen. In den letzten dreißig Jahren kamen beispielsweise das Kirchsteigfeld (1990er Jahre) und das Bornstedter Feld (bis Ende der 2020er Jahre) hinzu. Die Umsetzung der nächsten großflächigen Siedlungserweiterung als neuer Stadtteil wurde in Krampnitz bereits begonnen.

Wohnungspolitisches Handeln bezieht sich auf Investitionsentscheidungen mit jahrzehntelanger Reichweite. Es erfordert daher eine vorausschauende Planung. Objekte, die heute entstehen, müssen schon rein kalkulatorisch für Nutzungszeiten bis zum Jahr 2070 und länger funktionieren. Zugleich stellt der heutige Neubau die Chance dar, das bestehende Wohnungsangebot „nachjustieren“ und auf veränderte Bedarfe zu reagieren – etwa mit Blick auf den fortschreitenden demografischen Wandel. Und nicht zuletzt: Die nun anstehenden wohnungswirtschaftlichen Investitionszyklen im Bestand bieten genauso wie der Neubau diejenigen Anlässe, bei denen die gestiegenen Zielvorgaben für Klimaschutz und Klimaresilienz zwingend umgesetzt werden müssen. Die postulierte Klimaneutralität der Wärmeversorgung von Wohngebäuden bis 2045 ist zu einer wichtigen Determinante von Investitionen am Wohnungsmarkt geworden. Das trifft insbesondere den Bestand, sowohl bei Mietwohnung als auch insbesondere das selbstgenutzte Eigentum.

Lange Investitionszeiträume und veränderte Rahmenbedingungen

Weitere externe Faktoren wirken teils massiv auf die Wohnungsmarktentwicklung. Diese liegen oft fernab kommunaler Steuerungsmöglichkeiten. Zu nennen sind beispielsweise die dynamische Entwicklung von Baupreisen und Grundstückswerten oder das massiv veränderte Zinsniveau. Hinzu kommen Sonderereignisse wie die Corona-Pandemie oder schlagartig einsetzende Flüchtlingsbewegungen. Schließlich verändert sich auch der Markt in seinen Strukturen selbst. In Potsdam sinkt die Zahl frei verfügbarer Wohnangebote bei gleichzeitig steigender Einwohnerzahl. Ein weiteres Merkmal für Marktanspannung ist inzwischen ein wachsendes Angebot an (teil-)möblierten Wohnungen oder Wohnen auf Zeit geworden. Solche neuen Bewirtschaftungsmodelle verknappen das reguläre Wohnungsangebot zusätzlich – so auch in der brandenburgischen Landeshauptstadt.

Externe Einflüsse mit großer Marktwirkung

Die deutlich angespannte Marktlage verbunden mit den vorgenannten hochdynamischen Rahmenbedingungen haben das Themenfeld „Wohnen“ in Potsdam sukzessive zu einem der wichtigsten stadtentwicklungspolitischen Themen werden lassen. Zugleich lässt sich auch in Potsdam Widerstand gegen neue Bauvorhaben beobachten. Das NIMBY-Phänomen („not in my backyard“, zu Deutsch wörtlich: „nicht in meinem Hinterhof“ im Sinne von „nicht in meiner Nachbarschaft“) verhindert oder bremst so wichtige Entlastungen für den Wohnungsmarkt zugunsten des Status quo, ohne dass die erst künftig Zuziehenden eine vergleichbar starke Interessensvertretung im städtischen Diskurs hätten.

Hoher Handlungsdruck versus lokale Interessen

Die Landeshauptstadt Potsdam hat bereits vor zehn Jahren reagiert und ein wohnungspolitisches Konzept auf den Weg gebracht. In einem intensiven partizipativen Diskursprozess entstand eine breitaufgestellte Konzeption mit fünf Zielgebieten und insgesamt 31 konkreten Maßnahmen und Instrumenten. Die Konzeption verstand sich auch als Ansatz, das eigene wohnungspolitische Handeln transparent und nachvollziehbar zu machen. Daneben treibt die Landeshauptstadt Potsdam seit geraumer Zeit systematisch den Einsatz weiterer steuernder Instrumente voran, die von Baulandbeschlüssen und Mindestquoten für geförderten Wohnungsbau über Konzeptverfahren und Baulandbevorratung bis hin zur strategischen Einbindung der städtischen Tochterunternehmen wie der ProPotsdam reichen. Erwähnenswert sind in diesem Zusammenhang auch innovative Zugänge wie die Koordinierungsstelle Wohnungstausch oder das jüngst etablierte Programm „Potsdam Bonus“.

Wohnpolitisches Konzept 2015 im Kontext der städtischen Gesamtstrategie

Auch auf anderer Ebene wird auf angespannte Wohnungsmärkte reagiert. So bemühen sich Bund und Länder durch regulatorische Maßnahmen die Auswirkungen der Marktdynamik zu dämpfen. Dazu gehören Maßnahmen wie die Mietpreisbremse, veränderte Vorgaben zur Erstellung von Mietspiegeln oder die Diskussion um mehr Fördermittel für die Programme der sozialen Wohnungsförderung der Länder. Parallel entwickelte sich der Diskussionsvorschlag einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit weiter und fand schließlich Eingang in den aktuellen Koalitionsvertrag. Im benachbarten Berlin wurde mit dem Mietendeckel ein deutlich weitergehendes Instrument eingeführt – bis es sich als verfassungswidrig erwies.

Reaktionen auch auf anderen Ebenen

Angesichts sich stetig wandelnder Rahmenbedingungen einerseits und andererseits der vielfältigen Versuche, sich einzelner Problemzusammenhänge systematisch durch geeignete Instrumente zu nähern, wächst der Bedarf nach einem „strukturierenden Ganzen“. Wie gezeigt, entwickelten sich auch der gesetzliche und der regulatorische Rahmen auf Bundes- und Landesebene weiter. Das bisherige wohnungspolitische Konzept von 2015 weist daher Aktualisierungsbedarfe auf, wenngleich viele der damaligen programmatischen Grundlagen ohne Zweifel weiterhin Gültigkeit haben – so wie auch die damit etablierten Strukturen (*Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen*) weiter existieren. Vor diesem Hintergrund galt es, die bestehende wohnungspolitische Konzeption zu aktualisieren und fortzuschreiben, auch unter der Maßgabe, das System resilient und reaktionsfähig für veränderte Rahmenbedingungen zu machen. Mit der vorliegenden Fortschreibung werden die wohnungspolitischen Befunde und Herausforderungen im abgestimmten Kontext weiterer kommunaler und fachlicher Planwerke als integriertes Konzept zu Wohnungspolitik und Stadtentwicklung aktualisiert - mit klarem Fokus auf diejenigen Bereiche, auf die die Kommune Potsdam selbst auch Einfluss nehmen kann.

Aktualisierung des wohnungspolitischen Konzepts

1.2 Aufbau und Erarbeitungsprozess des Wohnungspolitischen Konzeptes

Das Wohnungspolitische Konzept 2015 hatte unter den damaligen Rahmenbedingungen eine wichtige Funktion als „Aufbruch-Signal“ für die Stadtpolitik und die Stadtgesellschaft. Hierzu gehört insbesondere die erfolgreiche Aktivierung und spätere Etablierung des *Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen* – ein Gremium, das bis heute Bestand hat und die Potsdamer Wohnungspolitik aktiv mitdenkt und -gestaltet. Wenngleich viele der damaligen programmatischen Grundlagen noch Gültigkeit besitzen, so ist allein aufgrund der verstrichenen Zeit und der sich veränderten Rahmenbedingungen eine Aktualisierung bzw. Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes angebracht.

Fortschreibung der
Konzeption von 2015

Das Wohnungspolitische Konzept soll folgende Funktionen erfüllen:

Funktionen des
Wohnungspoliti-
schen Konzeptes

- **Orientierungs- und Handlungsrahmen** für Kommunalpolitik, Stadtverwaltung, Wohnungsmarktakeure, Zivil- und Stadtgesellschaft
- Konzeptionelle Grundlage für eine **integrierte Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik**
- **Strategisches Steuerungsinstrument** und Leitfaden für kommunale Planungen und vertiefende Fachkonzepte zum Themenfeld Wohnen
- **Bündelung von Instrumenten und Maßnahmen** zur kommunalen Steuerung der Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes
- Konzeptionelle Grundlage und Festlegung der **Standards für die zukünftige Beteiligung** der Potsdamer Stadtgesellschaft bei kommunalen Planungen im Themenfeld Wohnen

Vor diesem Hintergrund galt es in der Fortschreibung, die wohnungspolitischen Befunde und Herausforderungen im abgestimmten Kontext weiterer kommunaler und fachlicher Planwerke zu aktualisieren und das konzeptionelle Gesamtgefüge neu auszurichten. Dabei wurde auf Vorhandenes zurückgegriffen, es bedurfte aber auch ergänzender Recherchen und Analysen.

Im ersten Schritt wurde dafür die erforderliche Datenbasis erstellt, um den anstehenden wohnungspolitischen Zieldiskurs auf eine fundierte Grundlage zu stellen (Kap. 2). Neben einer **Analyse bestehender planerischer und konzeptioneller Grundlagen**, die die Wohnungspolitik der Landeshauptstadt Potsdam tangieren, umfasst die **Analyse der Rahmenbedingungen** eine quantitative und qualitative Übersicht der zentralen Trends und Befunde am Potsdamer Wohnungsmarkt – weniger als vollständiger Wohnungsmarktbericht, sondern vielmehr als problemfokussierte Analyse der Wohnungsmarktlage. Mit dem Ziel eine Abschätzung der Wohnungsnachfrage nach komplexeren Haushaltstypen zu ermöglichen, wurden zudem im Rahmen einer eigens erstellten **Haushaltsprognose Wohnbedarfe** und -präferenzen der Zukunft und vorhandene Wohnungsbaupotenzialen gegenübergestellt.

Rahmenbedingun-
gen am Wohnungs-
markt

Das wohnungspolitische Konzept aus dem Jahr 2015 stellt einen wichtigen Ankerpunkt für eine integrierte Wohnungspolitik in Potsdam dar. Besonderes Merkmal des wohnungspolitischen Konzeptes waren die 21 gemeinsamen Sichtweisen zum Potsdamer Wohnungsmarkt, welche die inhaltliche Basis und den Rahmen für 31 Maßnahmen in fünf Zielbereichen lieferte. Im Rahmen der Aktualisierung erfolgte eine Wirkungsanalyse des alten Konzeptes (Kapitel 3). Dabei wurde der

Wirkungsanalyse
zum Umsetzungs-
stand des alten Kon-
zeptes

Umsetzungsstand der Instrumente und Maßnahmen des alten Konzeptes analysiert. Gleichwohl wurden Prozesse und Strukturen beleuchtet, die eine Umsetzung (in Teilen) erschwert oder verhindert haben.

Anhand dieser Ergebnisse und in engem Austausch mit den Gremien der Beteiligung (v.a. des Begleitkreises, siehe Kapitel 1.3) wurden daraufhin die Grundlagen für die Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes festgelegt (Kapitel 4). Neben übergeordneten Prämissen und Maßgaben wurden konkrete Aufgabenfelder festgelegt, auf die sich die integrierte Wohnungspolitik der Landeshauptstadt Potsdam in den nächsten Jahren konzentrieren soll. Diese insgesamt sieben Aufgabenfelder bilden gemeinsam mit konkreten, umsetzungsorientierten Meilensteinen die Grundstruktur (Kapitel 5). In seinem agilen Aufbau ermöglicht das Konzept der Landeshauptstadt Potsdam, flexibel auf die aktuellen Herausforderungen am Wohnungsmarkt zu reagieren und auch künftig effektive Instrumente und Maßnahmen im Rahmen der Aufgabenfelder zu entwickeln. Im Unterschied zum Ausgangskonzept von 2015 werden die Aufgabenfelder detailliert beschrieben. Die Formulierung der Meilensteine folgt dabei der *SMART*-Folge. Das heißt, sie sind spezifisch (specific), messbar (measurable), erreichbar (achievable), relevant (relevant) und zeitgebunden (time-bound). Damit wird die Umsetzung in absehbaren klar definierten Zeiträumen ermöglicht.

Das neue Konzept:
Prämissen, Aufgabenfelder, Meilensteine

1.3 Beteiligungsprozess

Das Thema Wohnen ist eine klassische Querschnittsaufgabe von Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit. Es tangiert in vielfältiger Weise die persönlichen Lebensumstände der Einwohnerinnen und Einwohner. Das vorliegende Konzept dient als Handlungs- und Orientierungsrahmen für alle mit dem Wohnen betrauten Akteure. Neben der Adressierung an Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträgern in Politik und Verwaltung bildet das Konzept auch die Grundlage für die Kommunikation mit der Öffentlichkeit und schafft die Basis für einen fachlichen Austausch mit allen genannten Gruppierungen. Das Zusammenspiel der inhaltlichen Bearbeitung der Bausteine mit den Ergebnissen aus den Beteiligungselementen war daher beim Prozess der Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes von zentraler Bedeutung.

Aktiver Einbezug der
Öffentlichkeit

Abbildung 1: Dialogforum "Wohnen der Zukunft" am 20.04.2023 mit Ricarda Pätzold (difu)



Die Beteiligung erfolgte im Prozess in verschiedenen Formaten: **öffentliche Informationsveranstaltungen**, fachöffentliche **Dialogforen** und **Fachworkshops** sowie einem fachpolitisch besetzten **Begleitkreis**. Der Begleitkreis fungierte als Beratungsgremium über den gesamten Bearbeitungsprozess hinweg (siehe).

Verschiedene Formate der Beteiligung

Den Beginn der Beteiligung bildete eine öffentliche **Auftaktveranstaltung** im digitalen Format. Dabei wurde die interessierte Öffentlichkeit über die Fortschreibung des wohnungspolitischen Konzeptes informiert. Neben dem Vorgehen zur konzeptionellen Erarbeitung wurden hier insbesondere die vorgesehenen Beteiligungsmöglichkeiten, der Zeitplan und die Ziele des wohnungspolitischen Konzeptes vorgestellt. Analog erfolgte eine **Abschlussveranstaltung** zum Ende der Bearbeitung, um die Öffentlichkeit über die Ergebnisse der Fortschreibung zu informieren.

Öffentliche Auftakt- und Abschlussveranstaltungen zur Information

Im Rahmen von drei **Fachworkshops** wurden konkrete fachliche Problemstellungen im Zusammenhang mit der Wohnraumversorgung in Potsdam diskutiert. Grundlage für die Auswahl der Fachthemen war eine Abfrage im Rahmen der Auftaktveranstaltung. Die Fokusse lagen dabei auf den Themen „Wohnen der Zukunft“, „Bedarfsgerechtes Wohnen“ sowie „Klima und Energie“. Dazu eingeladen waren Fachexpertinnen und -experten, u.a. als Inputgebende, der Begleitkreis und die den Prozess begleitenden Dialogbotinnen und -boten.

Inhaltlich fokussierte Fachworkshops und Dialogforen

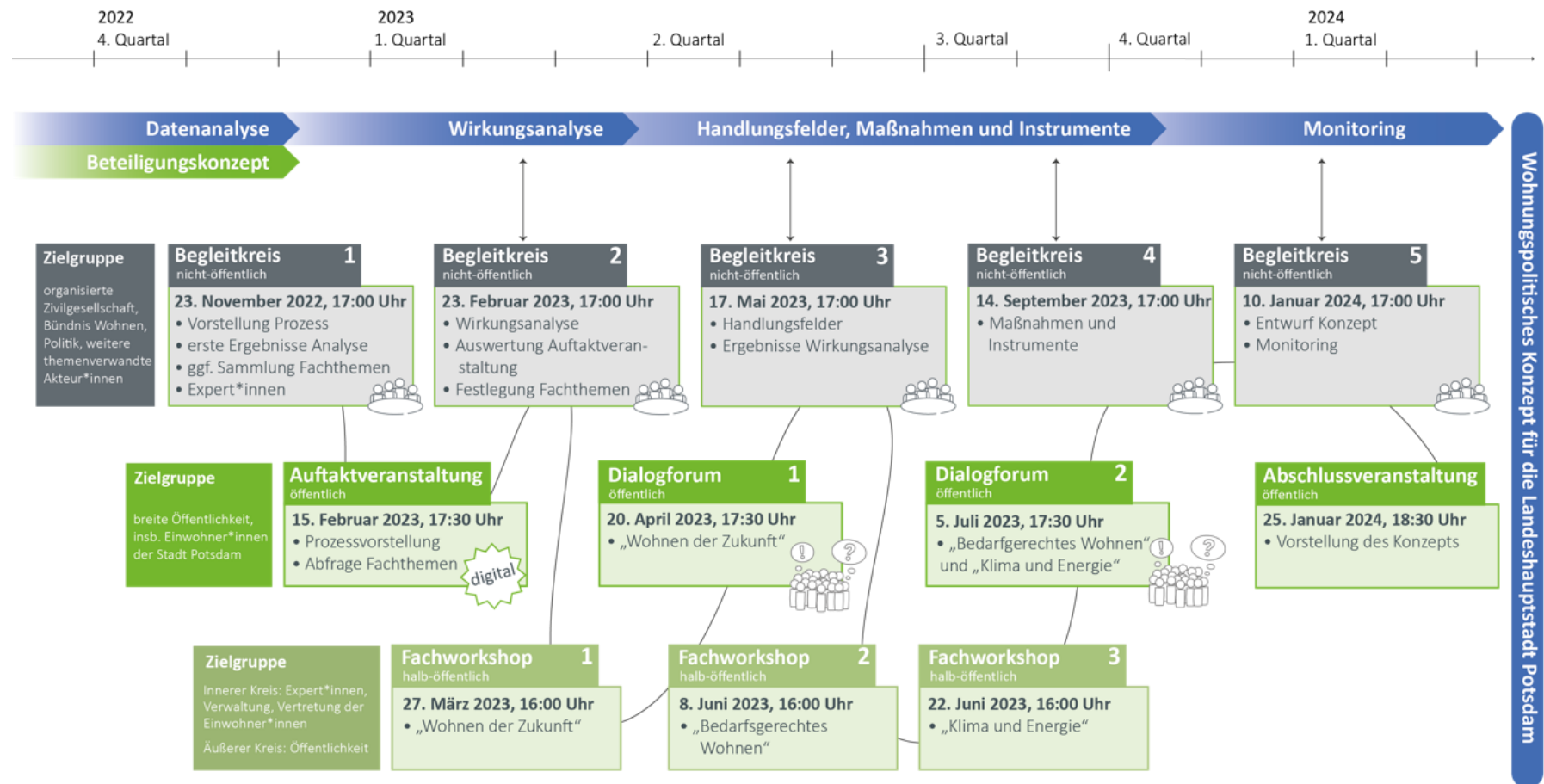
In zwei öffentlichen **Dialogforen** wurden die thematischen Schwerpunkten anschließend mit den Teilnehmenden diskutiert. Zu den jeweiligen Themen wurden die in den Fachworkshops aktiven Expertinnen und Experten dazu geladen, die zum Teil das Dialogforum thematisch eröffneten. Es ging hier darum die Erkenntnisse aus den Fachworkshops vorzustellen und mit der Öffentlichkeit zu erörtern (siehe Abbildung 1).

Die bereits angesprochenen Dialogbotinnen und -boten wurden in einem öffentlichen Aufruf angeworben, den Prozess zu begleiten. Fünf Dialogbotinnen und -boten wurden aus den Bewerberinnen und Bewerbern über ein Losverfahren ausgewählt. Sie waren jeweils eingeladen, an den Fachwerkstätten und Dialogforen teilzunehmen. Damit konnte abgesichert werden, dass in allen Formaten die Perspektive der Einwohnerinnen und Einwohner mitberücksichtigt wurde.

Von besonderer Relevanz für die Erarbeitung des wohnungspolitischen Konzeptes war darüber hinaus die Arbeit des **Begleitkreises**. Mit dem Begleitkreis konnte ein kontinuierlicher Austausch zwischen den relevanten Akteuren aus der lokalen Zivilgesellschaft, aus Verwaltung, Politik und Wohnungswirtschaft sowie mit Projektteam und Landeshauptstadt Potsdam ermöglicht werden. In diesem Gremium, das sich aus dem *Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen* und weiteren Akteuren zusammensetzte, wurden alle inhaltliche Zwischenschritte und Meilensteine der Erarbeitung des wohnungspolitischen Konzeptes präsentiert, diskutiert und kommentiert. Der Begleitkreis erörterte somit die gutachterlich erarbeiteten Arbeitsstände und gab seine Zustimmung sowie weitere Empfehlungen zu den einzelnen Arbeitsständen. Abbildung 2 illustriert den Beteiligungsprozess und zeigt die Zielgruppen, Inhalte und Termine der einzelnen Beteiligungselemente an.

Begleitkreis: kontinuierliche Beratung und Prozessbegleitung

Abbildung 2: Übersicht Beteiligungsprozess (Darstellung die raumplaner)



2 Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt

2.1 Bestandsaufnahme wohnungspolitische Grundlagen und Beschlüsse

„Wegen des anhaltenden Zuzugs und der Veränderung der Haushalte benötigen die Einwohnerinnen und Einwohner mehr Wohnraum. Je nach Lebenslage, Lebensabschnitt, Lebensgestaltung und Einkommen ist ein passendes und bezahlbares Angebot erforderlich das auch künftig in Potsdam zu finden ist. Neubau und der Erhalt bezahlbarer Wohnungen im Bestand spielen dabei eine Rolle. Potsdam nutzt zusammen mit allen Akteuren sämtliche Instrumente, um die Bezahlbarkeit des Wohnens zu sichern.“ Mit diesem Baustein seines 2016 beschlossenen **Leitbildes** formuliert Potsdam seinen Anspruch als „Stadt mit bezahlbarem Wohnraum“. Hierauf sowie auf den darauf bezogenen **strategischen Zielen** orientieren sich alle weiteren wohnungspolitischen Vorhaben in der Landeshauptstadt Potsdam (LHP). Die **strategischen Ziele** und **das Leitbild** setzen die grundlegenden Eckpunkte für die Potsdamer (Wohnungs-)Politik setzen und definieren somit eine „verbindliche Richtschnur“ für das (politische) Handeln der Landeshauptstadt Potsdam. Die strategischen Ziele können daher als **übergeordnete Vorgaben** für die Potsdamer Wohnungspolitik und das vorliegende Wohnungspolitische Konzept angesehen werden.

Funktion des Wohnungspolitischen Konzeptes

Zugleich ist das Wohnungspolitische Konzept eingebettet in eine Vielzahl planerischer Grundlagen und politischer Beschlüsse von der Landeshauptstadt Potsdam sowie vom Land und dem Bund¹, welche den Wohnungsmarkt in Potsdam tangieren.

Im vorliegenden **Wohnungspolitischen Konzept** werden diese Vorgaben aufgegriffen und **umsetzungsorientiert in Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen** überführt. Zugleich stecken die Vorgaben den kommunalen Handlungsrahmen ab und bilden den Ausgangspunkt für die Gestaltung weiterer planerischer Grundlagen und wohnungspolitischer Beschlüsse. Als umfassendes und durch die Stadt beschlossenes Konzept bildet das Wohnungspolitische Konzept somit eine **zentrale Entscheidungs- und Beschlusshilfe** auch im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Seit der Aufstellung des wohnungspolitischen Konzeptes in Potsdam im Jahr 2015 wurden weitere planerische und konzeptionelle Grundlagen geschaffen, (wohnungs-)politische Beschlüsse gefasst sowie Planwerke aufgestellt, welche den Potsdamer Wohnungsmarkt tangieren. Hierzu zählen beispielsweise Modellprojekte zum kommunalen Zwischenerwerb, die Zweckentfremdungsverbotssatzung, die Einführung von sozialen Erhaltungssatzungen, der ProPotsdam-Bonus, der Aktionsplan ProPotsdam², das Sonderbauprogramm der ProPotsdam sowie die kommunale

Weitere wohnungspolitische Instrumente seit 2015

¹ Auf Seiten des Bundes sind bspw. zu nennen: Kappung der Modernisierungumlage, Umstellung des Mietpiegels auf 6-jährige Stützzeiträume, Wohngeldreform; auf Seiten des Landes Brandenburg u.a.: Rechtsgrundlagen für Anwendung der mietrechtlichen Schutzinstrumente (u.a. Mietpreisbremse); Neufassung der Wohnraumförderung u.a. mit WBS+20, WBS+60.

² Der Potsdamer Aktionsplan für bezahlbares Wohnen und sozialen Zusammenhalt beinhaltet u.a.: Mietemortatorium bis zum 31.10.2023, kommunaler Mietpreisbremse, Wohnungsneubauprogramm der ProPotsdam von 2.500 Wohnungen, 3.000 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen bis 2027).

Wohnberatung. Die wohnungspolitische Programmatik hat sich in Teilen jenseits der 2015 vom Wohnungspolitischen Konzept gesetzten Pfade weiterentwickelt. Ihre Betrachtung ist daher – neben der Analyse von Wohnungsmarktdaten (siehe Kapitel 2.2) – unabdinglich, um einen **Überblick über die wohnungspolitischen Prozesse und Dynamiken** seit 2015 zu erlangen. Zusätzlich bilden diese wohnungspolitischen Grundlagen und Beschlüsse einen **Rahmen, in den sich das vorliegende Wohnungspolitische Konzept einfügt**. Für die Fortschreibung wurden die entsprechenden Dokumente gesichtet und auf ihre wohnungspolitischen Implikationen für die Fortschreibung hin analysiert. Die betrachteten Grundlagen lassen sich in vier Kategorien clustern:

- **Grundlagen zum gesamten Potsdamer Wohnungsmarkt** (Mietspiegel, Leitbild für die Landeshauptstadt Potsdam, Flächennutzungsplan, Potsdamer Baulandmodell inkl. Monitoringbericht, Masterplan 100 % Klimaschutz, Wohnungsbaupotenziale der Landeshauptstadt Potsdam, Absichtserklärung über die Stärkung der sozialen Wohnraumversorgung, die Ergänzung zur Leitlinie Grundstücksverkäufe, Balanced Scorecard Ziele der ProPotsdam, Aktionsplan und Sonderbauprogramm der ProPotsdam, Gesamtkonzept zur Stadtteilarbeit, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2035, Statistische Jahresberichte, Bürgerumfrage „Leben in Potsdam“, Koordinierungsstelle Wohnungstausch, Zweckentfremdungsverbotssatzung)
- **Grundlagen zu Potsdamer Teilräumen** (Strategieplanung zur Entwicklung des ländlichen Raums der Landeshauptstadt Potsdam, Masterplan Krampnitz, Masterplan Krampnitz-Bergviertel, Masterplan Schlaatz 2030, Rahmenplan Golm 2040, Kleinräumige Bevölkerungsprognose 2020-2040, Statistikbericht „Stadtteile im Blick“)
- **Zielgruppenspezifische Grundlagen** (Seniorenplan der Landeshauptstadt Potsdam, Lokaler Teilhabepan 2.0, Pflegestrukturplan, Potsdamer Armutsbericht, Integrationskonzept)
- **Weitere Beschlüsse** (21/SVV/0448 Grundrecht auf Wohnen, 20/SVV/1365 Mieterhöhungsmoratorium in der Coronakrise, 21/SVV/0496 Auswirkungen Mietendeckel, 21/SVV/0636 Wohnen im kommunalen Bestand stärken, 21/SVV/1119 Potsdam Bonus, 18/SVV/0194 Wohnen im Alter, 19/SVV/1016 Instrumente zur Begrenzung des Mietenanstiegs, 20/SVV/0726 Verlängerung der Mietpreisbremse, 20/SVV/0726 Wohnungspolitische Initiativen, 20/SVV/0518 Auflösung Gemeinschaftsunterkünfte, 18/SVV/0735 Konkretisierung Entwicklungsziele Bornstedter Feld)

Aus den planerischen bzw. konzeptionellen Grundlagen und den (wohnungs-)politischen Beschlüssen der Landeshauptstadt Potsdam folgt, dass der Instrumentenkoffer für die Potsdamer Wohnungspolitik auf zwei Strängen aufbaut: Dem Neubau von Wohnungen und der Entwicklung des Wohnungsbestandes. Zentrale Grundlagen für den **Neubau** bilden u.a. die turnusmäßig fortgeschriebene Studie zu den *Wohnungsbaupotentialen der Landeshauptstadt Potsdam*, die *Ergänzung zur Leitlinie Grundstücksvergabe*, der Aktionsplan und das Sonderbauprogramm der ProPotsdam sowie das *Potsdamer Baulandmodell* in seiner jeweils gültigen Fassung. Die Basis für die Weiterentwicklung des Potsdamer **Wohnungsbestandes** bilden u.a. die *Stadtteilentwicklungskonzepte*, welche integrierte Ansätze zur zukünftigen Entwicklung bestehender Wohngebiete aufzeigen (Gestaltung des öffentlichen Raums, Sanierung bzw. Modernisierung von Bestandswohngebäuden, Nachverdichtungen sowie Entwicklung des direkten Wohnumfeldes), die kommunale Wärmeplanung und der ProPotsdam Bonus. Weitere politische Beschlüsse für die Gestaltung des Wohnungsbestandes sind bspw. die *Balanced Scorecard Ziele der ProPotsdam*, die *Koordinierungsstelle Wohnungstausch* oder die *Potsdamer Zweckentfremdungsverbotssatzung*.

Neubau und Bestandsentwicklung als Säulen der Potsdamer Wohnungspolitik

2.2 Wohnungsmarktanalyse

Ausgangspunkt der konzeptionellen Arbeit ist eine Analyse des Potsdamer Wohnungsmarktes. Diese erfolgt stark zugespitzt und versteht sich als Standortbestimmung unter der Fragestellung: Was sind die zentralen Herausforderungen und Marktbedingungen, die zum Zeitpunkt der Bearbeitung der Konzeption den Wohnungsmarkt der brandenburgischen Landeshauptstadt prägen? Verwendet wurde ein Datenstand, der in der Regel per 31.12.2021 vorlag. Dabei richtet sich die Betrachtung vor allem auf die zurückliegenden zehn Jahre seit 2012. Ziel hier ist hierbei keine detaillierte Analyse, sondern die Darstellung zentraler Entwicklungen und Herausforderungen. Das entsprechende Datenfundament dient darüber hinaus auch als Ausgangspunkt für die Entwicklung von Handlungsansätzen, Instrumenten und Empfehlungen (Kapitel 5) sowie für ein verstetigtes Monitoringsystem (Anhang 7.3).

Wohnungsmarktanalyse als Ausgangspunkt für Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes

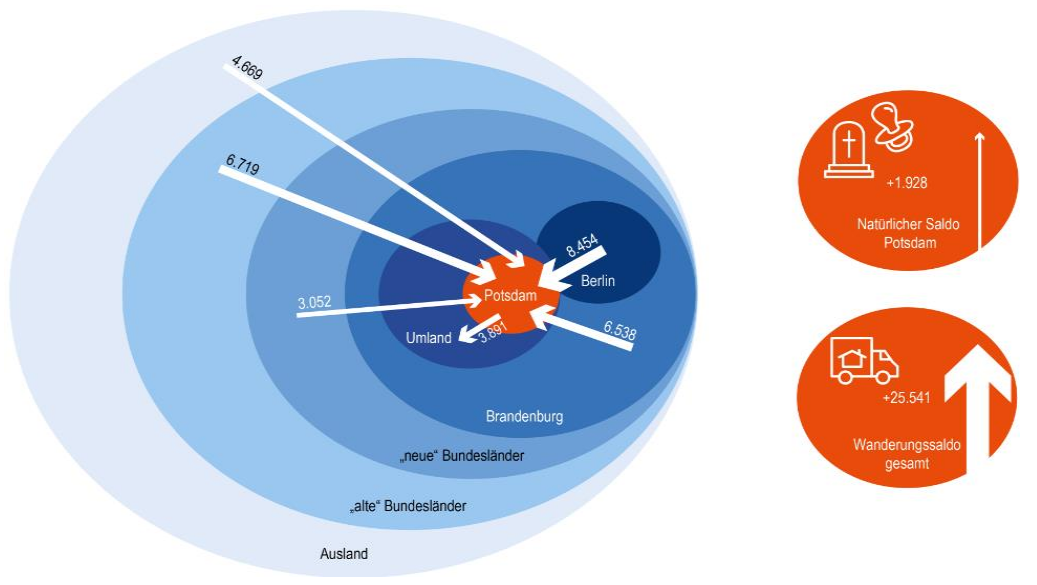
Der Entwicklung der Einwohnerinnen- und Einwohner-Zahl ist ein wesentlicher Faktor für die aktuelle und künftige Wohnungsnachfrage in der Landeshauptstadt Potsdam. Zwischen 2012 und 2019 überstieg die Anzahl der Geburten in Potsdam die Sterbefälle. Dieser sogenannte Geburtenüberschuss war zuletzt rückläufig. 2020 und 2021 gab es erstmals seit 2001 mehr Todesfälle als Geburten. Neben der Corona-Pandemie ist dies auch der demografischen Einwohnendenstruktur zuzuschreiben.

In den letzten zehn Jahren: mehr Geburten als Todesfälle in Potsdam

Das Wachstum der Stadt war in den letzten zehn Jahren durch positive Wanderungssalden geprägt, d.h. es zogen mehr Menschen nach Potsdam als die Stadt verließen (vgl. Abbildung 3). Die Landeshauptstadt gewann dabei Einwohnende gegenüber allen Herkunftsregionen – mit Ausnahme des eigenen Umlandes. Vor allem gegenüber Berlin verzeichnete Potsdam hohe Wanderungsgewinne.

Wohnungsmarktnachfrage vor allem durch Wanderungen bestimmt

Abbildung 3: Wanderung und natürliche Bevölkerungsentwicklung 2012-2021
Anzahl der Personen



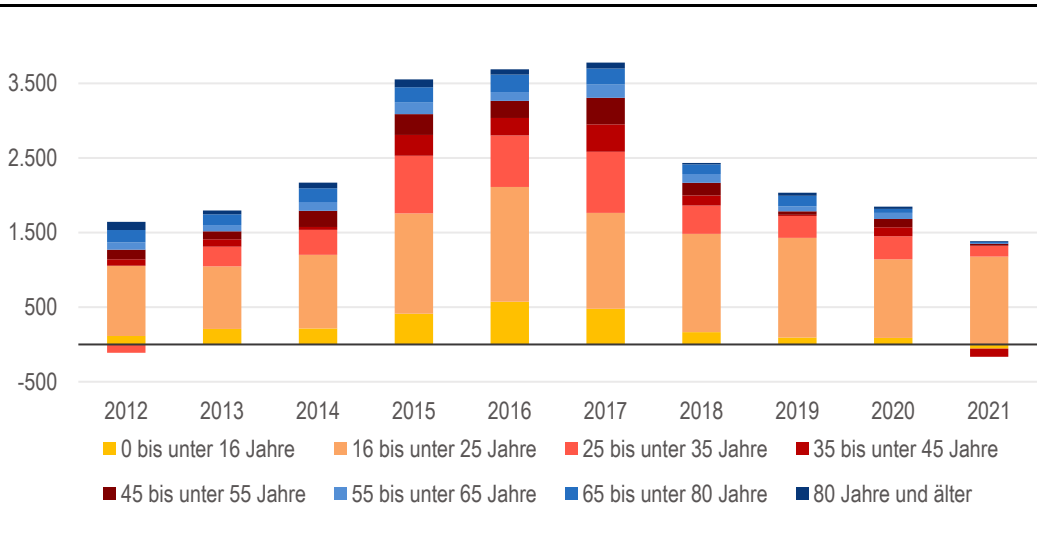
Quelle: PIA - Potsdamer Informations- und Auskunftssystem

Im Zeitverlauf zeigten sich besonders starke Wanderungsgewinne für den Zeitraum 2015 bis 2017. Die Verflechtung mit Berlin hat sich in den letzten Jahren deutlich intensiviert und war zuletzt für mehr als ein Drittel der Wanderungsgewinne verantwortlich. Im gleichen Zeitraum zogen per Saldo immer mehr Einwohnende der Landeshauptstadt in die Gemeinden des Potsdamer Umlandes.

Besonders hoher Zu-
zug zwischen 2015
und 2017

Abbildung 4: Wanderungssaldo nach Altersgruppen

Anzahl der Personen



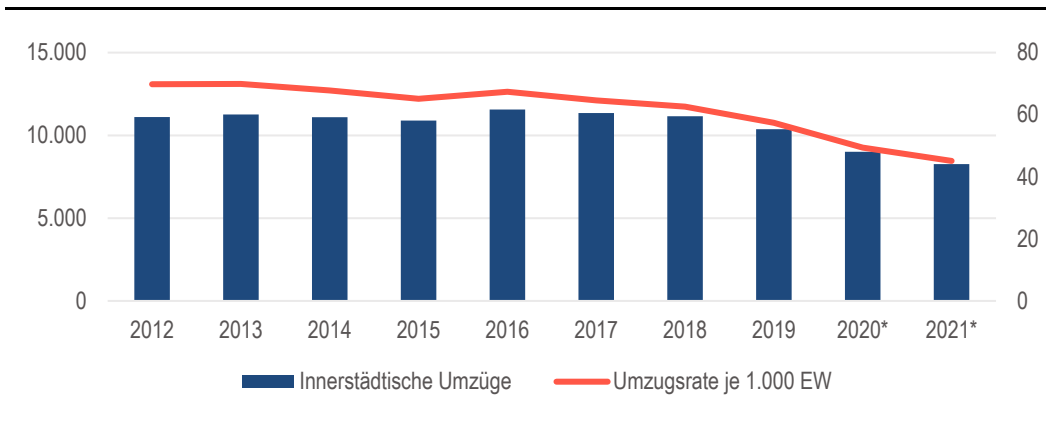
Quelle: PIA - Potsdamer Informations- und Auskunftssystem

Potsdam gewann per Saldo Menschen aller Altersgruppen (vgl. Abbildung 4). Besonders attraktiv war die Landeshauptstadt für junge Menschen zwischen 16 und 25 Jahren. Zuletzt (2021) kam es per Saldo erstmalig zu einem leichten Wanderungsverlust bei Familien, der sich an den Altersgruppen der unter 16-Jährigen sowie der 35- bis unter 45-Jährigen ablesen lässt. Der Zuzug von Seniorinnen und Senioren (Ü65) sowie von Hochbetagten (Ü80) spielte per Saldo eine untergeordnete Rolle.

Zuzug durch junge Menschen unter 25 Jahren geprägt

Abbildung 5: Innerstädtische Wanderungen

Anzahl der Umzüge (links) und Umzüge je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (rechts)



Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Statistischer Jahresbericht 2021

* Meldeverzögerungen aufgrund der pandemischen Maßnahmen seit März 2020 wahrscheinlich

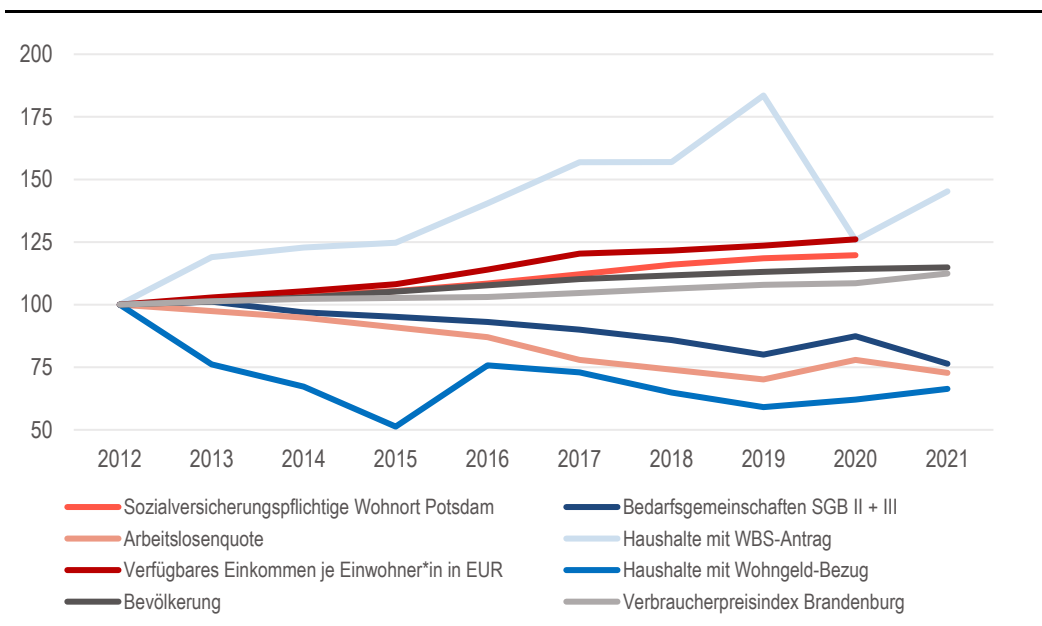
Die Umzüge innerhalb Potsdams gingen seit 2012 kontinuierlich zurück (vgl. Abbildung 5). Bei steigender Bevölkerungszahl sank die Umzugsrate – d.h. die Zahl der Umzüge im Verhältnis zu den Einwohnenden – auf zuletzt unter 50 je 1.000 Einwohnende. Dies ist ein deutlicher Hinweis für eine anhaltende Anspannung des Wohnungsmarktes. Darin bildet sich ab, dass Haushalte, obwohl sich ihr Wohnungsbedarf ändert, nicht umziehen, da es keine passenden freien Wohnungen für sie gibt.

Umzüge innerhalb Potsdam sind rückläufig und deuten auf angespannten Wohnungsmarkt hin

Potsdam hat sich seit 2012 wirtschaftlich positiv entwickelt (vgl. Abbildung 6). Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg bis 2020 um 19 % und damit stärker als die Bevölkerungszahl im gleichen Zeitraum (+ 14 %). Noch dynamischer entwickelte sich das mittlere verfügbare Einkommen je Einwohnerin und Einwohner (+25 %). Der Einkommensindikator stieg damit schneller als die Verbraucherpreise im gleichen Zeitraum (+12 %).

Gute Wirtschaftslage führt zu steigenden Einkommen

Abbildung 6: Entwicklung sozioökonomischer Indikatoren
Indexwerte (2012 = 100)



Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Bundesagentur für Arbeit, Grundstücksmarktbericht 2021 LHP

Die stabile Wirtschaftslage lässt bestimmte Bevölkerungsgruppen unberührt. Haushalte, die ihren Lebensunterhalt nicht aus eigener Kraft bestreiten können, erhalten staatliche Mindestsicherung. Dazu zählen unter anderem das Arbeitslosengeld II nach SGB II sowie Leistungen nach Arbeitsförderungsrecht SGB III. Positiv hervorzuheben ist, dass die absolute Zahl der Bedarfsgemeinschaften, die diese Leistungen beziehen, im Betrachtungszeitraum trotz steigender Bevölkerungszahlen deutlich zurückgegangen ist. Haushalte mit niedrigem Einkommen, die keinen Anspruch auf die genannten Leistungen haben, können mit dem Wohngeld einen Lasten- bzw. Mietzuschuss nach dem Wohngeldgesetz (WoGG) erhalten. Obgleich eine Reform des Wohngeldes 2016 zu einer generellen Ausweitung der Zielgruppe führte, bezog 2021 in Potsdam ein Drittel weniger Haushalte Wohngeld als 2012³. Zeitgleich stieg der Unterstützungsbedarf der einzelnen Haushalte: Die durchschnittliche Höhe des Wohngeldes erhöhte sich im selben Zeitraum von 107 EUR auf 170 EUR. Ein weiteres wichtiges Unterstützungsinstrument sind Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung. Um als Haushalt eine solche öffentlich geförderte Wohnung beziehen zu dürfen, muss man sozialwohnungsberechtigt sein und über einen Wohnberechtigungsschein (WBS) verfügen. Ende 2021 waren 4.717 Potsdamer Haushalte im Besitz eines Wohnberechtigungsscheins, womit die Anzahl der WBS-Inhaberinnen und Inhaber gegenüber 2012 um 45 % stieg. Die Nachfrage nach einem WBS schwankte im Zeitverlauf und korrelierte mit dem Angebot an freien Wohnungen mit Bindung.

Nicht alle Bevölkerungsgruppen profitieren von der wirtschaftlichen Entwicklung

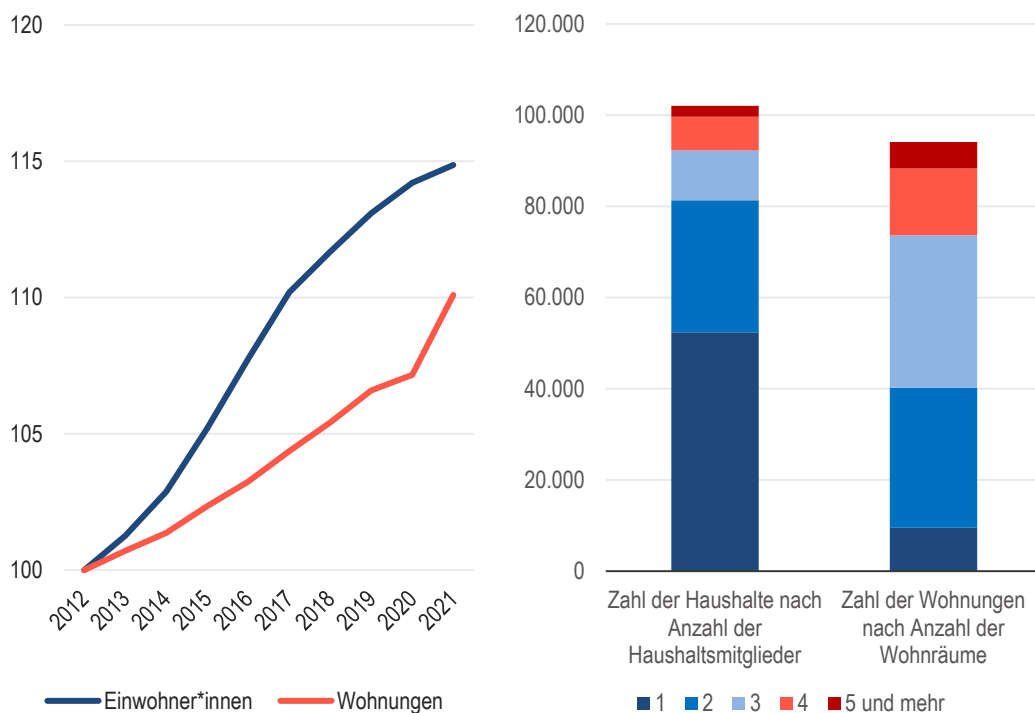
Wohnungsbau läuft demografischer Entwicklung hinterher

³ Mit der Wohngeldreform 2020 und dem Wohngeld Plus 2023 wurde grundsätzlich die Zahl der Haushalte mit Anspruch auf Wohngeld deutlich erweitert. Dadurch haben prinzipiell mehr Haushalte – auch mit höheren Einkommen als zuvor – Zugang zu dieser Unterstützung.

Die Bevölkerung der Landeshauptstadt Potsdam ist in den letzten zehn Jahren stark gewachsen – in etwa um die Größe von Eisenhüttenstadt. Das Wohnungsangebot wurde in diesem Zeitraum ebenfalls deutlich ausgeweitet und erhöhte sich um 10 % oder 8.600 Wohneinheiten gegenüber 2012. Besonders viele Wohnungen entstanden in den Stadtteilen Bornstedt, Eiche, Jägervorstadt, Fahrland und Golm. Der Bau von Wohnungen ist ein langwieriger Prozess und läuft dem dynamischen Wachstum der Stadt hinterher. Zuletzt schloss sich die Lücke zwischen beiden Kennwerten jedoch sichtlich.

Abbildung 7: Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsbestand (indiziert, 2012 = 100) (links) und Gegenüberstellung von Haushalten und Wohnungen (2021) (rechts)

Indexwerte (2012 = 100, links) und Anzahl der Haushalte und Wohnungen (rechts)



Quelle: PIA – Potsdamer Informations- und Auskunftssystem, Einwohnermelderegisterdaten, Berechnungen RegioKontext

Die Nachfrage am Wohnungsmarkt wird durch Haushalte bestimmt. Die Erfassung von Haushalten und Wohnungen ist mit Unsicherheiten behaftet, da beispielsweise nicht jeder Haushalt eine eigene Wohnung nachfragt. Die Haushaltsstruktur in Potsdam wird von kleinen Haushalten mit einer oder zwei Personen dominiert. Nur zu einem von fünf Haushalten gehören mehr als zwei Personen. Im Jahr 2021 gab es in Potsdam rund 8.000 Haushalte mehr als Wohnungen. Dieses Versorgungsdefizit ist seit 2012 kontinuierlich gewachsen und ist ein deutlicher Indikator für die Anspannung des Wohnungsmarktes in der Landeshauptstadt.

In Potsdam gibt es mehr Haushalte als Wohnungen

Die Wohnfläche, die rechnerisch jeder in Potsdam gemeldeten Person zur Verfügung steht, stagniert seit einigen Jahren auf einem Niveau von 36 m² pro Kopf. Auch dieser Rechenwert weist auf eine anhaltende Anspannung des Potsdamer Wohnungsmarktes hin, denn er liegt deutlich unter dem – zudem kontinuierlich steigenden – Bundeswert von 48 m² pro Kopf. Der zur Verfügung stehende Wohnraum verteilt sich innerhalb des Stadtgebietes sehr unterschiedlich. Während im Jahr

Geringe Wohnfläche pro Kopf in Potsdam

2020 im Sozialraum „Potsdam Nord“ durchschnittlich nur 32 m² pro Person zur Verfügung standen, waren es im Sozialraum „Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte“ 39 m² (Landeshauptstadt Potsdam 2022c).

Exkurs: Ist genug Wohnfläche für alle da?⁴

Dieser Wert signalisiert auf den ersten Blick keinen Problembefund, da diese Wohnfläche eigentlich auskömmlich erscheint. Zugleich verwässern Mittelwerte offenkundig große Ungleichheiten bei der Flächenverteilung. Viele Menschen leben auf deutlich mehr oder auch deutlich weniger Fläche. Gerade wenn sich bei Letzteren der Flächenbedarf ändert, etwa durch Geburt eines Kindes, kommen die Marktanspannungen voll zum Tragen. Denn dieser Befund geht mit einer sinkenden Fluktuation einher (s.o. Abbildung 5). Ohne ein entsprechendes, d.h. bedarfsgerechtes Angebot sinkt die Chance, den eigenen Wohnraum bei Bedarf anzupassen – sei es in Form von mehr oder auch weniger Wohnfläche. Wenn bei sinkender Haushaltsgröße (z. B. durch Auszug eines Kindes oder Partners) der Wechsel in eine kleinere Wohnung mangels Angebot oder wegen ökonomischer Nachteile (kleinere Wohnung teurer als die Bestandswohnung) unmöglich wird, verfestigt sich die ineffiziente Verteilung. In anderen Fällen verursachen Wohnungen, die mit der Zeit „zu groß“ geworden sind, im Laufe der Zeit unter Umständen unangemessen hohe Mietbelastungsquoten. Es liegt also ein großes Potenzial für eine breitere Wohnungsversorgung bereits im Bestand. Die Aktivierung solcher „unsichtbaren Potenziale“ (Fuhrhop 2020) wird zunehmend auch unter Klimaschutzaspekten thematisiert, da der Wohnungsneubau besonders CO₂-intensiv ist. Mehr Flächensuffizienz dient demnach der Wohnungsversorgung und dem Klimaschutz gleichermaßen.

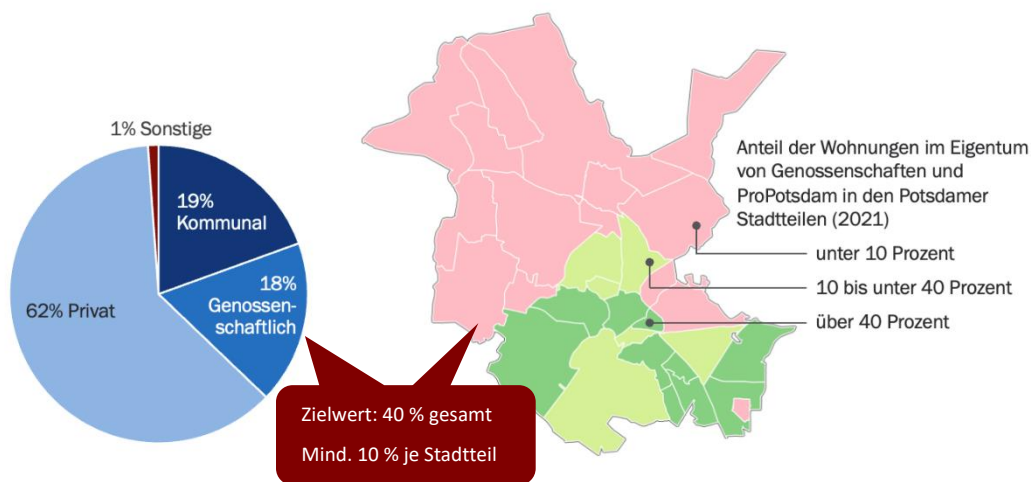
⁴ Der Begleitkreis für das wohnungspolitische Konzept der Landeshauptstadt Potsdam hat dieses Thema explizit als zentral aufgerufen. Aus diesem Grund wird es durch einen Exkurs an dieser Stelle inhaltlich unterlegt.

Knapp jede fünfte Wohnung gehört der städtischen ProPotsdam (vgl. Abbildung 8). Zusammen mit den Genossenschaften zeichnen die gemeinwohlorientierten Akteure für rund 38 % des Wohnungsbestandes verantwortlich. Die Landeshauptstadt Potsdam hat zum Ziel gesetzt, dass dieser Anteil gesamtstädtisch auf 40 % steigt (Strategische Ziele, vgl. DS: 22/SVV/0352). Der private Wohnungsbestand wird von Einzeleigentümerinnen und Einzeleigentümern und Wohnungseigentümerinnen und -eigentümergeinschaften dominiert. Rund 10 % der Wohnungen sind in der Hand von privaten Wohnungsunternehmen (Zensus 2011). Kleinräumig ergeben sich dabei deutliche Unterschiede: In jedem zweiten Stadtteil gehören den gemeinwohlorientierten Akteuren weniger als 10 % aller Wohnungen und unterschreiten damit den städtischen Zielwert für die einzelnen Stadtteile. 80 % aller Wohnungen befinden sich in einem Mehrfamilienhaus. Gesamtstädtisch betrachtet, spielen Eigenheime eine untergeordnete Rolle.

ProPotsdam und Genossenschaften gehören 38 % der Wohnungen

Abbildung 8: Wohnungsbestand nach Art des Eigentums 2021

Anteil der Wohnungen



Quelle: PIA – Potsdamer Informations- und Auskunftssystem

Haushalte mit geringen, teilweise auch mittleren Einkommen haben besondere Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt und daher Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS). Dieser berechtigt sie, geförderte Wohnungen mit Mietpreisbindungen und Belegungsrechten anzumieten. Im Jahr 2012 gab es in Potsdam 9.712 gebundene Wohnungen, das entsprach einem Anteil von 11,4 % des Wohnungsbestandes. Ende 2022 waren rund 5.500 Wohnungen gebunden (= ca. 5,8 % des Wohnungsbestandes). Der Rückgang erklärt sich damit, dass Bindungen in der Regel befristet sind und auslaufen. Bis 2033 wird sich der entsprechende Bestand weiter auf 2.400 Wohneinheiten reduzieren. Einberechnet sind dabei bereits 1.250 gebundene Wohnungen mit Förderzusage, die im Zeitraum 2021 bis 2024 fertiggestellt werden. Um das Niveau von 2024 zu halten, ist ein jährlicher Zuwachs von ca. 200 Bindungen in Neubau und Bestand nötig.

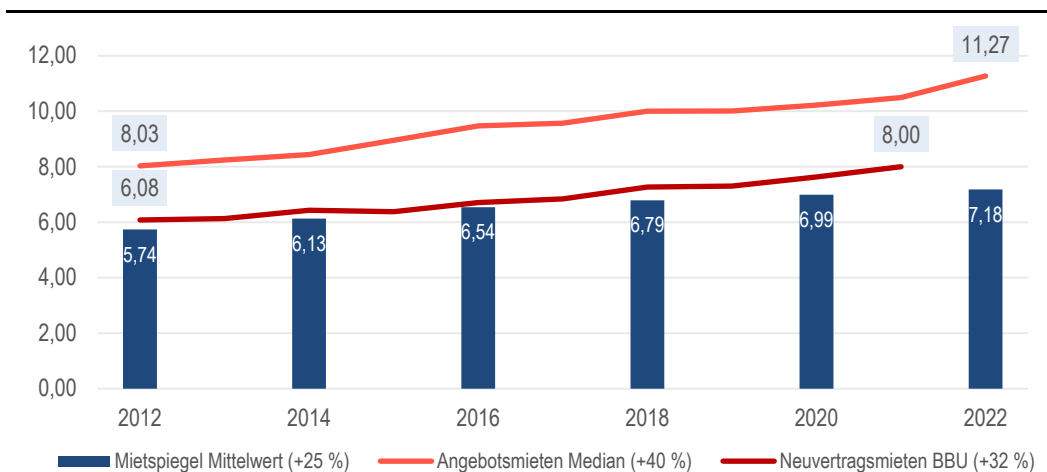
Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen rückläufig

Angesichts einer Mietquote von 71 % (Landeshauptstadt Potsdam 2021) stellt die Entwicklung der Mietpreise einen entscheidenden Indikator für die aktuelle Lage am gesamten Wohnungsmarkt dar. Die nachfolgende Preisanalyse bezieht sich auf verschiedene Teilmärkte, insbesondere mit Blick auf Bestands- und Angebotsmieten (vgl. Abbildung 9). Die Auswertung der Angebotsmieten basiert auf Inseraten auf verschiedenen medialen Plattformen (z. B. ImmobilienScout24 und eBay Kleinanzeigen). Diese Inserate sind vor allem für derzeitige Entwicklungen entscheidend, da sie für die aktuelle Situation stehen, wie sie die Wohnungssuchenden in Potsdam vorfinden. Die Neuvertragsmieten des BBU (Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.) bilden die Entwicklung der Mieten bei ProPotsdam, Genossenschaften sowie bei einigen der größten privaten Wohnungsunternehmen in Potsdam ab. Zusätzlich wird in Potsdam alle zwei Jahre ein qualifizierter Mietspiegel erstellt. Der letzte Mietspiegel (2022) bildet die Vertragsabschlüsse und -änderungen der letzten 6 Jahre ab.

Entwicklung von
Mietpreisen

Abbildung 9: Entwicklung der Mieten (nettokalt, EUR/m²)

EUR/m²



Quelle: VALUE Marktdaten Analyst, BBU-Marktmonitor, LHP-Mietspiegel

Die Mieten für inserierte Wohnungen und laufende Mietverträge stiegen seit 2012 kontinuierlich. Der stärkste Anstieg erfolgte bei den Angebotsmieten, die im Zeitverlauf um 40 % stiegen. Neue Mietverträge bei den BBU-Unternehmen wurden zuletzt im Mittelwert für 8,00 EUR/m² unterzeichnet (+32 %). Der mittlere Wert des Mietspiegels stieg im Vergleichszeitraum um 25 %. Damit entwickelten sich v.a. die Preise im Bestand moderat, die Preissteigerungen lagen in den letzten Jahren unterhalb der Inflationsrate. Für den Bereich der Betriebskosten weisen Daten der BBU-Unternehmen Preissteigerungen in Höhe von ca. 60 Cent/m² (+29 %) aus, die überwiegend durch die Entwicklung der kalten Betriebskosten ausgelöst wurden.

Gestiegene Mieten bei Neuvermietung, Entwicklung der Bestandsmieten unterhalb der Inflationsrate

Während die Zahl der Neuvermietungen in den Beständen des BBU in den letzten 10 Jahren konstant bei rund 2.000 Fällen pro Jahr lag, ging die Anzahl der öffentlichen Inserate deutlich von rund 2.500 auf zuletzt unter 1.000 pro Jahr zurück. Dies weist nachdrücklich auf Angebotsknappheiten und damit auf eine zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes hin. Gleichzeitig gibt es für Potsdam Hinweise auf eine Erhöhung der Fallzahlen für möblierten und temporären Wohnraum. Der Anteil möblierter Angebote an allen Inseraten stieg bis 2022 auf ca. 5 Prozent. Hinzu kommen

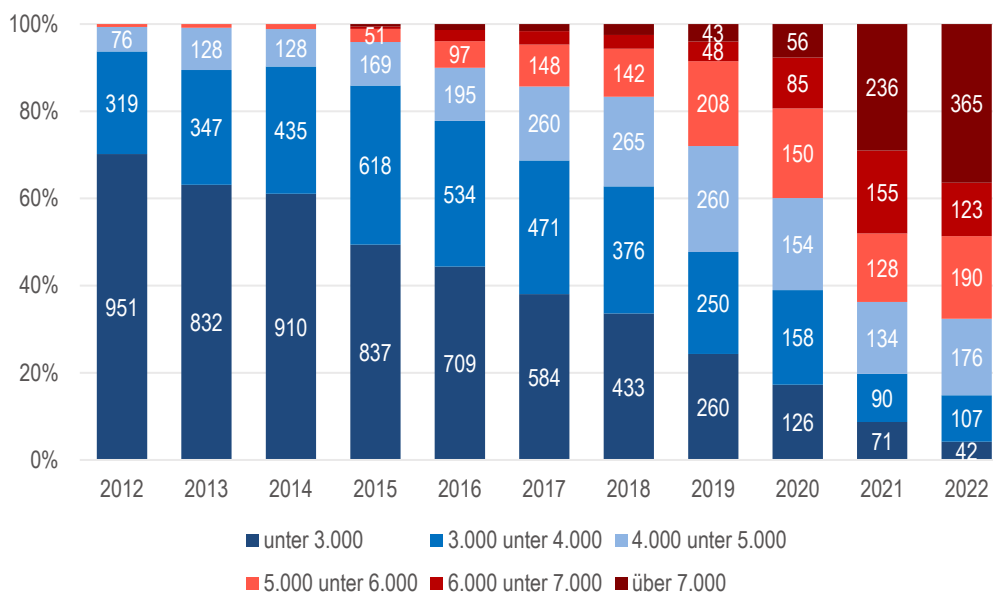
zeitlich befristete Wohnungsangebote. Im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Potsdam entfielen 2022 rund 850 Inserate auf diese Kategorie. Dieses Segment hat sich somit seit 2012 verdreifacht.

In Potsdam dominiert der Geschosswohnungsbau, in dem sich neben Mietwohnungen auch Eigentumswohnungen befinden. Im Mittel kostete eine am freien Markt angebotene Eigentumswohnung 2021 rund 5.800 EUR/m² und damit mehr als doppelt so viel wie 2012 (2.400 EUR/m²). Dies bildet sich auch innerhalb des Preisgefüges ab (vgl. Abbildung 10). 2012 wurden zwei von drei Eigentumswohnungen zu Preisen von unter 3.000 EUR/m² inseriert – 2021 waren es nur noch 4 % aller Angebote. Das obere Ende der Preisklasse verdeutlicht die Verschiebung: Bis 2015 wurde in Potsdam keine Eigentumswohnung für mehr als 6.000 EUR/m² angeboten – 2021 fiel jede zweite Wohnung in diese Preisklasse.

Preise für Wohneigentum stark gestiegen

Abbildung 10 Entwicklung der Struktur der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Preisklassen in Potsdam in den Jahren 2012 bis 2022

EUR/m²



Quelle: VALUE Marktdaten Analyst

Die Preise im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser haben sich in ähnlicher Weise entwickelt. 2021 wurden Eigenheime in Potsdam im Mittel für 725.000 EUR angeboten. Das entspricht einer Steigerung um 146 % gegenüber 2012. Die Zahl der Angebote sank im gleichen Zeitraum von über 500 auf rund 200 Inserate pro Jahr. Wie in den anderen Segmenten dürften auch hier informelle Vermarktungswege stark an Bedeutung gewonnen haben. Die bevorzugte Ausweisung von Bauland für den Geschosswohnungsbau durch die Landeshauptstadt Potsdam verstärkt diese Verknappung zusätzlich.

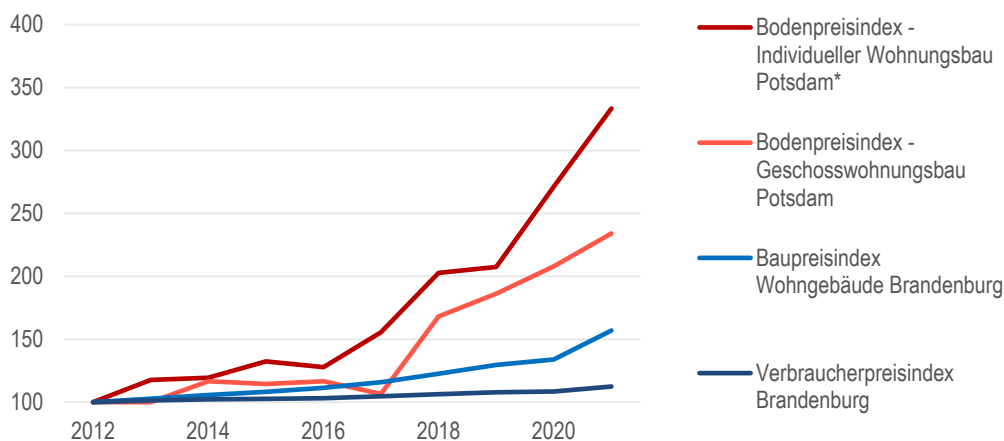
Ein- und Zweifamilienhäuser ebenfalls deutlich teurer

Die Entwicklung von Grundstückspreisen und Baukosten haben einen wesentlichen Einfluss auf Miet- und Kaufpreise für neugebaute Wohnungen, aber auch für Modernisierungen des Bestands. Die Erhebung der entsprechenden Daten (vgl. Abbildung 11 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) erfolgt durch den Gutachterausschuss, welcher die Kaufpreissammlung führt (§ 195 BauGB) und anhand dieser die Bodenrichtwerte ermittelt (§ 196 BauGB).

Preise für Bauen und Boden

Abbildung 11 Indizierte Bodenpreise für individuellen Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau und Baupreise aller Wohngebäude in Potsdam sowie Verbraucherpreisindex Brandenburg 2012-2021

Indexwerte (2012 = 100)



Quellen: Grundstücksmarktbericht Potsdam 2021, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg,
*Wert für Bauland im inneren Stadtgebiet

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Eigenheime) im inneren Stadtgebiet wurden zuletzt für durchschnittlich 550 EUR/m² verkauft. Die Zeitreihe seit 2012 (vgl. Abbildung 11 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) verdeutlicht die dynamische Entwicklung der Preise. Wohnbauland für Geschosswohnungsbau kostete 2021 je nach Wohnlage im Durchschnitt zwischen 840 und 1.085 EUR/m². Im Zehn-Jahres-Vergleich ergeben sich für diesen Grundstückstyp ebenfalls deutliche Preissteigerungen von annähernd 130 %. Unterhalb dieser extremen Trends blieben die Baupreise, die sich im Betrachtungszeitraum mit 57 % jedoch ebenfalls deutlich oberhalb der allgemeinen Verbraucherpreise entwickelten. Für 2022 und die darauffolgenden Jahre ist durch Erhöhungen der Energie- und Rohstoffpreise sowie den Fachkräftemangel mit weiteren Steigerungen zu rechnen. Das Zinsniveau für Wohnungsbaukredite ist im Betrachtungszeitraum deutlich gesunken, was die gezeigten Preistrends zumindest teilweise kompensierte. Allerdings stiegen die Zinsen im Jahr 2022 deutlich an und übertrafen Ende 2022 mit Werten von mehr als 3,5 % das Ausgangsniveau von 2012. In Summe treiben alle beschriebenen Indikatoren mit teils drastischen Steigerungen die Preise für den Wohnungsbau.

Dynamische Entwicklung von Baukosten und Grundstückspreisen

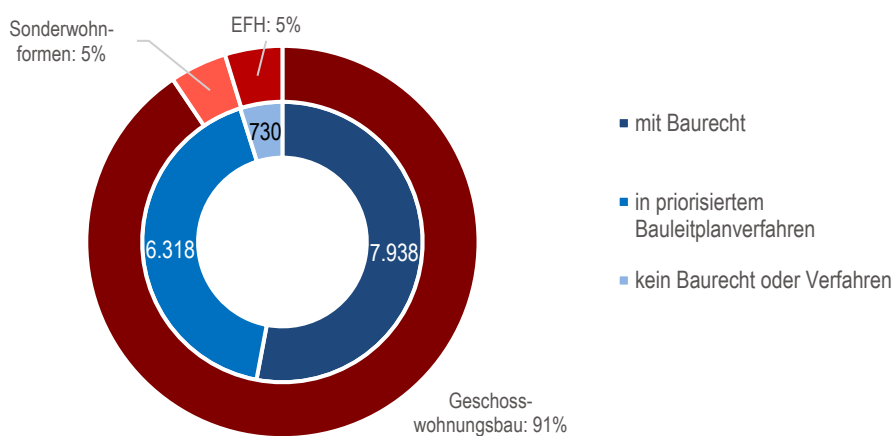
2.3 Wohnungsbaupotenziale und Ergebnisse der Haushaltsprognose

Für die Einschätzung der künftigen Entwicklung des Wohnungsneubaus werden die Wohnbaupotenzialflächen analysiert. Im Jahr 2020 wurde in Potsdam ein Potenzial für ca. 15.000 neue Wohneinheiten festgestellt (vgl. Abbildung 12).

Freie Flächen für 15.000 weitere Wohnungen

Abbildung 12 Wohnbaupotenziale Potsdam (2020)

Anzahl der Wohnungen und Anteil an den gesamten Wohnbauflächenpotenzialen



Quelle: Wohnungspotenziale der Landeshauptstadt Potsdam, Fortschreibung Dezember 2020

Insgesamt wurden 92 bebaubare Flächen untersucht. Die Rahmenplanungen für Golm und den Schlaatz waren noch nicht Bestandteil der Studie.⁵ Das Gros der Potenzialflächen war dem Geschosswohnungsbau vorbehalten. Sonderwohnformen und Eigenheime spielten eine untergeordnete Rolle. Für knapp 8.000 Wohnungen (53 %) bestand zum Untersuchungszeitpunkt bereits Baurecht, Flächen für weitere rund 6.300 Wohnungen befanden sich in priorisierten Bauleitplanverfahren. Ein Drittel aller Wohnungspotenziale lagen im neuen Stadtquartier Krampnitz. Diese Fertigstellungen werden im Zeitraum zwischen 2024 und 2038 erwartet.

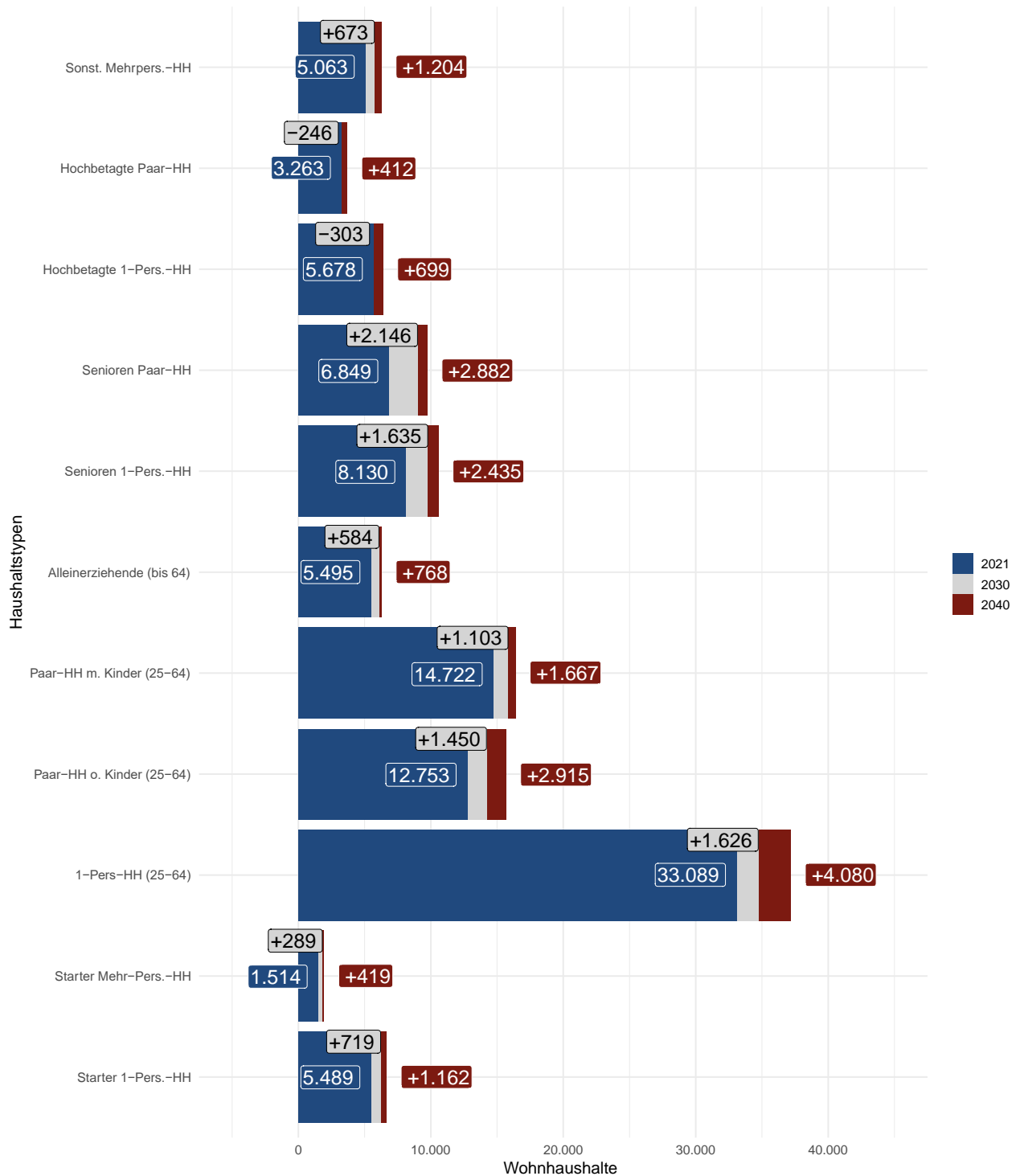
Wohnungsbaupotenziale vor allem in Mehrfamilienhäusern

Welche Nachfrage wird dem künftig gegenüberstehen? Um die Entwicklung der Wohnungsnachfrage zu beschreiben, wurde im Rahmen der Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes eine Haushaltsprognose erstellt. Grundlagen für diese Berechnungen sind die Bevölkerungsprognose sowie die Haushaltgenerierung der Landeshauptstadt Potsdam. Sie erfolgten für den Zeitraum bis 2030 und 2040.

⁵ Allein im Schlaatz sollen laut Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 01.03.2023 1.800 neue Wohnungen entstehen.

Abbildung 13 Veränderung der Haushalte nach Haushaltstypen im Zeitraum der Haushaltsprognose

Anzahl der Haushalte



Ausgangsjahr (2021): 102.045
 Prognosejahr (2040): 120.687

Quelle: RegioKontext auf Basis von Landeshauptstadt Potsdam (2022a); Landeshauptstadt Potsdam (2022b); Landeshauptstadt Potsdam (2020).
 Hinweis: Zahlenwerte bilden die Veränderung ausgehend vom Basisjahr 2021 (blau) ab.

Ausgehend vom Jahr 2021 wird sich die Zahl der Haushalte in Potsdam im Prognosezeitraum erhöhen. Von aktuell 102.045 Haushalten ergibt sich ein prognostizierter Zuwachs auf ca. 111.720 Haushalte bis 2030 (+9,5 %) und ca. 120.690 Haushalte im Jahr 2040 (+18,3 %). Damit wird die Zahl der Haushalte etwas stärker steigen als die der Bevölkerung.

Bis 2030:
+ 9.700 Haushalte
Bis 2040:
+ 18.600 Haushalte

Von dem Wachstum sind alle Haushaltstypen betroffen, wenn auch in unterschiedlichem Maße. Die stärkste Dynamik zeigt sich bei den Haushalten mit Seniorinnen und Senioren (Ü65 bis U80), die insbesondere in der ersten Hälfte des Prognosezeitraums bis 2030 stark zunehmen. Die Haushaltzahl der Hochbetagten (Ü80) hingegen wird demografiebedingt laut der Prognose bis zum Jahr 2030 zunächst sinken und erst in der zweiten Hälfte des Prognosezeitraums ansteigen. Dementsprechend wird der Bedarf an Wohnungen für Seniorinnen und Senioren kurzfristig sehr deutlich und für die Nachfragegruppe der Hochbetagten eher langfristig steigen.

Deutliche Zunahme
an Ü65 bis U80
Haushalten

Zusätzlich ist – einhergehend mit dem prognostizierten Anstieg der Bevölkerungsgruppe der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen – auch ein Anstieg der Starter-Haushalte, also von Auszubildenden, Studierenden und Berufseinsteigenden, zu erwarten, und damit eine steigende Nachfrage nach besonders bezahlbaren, eher kompakten Wohnungen in infrastrukturell gut angelegenen Lagen. Gleiches gilt für Paar-Haushalte mit Kindern, die häufig eher größere Wohnungen benötigen

Mehr „Starter-Haus-
halte“ und Familien

Aus dem prognostizierten Wachstum der Potsdamer Haushalte ergeben sich Herausforderungen für die Wohnraumversorgung: Sowohl die Nachfrage nach kleineren Wohnungen für die Ein- und Zweipersonenhaushalte als auch die Nachfrage nach größeren Wohnungen bzw. Häusern für die größeren Mehrpersonenhaushalte wird zukünftig steigen. Gleiches gilt für die Nachfrage nach barriere reduziertem und -freiem Wohnraum.

Zusätzliche Haus-
halte mit heteroge-
nen Wohnungsbe-
darfen

Es ist zu empfehlen, sowohl die Einwohner- als auch die Haushaltsprognose in regelmäßigen Abständen zu aktualisieren. Es gibt Anzeichen, dass sich das starke Wachstum Potsdams in den nächsten Jahrzehnten nicht wie bisher prognostiziert fortsetzen könnte. Es ist aber noch unklar, ob es sich um (ggf. temporäre) Auswirkungen der Corona-Krise und des Krieges in der Ukraine handelt oder eine Trendwende der Bevölkerungsentwicklung erkennbar ist.

3 Wohnungspolitisches Konzept 2015 – Wirkungsanalyse

Das **Wohnungspolitische Konzept 2015** kann als „Konsens-Konzept“ bezeichnet werden, das inhaltlich auf 21 gemeinsamen Sichtweisen zum Potsdamer Wohnungsmarkt basiert. Es markierte einen wohnungsprogrammatischen Aufbruch in der Stadt, indem es die konsensual formulierten gemeinsamen Sichtweisen in Maßnahmen(-pakete) überführte. Die Maßnahmen wurden ebenfalls als Konsens und damit als wichtige Vorarbeit für das spätere *Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen* verabschiedet. Entsprechend finden sich sehr unterschiedliche Maßnahmen mit variierenden Eingriffstiefen, die sowohl Akteure innerhalb als auch außerhalb der Verwaltung der Landeshauptstadt Potsdam adressieren.

Im Laufe der Zeit mehrten sich die kritischen Anmerkungen – insbesondere, dass es dem Wohnungspolitischen Konzept 2015 an Umsetzungsorientierung fehle. Zudem konnte die Arbeits- und Beratungsintensität des *Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen* über die zurückliegenden Jahre nicht gleichbleibend aufrechterhalten werden. Hinzu kam, dass mit der Zeit weitere wohnungspolitische Instrumente in der Landeshauptstadt Potsdam implementiert wurden, welche nicht Teil des Wohnungspolitischen Konzepts 2015 sind (siehe Kapitel 2.1). Die wohnungspolitische Programmatik hat sich in Teilen jenseits der vom Wohnungspolitischen Konzept gesetzten Pfade weiterentwickelt. Zusammenfassend ist daher der Hinweis wichtig, dass die durchgeführte Wirkungsanalyse vor dem Hintergrund dieser verbreiterten „programmatischen Landschaft“ zu sehen ist.

3.1 Ziel und Kontext der Wirkungsanalyse

Ziel

Die Wirkungsanalyse der Instrumente und Maßnahmen aus dem Wohnungspolitischen Konzept 2015 umfasst mehrere Ziele: Erfassung des Umsetzungsstands und der tatsächlich erreichten **Wirksamkeit**, Prüfung der fortbestehenden **Relevanz** und Erkenntnisgewinn für die **Weiterentwicklung** des Wohnungspolitischen Konzeptes.

Ausgehend von dem Katalog beschriebener Instrumente und Maßnahmen galt es zu bewerten, ob und wie diese zur Erreichung der fünf Entwicklungsziele des Wohnungspolitischen Konzepts 2015 beigetragen haben. In diesem Zusammenhang wurden auch die verankerten Prozesse und die Struktur des Wohnungspolitischen Konzeptes 2015 im Hinblick auf die Umsetzung und Wirksamkeit der Maßnahmen kritisch beleuchtet. Augenmerk galt hierbei den Ursachen, die eine Umsetzung (in Teilen) erschwerten.

Die Ergebnisse der Wirkungsanalyse dienen dazu, bei der Weiterentwicklung des Wohnungspolitischen Konzeptes den inhaltlich-strategischen Fokus zu setzen und eine Struktur zu entwickeln, die die Umsetzung von wohnungspolitischen Maßnahmen und Instrumenten unterstützt und forciert. Vor diesem Hintergrund geht die Wirkungsanalyse auch auf die Machbarkeit und mögliche Umsetzungshemmnisse ein.

Analysegegenstand und Anspruch

Gegenstand der Wirkungsanalyse sind die insgesamt 31 Maßnahmen und Instrumente, welche den fünf Zielbereichen des Wohnungspolitischen Konzepts 2015 zugeordnet sind. Zu den fünf Zielbereichen gehören „Neubau“, „Bestand“, „Bezahlbarkeit“, „kommunaler Versorgungsauftrag“ und „kooperativer Prozess“. Entlang dieser Überschriften wurden im Wohnungspolitischen Konzept 2015 die einzelnen Instrumente und Maßnahmen als ausführliche Instrumentensteckbriefe aufbereitet.

Die einzelnen Instrumente und Maßnahmen unterscheiden sich stark in ihrem Charakter: Teils enthalten sie sehr praxisnahe Umsetzungsdetails, an anderer Stelle war die Handlungsebene („Flughöhe“) deutlich abstrakter. Der Anspruch der Wirkungsanalyse bestand darin, trotz dieser Diversität ein einheitliches Bewertungsraster zu entwickeln. Hierfür erfolgte die Konzeption eines schlanken Verfahrens, in dessen Zuge die Instrumente und Maßnahmen qualitativ bewertet wurden.

Eine Übersicht zu den beschlossenen Instrumenten und Maßnahmen aus dem Wohnungspolitischen Konzept 2015 befindet sich im Anhang (Kapitel 7.1).

3.2 Methode und Vorgehensweise

Informationsgrundlage

Im Zuge der Wirkungsanalyse erfolgte zunächst die Durchsicht sowie die Analyse von Dokumenten. Hierzu zählen unter anderem Planwerke, Strategiepapiere und einschlägige Internetseiten, in denen die Umsetzung der jeweiligen Instrumente und Maßnahmen geregelt und/oder dokumentiert wird. Beachtung fand ebenfalls die von Mitgliedern im *Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen* durchgeführte Evaluierung zum Wohnungspolitischen Konzept 2015 aus dem Jahr 2020. Um darüber hinaus einen geschärften Einblick in den Umsetzungsstand und Einschätzungen des Wirkungsgrades der Instrumente und Maßnahmen zu erhalten, wurde die Expertise von Verantwortlichen der Stadtverwaltung, des Begleitkreises sowie weiteren wohnungspolitischen Akteuren gezielt eingeholt sowie Rückmeldungen aus den Beteiligungsformaten aufgegriffen.

Vorgehensweise

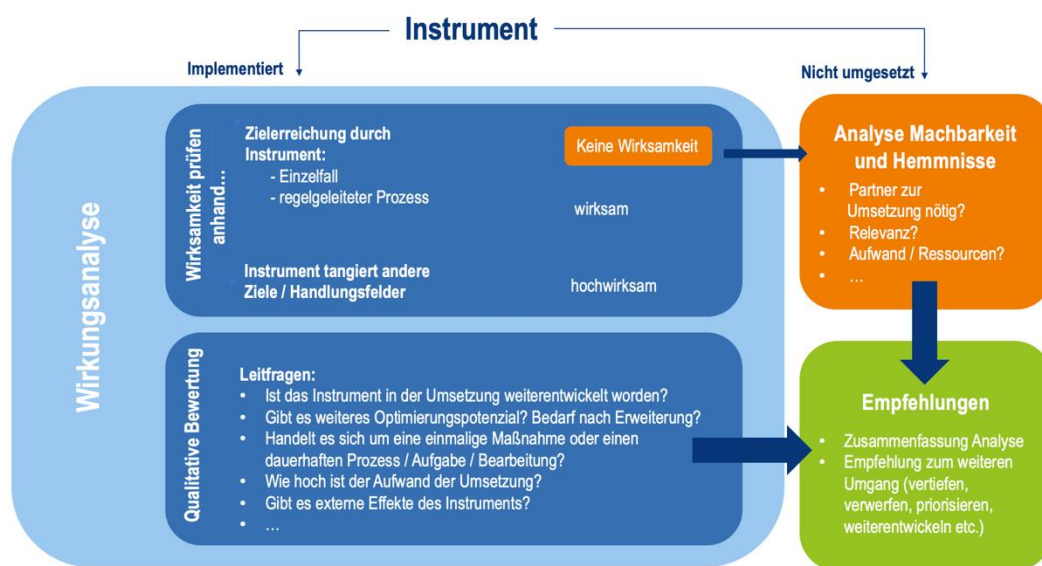
Um dem Anspruch an ein einheitliches Bewertungsraster gerecht zu werden, wurde ein Bewertungsverfahren entwickelt, das aus den Bausteinen

- Wirksamkeit,
- qualitative Bewertung,
- Hemmnisanalyse und
- Empfehlungen

besteht (Abbildung 14).

Als Evaluierungskriterien für die einzelnen Maßnahmen wurden zunächst der Umsetzungsstand (implementiert /nicht-implementiert) sowie die Wirksamkeit des Instruments anhand dem Grad der Zielerreichung und den Querbezüge in andere Zielbereiche geprüft. Anschließend erfolgte für bereits implementierte Instrumente eine qualitative Bewertung anhand von Leitfragen zum Umsetzungsstand und -prozess. Für Instrumente, die bislang nicht umgesetzt sind, wurden die Hemmnisse bei der Umsetzung bestimmt. Anhand der qualitativen Analyse erfolgte die Ableitung von Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Maßnahmen und dem weiteren Umgang mit dem jeweiligen Instrument.

Abbildung 14: Umsetzungsschema der Wirkungsanalyse



Quelle: Eigene Darstellung der RegioKontext GmbH

Baustein Wirksamkeit:

Bei der Beurteilung der Wirksamkeit wurden zwei Faktoren berücksichtigt: Zum einen erfolgte die Analyse der implementierten Instrumente dahingehend, ob es sich um eine einmalig umgesetzte Maßnahme oder um einen dauerhaft regelgeleiteten Prozess handelt. Zum anderen ging es um die Frage, ob sich die Umsetzung der jeweiligen Instrumente und Maßnahmen auf ein oder auf mehrere Handlungsfelder bzw. Zielsetzungen aus dem Wohnungspolitischen Konzept 2015 auswirkt.

Diese Prüfung erfolgte anhand der Unterscheidung, ob die Instrumente und Maßnahmen:

1. umgesetzt wurden (und ggf. Optimierungsbedarf besitzen);
2. nicht umgesetzt wurden, aber für eine i. S. d. Wohnungspolitischen Konzepts 2015 positive Entwicklung des Potsdamer Wohnungsmarktes relevant sind;
3. nicht mehr in der Form relevant sind, wie sich ursprünglich 2015 als Maßnahme beschrieben wurden.

Baustein qualitative Bewertung:

In diesem Baustein erfolgte eine Kriterien geleitete Bewertung der Instrumente und Maßnahmen anhand von vorab definierten Leitfragen:

- Ist das Instrument in der Umsetzung weiterentwickelt worden?

- Gibt es weiteres Optimierungspotenzial? Existiert ein Bedarf nach Erweiterung?
- Wie hoch ist der Aufwand der Maßnahme?
- Lassen sich externe Effekte des Instruments erkennen?

Baustein Analyse Machbarkeit und Hemmnisse:

Im Falle eines nicht umgesetzten Instrumentes erfolgte die Analyse von Hemmnissen, welche die mögliche Ursache für eine fehlende Umsetzung des jeweiligen Instrumentes bilden.

Baustein Empfehlungen:

Im letzten Schritt erfolgte eine qualitative Zusammenfassung der Bewertung und Analyse der Machbarkeit und Hemmnisse, sowie Empfehlungen zur Weiterentwicklung bzw. zum weiteren Umgang mit dem Instrument (vertiefen, verwerfen, priorisieren, weiterentwickeln).

3.3 Erkenntnisse und Befunde

Das beschriebene Vorgehen schafft die Grundlage, um anschließend im Rahmen einer Querauswertung übergreifende Erkenntnisse und Befunde zur Umsetzung und Wirksamkeit des Wohnungspolitischen Konzepts 2015 abzuleiten. Im Folgenden werden zunächst die Befunde zu den Maßnahmen und Instrumente vorgestellt, bei denen es zu einer Umsetzung kam oder bei denen es zumindest entsprechende Schritte zur Implementierung gab. Daraufhin erfolgte die Auswertung von Maßnahmen und Instrumenten, die bisher noch nicht umgesetzt wurden. Auf die Erkenntnisse zu den Maßnahmen, die nicht umgesetzt wurden und in dieser Form nicht mehr relevant sind, geht der dritte Abschnitt dieses Kapitels ein.

Die übergeordneten Befunde beziehen sich grundsätzlich nicht nur auf einzelne Instrumente oder Maßnahmen. Dennoch wurden zum besseren Verständnis **beispielhaft** einzelne Instrumente und Maßnahmen in Klammern aufgeführt.

Umgesetzte Maßnahmen

Auch bei den als umgesetzt identifizierten Maßnahmen ist erkennbar, dass sich die Umsetzung (Konzeption und Realisierung) im Einzelnen als **teilweise sehr langwierig** erwies (z. B. Bezahlbarkeit durch Wohnungstausch sichern (3.B)). Weiter gibt es Maßnahmen und Instrumente, welche zwar (teilweise) umgesetzt, im Zeitverlauf jedoch **wieder eingestellt** wurden (z. B. Investorengespräch (1.D)). Zugleich konnte beobachtet werden, dass Maßnahmen, die ursprünglich auf Modellvorhaben oder auf eine exemplarische Umsetzung – z. B. auf Quartiersebene – abzielten, in zwischen **regelgeleitet und gesamtstädtisch implementiert** wurden (z. B. Bezahlbarkeit durch Wohnungstausch sichern (3.B), Wohnen für Hilfe (3.G)).

Die Umsetzung der Instrumente und Maßnahmen innerhalb der fünf Zielbereiche des Wohnungspolitischen Konzepts 2015 erfolgte mit einer unterschiedlich starken Intensität. Ein hoher Umsetzungsgrad zeigte sich bei den Zielbereichen 1 (Wohnungsneubau), 4 (Wohnen als kommunaler Versorgungsauftrag) und 5 (Wohnungsversorgung als gemeinsame Aufgabe). In den Zielbereichen 2 (Weiterentwicklung des Wohnungsbestands) und 3 (Bezahlbarkeit des Wohnens) konnte dagegen eine geringere Umsetzungsintensität beobachtet werden.

Im Wohnungspolitischen Konzept 2015 erfolgte **keine ausdrückliche Priorisierung der Maßnahmen**. Die Reihenfolge, in der die Umsetzung angegangen wurde, begründet sich beispielsweise in Aspekten wie Niedrigschwelligkeit, Nähe zu bereits angegangen „benachbarten“ Vorhaben oder auch einzelne Priorisierungen durch die Stadtpolitik. Ein zentraler Faktor hingegen war der erforderliche Ressourceneinsatz, der für die Umsetzung der jeweiligen Instrumente und Maßnahmen nötig ist: Instrumente, die weniger Ressourcen beanspruchen, wurden häufiger umgesetzt als aufwändige, ressourcen- und kostenintensive Maßnahmen. So war der Ressourceneinsatz für die Fortführung des Investorengesprächs (1.D) beispielsweise weniger aufwändig als die ressourcenintensivere Maßnahme Beratung von Baugemeinschaften (1.C), letztere wurde nur in Einzelfällen und nicht als Prozess umgesetzt.

Für einige Maßnahmen lag die **Zuständigkeit nicht bei der Verwaltung** der Landeshauptstadt Potsdam, sondern bei anderen Prozessbeteiligten oder Stakeholdern. Die Umsetzungen erfolgten bei externen Stakeholdern vor allem in Federführung oder unter Beteiligung der städtischen ProPotsdam (Modernisierung und Umbau im Bestand (2.B); Bezahlbarkeit durch Wohnungstausch sichern (3.B)). Die Umsetzung durch weitere Partner kann darüber hinaus oftmals als unklar eingestuft werden.

Des Weiteren konnte bei den umgesetzten Instrumenten und Maßnahmen beobachtet werden, dass die erwartete **Wirksamkeit aus- oder hinter den Erwartungen zurückblieb**. Grund hierfür waren oftmals Zielkonflikte der jeweiligen Maßnahmen und Ziele in Bezug auf unterschiedliche sektorale Stadtentwicklungsziele (z. B. Weiterentwicklung der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung).

Auch wurden Maßnahmen und Instrumente teilweise trotz **Umsetzung nicht nach Außen kommuniziert** und blieben damit als erfolgreiches Element des Wohnungspolitischen Konzepts 2015 praktisch unsichtbar (bspw. Energetisches Quartierskonzept (2.A)).

Es ist festzuhalten, dass die Umsetzung der Maßnahmen und Instrumente aus dem Wohnungspolitischen Konzept 2015 teilweise **nur in Einzelfällen** erfolgte und **nicht als regelgeleiteter Prozess** etabliert wurde. Ursächlich ist hier wiederum die fehlende Zuständigkeit bzw. Verbindlichkeit in die Strukturen der Verwaltung der Landeshauptstadt Potsdam hinein.

Nicht umgesetzte Maßnahmen

Eine nicht erfolgte Umsetzung der Maßnahmen und Instrumente konnte in mehreren Fällen darauf zurückgeführt werden, dass **keine klare Verantwortlichkeit** bzw. zuständige Organisationseinheit innerhalb der Landeshauptstadt Potsdam festgelegt wurde. Damit fehlte die „treibende Kraft“ (z. B. Bauaufsichtliche Antragskonferenz (1.A), Demografiestrategie auf Quartiersebene (2.F)).

Zudem erforderten viele der im Wohnungspolitischen Konzept 2015 definierten Maßnahmen und Instrumente einen **erheblichen Ressourceneinsatz**. Gerade zusätzlicher Personalaufwand war aus dem „laufenden Geschäft“ heraus nicht zu leisten, so dass für die Umsetzung dieser konzeptionellen Elemente zusätzliches Personal hätte aufgebaut werden müssen. (z. B. Beratung von Baugemeinschaften ausbauen (1.C), Analyse der Baugenehmigungsüberhänge (1.E)). Dass in der Personalanmeldung hierfür keine zusätzlichen Mitarbeitenden angefordert wurden, ist offensichtlich dem Kontext von fehlender Priorisierung und Zuständigkeit zuzuordnen (z. B. Vermittlung von

Mietshäusern an sozial verantwortliche Eigentümer (3.C), Beratungsangebote für besondere Wohnkonzepte bündeln (4.C)).

Des Weiteren wurde zwar in einigen Fällen die Grundlage für die Umsetzung der jeweiligen Maßnahmen und Instrumente geschaffen, die Projekte erlebten jedoch **keine routinemäßige Fortsetzung** – u. a., weil die dafür erforderlichen Routinen nicht ausreichend Priorität genossen (z. B. Wohnungsmarktmonitoring fokussiert weiterentwickeln (2.C)).

Ein zusätzliches Hindernis war, dass einige der Maßnahmen und Instrumente auch hier in die Zuständigkeit externer Akteure fielen. Es lag in deren Benehmen selbst, das jeweilige Projekt aufzunehmen. Seitens der Landeshauptstadt Potsdam konnte **kein wirksamer Handlungsimpuls auf diese externen Akteure** ausgeübt werden, wodurch einige der Maßnahmen und Instrumente nicht umgesetzt wurden (z. B. Kooperation im Quartier (2.E), Betriebskostenmonitoring ausbauen (3.H), Kooperationsverträge mit Wohnungswirtschaft und das Modell der flexiblen Bindungen ausbauen und weiterentwickeln (4.B)).

Maßnahmen, die nicht umgesetzt wurden und in dieser Form nicht mehr relevant sind

In einigen Fällen gab es externe oder inhaltliche Gründe, die zu einer Nichtumsetzung von Maßnahmen und Instrumenten führten. So verhinderten beispielsweise **juristische Einwände und regulatorische Vorgaben** eine Implementierung (z. B. neue Finanzierungs- und Organisationsmodelle (3.D), Staffelung von KdU nach Stadtteilen (3.F)). In anderen Fällen wurden die konzeptionellen Vorschläge von der Realität überholt bzw. überflüssig gemacht, so dass diese **nicht mehr als zeitgemäß oder sinnvoll** erachtet werden konnten (z. B. Best-Practice-Bericht „sozialverträgliche energetische Sanierung“ (2.D); hier erwies sich das Format als nicht mehr geeignet). Hierzu kann auch gezählt werden, dass bestimmte Instrumente und Maßnahmen aus heutiger Perspektive als nicht zielführend erachtet werden können oder die verfolgten **Ziele auf anderen Wegen besser zu erreichen** sind (z.B. Best-Practice-Bericht „sozialverträgliche energetische Sanierung“, s.o.).

3.4 Schlussfolgerungen für die Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes

Aus den aufgeführten Punkten lassen sich folgende Schlussfolgerungen für die Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes ziehen:

In Zukunft ist bei der Umsetzung der Maßnahmen und Instrumente mehr darauf zu achten, dass (wo sinnvoll) möglichst regelgeleitete Prozesse etabliert werden. Um darüber hinaus einen höheren Umsetzungsgrad der Maßnahmen und Instrumente herbeizuführen, bedarf es einer stärkeren **Einheitlichkeit der Handlungsebenen** bzw. „Flughöhen“, in denen sich die Maßnahmen konzeptionell befinden. Hierzu zählt beispielsweise die Klärung, ob ein Instrument lokal oder gesamtstädtisch ausgerichtet ist.

Darüber hinaus hat die Wirkungsanalyse ergeben, dass Instrumente und Maßnahmen, die unmittelbar der Landeshauptstadt Potsdam zugewiesen wurden, häufiger umgesetzt werden als solche, für deren Umsetzung externe Akteure zuständig waren. Daher sollten im fortgeschriebenen Wohnungspolitischen Konzept **wichtige Maßnahmen und Instrumente** so konzipiert werden, dass sie **durch die Landeshauptstadt Potsdam selbst umgesetzt** oder angestoßen werden können. Zudem

sollte innerhalb der Landeshauptstadt Potsdam eine **klare Zuordnung der Zuständigkeiten** für einzelne Instrumente und Maßnahmen erfolgen. Eine allgemeine Zuweisung reicht nicht aus, um die Umsetzung sicherzustellen.

Da in den zurückliegenden Jahren auch fehlende Ressourcen ein Hindernis bei der Umsetzung der Maßnahmen und Instrumente darstellten, müssen **erforderlichen Mittel und Ressourcen** schon in der wohnungspolitischen Konzeption klar benannt und in der Haushaltsplanung berücksichtigt werden.⁶ Der Aspekt ist ebenso bei der Priorisierung der Maßnahmen zu berücksichtigen.

Gleichwohl können **Beiträge Dritter** sinnvoll und wichtig sein. Instrumente und Maßnahmen, welche durch externe Akteure umzusetzen sind, sollten daher separat und flankierend formuliert und (vermittelt durch die Landeshauptstadt Potsdam) an die entsprechenden Akteure adressiert werden (z. B. Vermittlung von zu verkaufenden Mehrfamilienhäusern). Darüber hinaus sollte bereits im Zuge der Erstellung des Konzepts mit den externen Akteuren a) geklärt werden, ob eine Bereitschaft für eine Umsetzung der jeweiligen Maßnahmen und Instrumente seitens der Akteure existiert und die Möglichkeiten gegeben sind, und wenn ja b) diese über das *Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen* aktiviert werden bzw. diese zur Umsetzung ermutigt werden können. Die Erfolgchancen, externe Akteure zum Handeln zu bewegen, kann darüber hinaus durch eine intensivere **Arbeit im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen** erhöht werden. Dies kann bspw. durch die Festlegung von Jahresprogrammen erfolgen. Eine entsprechende Vor-Strukturierung der Instrumente und Maßnahmen für entsprechende „Jahrespakete“ würde dies unterstützen.

Um einen gleichmäßigeren Umsetzungsgrad der Maßnahmen und Instrumente zu erreichen, sollten die Zielbereiche, welche aktuell einen geringen Umsetzungsgrad aufweisen (**Zielbereiche 2 und 3**) **gezielt adressiert** werden („wir achten besonders auf Bezahlbarkeit und Bestandsentwicklung“).

Übergeordnet kann festgehalten werden, dass die allgemeine Wahrnehmbarkeit aller Instrumente und Maßnahmen innerhalb der Landeshauptstadt Potsdam erhöht werden sollte. Dies kann beispielsweise durch einen **jährlichen Bericht** der Geschäftsstelle geschehen, welcher an die SVV oder das *Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen* adressiert ist. Auch öffentliche Formate wie das neu etablierte Dialogforum können zur Darstellung des Umsetzungsstandes und der Wirkung bzw. der Ergebnisse genutzt werden.

Austausch und Rückmeldungen Begleitkreis

Die Ergebnisse der Wirkungsanalyse wurden dem Begleitkreis für den wohnungspolitischen Prozess der Landeshauptstadt Potsdam vorgestellt und die daraus geschlossenen übergreifenden Befunde im Gremium ausführlich diskutiert. Im Begleitkreis wurde betont, dass die Ausrichtung des Wohnungspolitischen Konzepts 2015 einschließlich der vorgeschlagenen Maßnahmen und Instrumente als fundierte Grundlage für eine breit aufgestellte Wohnungspolitik geeignet war. Kritisiert wurde die in Teilen mangelnde Umsetzung. Vor diesem Hintergrund erfolgte die Empfehlung, in der Fortschreibung noch stärker auf Umsetzungsnahe zu achten, etwa indem mögliche erste

⁶ Diese Kostenermittlungen beziehen sich auf die öffentliche Hand, also v.a. die Stadtverwaltung oder von ihr beauftragte Dritte. Nicht umfasst sind Aufwendungen, die eine getrennte Beschlusslage zwingend erfordern, also bspw. die städtische ProPotsdam GmbH betreffen. Entsprechend kann das Wohnungspolitische Konzept an diesen Stellen keine unmittelbare Umsetzungsverbindlichkeit auslösen.

Schritte konkret benannt werden. Auch die Nennung von zu erwartenden Hürden und dem Aufwand zur Umsetzung der Maßnahmen erscheinen dem Begleitkreis im Hinblick auf die Umsetzung im Konzept hilfreich. Darüber hinaus teilte der Begleitkreis die Einschätzung, dass die Maßnahmen und Instrumente eines Wohnungspolitischen Konzepts zwar in erster Linie der Verwaltung der Landeshauptstadt Potsdam zugeordnet sein sollten – jedoch nicht ohne zusätzlich andere Akteure zu adressieren und für Aufgaben, die sinnvollerweise gemeinsam in Angriff genommen werden, einzubinden.

4 Struktur und Maßgaben der Fortschreibung

4.1 Prämissen und Maßgaben

Das Wohnungspolitische Konzept der Landeshauptstadt Potsdam hat den Anspruch, als evidenzbasierte Grundlage und Rahmen für das wohnungspolitische Handeln und Steuern der kommenden Jahre zu fungieren. Zudem bildet das Konzept die Basis für den weiteren fachlichen Austausch mit der (Fach-)Öffentlichkeit und für die Kommunikation mit der Stadtgesellschaft. Zugleich muss es sich bei veränderten Rahmenbedingungen und Herausforderungen anwenden und bedarfsweise anpassen lassen.

Seit der Erstellung und Verabschiedung des Wohnungspolitischen Konzeptes 2015 haben sich die politischen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen der Landeshauptstadt Potsdam weiterentwickelt. Die Verabschiedung der gesamtstädtischen Ziele für die Landeshauptstadt Potsdam (2016, Verlängerung 2023) sowie weiterer Planwerke und Instrumente, die das Thema Wohnen als (Querschnitts-)Aufgabe aufgreifen und/oder das wohnungspolitische Handeln leiten, schaffen einen erweiterten Rahmen (Kapitel 2.1).

Die vorliegende Fortschreibung dient der notwendigen Anpassung des Wohnungspolitischen Konzeptes an gewandelte Erfordernisse.

Ausgehend von den Befunden und Erkenntnissen der vorausgehenden Kapitel werden im Folgenden zunächst zentrale Prämissen formuliert, die den Rahmen für die künftige Ausrichtung des Wohnungspolitischen Konzeptes aufspannen. Darauf aufbauend werden die Anforderungen an die Fortschreibung formuliert, um die konkreten Aufgabenfelder sowie zentralen Meilensteine und Maßnahmen ableiten zu können.

Prämissen für die künftige Ausrichtung der Wohnungspolitik in der Landeshauptstadt Potsdam

Seit der Erstellung des Wohnungspolitischen Konzeptes der Landeshauptstadt im Jahr 2015 sind wohnungspolitisch intensive und wechselvolle Jahre vergangen. Sichtbar wurde, dass sich die lokalen und globalen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt und in der Landeshauptstadt Potsdam veränderten und oftmals hochdynamischen Prozessen unterliegen, die heute und künftig das kommunale Handeln beeinflussen (Kapitel 2).

Auf Grundlage der vorausgehenden Arbeitsschritte lassen sich folgende Prämissen für die künftige Wohnungspolitik der Landeshauptstadt Potsdam formulieren:

- **Wohnungsbedarf in der Landeshauptstadt Potsdam**

Der Bedarf nach Wohnraum wächst in Potsdam absehbar weiter. Die dynamische wirtschaftliche Entwicklung, die zentralörtliche Funktion und die Lage in der Metropolregion Berlin-Brandenburg werden auch in Zukunft nachhaltig Anziehungskräfte für Zuzug von

außen entfalten. Alle Prognosen weisen auf weiter steigende Haushaltszahlen hin. Aufgrund demografischer Entwicklungen und verkleinerter Haushalte wird eine Ausweitung des Wohnungsangebots weiter erforderlich sein, selbst in Zeiten sinkenden Zuzugs und ausbleibenden Geburtenüberschusses.

- **Klimaneutralität, Wärmewende, Versorgungssicherheit**

Die Klimaziele von Bundesregierung, Land Brandenburg und Landeshauptstadt Potsdam sind eine zentrale Determinante für die Wohnungspolitik bis 2045. Die angestrebte Klimaneutralität des Gebäudesektors sowie veränderte Voraussetzungen für Energie- und Versorgungssicherheit machen die Ertüchtigung des Wohnungsbestands und die Neuausrichtung der Energie-/ Wärmeversorgung sowie die damit verbundenen Investitionen zu zentralen wohnungspolitischen Themen der kommenden zwei Jahrzehnte.

- **Agilität und Reaktionsfähigkeit in der kommunalen Wohnungspolitik**

Die Zuzugswellen von 2016/17 und 2022/23, aber auch die Corona-Pandemie machten deutlich: Globale Krisen und Entwicklungen wirken bis auf den lokalen Wohnungsmarkt, ohne dass sie prognostizierbar sind. Dies erfordert auch in der Wohnungspolitik mehr Agilität als in früheren Zeiten. Die konzeptionellen Grundlagen müssen entsprechend flexibel und anpassbar sein.

- **Konsequent bedarfsgerechter Wohnungsneubau**

Neubau ist ein gravierender Emittent von Klimagiften. Boden und Bauland sind grundsätzlich, aber insbesondere auch in Potsdam ein begrenztes Gut. Zudem erweisen sich die aktuellen Rahmenbedingungen als zunehmend restriktiv für Neubau-Investitionen. Da ergänzender Wohnungsbau in der stark wachsenden Landeshauptstadt Potsdam dennoch unverzichtbar bleibt, muss er künftig besonders zielgenau und bedarfsgerecht erfolgen. Dies ist besonders dann der Fall, wenn er dazu beiträgt, Umzugsketten in Gang zu setzen, um den dann freiwerdenden Wohnraum effizienter zu nutzen.

- **Bedarfsgerechte Allokation von bestehendem Wohnraum**

Rein rechnerisch würde die heutige Wohnfläche in Potsdam ausreichen, um die ansässige Bevölkerung auskömmlich zu versorgen. Allerdings ist der zur Verfügung stehende Wohnraum nicht nur stark ungleich verteilt, er lässt sich auch nicht beliebig zuschneiden – und auch nicht beliebig vermehren. Daher ist die passgenauere Verteilung eine zentrale Herausforderung, die es unter der Prämisse von Freiwilligkeit und von geeigneten Anreizen anzugehen gilt – in Wohneigentum und Miete. Je kleinräumiger entsprechende Lösungen greifen (Quartier), umso größer ist die zu erwartende Wirksamkeit.

- **Anstehende „demografische Welle“ gestalten**

Die demografische Struktur führt dazu, dass in den kommenden Jahren eine besonders große Generation (sog. Babyboomer) in den Ruhestand übertritt. Dieser Trend bringt die Gefahr „zementierter Verhältnisse“ mit sich. Umso wichtiger ist es, diese kommende große Nachfragegruppe möglichst zeitnah für Verteilungs- und Bedarfsgerechtigkeit am Wohnungsmarkt zu aktivieren. Zugleich wächst die Zahl derjenigen Rentnerinnen und

Rentner, deren Zahlungsfähigkeit aufgrund gebrochener Erwerbsbiografien nach der Wende perspektivisch weniger auskömmlich ausfällt als heute.

▪ **Zentrale Herausforderungen weiterhin: Bedarfsgerechtigkeit und Bezahlbarkeit.**

Die starke Dynamik am Wohnungsmarkt und wachsende Preise führen dazu, dass die Wohnkosten für viele Menschen ein Armutsrisiko darstellt. Aus diesem Grund ist und bleibt die Sicherung bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnungsangebote eine zentrale wohnungspolitische Herausforderung in der Landeshauptstadt Potsdam. Als Partnerinnen und Partner spielen hierbei gerade gemeinwohlorientierte Akteure⁷ eine wichtige Rolle.

Anforderungen an die Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes

Vor dem skizzierten Hintergrund erfolgt die Fortschreibung der Wohnungspolitischen Konzeptes, insbesondere der Instrumente und Maßnahmen. Die Erkenntnisse der Wirkungsanalyse des Wohnungspolitischen Konzeptes 2015 bilden die strukturelle Grundlage und definieren Anforderungen für die aktualisierten Aufgabenfelder und Meilensteine. Diese wurden wie folgt im Erstellungsprozess festgelegt:

- **Umsetzungsorientiert:** Die Festlegungen müssen unter den aktuellen Gegebenheiten und Möglichkeiten realistisch und erfüllbar sein. Pflichtaufgaben und laufende Prozesse bilden daher sinnvolle Anknüpfungspunkte für Meilensteine.
- **Fokussiert und priorisierend:** Knappe finanzielle und personelle Ressourcen erfordern eine Priorisierung der Maßnahmen sowie die Fokussierung auf einen realistisch umsetzbaren Umgang. Zugleich müssen zusätzlich benötigte Ressourcen ermittelt und eingeplant werden.
- **Aktualisierend und agil:** Aktualisierung ist ein Wesenselement einer Fortschreibung. Zugleich ist die Neugestaltung so anzulegen, dass auch auf veränderte Rahmenbedingungen agil und pragmatisch reagiert werden kann.
- **Realistisch:** Zu einem realistischen Handlungsrahmen gehört auch, Aufwand (personell, finanziell) und Hürden angemessen mitzudenken und frühzeitig zu identifizieren.
- **Verbindlich:** Für die einzelnen Maßnahmen muss eine klare Zuordnung der Verantwortlichkeit innerhalb der Landeshauptstadt Potsdam erfolgen. Fachbereiche, deren Unterstützung und Mitwirkung erforderlich sind, werden adressiert, ebenso mögliche Mitwirkende außerhalb der Stadtverwaltung (z.B. Bündnismitglieder).

Im Rahmen der Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes fand eine umfassende Einbindung der Öffentlichkeit unter Beteiligung des *Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen in Potsdam* statt. Im Rahmen von Fachworkshops und Dialogforen wurden Maßnahmen zu den

⁷ Darunter werden vor allem die städtische Wohnungsbaugesellschaft ProPotsdam, die Potsdamer Genossenschaften, das Studentenwerk und weitere nicht-gewinnorientierte Mietwohnorganisationen verstanden.

Themen Wohnen der Zukunft, bedarfsgerechter Wohnraum sowie Klima und Energie gesammelt und diskutiert. Diese Themen bilden gemeinsam mit den Erkenntnissen der Evaluierung des alten Wohnungspolitischen Konzeptes 2015, den aktuellen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts und den gesamtstädtischen Zielen der Landeshauptstadt Potsdam die Grundlage für die neuen Handlungsempfehlungen.

4.2 Struktur der Aufgabenfelder

Agile Struktur aus Aufgabenfeldern und Maßnahmen

Die Zusammenführung der thematischen und strukturellen Anforderungen an die neuen Handlungsempfehlungen erfolgt in mehreren Schritten. Aus der Sammlung der Einzelvorschläge und der anschließenden thematischen Bündelung bilden sich sieben Aufgabenfelder als Grundstruktur für das künftige wohnungspolitische Handeln heraus:

- A1 Grundlagen aktiver Wohnungspolitik
- A2 Klimaschutz, kommunale Energiewende und bezahlbares Wohnen
- A3 Zugang und Wohnraumversorgung – bezahlbar und gerecht
- A4 Gutes Wohnen im Quartier sichern und zukunftsfähig gestalten
- A5 Neubau konsequent bedarfsgerecht
- A6 Querschnittsaufgabe Wohnen: Kümern, beraten, informieren, vernetzen
- A7 Wohnungspolitik als gemeinsame Aufgabe

Die inhaltliche Ausgestaltung dieser Aufgabenfelder erfolgte unter der Maßgabe **agiler Strukturen**. Dies ermöglicht einerseits konkrete Schwerpunkte innerhalb des Konzeptes zu setzen, andererseits lässt es weiterhin zu, flexibel auf aktuelle oder veränderte Situationen des Wohnungsmarktes zu reagieren. Die Fortschreibung des Konzeptes schafft durch Aufgabenfelder, welche innerhalb des kommunalen Handlungsrahmens der Landeshauptstadt Potsdam liegen, „Räume“, in die konkrete Maßnahmen eingeordnet werden. Zudem werden die einzelnen Aufgabenfelder in ihrer Koordination verbindlich bestimmten Fachbereichen oder -stellen zugeordnet.

Die Sortierung und Bewertung der Ideensammlung, vor allem aus der Auswertung des breit angelegten Beteiligungsprozesses, erfolgte unter der Berücksichtigung der o.g. Anforderungen. Als zentral erwies sich hierbei die Identifikation von Maßnahmen, die zugleich hohe Wirksamkeit und große Umsetzungsnähe aufweisen. Im Sinne eines **umsetzungsorientierten Konzeptes** und unter Berücksichtigung von begrenzten personellen und finanziellen Ressourcen, wurde hierfür auch geprüft, welche Maßnahmen an laufende Prozesse und Pflichtaufgaben der Landeshauptstadt angedockt werden können.

Innerhalb der sieben Aufgabenfelder erfolgt eine Priorisierung von Maßnahmen und Unterteilung in zwei Umsetzungskategorien, deren Verbindlichkeit sich mit Beschluss dieses Wohnungspolitischen Konzepts unterscheidet:

„Meilenstein“

Hierbei handelt es sich um prioritäre Maßnahmen, die zeitnah umgesetzt werden können und/oder eine große Wirkung auf die Zielerreichung haben. Dabei wird möglichst an laufende Prozesse und bestehende Ressourcen angeknüpft.

Es wird empfohlen, die Meilensteine als definierte, umsetzungsnahe Maßnahmen gemeinsam mit dem wohnungspolitischen Konzept direkt für die Umsetzung zu beschließen.

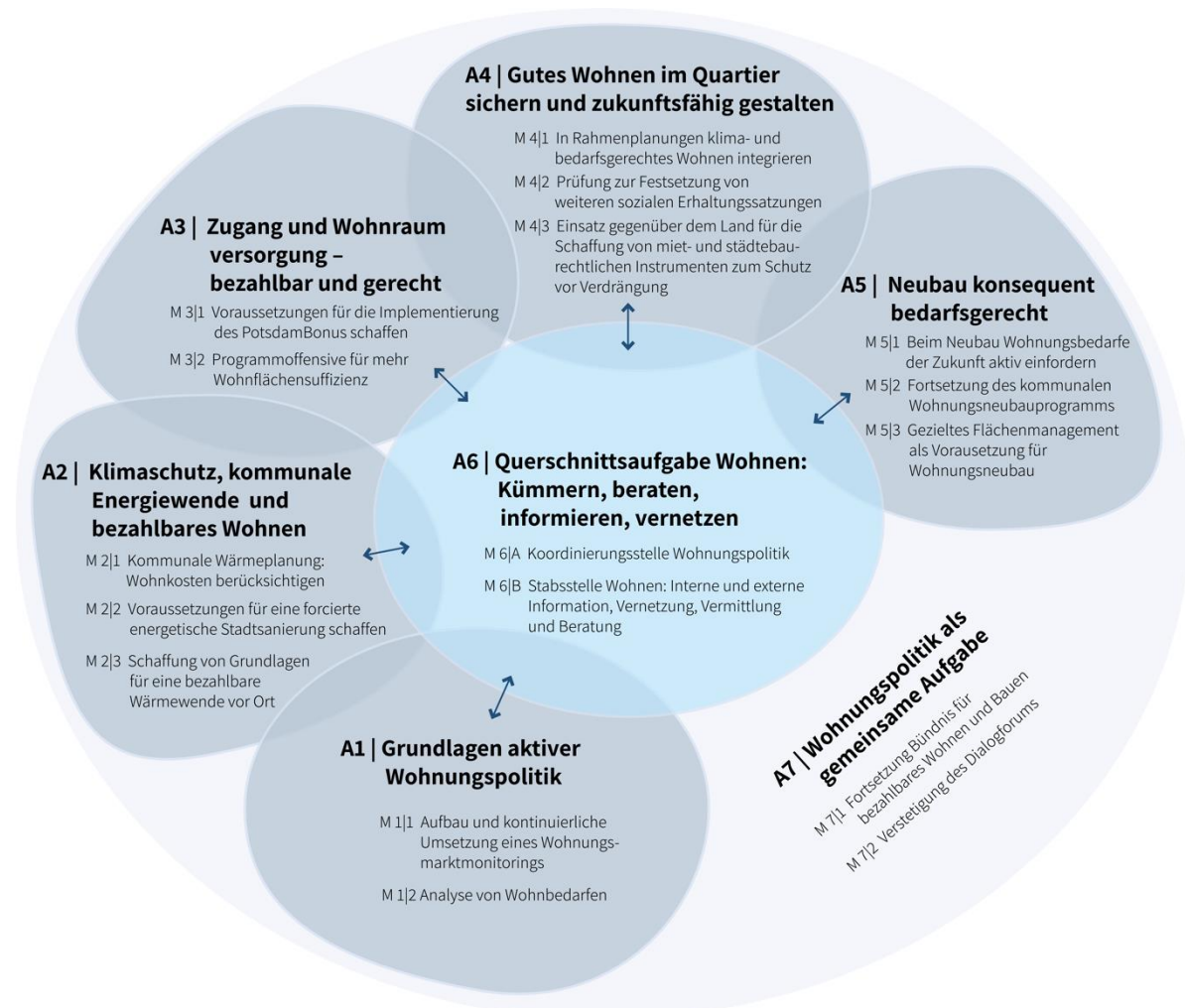
„Pool“

In dieser Kategorie sind Maßnahmen vor allem aus dem Beteiligungsprozess enthalten, für die zum heutigen Zeitpunkt keine hohe Wirksamkeit oder große Umsetzungsnähe vorliegt, teilweise auch Konflikte zu ausgewählten Meilensteinen. Dieser Pool soll zu einem späteren Zeitpunkt gemeinsam mit dem *Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen* geprüft werden, abhängig von sich verändernden Rahmenbedingungen und zum jeweiligen Zeitpunkt verfügbaren Ressourcen oder Schwerpunktsetzungen. Zu jeder hier aufgeführten Maßnahme ist die jeweilige Quelle in Klammern benannt.

Es wird empfohlen, den Vorgang der erneuten Prüfung dieser Maßnahmen im Konzeptbeschluss zu verankern.

Diese abgestufte Struktur an Maßnahmen und Instrumenten erfordert eine kontinuierliche Prüfung und Aktualisierung. Hierfür stellt vor allem das *Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen* eine geeignete Plattform dar. Dieses agile Konzept ermöglicht es der Landeshauptstadt Potsdam, flexibel auf die aktuellen Herausforderungen im Wohnungsmarkt zu reagieren und auch künftig effektive Handlungsempfehlungen zu entwickeln.

Abbildung 15: Aufgabenfelder und Meilensteine im Überblick



5 Aufgabenfelder und Maßnahmen

5.1 Aufgabenfeld 1 | Grundlagen aktiver Wohnungspolitik

Koordination

Fachbereich 39

Aufgaben- beschreibung

Prozesse am Wohnungsmarkt wirken sehr langfristig. Auf der Angebotsseite unterliegt das „unelastische Gut Wohnungsbau“ wirtschaftlichen und technischen Planungszeiträumen von mehreren Jahrzehnten. Die Nachfrageseite stellt sich dynamischer dar: Während die Trends beim demografischen Geschehen aus Geburten und Sterbefällen recht stabil prognostiziert werden können, stellen insbesondere Zu- und Abwanderungen als Faktoren für den Wohnungsmarkt dar, die sich vergleichsweise schnell ändern können. Aus diesen unterschiedlichen Fristigkeiten von Wohnungsmarktprozessen ergibt sich das Erfordernis hoher Reaktionsfähigkeit in der Wohnungspolitik.

Eine agile und damit reaktionsfähige wohnungspolitische Konzeption setzt voraus, dass die relevanten Entscheidungsgrundlagen aktuell und fundiert vorliegen. Wenn es darum geht, auf veränderte Rahmenbedingungen proaktiv und zeitnah eingehen zu können, ist typischerweise keine Zeit, um zunächst geeignete Datengrundlagen zu erfassen und aufzubereiten. Daher steht im Mittelpunkt dieses Aufgabenfeldes die Schaffung, Fortschreibung und Erweiterung einer strukturierten belastbaren Grundlage aus Daten und Auswertungen als Handlungsbasis für wissensbasierte wohnungspolitische Strategien der Landeshauptstadt Potsdam. Im Einzelnen geht es vor allem um die folgenden Ziele und Funktionen:

- Markttransparenz schaffen: Monitoring als Grundlage für ein Wissensmanagement und Kommunikation mit der Stadtgesellschaft
- Wohnbedarfe der Zukunft herausarbeiten und vermitteln
- Entscheidungen treffen: fundierte Wissensgrundlage für Verwaltung und Politik

Mit den Meilensteinen aus Aufgabenfeld „A1 | Grundlagen aktiver Wohnungspolitik“ werden zentrale Grundlagen auch für andere Aufgabenfelder und deren Meilensteine gelegt. Ohne wissensbasierte Vorarbeiten können etliche andere Aufgaben und Meilensteine nicht oder nur unzureichend in Angriff genommen werden. Das bedeutet nicht, dass die Meilensteine des Aufgabenfeldes A1 vollständig implementiert und abgeschlossen sein müssen, damit andere Aufgaben und Meilensteine starten können. Vielmehr geht es um ein abgeschichtetes, umsetzungsorientiertes Vorgehen, bei dem aus bestehenden Vorarbeiten und laufenden Prozessen heraus die beschriebenen Aufgabenstellungen (Meilensteine)

in Angriff genommen werden, um möglichst zeitnah erste Grundlagen für darauf aufbauende Meilensteine zu liefern.

Bereits laufende Prozesse

- Führung eines kommunalen Wohnungskatasters
- Erstmalige Durchführung eines regelmäßigen Sozialraumscreenings Soziale Erhaltungssatzung in 2023
- Leerstandsstichprobe
- Laufende amtliche und kommunalstatistische Erhebungen und Auswertungen
- Bürgerbefragung und weitere Periodika des Bereichs Statistik und Wahlen (u.a. Mietbelastungsquoten nach Haushaltstypen erfasst)
- Wohnungsbau-Potenzialflächen- und Baulückenerfassung
- Kleinräumige Bevölkerungsprognose
- Dialog mit Stadtpuren zu Wohnbedarfen
- Wohnungsbedarfsanalysen in den Quartieren Stern, Marquardt und Waldstadt

Meilenstein M 1 1 Aufbau und kontinuierliche Umsetzung eines allgemeinen Wohnungsmarktmonitorings der Landeshauptstadt Potsdam		
Zuständigkeit Fachbereich 39 (Mitwirkung durch 553, 411, 44)	Ressourcenbedarf Vorhandene Personalkapazitäten in den beteiligten OE, Finanzmittel: 10.000 Euro p.a.	Terminiert Dauerhafte Aufgabe ab 2025
<p>Beschreibung</p> <p>Ein Wohnungsmarktmonitoring ist ein zentrales Instrument der Wohnungsmarktbeobachtung. Es führt vorliegende, meist kontinuierlich erhobene Daten zum Wohnungsmarkt (siehe laufende Prozesse) systematisch zusammen, ergänzt sie bei Bedarf um weitere Erhebungen und Daten und wertet diese aus der Perspektive der Wohnraumversorgung aus. Als verlässliche Wissens- und Informationsquelle eröffnet ein solches System wichtige Mehrwerte für die Stadtverwaltung und politische Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger, aber auch für die weiteren Akteure auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt.</p> <p>Die Landeshauptstadt Potsdam verfügt unter anderem durch die Bürgerinnen- und Bürgerbefragung (in der u.a. gezielt Mietbelastungsquoten nach Haushaltstypen erfasst werden), Leerstandsstichproben sowie eine im Aufbau befindliche Potenzialflächen- und Baulückenerfassung (sowie diverse laufende statische Erfassungstätigkeiten zu Demografie, Baugeschehen etc.) über eine breite Datengrundlage, welche anhand standardisierter (teils automatisierter) Verfahren zudem regelmäßig aktualisiert wird. Teile der Erhebung und Auswertungen finden routinemäßig und periodisch statt, andere erfolgen zumeist anlassbezogen. Zu den vorliegenden kommunalen Daten sollten weitere wohnungswirtschaftliche Indikatoren (Zinsentwicklung, Baupreisindex, Preisdaten etc.) hinzugezogen werden.</p>		

Ziel ist es, neben der Sammlung und Bündelung entsprechender Daten, Voraussetzungen und Strukturen für eine systematische Auswertung und Zurverfügungstellung der Kennzahlen zu schaffen.

Die Definition der Zielsetzung und Anwendungsbereiche für das Potsdamer Wohnungsmarktmonitoring erfolgte bereits mit dem Wohnungspolitischen Konzept 2015. Dessen wirksame Implementierung stellt nun einen wichtigen Meilenstein der Fortschreibung dar, mit folgenden Schritten:

1. **Festlegung der Methodik:** Auswahl erfasster Indikatoren/bestehender Kennzahlen, räumliche Ebene, Periodizität, Referenzperiode
2. **Verbindlichen Prozess** zur Datenzulieferung durch die Fachverwaltungen (und ggf. beteiligter Wohnungsanbieterinnen und Wohnungsanbieter) etablieren sowie Zuständigkeit für Datenaufbereitung, Strukturierung und Zusammenführung klären
3. Kontinuierliche/regelmäßige/systematische **Auswertung und Kontextualisierung** der Daten auch im Hinblick auf bestimmte gesamtstädtische Ziele; „Frühwarnsystem“ zur Identifikation von aktuellen wohnungspolitischen Handlungsbedarfen
4. **Nutzung:** Klärung von Zugriffsrechten und Nutzbarkeit auch jenseits der Stadtverwaltung
5. **Berichtswesen:** Daten online abrufbar (in PDF/Excel) zur Verfügung stellen; technisch ist auch die Umsetzung als interaktive Anwendung oder Dashboard zu prüfen, ggfs. unter Einbeziehung der Strukturen des Open Data Portals der Landeshauptstadt Potsdam⁸.

Dieser **Meilenstein** ist zentral für die weitere wohnungspolitische Strategie. Entsprechend ist er innerhalb des Wohnungspolitischen Konzepts als eigener Baustein vorgesehen und priorisiert (siehe Kapitel 7 Anhang). Damit erlangt er bereits besonders hohe Umsetzungsnähe. Eine perspektivische Weiterentwicklung wäre durch das *Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen der Landeshauptstadt Potsdam* zu begleiten (siehe Aufgabenfeld **A7**).

Meilenstein
M 1 | 2 Analyse von Wohnbedarfen

<p>Zuständigkeit Fachbereich 39 (Mitwirkung durch 553, 411, 23, 38, 33)</p>	<p>Ressourcenbedarf Vorhandene Personalkapazitäten in den beteiligten OE, Finanzmittel: ca. 35.000 Euro je Aktualisierung Haushaltsprognose</p>	<p>Terminiert Dauerhafte Aufgabe ab 2025</p>
--	--	---

Beschreibung
Wohnungsmarktinvestitionen erfolgen sehr langfristig. Zugleich ist der CO₂-intensive Wohnungsneubau möglichst zielgenau zu konfigurieren. Dies sind nur zwei Aspekte, die eine möglichst präzise Kenntnis der künftigen Wohnbedarfe erforderlich machen. Um die Entwicklung der Wohnungsnachfrage zu beschreiben, wurde im Rahmen der Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes eine Haushaltsprognose erstellt. Aus dem

⁸ <https://opendata.potsdam.de>

prognostizierten Bild einer wachsenden Stadt lassen sich v.a. eine anhaltende Nachfrage nach kleineren Wohnungen für die Ein- und Zweipersonenhaushalte, als auch eine wachsende Nachfrage nach größeren Wohnungen für die größeren Mehrpersonenhaushalte ableiten.

Für die kommunale Handlungsfähigkeit und bedarfsgerechte Steuerung bei der Wohnungsnachfrage ist ein fundiertes Wissen zu konkreten Wohnbedarfen, auch im Abgleich mit vorhandenen Wohnungsbeständen, eine wichtige Voraussetzung. Um die Frage zu beantworten, für welche Nutzungsgruppen kurz- und langfristig zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden muss, gilt es die Nachfragehaushalte sowie deren Bedarfe zu kennen.

Grundlage dieses Meilensteins ist daher die Prognose zur Entwicklung der Anzahl von Wohnhaushalten und Haushaltstypen, die mit dem vorliegenden Wohnungspolitischen Konzept initial vorgenommen wurde. Diese ist im ersten Schritt in einen kritischen Abgleich mit anderen Fachplanungen zu bringen. Handlungsleitend sind hierbei folgende Fragen: Decken sich zentrale Befunde? Bleiben bestimmte Konstellationen unterbelichtet? Welche ergänzenden Merkmale sollten an das Ergebnisbild gespiegelt werden? Wie lässt sich ein systematischer Abgleich mit den bestehenden Wohnungsbeständen und ggf. auch anstehenden Neubauplanungen realisieren?

Anknüpfungspunkt für diesen Abgleich ist das gesamtstädtische Wohnungsmarktmonitoring der Landeshauptstadt Potsdam (M1|1). Unter Bezugnahme auf das gesamtstädtische Monitoring, die Ergebnisse des Zensus 2022 und die Bedarfsanalysen, die den **städtebaulichen Rahmenplanungen** zugrunde liegen, ist die Möglichkeit eines kleinräumigen „Herunterbrechens“ auf Quartiersstrukturen zu prüfen – unter der Fragestellung: Wo fehlen welche Wohnungstypologien besonders? Bereits durchgeführte **Wohnungsbedarfsanalysen** in den Quartieren Stern, Marquardt und Waldstadt zeigen, dass ein Abgleich von Daten zur aktuellen Wohnsituationen der Wohnhaushalte (Haushaltsgröße, Wohnungsgröße, Alter der Haushaltsmitglieder etc.) mit dem Bestand wichtige Rückschlüsse auf bestehende und künftige Bedarfe sowie fehlende Wohntypologien ermöglicht. So lässt sich auch ermitteln, welche angebotsseitigen Voraussetzungen für effektive Umzugsketten fehlen (M3|2). Die Ergebnisse sind den Stakeholdern vor Ort transparent zu machen und bilden die Grundlage für konzeptionelle Gespräche mit den Bestandhalterinnen und -haltern und möglichen Investorinnen und Investoren, wie sie teils heute schon erfolgen (M5|1). Die Erkenntnisse ermöglichen der Stadt Potsdam, die konkreten Bedarfe zielgerichteter bei der Ergänzung und Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes, sowohl in den Wohneinheiten selbst, als auch an Wohngebäudekörper und Wohnumfeld, an Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträger und Wohnungsmarktakteure zu adressieren.

Im Zuge, der so skizzierten Arbeiten gehört zu diesem Meilenstein perspektivisch auch die regelmäßige Fortschreibung und Weiterentwicklung der Prognose zur Entwicklung der Anzahl von Wohnhaushalten und Haushaltstypen.

Ziel des Meilensteins ist eine regelmäßig aktualisierte Haushaltsprognose unter Einbezug von Haushaltstypen (mit unterschiedlichen Wohnbedarfen), um möglichst aktuell auskunftsfähig darüber zu sein, welcher Wohnungsbau mit welchen Anforderungen künftig in der Stadt und ihren Teilräumen besonders erforderlich ist.

Pool (mit weiteren Maßnahmen, die zu einem späteren Zeitpunkt geprüft werden sollen)

- Betriebskostenmonitoring ausbauen (3H, Wohnungspolitisches Konzept 2015) | Im Rahmen des Wohnungsmarktmonitorings werden die Betriebskosten systematisch in den Blick genommen. Bereits entwickelte Ansätze

	<p>des Arbeitskreis StadtSpuren⁹ werden auf weitere Akteure ausgeweitet. Die beteiligten Wohnungsanbieterinnen und Wohnungsanbieter sollen sich auf eine Zulieferung geeigneter Daten <u>verpflichten</u>.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Evaluierung Wohngeld und WBS-Verfahren (4D, Wohnungspolitisches Konzept 2015) Die Wohngeld- und WBS-Verfahren werden wiederkehrend untersucht, um regelmäßig Erkenntnisse über ggf. erforderliche Veränderungen bei der Antragsbearbeitung zu erlangen. ▪ Analyse Baugenehmigungsüberhänge (1E, Wohnungspolitisches Konzept 2015) Die Baugenehmigungsüberhänge werden in regelmäßigen Abständen analysiert, um die unterschiedlichen Gründe für die Verzögerungen zu ermitteln und zu prüfen, ob und wie die Realisierung dieser Bauvorhaben unterstützt werden kann.
Beschlüsse, Gesetzliche Grundlage und Konzepte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Masterplan 100 % Klimaschutz (2018, Landeshauptstadt Potsdam) ▪ Seniorenplan (2018, Landeshauptstadt Potsdam) ▪ Lokaler Teilhabeplan 2.0 (2018, Landeshauptstadt Potsdam) ▪ INSEK 2035 (2022, Landeshauptstadt Potsdam) ▪ Leitbild der LHP (2016, Landeshauptstadt Potsdam) ▪ Mietspiegel (2022, Landeshauptstadt Potsdam) ▪ Armutsbericht 2022 (2022, Landeshauptstadt Potsdam) ▪ Statistische Jahresberichte (jährlich, Landeshauptstadt Potsdam) ▪ Bürgerumfrage „Leben in Potsdam“ (regelmäßig, Landeshauptstadt Potsdam) ▪ 18/SVV/0194 Wohnen im Alter, 20/SVV/0726 Wohnungspolitische Initiativen ▪ Kleinräumige Bevölkerungsprognose 2020-2040 (2020, Landeshauptstadt Potsdam) ▪ Kleinräumige Wohnungsbedarfsanalysen (mehrere Jahre, Landeshauptstadt Potsdam) (vorliegend für die Quartiere Stern, Marquardt, Waldstadt) ▪ Rahmenplanungen und Stadtteilentwicklungen (mehrere Jahre, Landeshauptstadt Potsdam) (vorliegend z. B. für Krampnitz, Golm, Stern)
Akteure und Partner in Potsdam	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungsgesellschaften, Eigentümerinnen und Eigentümer und Verbände der Wohnungswirtschaft (u.a. Stadtspuren, ProPotsdam, ...) ▪ Kommunale und Landesbereiche für Statistik (Bereich Statistik und Wahlen LHP, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg) ▪ Dienstleister von Haushaltsprognosen und Expertise in der Wohnungsmarktbeobachtung ▪ EWP Stadtwerke Potsdam (Energiemanagement-System)
Weiteres	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Open Data Portal der Landeshauptstadt Potsdam

⁹ Kooperationsprojekt der Potsdamer gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft, bestehend aus ProPotsdam GmbH, der GWG Bauverein Babelsberg eG, der Gewoba eG Babelsberg, der Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG, der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG, dem Studentenwerk Potsdam, der Wohnungsbaugenossenschaft 1903 Potsdam eG, der Wohnungsbaugenossenschaft „Daheim“ eG und der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG

5.2 Aufgabenfeld 2 | Klimaschutz, kommunale Energiewende und bezahlbares Wohnen

Koordination

Fachbereich 45

Aufgaben- beschreibung

Den Gebäude- und Wohnungsbestand klima- und bedarfsgerecht zu qualifizieren und dabei seine Bezahlbarkeit zu sichern, ist die zentrale wohnungspolitische Aufgabe und Herausforderung der Gegenwart. Wesentliche Bausteine beim Erreichen der Klimaziele sind:

- Dekarbonisierung der Wärmeversorgung bis 2045,
- klimaneutrale Anpassung bzw. Qualifizierung des Gebäudebestandes sowie
- die Balance zwischen sozialen und klimatisch-energetischen Erfordernissen zu bewahren.

Zusätzlicher wirtschaftlicher Druck zur Anpassung der Bestände manifestieren sich inzwischen auf unterschiedlichsten Ebenen, etwa durch die Energieeffizienzziele der EU oder durch steigende CO₂-Preise. Eine wesentliche Stellschraube ist neben der Gebäudedämmung immer auch deren Energie- und Wärmeversorgung. Die jüngst eingeführte verpflichtende **kommunale Wärmeplanung** wird damit zu einer neuen, strategischen und zentralen Grundlage für die Wohnungspolitik. Auf dem Weg zu klimaneutralen Wohnungsbeständen schlagen verschiedene Lösungswege bei der Wärmeversorgung unterschiedlich intensiv auf die Wohnkosten durch und wirken sich auch entscheidend auf die jeweils sinnvolle bauliche Anpassung der Gebäudehülle aus. Ein Anschluss an ein (perspektivisch dekarbonisiertes) Wärmenetz macht bspw. andere Maßnahmen an der Gebäudehülle erforderlich als ein Lösungsweg unter Einbezug einer dezentralen Wärmepumpe. Die wirtschaftlichste Lösung variiert zudem je nach Gebäudetyp und -zustand. Da entsprechende Maßnahmen sinnvollerweise im Zusammenhang mit zyklisch anstehenden Instandhaltungen ergriffen werden (sog. Kopplungseffekt), ist ein frühzeitiges Wissen über die technischen Handlungsoptionen bei der Wärmeversorgung zentral.

Für die Zielsetzung „kommunale Energiewende“ sind die Eigentümerinnen und Eigentümer der Wohngebäude und Bauverantwortliche in Potsdam elementare Akteure, die es für das Thema zu aktivieren und zu befähigen gilt. Neben grundsätzlichen Informationen und dem Aufzeigen exemplarischer Optionen sind hierfür möglichst verbindliche Planungsgrundlagen zu schaffen (Planungssicherheit). Nur so kann es gelingen, auch diejenigen Akteure zu energetischen Investitionen zu animieren, deren Beitrag bislang eher gering ausfällt, so z.B. im (selbstgenutzten) Einzeleigentum. Das gilt in gleicher Weise auch für Maßnahmen des Wärmeschutzes (Klimaresilienz).

- Bereits laufende Prozesse**
- Kommunale Wärmeplanung
 - Modernisierung des örtlichen Wohngebäudebestandes mit Mitteln der Wohnraumförderung
 - Energetische Quartierskonzepte (u.a. Schlaatz)
 - Sozialer Wohnungsbau mit hohen energetischen Standards
 - Beratung zum Wohngeld zur Verringerung der Wohnkostenbelastung für berechnete Haushalte

Meilenstein M 2 1 Kommunale Wärmeplanung: Wohnkosten berücksichtigen		
Zuständigkeit Fachbereich 45 (Mitwirkung durch 553)	Ressourcenbedarf Zusätzlicher Personalbedarf im FB 45 (1 VZÄ-Stelle ab 2025)	Terminiert Dauerhafte Aufgabe ab 2024
Beschreibung Um bis spätestens 2045 eine Klimaneutralität zu erreichen, erforderte es den Umbau bzw. Transformation der Wärmeversorgung in der Stadt Potsdam. Die bereits laufende kommunale Wärmeplanung zeigt auf, mit welchen energetischen Qualitäten auf der Basis welcher Energieträger bis spätestens 2045 Klimaneutralität erreicht werden kann und bietet wichtige Orientierung, wann und wo mit welchen Lösungsmodellen für die Wärmewende gerechnet werden kann – und wo nicht. Ein Transformationsplan des Netzbetreibers stellt den zeitlichen Rahmen des Umbaus und / oder die Erweiterung des Wärmenetzes dar. Aus wohnungspolitischer Sicht ist hierbei ein zentrales Ziel, für die unterschiedlichen Typen von Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer (vermietend, selbstnutzend) möglichst schnell Orientierung über künftig zur Verfügung stehende Lösungen bei der Wärmeversorgung von Wohngebäuden zu geben – in zeitlicher, technischer und vor allem in wirtschaftlicher Sicht. Denn die Maßgaben der Wärmeplanung zeigen Folgen bis weit in die individuellen Wohnkosten hinein und determinieren daher massiv die künftige Bezahlbarkeit des Wohnens in unterschiedlichen Wohnsituationen in Potsdam. Zugleich stehen alle baulichen Maßnahmen, die sich aus der Wärmeplanung ergeben, keineswegs isoliert. Aufgrund der so genannten Kopplungseffekte müssen entsprechende Maßnahmen möglichst in Kombination mit ohnehin anstehenden Sanierungen angegangen werden, d.h. möglichst kostengünstig und damit möglichst bezahlbar für die Nutzerinnen und Nutzer. Gerade für den Fall zeitnah anstehender oder gar ungeplant erforderlich werdender Maßnahmen am Objekt (Instandhaltung/Modernisierung; Gebäudehülle, Heizung/Warmwasserbereitung) ist für die Wohnungsmarktakteure möglichst bald eine belastbare Planungsgrundlage erforderlich – auch hinsichtlich der Frage, ob möglicherweise eher eine Zwischenlösung bis zum Anschluss an ein Wärmenetz gefunden werden sollte. Auch hierbei wäre neben dem „Ob“ (bspw. Fernwärmeanschluss) das „Wann“ ein zentraler Aspekt. Der jetzige Zeitplan sieht vor, dass die Anwohnerinnen und Anwohner spätestens 2026 erfahren, ob ihr Haus bald an ein Fern- oder Nahwärmenetz angeschlossen wird (oder eine andere Lösung gefunden werden muss, z.B. Wärmepumpe). ¹⁰ Die verbleibenden (minimal) 17 Jahre bis 2045 sind, gemessen an den Investitionszyklen der Immobilienwirtschaft, eigentlich zu wenig Zeit für eine vollständige Umstellung der Wärmeversorgung in der Landeshauptstadt Potsdam.		

¹⁰ <https://www.tagesspiegel.de/potsdam/landeshauptstadt/potsdamer-warmeplanung-stadt-plant-burger-beteiligung-im-kommenden-jahr-10205671.html>

Die Investitionszyklen im Wohnungsbau sind teils deutlich länger als die verbleibende Zeit bis zur angestrebten Klimaneutralität 2045. Umso wichtiger ist eine genaue und möglichst detaillierte Kenntnis des Potsdamer Gebäudebestands. Dies gilt, insbesondere bezogen auf den baulichen Zustand, im Hinblick auf energetische Aspekte, technische Gebäudeausstattung (TGA) und den allgemeinen Instandhaltungs- / Modernisierungsbedarf. Solche Daten liegen routinemäßig nicht vor, sie stellen aber eine zentrale Erkenntnis- und Planungsgröße für alle wohnungspolitischen Maßnahmen v.a. hinsichtlich des Ziels von Klimaneutralität bis 2045 dar. Sie werden beispielsweise auch bei der Erstellung von energetischen Quartierskonzepten benötigt. Aus diesem Grund sollte möglichst schnell eine fundierte Bestandsaufnahme des Potsdamer Gebäudebestands zum energetischen Zustand und der Energieversorgung der Gebäude initiiert werden. Anhand dieser Daten lassen sich geeignete Schwerpunkte und besonders gravierende Fälle (*worst first*) ausmachen bzw. anstehende Sanierungszeitpunkte identifizieren, bei denen die energetische Ertüchtigung mit einzuplanen ist. Zugleich ermöglicht eine energetische Bestandsaufnahme den Akteuren vor Ort mehr Planungssicherheit („Wo steht mein Haus im Vergleich der Stadt?“) und bildet eine de- wie zentrale Entscheidungsgrundlage. Die vorliegenden Datenbestände liefern allenfalls ein erstes Bild, sind aber meist stark aggregiert¹¹. Es werden jedoch räumlich feinkörnige Daten benötigt, und dies möglichst schnell, da u.a. die Energieeffizienzziele der EU und steigende CO₂-Preise den Anpassungsdruck perspektivisch immer stärker erhöhen (auch mit Blick auf die Bezahlbarkeit des Wohnens). In diesem Meilenstein sind daher auch Gegenstände, Mittel und Wege hin zu einem entsprechend geschärften Bild zu klären. Dabei ist sinnvollerweise nach unterschiedlichen Wohnungsanbieterinnen und -anbietern sowie Eigentümerinnen und Eigentümern zu unterscheiden, jeweils auch unter Einbindung der entsprechenden Verbände.

Daher bedarf es folgender Schritte:

1. Start einer öffentlichen Kommunikation unter der Fragestellung: Welche Lösungswege werden für welche Gebäudebestände bzw. Teile der Stadt geprüft? Welche Alternativen aus Fernwärme, Nahwärme und elektrischen Einzellösungen (hier v.a. Wärmepumpe plus PV) stehen dabei grundsätzlich zur Verfügung? Welche Zwischenlösungen bis zum Anschluss an ein Wärmenetz sind denkbar? Dazu gehört auch: Möglichst **frühzeitiges Benennen von Gebieten ohne Perspektive auf Fern- oder Nahwärmeanschluss**. Dies ermöglicht Planungssicherheit und gezielte Elektrifizierung der Wärme (Potenziale von Quartieren identifizieren und Ausbau-/Anschlussperspektive klären).
2. Mit den **Unternehmen des Arbeitskreises Stadtspuren** (40% Mietwohnungs-Marktanteil) kann damit begonnen werden, ein **Informationsbild über den Sanierungsstand von Objekten aufzubauen**. Darauf aufbauend sollten noch 2024 die größeren Bestandshalterinnen und Bestandhalter aktiviert werden (Einbindung der Stadtwerke sowie BBU, BfW).
3. Parallel müssen die zahlreichen **Einzeleigentümerinnen und Eigentümer von Wohnraum** (vermietend, selbstnutzend; Geschoss, Eigenheim) von Anfang im Fokus stehen, gerade weil deren große Vielfalt mehr Aufwand in der Aktivierung bedeutet. Empfohlen wird, nach dem Vorbild eines „Heizkostencheck“, niedrigschwellig online die erforderlichen Daten direkt bei den privaten Eigentümerinnen

¹¹ Die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) im Zensus 2022 (und Mikrozensusdaten) liefern einen ersten Status Quo (zu erwarten sind u.a. Informationen zu Heizungsart und Energieträger, Baujahr, Wohnfläche und Raumzahl, Gebäudeart und Einbausituation, Eigentümerstruktur, Wohnungszahl). Unterbelichtet bleiben dabei jedoch zentrale Angaben wie Wärmebedarf, Sanierungszustand oder Denkmalschutz von einzelnen Objekten. Eine erste Orientierung hierzu liefert das Datenangebot des Energieportals Brandenburg mit modellierten Informationen auf der gesamtstädtischen Ebene (ohne Denkmalschutz) – s. www.energieportal-brandenburg.de/cms/inhalte/tools/werkzeugkasten-kommunale-waermeplanung/waermekataster-bestands-und-potenzialanalyse

und Eigentümern zu erfassen – etwa, um den Nutzerinnen und Nutzern im Gegenzug Vergleichswerte und aktuelle Informationen über Wärmeplanungsoptionen anzubieten. Relevante Informationen sind v.a. Wohnfläche, Energieträger und -versorgung, aktuelle Heizkosten bzw. Energieverbräuche und die Eigentümerinnenstruktur/Eigentümerstruktur (Einzel-/Gemeinschaftseigentum). Unter dem Motto „Wo steht mein Objekt im Potsdamer Vergleich?“ würde so eine aktivierende Befassung mit dem Thema erfolgen und zugleich eine **dringend erforderliche Datenerhebung implementiert**. Auf diese Weise entsteht ein sich immer weiter schärfendes Bild auf Quartiers- oder sogar Gebäudeebene, das für alle klimabezogenen städtischen Planungen und auch weitere Meilensteine dieses Konzepts (v.a. im Aufgabengebiet 2) unerlässlich ist. Für die technische Umsetzung wird eine Partnerschaft mit Anbietenden bereits heute bestehender Online-Tools empfohlen, bei der Ansprache der Zielgruppe liegt eine Einbindung der Stadtwerke und des Verbands Haus & Grund nahe.

Übergreifendes Ziel des Meilensteins ist es, die Frage der Bezahlbarkeit des Wohnens systematisch zum Element der kommunalen Wärmeplanung zu machen, indem die Folgen für die Wohnkosten stets mitgedacht und berücksichtigt werden. Perspektivisch sollten die spezifischen Wohnkosteneffekte der Wärmewende auch beispielhaft aufgearbeitet werden, etwa unter Rückgriff auf prototypische Gebäudetypen und Haushalte (auch für eine entsprechende Kommunikation in die Stadtgesellschaft hinein).

Meilenstein

M 2 | 2 Voraussetzungen für eine forcierte energetische Stadtsanierung schaffen

Zuständigkeit
 Fachbereich 45
 (Mitwirkung durch 41)

Ressourcenbedarf
 Zusätzlicher Personalbedarf im FB 45 (1 VZÄ-Stelle ab 2027)

 Voraussetzung ist die Fortsetzung der entsprechenden Förderprogramme des Bundes

Terminiert
 ab 2027

Beschreibung

Die notwendige klimaneutrale Modernisierung und energetische Erneuerung des Gebäudebestandes birgt große Herausforderungen für den Wohnungsmarkt und die Stadtentwicklung. Die Voraussetzungen sind je nach Quartier (Eigentums- und Gebäudestruktur, Anbindung an Energienetze etc.) stark unterschiedlich ausgeprägt. Energetische Quartierskonzepte liefern einen Überblick zur sozialen und städtebaulichen Situation und zu energetischen Entwicklungspotenzialen eines Quartiers. Sie dienen dazu, Maßnahmen zu benennen und Empfehlungen zur Umsetzung zu geben.

Insbesondere in Quartieren mit vielen privaten Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümern sind die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten begrenzt. Die Bereitschaft der Privateigentümerinnen und Privateigentümer zur Modernisierung ist primär von wirtschaftlichen Aspekten geprägt. Zugleich muss die Bezahlbarkeit des Wohnens sichergestellt sein. Um Anreize zu energetischen Modernisierungsmaßnahmen zu setzen, sind im Zuge der Erstellung von **energetischen Quartierskonzepten** die rechtlichen Grundlagen des Besonderen Städtebaurechts (§§ 136-164b BauGB) zur Festsetzung von energetischen Sanierungsgebieten zu prüfen. Die Ausweisung von energetischen Sanierungsgebieten ermöglicht den privaten Eigentümerinnen und Eigentümer

(vermietet und selbstnutzend) eine erhöhte steuerliche Abschreibung der entstehenden Modernisierungskosten von 90 bis 100 Prozent. Wenn sich bereits während der Ausarbeitung des energetischen Quartierskonzeptes herausstellt, dass die Ausweisung eines energetischen Sanierungsgebietes angestrebt wird, können energetische Quartierskonzepte bereits Elemente einer Vorbereitenden Untersuchung (VU) enthalten, so dass mit Fertigstellung des jeweiligen Quartierskonzeptes wichtige Grundlagen vorliegen, die eine Entscheidung für oder gegen das energetische Sanierungsgebiet ermöglichen.

Ziel des Meilensteins ist

1. **Die Auswahl geeigneter Quartiere aufgrund der vorliegenden energetischen Daten, die Formulierung von Aufgabenstellungen und Beantragung von Fördermitteln zur Erstellung von Quartierskonzepten**
2. **Die Prüfung der Option energetischer Sanierungsgebiete im Rahmen der Erstellung der energetischen Quartierskonzepte**
3. **Die Untersuchung alternativer Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten im Rahmen der Erstellung der energetischen Quartierskonzepte**

Meilenstein

M 2 | 3 Schaffung von Grundlagen für eine bezahlbare Wärmewende vor Ort

Zuständigkeit

Fachbereich 39
(Mitwirkung durch 41)

Ressourcenbedarf

Vorhandene Personalkapazitäten in den beteiligten OE

Terminiert

ab 2024

Beschreibung

Neben den technischen Grundlagen für eine erfolgreiche Wärmewende (**M 1 | 2**) ist auch deren Bezahlbarkeit eine zentrale Herausforderung. Je nach Gebäudetyp, Baualter, Zustand und Lage in der Stadt kommen unterschiedliche Anpassungsstrategien in Betracht. Diese haben unterschiedliche Kostenfolgen für die Eigentümerinnen und Eigentümer und v.a. die Mieterinnen und Mieter. Da Warmmietenneutralität nach heutigem Erkenntnisstand nicht erreicht werden kann, sind die Folgekosten für die Mieterinnen und Mieter in der Landeshauptstadt Potsdam und deren Schutzbedürftigkeit immer auch bei der Umsetzung von Maßnahmen in diesem Aufgabenfeld zu berücksichtigen. Nach geltender Mietrechtslage würden sie die Kosten einer energetischen Ertüchtigung des Wohngebäudebestandes über entsprechende Kostenumlagen tragen. Die nettokalten Mietaufschläge würden nach aktuellen Berechnungen mehrere Euro pro Quadratmeter zusätzlich erreichen. Hier droht eine Gefährdung der Bezahlbarkeit des Wohnens für weite Teile der Wohnbevölkerung.

Ein Weg zur Bewältigung dieser Herausforderung ist die Hinzuziehung von Fördermitteln bei der Finanzierung entsprechender Maßnahmen. Hier ist vor allem das Land Brandenburg gefragt, die **Mittel der sozialen Wohnraumförderung** auch mit Blick auf die Bezahlbarkeit von energetischen Modernisierungsmaßnahmen in ausreichender Höhe bereitzustellen und einzusetzen. Die Landeshauptstadt Potsdam ist gefordert, auf Grundlage entsprechender Kostenprojektionen das Gespräch mit den zuständigen Stellen des Landes (Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Investitionsbank des Landes Brandenburg) zu suchen und entsprechende Lösungen im Rahmen geeigneter und bedarfsgerecht ausgestatteter Förderprogramme zu finden – auch unter Berücksichtigung entsprechender Vorarbeiten etwa des Arbeitskreises Stadtpuren oder des BBU.

Die **Wohnraumförderung des Landes** spielt auch künftig eine tragende Rolle für eine sozial ausgewogene und bedarfsgerechte Bestandssanierung. Dies gilt insbesondere bei der Sanierung des Wohngebäudebestandes in

den Großwohnsiedlungen Potsdams. Unter aktuellen Rahmenbedingungen und insbesondere auf Grund der stark gestiegenen Baukosten erweist sich die Sanierung oft nicht mehr als wirtschaftlich tragfähig. Die LHP setzt sich gemeinsam mit der ProPotsdam dafür ein, anstehende Sanierungsvorhaben förderfähig auszugestalten und mit dem Land über die Förderbedingungen in Verhandlung zu treten.

Um künftig eine gleichmäßigere Verteilung mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums auf die Stadt und Ortsteile zu erreichen und der aktuell stark ausgeprägten Segregation entgegenzuwirken, wird einerseits eine deutliche Erweiterung der Gebietskulisse der Wohnraumförderung auf das gesamte Stadtgebiet angestrebt. Andererseits soll ein auf der gesamtstädtischen Bedarfsplanung für gebundenen Wohnraum aufbauendes Konzept zur sozialen Durchmischung und Vielfalt in Verbindung mit einer Strategie zum Umgang mit sozialräumlicher Segregation in Potsdam erstellt werden. In diesem Zusammenhang werden auch Möglichkeiten zur mittelbaren Bindung in anderen Stadtgebieten zur Sicherung ausgewogener Bewohnerstrukturen berücksichtigt. Ziel ist es, dass mindestens 5 Prozent der Wohnungen in einem Stadt- und Ortsteil gebunden sind, um den Zielgruppen der Wohnraumförderung im gesamten Stadtgebiet Zugang zu bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum zu ermöglichen und so sozialräumlicher Segregation entgegenzuwirken.

In der jüngeren Vergangenheit wurden die Fördermittel der Wohnraumförderung überwiegend durch das kommunale Wohnungsunternehmen in Anspruch genommen. Angesichts der derzeitigen Finanzierungsbedingungen im Wohnungsneubau nehmen nun auch private Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften die öffentliche Förderung zur Finanzierung von Wohnungsbauvorhaben in den Blick. Um eine Konkurrenz um Fördermittel zu vermeiden, ist es unerlässlich, das Land auf den Bedarf für eine Erhöhung des Fördervolumens hinzuweisen.

Ziel des Meilensteins ist es, auf Grundlage entsprechender Kostenprojektionen das Gespräch mit den zuständigen Stellen des Landes (Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Investitionsbank des Landes Brandenburg) zu führen, um die Bezahlbarkeit von energetischen Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen geeigneter und bedarfsgerecht ausgestatteter Förderprogramme zu sichern.

Pool (mit weiteren Maßnahmen, die zu einem späteren Zeitpunkt geprüft werden sollen)

- Modernisierung und Umbau im Bestand - maßvoll, bezahlbar und bedarfsgerecht (2.B, Wohnungspolitisches Konzept 2015) | Modernisierung oder Umbau von Bestandswohnungen bei bezahlbarem Ausgleich für Angebots- und Nachfrageseite; Identifikation von Anreizen für Vermieterseite zur bedarfsgerechten Sanierung
- energetische Quartierskonzepte (2A, Wohnungspolitisches Konzept 2015) | Die Erfahrungen aus dem energetischen Quartierskonzept Drewitz werden auf weitere Quartierstypen übertragen.
- Frühzeitige Information, mehr Aufklärung und Sensibilisierung (Klima) (Beteiligung)
- Hitzeschutzplan, Beschattungsmöglichkeiten (Beteiligung)
- Kommunikation zum Nutzerverhalten (Wohnkosten) (Beteiligung)
- Kostentransparenz (Energie) (Beteiligung)
- Schaffung und kommunikative Aufbereitung von guten Informationsgrundlagen zu praxisnahen baulichen (Hülle) oder technischen Lösungen (Haustechnik) sowie Förderangeboten, bspw. anhand besonders charakteristischer Potsdamer Gebäudetypen (siehe auch A1) (Beteiligung)

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ integrierte Planung (inkl. Solarenergie, Photovoltaik, Versickerung und Geothermie) (Beteiligung) ▪ Kommunen bei energetischen Sanierung den Anfang machen; Vorbildfunktion der Landeshauptstadt Potsdam Maßnahmen für energetische Entwicklung öffentlicher Gebäude (z.B. bei Schulplanung) (Beteiligung) ▪ Bezahlbarkeit unter Berücksichtigung von Wohngeld Plus betrachten (Beteiligung) ▪ Akzeptanz und Wissen für wohnungspolitische und immobilienwirtschaftliche Zusammenhänge schaffen (Beteiligung)
Beschlüsse, Gesetzliche Grundlage und Konzepte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Masterplan 100 % Klimaschutz bis 2050 (2018, Landeshauptstadt Potsdam) ▪ Potsdamer Klimaanpassungskonzept (2015, Landeshauptstadt Potsdam) und Klimaschutzgesetz ▪ Leitfaden energetischer Umbau im Quartier (2016, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung) ▪ KfW Förderprodukte für Energie und Umwelt ▪ Förderprogramme für den sozialen Wohnungsbau in Brandenburg (Investitionsbank des Landes Brandenburg) ▪ Förderung zur kommunalen Wärmeplanung (Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz) ▪ Balanced Scorecard Verfahren der ProPotsdam (2015, ProPotsdam GmbH) ▪ INSEK 2035 (2022, Landeshauptstadt Potsdam)
Akteure und Partner in Potsdam	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Koordinierungsstelle Klimaschutz ▪ Klimarat Potsdam ▪ Synergien zu bestehenden Beratungskapazitäten, z.B. bei der ILB nutzen; KfW Förderprogramme ▪ EWP Stadtwerke Potsdam (<i>Energie- und Dekarbonisierungsstrategie 2050</i>) ▪ ProPotsdam (<i>Dekarbonisierungsstrategie, Schwerpunkte Energieversorgung und Reduktion des Energieverbrauchs im Neubau und Bestand</i>) ▪ Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung ▪ Investitionsbank des Landes Brandenburg ▪ AG Stadtspuren ▪ BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. ▪ BFW Verband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. ▪ Einzeleigentümerinnen und Eigentümer (vermietend und selbstnutzend) ▪ Haus und Grund e.V.
Weiteres	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gesammelte Erfahrungen (Schlaatz, Drewitz, Krampnitz) nutzen ▪ Energieportal Brandenburg ▪ Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) im Zensus 2022 (und Mikrozensusdaten)

5.3 Aufgabenfeld 3 | Zugang und Wohnraumversorgung – bezahlbar und gerecht

Koordination

Fachbereich 39

Aufgaben- beschreibung

Der anhaltende Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt und steigende Preise erschweren in Potsdam für breite Bevölkerungsteile den Zugang zu Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt. Darüber hinaus besteht im Segment des bezahlbaren Wohnraums ein hoher Nachfragedruck unterschiedlicher Nachfragegruppen und Haushalte. Deren Zugänge unterscheiden sich unter anderem anhand der Anforderungen, die an den Wohnraum gestellt werden, aber auch anhand der jeweiligen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Hinzu können weitere Hürden kommen (fehlende Markttransparenz, mangelnde Beziehungen, Diskriminierung etc.).

Der Neubau von Wohnungen wird in der Landeshauptstadt Potsdam im bundesweiten Vergleich sehr dynamisch vorangetrieben. Allein mit dem Aktionsplan der ProPotsdam sollen bis 2027 2.500 Wohnungen neugebaut und 3.000 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen bereitgestellt werden (**M5|2**). Angesichts starker Bevölkerungszuwächse und sich verkleinernder Haushalte ist eine Versorgungslücke jedoch weiterhin gegeben. Rein rechnerisch steht ausreichend Wohnfläche in Potsdam zur Verfügung, um die ansässige Bevölkerung auskömmlich zu versorgen. Allerdings ist der zur Verfügung stehende Wohnraum nicht nur stark ungleich verteilt, er lässt sich auch nicht beliebig zuschneiden – und auch nicht beliebig vermehren. Daher ist eine möglichst „passgenaue“ Verteilung des Bestehenden eine zentrale Herausforderung, die es unter den Prämissen sowohl von Freiwilligkeit als auch von geeigneten Anreizen anzugehen gilt – in Wohneigentum und Miete.

Die Landeshauptstadt Potsdam kann hierbei auf bewährte Kooperationen mit öffentlichen Partnerinnen und Partner ebenso bauen (ProPotsdam, Studententwerk/Wohnen für Hilfe) wie auf genossenschaftliche und private Akteure, mit denen z.B. im *Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen* zusammengearbeitet wird. In diesen Kontexten wurden bereits verschiedene Modelle und Instrumente für mehr bedarfsorientierte Wohnraumversorgung entwickelt und erprobt. Ziel ist es, bestehende Instrumente zur Förderung einer effizienteren und bedarfsgerechten Nutzung der bestehenden Wohnfläche zielgerichtet weiter auszubauen und zu stärken.

Um das bezahlbare Wohnen langfristig abzusichern, hält die Landeshauptstadt Potsdam an dem strategischen Ziel fest, den Anteil der Eigentümergruppe gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen am Potsdamer Wohnungsmarkt

auf mindestens 40 Prozent zu steigern und für eine ausgewogene räumliche Verteilung einen Anteil in jedem Stadt- und Ortsteil von mindestens 10 Prozent am Wohnungsbestand anzustreben.

- Bereits laufende Prozesse**
- **Wohnraumversorgung/Wohnungsvermittlung:** Vergabekriterien im kommunalen Wohnungsbestand, gebundener Wohnungsbestand, Benennungs- und Besetzungsverfahren, Kontrolle der Einhaltung von vertraglich vereinbarten Mietpreis- und Belegungsbindungen); Kosten der Unterkunft (KdU)-Prüfung
 - **Wohnflächenoptimierung** mit Anreiz: Förderung und Unterstützung von Mieterinnen und Mietern beim Umzug in eine bedarfsgerechte Mietwohnung (Wohnflächenbonus der ProPotsdam)
 - **ProPotsdam-Bonus** sowie die derzeit laufende Programmevaluierung
 - **Prävention von Wohnungsverlusten:** Hilfen für Menschen in besonderen sozialen Schwierigkeiten; Unterbringung von Wohnungslosen und Geflüchteten sowie Familiennachzügen; Belegungssteuerung
 - Verwaltung von **Gewährleistungs- und Nutzungswohnungen**
 - **Mietspiegel**
 - **Koordinierungsstelle Wohnungstausch** (2020-2023 als Pilot)
 - **Mietwohnprojekt "Wohnen für Hilfe"**
 - **Potsdamer Aktionsplan für bezahlbares Wohnen und sozialen Zusammenhalt** (2022, Landeshauptstadt Potsdam und ProPotsdam; u.a.: Mietenmoratorium bis zum 31.10.2023, kommunaler Mietenbremse, Wohnungsneubauprogramm der ProPotsdam von 2.500 Wohnungen, 3.000 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen bis 2027).

Meilenstein M 3 1 Voraussetzungen für eine Implementierung des Potsdam-Bonus schaffen		
Zuständigkeit Fachbereich 39	Ressourcenbedarf Zusätzlicher Personalbedarf im FB 39 (1 VZE ab 2025), Finanzmittel: 30.000 Euro	Terminiert ab 2024
Beschreibung Die Frage der bedarfsgerechten Zugänglichkeit von Wohnraum beschäftigt die Akteure in der Landeshauptstadt Potsdam seit geraumer Zeit – auch und gerade mit Blick auf Menschen, die bereits in Potsdam leben oder arbeiten. Ein wichtiges Ergebnis der entsprechenden Diskussionen war der sogenannte ProPotsdam-Bonus beim kommunalen Wohnungsunternehmen. Er liefert schon heute einen funktionierenden Ansatz, um die Verteilung vakanten Wohnraums stärker anhand individueller Bedarfslagen und zugunsten „Einheimischer“ auszugestalten. Ortsansässigen Potsdamerinnen und Potsdamern und/oder Wohnungssuchenden, die durch ihre Arbeitsstelle, Ausbildung oder Studium einen Bezug zu Potsdam haben, wird dabei bevorzugt eine Wohnung zur Verfügung gestellt. Weiterhin nehmen die Vergabekriterien Menschen mit Behinderung/Pflegebedarf sowie Familien mit Kindern in den Fokus. Die Vergabe erfolgt für 50 % der freien Vermietungen anhand eines regelgeleiteten Punktesystems. Im Ergebnis einer Pilot-Evaluation des Pro-Potsdam-Bonus (2022) wird „für		

eine Fortführung und Erweiterung als kommunales wohnungspolitisches Instrument zur Optimierung der Wohnraumversorgung von definierten Zielgruppen“ plädiert (in einer aktuell noch laufenden vertieften Evaluierung zeichnen sich vergleichbare positive Ergebnisse ab). Zu prüfen sind Möglichkeiten, dieses Modell als Instrument kommunaler Wohnungspolitik auf weitere Wohnungsunternehmen des genossenschaftlichen oder privaten Sektors in der Stadt auszurollen. Auf diese Weise soll die Vergabe von Wohnungen in Potsdam bedarfsgerechter gestaltet und zusätzlich vulnerablen Zielgruppen einen besseren Zugang ermöglicht werden.

Diese Weiterentwicklung ist ein Meilenstein für die Stadtverwaltung. Im Dialog mit den relevanten verwaltungsinternen Stellen und unter Einbindung der Wohnungswirtschaft sind die Voraussetzungen einer zentralen Punktevergabe und einer erweiterten Mitwirkung von genossenschaftlichen oder privaten Unternehmen zu klären (etwa der AG Stadtspuren, Mitglieder der im Bündnis vertretenen Verbände, große vor Ort aktive Investorinnen und Investoren). Dazu kann auch die Schaffung einer zentralen Stelle für die Bepunktung der Bewerberinnenhaushalte und Bewerberhaushalte gehören. Die derzeit durchgeführte **Evaluierung des ProPotsdam-Bonus** liefert hierfür wichtige Erkenntnisse und zugleich Anknüpfungspunkte, um die Machbarkeit einer Ausweitung zu prüfen und eine Ausweitungskonzeption zu entwickeln. Dabei könnten im ersten Schritt vor allem die gemeinwohlorientierten Akteure (Genossenschaften, gemeinnützige Träger) angesprochen werden.

Ziel des Meilensteins ist die Erstellung einer Vermietungsrichtlinie „Potsdam-Bonus“ sowie ein Prozessverfahren für eine effektive Umsetzung der Richtlinie unter Berücksichtigung spezifischer Wohnbedarfe (M1|3) und Rahmenbedingungen der Stadt Potsdam. Diese Verfahren wird gemeinsam mit den städtischen Akteuren der Wohnungswirtschaft erarbeitet und abgestimmt.

Meilenstein

M 3 | 2 Programmoffensive für mehr Wohnflächensuffizienz (Umzugsketten aktivieren)

<p>Zuständigkeit Fachbereich 39 (Mitwirkung 99)</p>	<p>Ressourcenbedarf Vorhandene Personalkapazitäten in den beteiligten OE, Finanzmittel: 30.000 Euro</p>	<p>Terminiert ab 2024</p>
--	--	--------------------------------------

Beschreibung

Eine verbesserte Verteilung des bestehenden Wohnraums birgt theoretisch erhebliche Potenziale zur bedarfsgerechten Versorgung im Bestand. Wohnungsneubau allein kann unter den bestehenden Rahmenbedingungen (Herstellungskosten, graue Energie des Neubaus etc.) nicht die erforderliche Entlastung bewirken. Zugleich kann Umzug und bessere Verteilung nicht „angeordnet“ werden, zentrale Ansatzpunkte sind daher Freiwilligkeit und Anreizsysteme. Die Landeshauptstadt Potsdam hat hier bereits wichtige Initiativeschritte unternommen, u.a. durch die **Bonus-Programme der ProPotsdam** und die **Koordinierungsstelle Wohnungstausch**. Das Ingangsetzen von Umzugsketten, unter Sicherung einer bedarfsgerechten Neubesetzung der Wohnungen, ist ebenso komplex wie Wohnungstausch (im engeren Sinne) und setzt ein breites konzeptionelles Fundament voraus. Die anstehende Evaluierung der Koordinierungsstelle Wohnungstausch sowie bereits laufende Initiativen für verbreiterte fachliche Grundlagen bilden Anknüpfungspunkte für eine Programmoffensive für mehr Wohnflächensuffizienz in der Landeshauptstadt Potsdam.

Die Evaluierung der Koordinierungsstelle Wohnungstausch liefert konzeptionelle Grundlagen, um mittels einer **Machbarkeitsstudie** systematisch Synergien zu heben und die zahlreichen Einzelbausteine in ein stimmiges Ganzes zu bringen. Bei einer externen Ausschreibung ist in der Leistungsbeschreibung zu berücksichtigen, dass Möglichkeiten herauszuarbeiten sind, wie die verschiedenen Ansätze zu bündeln und Wechselwirkungen zwischen den Akteuren zu schaffen sind: Welche Akteure braucht es, was sind die bisherigen Hürden? Welche aktivierenden Anreize funktionieren bei unterschiedlichen Zielgruppen, welche Sorgen gilt es zu berücksichtigen? Wie lassen sich die konkreten Anforderungen der Wohnhaushalte an den Wohnraum identifizieren und berücksichtigen? Wie lässt sich das deutlich größere Potenzial im Wohneigentum aktivieren? Welche Wirkungen kann man von den erweiterten Einkommensgruppen (dritte Gruppe) in der Wohnraumförderung für mehr Wohnflächensuffizienz erwarten? Mitzudenken sind beispielsweise auch Modelle des Erwerbs von Belegungsbindungen. Weitere Elemente sind Möglichkeiten für finanzielle Anreizsysteme (ggf. gekoppelt mit Potsdam-Bonus; s.o.), organisatorische Fragen der Ansprache und Vermittlung (Veranstaltungsreihe in **M6|B** Stabstelle Wohnen / oder **M7|2** Verstetigung des Dialogforums) sowie eine Fokussierung auf das jeweilige Quartier (**A4** Gutes Wohnen im Quartier sichern und zukunftsfähig gestalten). Ebenso kann eine Verlinkung und Sensibilisierung zur Flexibilisierung von Wohnraum auch im Neubau (**A5** Neubau konsequent bedarfsgerecht) erfolgen.

Ziel des Meilensteins ist eine Machbarkeitsstudie, die folgende Anforderungen abdeckt:

- **Schaffung einer strategischen, fortschreibungsfähigen Grundlage, in der unterschiedliche Ansätze für mehr Wohnflächensuffizienz stimmig integriert werden**
- **Überblick über die erforderlichen organisatorischen Strukturen für eine Verstetigung einschließlich erforderlicher Ressourcen**
- **Ansätze zur Verankerung des Themas auch im Kontext des Wohnungsneubaus (gezielte Schaffung fehlender Typologien zur Aktivierung von Umzugsketten)**
- **Grundlagen für die Information und Sensibilisierung relevanter Akteure und Zielgruppen**

Pool (mit weiteren Maßnahmen, die zu einem späteren Zeitpunkt geprüft werden sollen)

- Finanzielle Anreize zum Umzug ermöglichen (Voraussetzung: Fördermittel von Bund oder Land) (Beteiligung)
- regelmäßige Prüfung der Subjektförderung (Beteiligung)
- Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft ausbauen und das Modell der flexiblen Bindungen ausbauen und weiterentwickeln (4B Wohnungspolitisches Konzept 2015)
- Fehlbelegungsabgabe (Beteiligung)
- höhere Zweitwohnsitzsteuer (Beteiligung)
- Neue Punktsystem für WBS (Beteiligung)
- Mietendeckel (Verweis: Gerichtsurteil Bundesverfassungsgericht; erfolgte Kostenschätzung der ProPotsdam) (Beteiligung)
- Sensibilisierung und Information Flächenverbrauch (Beteiligung)
- sozialverträgliche Mietbelastung unter Berücksichtigung von Wohngeld, Wohnfläche (Beteiligung) (siehe M3|1)
- Fortführung „Wohnen für Hilfe“ (3G Wohnungspolitisches Konzept 2015) (siehe M3|2)
- Koordinierungsstelle zum Wohnungstausch fortführen (Beteiligung) (siehe M3|2)
- Suffizienzpotenziale analysieren (Beteiligung)

Beschlüsse, Gesetzliche Grundlage und Konzepte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Absichtserklärung über die Stärkung der sozialen Wohnraumversorgung durch Wohnungsneubau in der Landeshauptstadt Potsdam (2018, Landeshauptstadt Potsdam in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Stadtspuren) ▪ Zweckentfremdungsverbotsverordnung (Landeshauptstadt Potsdam) ▪ Mietspiegel (2022, Landeshauptstadt Potsdam) ▪ Armutsbericht 2022 (2022, Landeshauptstadt Potsdam) ▪ 21/SVV/0636 Wohnen im kommunalen Bestand stärken, 20/SVV/0726 Wohnungspolitische Initiativen, 21/SVV/1119 Potsdam Bonus
Akteure und Partner in Potsdam	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungsunternehmen des Arbeitskreis Stadtspuren ▪ Private Wohnungsanbieter ▪ Soziale Dienste und Träger der Wohlfahrtspflege ▪ Interessentenvertretungen für vulnerable Gruppen ▪ Projekt „Wohnen für Hilfe“ des Studentenwerk Potsdam ▪ Mitglieder der im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen vertretenen Verbände ▪ Dialogforum

5.4 Aufgabenfeld 4 | Gutes Wohnen im Quartier sichern und zukunftsfähig gestalten

Koordination

Fachbereich 41

Aufgaben- beschreibung

Wohnen betrifft Menschen in allen Lebenslagen. Die Anspannung des Wohnungsmarkts wird vor allem dann spürbar, wenn Veränderungen anstehen und eigentlich eine andere Wohnung benötigt wird. Doch auch von Menschen ohne konkretes Umzugserfordernis wird die Knappheit von verfügbarem Wohnraum wahrgenommen – und ist mit der Sorge verbunden, ob die aktuelle Wohnsituation dauerhaft erhalten werden kann. Die Unsicherheiten entstehen auch vor dem Hintergrund der breit diskutierten Anpassungserfordernisse bei den Wohnungsbeständen. Daher ist die Sicherung bestehender guter Wohnverhältnisse ein wichtiges Anliegen für die kommunale Wohnungspolitik.

Hinzu kommt: Es gibt nicht *den* Potsdamer Wohnungsmarkt. Faktoren wie Bebauungsstruktur, Lage innerhalb der Stadt, Sozialstruktur und nicht zuletzt Nutzungsmerkmale wie Eigentum und Miete bewirken ein diverses kleinräumiges Bild. Innerhalb des feinkörnigeren Rahmens der Quartiere bilden sich unterschiedliche Anforderungen an das Wohnraumangebot, Defizite in der Versorgung und weitere Handlungserfordernisse konkret ab. Auch deshalb liefern Quartiere einen wichtigen Handlungsrahmen für wirksame, wohnungspolitische Eingriffe und Maßnahmen. Eine bedarfsbezogene Quartiersentwicklung erfordert die Berücksichtigung teilträumlicher Erfordernisse (Sozialstrukturen, spezifi-

scher Wohnbedarfe und differenzierter Wohnungsbestände) auch in übergreifenden Handlungs- und Entwicklungsstrategien. Maßnahmen müssen konzeptuell verzahnt werden – insbesondere dort, wo wohnungspolitische Maßnahmen langfristig die lokale Sozialstruktur der Quartiere in der Stadt Potsdam beeinflussen.

Auf der Ebene der Quartiere als konkrete Handlungs- und Entwicklungsräume können sozial- und wohnraumplanerische Ansätze in bestehenden Planungen besser verknüpft und erforderlicher Wohnungsbau bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Auch setzen gesetzliche Schutzinstrumente des Mietrechts oder des Baugesetzbuches auf dieser Ebene zielgenau an – sofern die rechtlichen Voraussetzungen für ihren Einsatz gegeben sind.

Bereits laufende Prozesse

- **Städtebauliche Rahmenplanungen:** Stern, Marquardt, Bornstedt (in Vorbereitung)
- **Quartiersmanagement**
- **Schutz der Quartiersbevölkerung:** Soziale Erhaltungssatzung, Zweckentfremdungssatzung
- **Bundesgesetz:** Mietpreisbremse (§ 556d BGB), niedrigere Kappungsgrenzen bei der Erhöhung von Bestandsmieten (§ 558 BGB), Umwandlungsverbote (§ 577a BGB bzw. § 250 BauGB), angespannter Wohnungsmarkt (§ 201a BauGB)
- **Stadtteilarbeit:** Förderung von Nachbarschafts- und Begegnungshäusern in 22 Stadtteilen

Meilenstein M 4 1 In Rahmenplanungen das klima- und bedarfsgerechte Wohnen integrieren		
Zuständigkeit Fachbereich 41	Ressourcenbedarf Ressourcenplanung und Priorisierung erfolgt über jährliche „Prioritätenliste Stadtplanung“. Neben dem Einsatz der vorhandenen Personalressourcen sind auch Mittel für externe Aufträge nötig, die in der Haushaltsplanung des FB 41 berücksichtigt werden.	Terminiert ab 2024
Beschreibung Zur Vorbereitung der Bauleitplanung sowie für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden städtebauliche Rahmenpläne durch die Kommune eingesetzt. Hier werden übergeordnete Aussagen zu möglichen Nutzungen und städtebaulichen, verkehrlichen und freiräumlichen Strukturen getroffen. Der Rahmenplan setzt die Eckpunkte für künftige Entwicklungen eines Stadtteils oder Quartiers und bildet die Grundlage für die formale Bauleitplanung. Die Rahmenplanung ist eine informelle Planung, denn das damit verbundene Vorgehen und die Inhalte werden im Städtebaurecht nicht definiert. In der Regel wird die Rahmenplanung in einem öffentlichen Dialogprozess erarbeitet und hat das Ziel, aktuelle Entwicklungen und Stärken sowie Besonderheiten im Ortsteil aufzugreifen und eine nachhaltige Zukunftsvision zu formulieren.		

Die Erforderlichkeit für eine Rahmenplanung lässt sich unter anderem aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2035 der Landeshauptstadt Potsdam ableiten. Aktuell befinden sich in Potsdam Rahmenpläne für die Gebiete Am Stern und Marquardt in der Aufstellung, vorbereitet werden Rahmenpläne für Bornstedt und den Stadtraum am Kanal. Weitere zu untersuchende Gebiete laut INSEK 2035 sind Uetz/Paaren, Fahrland, Satzkorn, Pirschheide, Abschnitte der Zeppelinstraße und der Telegrafenberg.

Um den Anforderungen des Klimawandels gerecht zu werden und gleichzeitig die Bezahlbarkeit des Wohnens in Potsdam sicherzustellen, bedarf es einer Verankerung dieser Themen in aktuellen und zukünftigen Rahmenplanungen – auch in der kritischen Abwägung dazu, wieviel Weiterentwicklung ein Stadt- oder Ortsteil verträgt, um die Bevölkerungszusammensetzung im Betrachtungsraum zu bewahren (**M 4|2**). Dabei ist auch zu berücksichtigen, wie sich verändernde Wohnbedarfe der ansässigen Wohnbevölkerung auch in Zukunft im Stadt-/Ortsteil gedeckt werden können (**M 1|2**). Im Zuge der Rahmenplanungen können und sollten demnach frühzeitig „Eckpfeiler“ für Wohnbedarfe gesetzt werden.

Aufgrund der sich immer weiter verstärkenden Auswirkungen des Klimawandels muss parallel bei der Konzeption von städtebaulichen Rahmenplanungen ein besonderes Augenmerk auf Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gelegt werden. Das Ziel des klimagerechten Wohnens umfasst hierbei, dem Klimawandel aktiv entgegenzuwirken sowie Stadt- und Ortsteile widerstandsfähig gegen die Auswirkungen des Klimawandels zu machen (Stichwort: Klimaresilienz). Dabei sind die Gegebenheiten und Bedarfe des Ortsteils stets zu berücksichtigen, etwa mit Blick auf klimaschonende bauliche Eingriffe oder Kaltluftversorgung (Grünflächen, Gebäudebegrünung, Schneisen, Beschattung etc.), auch im Kontext von geplanten energetischen Quartierskonzepten (**M 2|2**).

Darüber hinaus bedarf es der Formulierung von klaren Zielmarken beim Thema Wohnen, damit sich erforderliche energetische Eingriffe in den Gebäudebestand und bauliche Ergänzungen nicht als Mietpreistreiber manifestieren. Der Orientierungsrahmen des strategischen Ziels der Landeshauptstadt Potsdam bildet hier den zentralen Anknüpfungspunkt. Von besonderer Bedeutung ist der Zielanteil der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen (30 % im Neubau; mind. 10 % in jedem Stadt- und Ortsteil) zur Erreichung einer gesamtstädtischen Quote von 10 % sowie die Stärkung von gemeinwohlorientierten Eigentümerinnen und Eigentümern (40 % für Landeshauptstadt Potsdam insgesamt, davon 20 % kommunal und 20 % Genossenschaften und Studierendenwerk; siehe Übersicht Kapitel 2.2) in aktuellen und zukünftigen Rahmenplanungen. Daneben sind Haushalte mit besonderen Anforderungen an das Wohnen in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Ziel des Meilensteins ist, dass in laufenden und künftigen Rahmenplänen der Landeshauptstadt Potsdam das klimagerechte und bedarfsgerechte Wohnen einen festen Bestandteil der Rahmenplanung bildet und die festgestellten Inhalte der Rahmenplanung auch bei der kommunalen Grundstücksvergabe (M 5|1**) und dem strategischen Flächenmanagement (**M 5|3**) Berücksichtigung finden.** Dabei sollen Entwicklungsmöglichkeiten für spezifische Wohnbedarfe (**M 1|2**) und Wohnflächensuffizienz (**M 3|2**) mitgedacht werden, um die Wohnbedarfe der Zukunft bei der Grundstücksvergabe aktiv einzufordern (**M 5|1**) sowie benötigte Flächen mittels strategischen Flächenmanagements frühzeitig angekauft und anschließend entwickelt werden (**M 5|3**). In solcher Funktion liefert dieser Meilenstein wichtige Querimpulse für etliche wohnungspolitische Anliegen. Eine erfolgreiche Umsetzung des Meilensteins kann durch die Platzierung von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnen in zukünftigen Rahmenplanungen abgelesen werden.

Meilenstein M 4 2 Prüfung der Voraussetzungen zur Festsetzung von weiteren sozialen Erhaltungssatzungen		
Zuständigkeit Fachbereich 39 (Mitwirkung durch 553, 41, 44)	Ressourcenbedarf Vorhandene Personalkapazitäten in den beteiligten OE, Finanzmittel: Haushaltsmittel für vertiefende Untersuchungen und Öffentlichkeitsarbeit (100.000 Euro p.a.)	Terminiert Dauerhafte Aufgabe ab 2024
<p>Beschreibung</p> <p>Die zunehmende Anspannung auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt zeigt sich u.a. in einer geringen Fluktuation von Miethaushalten sowie einer Spreizung zwischen Bestands- und Angebotsmieten (siehe Kapitel 2.2). Unter diesen Rahmenbedingungen drohen Verdrängungseffekte insbesondere in Quartieren mit baulichen Aufwertungspotenzialen (unsanierte Wohnungen, Leerstände, niedrige Miete etc.), wenn Sanierungen im Wohnungsbestand als umlegungsfähige Modernisierungsmaßnahmen zu starken Mietsteigerungen führen. Hier wird bezahlbarer Wohnraum für Potsdamerinnen und Potsdamern im gewohnten Wohnumfeld immer knapper. Um Gentrifizierung und Segregation und ihren städtebaulichen Folgen in Potsdam entgegenzuwirken und die Wohnbevölkerung vor Verdrängungsprozessen zu schützen, hat die Stadt bereits im Jahr 2023 zwei soziale Erhaltungssatzungen i. S. d. § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzgebiete) für Babelsberg Süd und die Teltower Vorstand Nord erlassen. Grundlage für den Erlass sozialer Erhaltungssatzungen bildet der Nachweis, dass in den räumlich abgegrenzten Gebieten die Voraussetzungen im Sinne des sozialen Erhaltungsrechtes erfüllt sind und damit ein Handlungserfordernis besteht. Dafür werden das bauliche Aufwertungspotential, der wohnungswirtschaftliche Aufwertungsdruck, das soziale Verdrängungspotential sowie der soziale Verdrängungsdruck ermittelt. Die Erbringung der Nachweise erfolgt mittels vertiefender Untersuchungen.</p> <p>Durch die Festsetzung von sog. Milieuschutzgebieten besteht die Möglichkeit, den plötzlichen Mietpreissteigerungen vorzubeugen und dadurch die gewachsene Bevölkerungszusammensetzung in Potsdamer Quartieren aus städtebaulichen Gründen zu schützen. Neben der Genehmigungspflicht bestimmter Modernisierungsmaßnahmen kann in Milieuschutzgebieten eine Umwandlungssperre durch die Gemeinde ausgesprochen werden, welche die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unter Genehmigungsvorbehalt stellt und so Eigenbedarfs-Kündigungen vorbeugt, sofern das Land Brandenburg die rechtlichen Voraussetzungen hierfür schafft. Dies hat wiederum zur Folge, dass das Verdrängungsrisiko in der Potsdamer Bevölkerung sinkt und die Bevölkerungszusammensetzung zusätzlich geschützt wird.</p> <p>Ziel des Meilensteins ist die regelmäßige Durchführung eines Sozialraumscreenings im Potsdamer Stadtgebiet, um frühzeitig Aufwertungsstendenzen, die zur Verdrängung ortsansässiger Bevölkerung führen, zu identifizieren und die Festsetzung von weiteren sozialen Erhaltungssatzungen zu prüfen. Einbezogen müssen dabei u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verdrängungspotenzial (soziodemographische Rahmenbedingungen im Quartier) • Verdrängungsdruck (hohe Bevölkerungsdynamik) • Aufwertungspotenzial (Möglichkeiten zur wohnwerterhöhenden Veränderung des baulichen Bestandes über den gebietstypischen Ausstattungsstandard hinaus) 		

- Aufwertungsdruck (Dynamik der Nutzung des wohnwerterhöhenden Potentials)

Ausgehend von den Ergebnissen des Sozialraumscreenings sollen jährlich mindestens zwei vertiefende Untersuchungen durchgeführt werden. Ergänzend bedarf es der Information der betroffenen Quartiersbevölkerung sowie der Grundstücks- und Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern über die Untersuchung und das Soziale Erhaltungsrecht.

Zur Etablierung dieser neuen kommunalen Aufgabe, das heißt für den Vollzug und die Aufstellung von weiteren sozialen Erhaltungssatzungen, wurden in der Landeshauptstadt Potsdam entsprechende Organisationsstrukturen geschaffen. Ein Aufgabenaufwuchs, durch die Festsetzung von weiteren sozialen Erhaltungssatzungen erfordert für deren Vollzug auch einen weiteren personellen Aufwuchs. Diese Stellenmehrbedarfe sind in Abhängigkeit zu den Untersuchungsergebnissen in den nächsten Jahren bei der Stellenplanung zu berücksichtigen.

Meilenstein

M 4 | 3 Einsatz gegenüber dem Land für die Schaffung von mietrechtlichen und städtebaurechtlichen Instrumenten zum Schutz vor Verdrängung

Zuständigkeit

Fachbereich 39
(Mitwirkung durch 41, 44)

Ressourcenbedarf

Vorhandene Personalkapazitäten in den beteiligten OE

Terminiert

ab 2024

Beschreibung

Für angespannte Wohnungsmärkte sieht der Bundesgesetzgeber erweiterte Rechtsinstrumente zur Dämpfung der Anspannungsdynamik vor. Dazu gehören die sog. „Mietpreisbremse“ (§ 556d BGB), niedrigere Kappungsgrenzen bei der Erhöhung von Bestandsmieten (§ 558 BGB) oder auch Umwandlungsverbote (§ 577a BGB bzw. § 250 BauGB). Hinzu kommen die erweiterten Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 201a BauGB, bei denen die kommunalen Handlungsmöglichkeiten für Gemeinden gestärkt werden u.a. zum erleichterten Wohnungsbau, zur Erweiterung des Baugebots, durch die Einführung des sektoralen Bebauungsplans und zur Ausweitung kommunaler Vorkaufsrechte. Die Grundlagen zur Ausführung dieser Instrumente zu schaffen, liegt in der Zuständigkeit der Länder. Hierfür sind v.a. angespannte lokale Wohnungsmärkte festzustellen.

Im Land Brandenburg findet derzeit nur ein Teil dieser Instrumente Anwendung (Kappungsgrenzenverordnung nach § 558 Abs. 3 BGB und Mietpreisbegrenzungsverordnung nach § 556d BGB). Beide Rechtsverordnungen laufen am 31.12.2025 aus. Weitere mietrechtliche und städtebaurechtliche Instrumente, die im Kern auf den Schutz vor den Folgen der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ausgerichtet sind, finden derzeit keine Anwendung, da die Landesregierung aktuell keine regionalen Wohnungsmarktspannungen konstatiert (beispielsweise in Form einer entsprechenden Gebietskulisse). Damit steht dieser erweiterte Instrumentenkasten der Landeshauptstadt Potsdam nicht zur Verfügung. Unabhängig von der Frage, ob sie im Falle ihrer Gültigkeit unmittelbar zum Einsatz kämen und dass hierfür noch die Voraussetzungen zum Vollzug zu schaffen wären, ist eine Verfügbarkeit im Rahmen der wohnungspolitischen Strategie grundsätzlich sinnvoll. Dies gilt umso mehr, als dass weitere derzeit im Gesetzgebungsverfahren befindliche Änderungen des Baugesetzbuches (u.a. Einführung des § 246e BauGB) ebenfalls das Vorhandensein eines angespannten Wohnungsmarktes nach § 201a BauGB voraussetzen.

<p>Das Ziel des Meilensteins besteht darin, das zuständige Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung auf Grundlage dieses Wohnungspolitischen Konzeptes über die Erforderlichkeit der Instrumente zu informieren und die Schaffung bzw. Fortsetzung entsprechender Rechtsgrundlagen einzufordern. Die Landeshauptstadt Potsdam wird daran mitwirken, dass durch die zuständigen Stellen alle Nachweise erbracht werden können, die im Rahmen der Überprüfung der Voraussetzungen erforderlich werden.</p>	
<p>Pool (mit weiteren Maßnahmen, die zu einem späteren Zeitpunkt geprüft werden sollen)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Demografiestrategie auf Quartiersebene (Wohnungspolitisches Konzept 2015, 2F) quartiersbezogene Anpassungsstrategien an den demografischen Wandel erarbeitet und schrittweise umsetzen ▪ Selbstbestimmtes Wohnen im Quartier (Wohnungspolitisches Konzept 2015, 1H) modellhaft im Neubau sowie bei Modernisierung und Weiterentwicklung in ausgewählten Quartieren erproben, wie selbstbestimmtes Wohnen unterstützt werden kann (Fokus: bezahlbare Lösungen) ▪ Nachverdichtung (Beteiligung) ▪ Kooperation im Quartier (Wohnungspolitisches Konzept 2015, 2E) Eigentümerinnen und Eigentümern aktivieren, um ihre Perspektive auf das ganze Quartier und die damit verbundenen Herausforderungen auszuweiten; Maßnahmen erproben ▪ Nutzungsmischung fördern - Quartiere beleben (Beteiligung) ▪ hohe Besteuerung von leerstehenden Gebäuden (Beteiligung) ▪ Mehrfachnutzung von Flächen (Beteiligung) ▪ flexible Gemeinschaftsflächen (Beteiligung)
<p>Beschlüsse, Gesetzliche Grundlage und Konzepte</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Seniorenplan (2018, Landeshauptstadt Potsdam) ▪ Lokaler Teilhabeplan 2.0 (2018, Landeshauptstadt Potsdam) ▪ Gesamtkonzept zur Stadtteilarbeit (2018, Landeshauptstadt Potsdam) ▪ INSEK 2035 (2022, Landeshauptstadt Potsdam) ▪ 20/SVV/0441 Soziale Erhaltungssatzung (Aufstellung)
<p>Akteure und Partner in Potsdam</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortsbeiräte und Stadtteilvertretungen ▪ Quartiersmanagement ▪ Mieterverein Potsdam ▪ Zivilgesellschaftliche Initiativen und Netzwerke (z. B. Stadt für Alle) ▪ Seniorenbeirat ▪ Dienstleister für Milieuschutz-Voruntersuchungen ▪ Landesregierung, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung

5.5 Aufgabenfeld 5 | Neubau konsequent bedarfsgerecht

Koordination

Fachbereich 41

Aufgaben- beschreibung

Angesichts gravierender Angebotsdefizite ist der Neubau von Wohnungen ein naheliegender Entlastungsansatz für den Wohnungsmarkt. Er ist jedoch auch hochgradig abhängig von Rahmenbedingungen wie Baukosten, Zinsniveau, Flächenverfügbarkeit und Refinanzierbarkeit der Investition. Zudem steht Wohnungsneubau als gravierender Emittent von Klimagiften (graue Energie) und als immenser „Flächenverbraucher“ im klaren Widerspruch zu den geltenden Klimazielen und einer reduzierten Freiflächenversiegelung. Außerdem bewirkt der Wohnungsneubau stets städtebauliche Folgekosten, die in der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit mitberücksichtigt werden müssen. Da es in der stark wachsenden Stadt Potsdam fortgesetzt Baubedarfe gibt, ist der künftige Neubau umso „treffsicherer“ auszurichten (und natürlich möglichst klimaschonend): maximal marktentlastend und mit hoher Versorgungswirkung für diejenigen Zielgruppen, die wachsende Bedarfe und/oder Nachteile bei der Wohnungsversorgung haben. Die im INSEK 2035 formulierte Zielstellung des behutsamen Wachstums ist in Bezug auf die Neubauplanung anzuwenden. Hierfür sind vorliegende Informationen über aktuelle und künftige Bedarfsbereiche zusammenzuführen und mit den bestehenden Planungen abzugleichen. Dabei sind die relevanten Bauformen auch in ihren Klimawirkungen zu berücksichtigen und klimaschonende Lösungen zu bevorzugen. Es gilt, den Wohnungsneubau systematisch und möglichst umfassend auf die drei Zielbereiche Klimaschutz, Bezahlbarkeit und demographischen Wandel ausrichten.

Diese bedarfsgerechte Ausrichtung des Neubaus erfordert geeignete Ansatzpunkte. In Teilen kann durch verantwortungsvolle und konsequente Anwendung der vorhandenen planungsrechtlichen Instrumente agiert werden. An anderer Stelle kommen nur Anreize und Freiwilligkeit in Betracht, etwa, wenn sich Baugrundstücke in privater Hand befinden.

Diese Aufgabe unterliegt veränderlichen Rahmenbedingungen, beim technischen Fortschritt, demografischen Erfordernissen oder bei rechtlichen Grundlagen und Finanzierung. Sie ist daher dauerhaft zu leisten. Im Rahmen des Erwartungsmanagements ist die Botschaft für die Stadtgesellschaft wie Marktakteure zentral: Was wird in Potsdam noch gebraucht? Das schließt v.a. besondere Wohnformen und -bedarfe ein (**M 1|2**).

Bereits laufende Prozesse

- Regelmäßig fortgeschriebene Analyse zu besonderen Wohnbedarfen
- Potsdamer **Aktionsplan für bezahlbares Wohnen** und sozialen Zusammenhalt (2022, Landeshauptstadt Potsdam und ProPotsdam; u.a.: Mietenoratorium bis zum 31.10.2023, kommunaler Mietenbremse, Wohnungsneubauprogramm der ProPotsdam von 2.500 Wohnungen, 3.000 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen bis 2027).

- **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen**
- **Konzeptverfahren / Leitlinie zur Durchführung von Konzeptverfahren**
- Weiterentwicklung des **Potsdamer Bauland-Modells** (Kommunaler Zwischenerwerb)
- **Rahmenplanungen**
- Untersuchung zum **Aufbau eines strategischen Flächenmanagements in der Landeshauptstadt Potsdam**
- **Bauleitplanung**
- **Vergabe von Erbbaurechten**

Meilenstein M 5 1 Beim Neubau Wohnungsbedarfe der Zukunft aktiv einfordern		
Zuständigkeit Fachbereich 41 (Mitwirkung durch KIS, 39, Treuhänder)	Ressourcenbedarf Vorhandene Personalkapazitäten in den beteiligten OE	Terminiert ab 2024
<p>Beschreibung</p> <p>Eine konsequente Orientierung des Wohnungsneubaus auf besonders benötigte Segmente und Wohnungsangebote setzt voraus, dass die Investorinnen und Investoren und Bauherren diese auch kennen und einplanen können. Durch das Wohnungsmarktmonitoring (M1 1) und die Ergebnisse von Prognosen zur Entwicklung von Haushalten sowie Haushaltstypen (M1 2) verfügt die Landeshauptstadt Potsdam über fundierte und aktualisierte Informationen darüber, welche spezifischen Typologien derzeit oder zukünftig am Wohnungsmarkt fehlen (werden) oder zumindest unterrepräsentiert sind.</p> <p>Speziell, wenn sich Baugrundstücke in der Hand der Landeshauptstadt Potsdam befinden, kann bei deren Veräußerung Einfluss darauf genommen werden, was in Ergänzung zur geplanten Bebauung zusätzlich seitens des Investors zu leisten ist (M5 3). Hierbei gibt es v.a. die folgenden Wege:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Durch eine <u>Einbringung</u> von Grundstücken zugunsten des kommunalen Wohnungsunternehmens ProPotsdam kann dessen Investitionsfähigkeit gezielt gestärkt und über die Rolle des Gesellschafters durch die Stadt zugleich Einfluss darauf genommen werden, was und für wen gebaut wird. Hier lassen sich die besonderen Bedarfe sehr zielgenau adressieren und in die Umsetzung bringen. Diese Möglichkeiten gehen deutlich über die Spielräume der gesetzlichen Regelungen oder Bindungen durch die Landesförderung hinaus. Diese Option greift im Meilenstein M5 2 auf. b) Gemäß der ergänzten Leitlinie zu Grundstücksverkäufen (SVV-Beschluss vom 24.01.2023) können entbehrliche kommunale „Grundstücke, die nicht an ProPotsdam gehen, im <u>Konzeptverfahren</u> veräußert oder ein <u>Erbbaurecht</u> bestellt werden“. Für Geschosswohnungsbaugrundstücke ab 1.000 m², die sich im Eigentum der LHP befinden und nicht für die städtische öffentliche Daseinsvorsorge benötigt werden, eröffnet dies zwei weitere Handlungswege, bei beiden können bestimmte Anforderungen an die künftige Bebauung und ausgewählte Zielgruppen formuliert werden. Auch dadurch lassen sich gezielt gemeinwohlorientierte Akteure wie Genossenschaften und weitere Mietwohnungsorganisationen adressieren. 		

Insbesondere den Ansatz des Konzeptverfahrens gilt es als Steuerungsinstrument zur bedarfsgerechten Veräußerung von kommunalen Grundstücken auszubauen. Grundlage hierfür bildet die sich derzeit in Erarbeitung befindliche **Leitlinie zur Durchführung von Konzeptverfahren**. Bei einem Konzeptverfahren sind innovative Nutzungskonzepte einzubringen und Forderungen an das dort zu errichtende Wohnungsangebot vom Erwerber bzw. dem Erbbaurechtnehmer nachzuweisen und zu sichern. Mit der **fundierten Wissensgrundlage zu Wohnbedarfen in bestimmten Quartieren (M1|2)** können bestimmte Maßgaben an den Wohnraum formuliert und das Wohnumfeld Angebote für bestimmte Zielgruppen und Nachfragegruppen noch gezielter gesteuert werden. Welche Anforderungen und Merkmale müssen z.B. erfüllt werden, um das Quartier als urbanen Wohnstandort für Haushalte mit Kindern attraktiv zu machen? Daran wird deutlich, dass hier bestimmte Wohnungstypologien und die Frage von Bezahlbarkeit Hand in Hand mit Quartiersaspekten sowie die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur gehen. Überdies ist zu bedenken, dass gemeinwohlorientierte Akteure hierbei grundsätzlich wichtige Partner sind, deren längere Planungshorizonte in den Vergabeverfahren zu bedenken sind. Voraussetzungen und (damit messbare Ergebnisse dieses Meilensteins) sind

- die Entwicklung von Verfahrensstandards für die Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke und
- die Standards für die Festlegung von Ausschreibungskriterien.

Die Möglichkeit, über Konzeptverfahren bestimmte Vorgaben in konkreten Wohnungsbauvorhaben durchsetzen zu können, stellt in der kommunalen Grundstücksveräußerung allerdings bisher eher eine Ausnahme dar.

Ein weiterer Zugang ist das **Potsdamer Baulandmodell**, durch das sich ebenfalls in gewissem Umfang Bindungen für bestimmte Zielgruppen auf Flächen verankern lassen, die sich nicht im kommunalen Eigentum befinden.

Für die große Mehrheit der übrigen Fälle sollte zumindest eine entsprechende werbende Ansprache der Bauwilligen erfolgen. Um die spezifischen Segmente, für die ein erhöhter Bedarf gesehen wird, besser sichtbar zu machen, sollten entsprechende **Informationsunterlagen** erstellt werden. Diese sollten auch Aussagen darüber enthalten, wie sich die künftige Entwicklung beispielsweise einschlägiger Nachfragegruppen in den aktuellen Prognosen darstellt – und dass diese spezifischen Bedarfe auch perspektivisch eine stabile Nachfrage nach entsprechenden Wohnangeboten entfalten werden. Als zusätzlicher Mehrwert ist gegebenenfalls deutlich zu machen, ob und wie ein entsprechendes Wohnungsangebot in bestimmte Förderlogiken von Bund (z. B. KfW) oder Land (z.B. soziale Wohnraumförderung) passen könnte. Eine **Aufbereitung der Informationen z.B. durch ein Falblatt** schafft eine einheitliche Grundlage zur **Kommunikation von Wohnbedarfen** gegenüber Bauwilligen. Das entsprechende Material kann dann bei Erstberatung von Bauinteressierten, seien es Investoren oder Baugruppen, eingesetzt werden, ebenso im Dialog mit der örtlichen Wohnungswirtschaft (**M6|B**).

Ziel des Meilensteins ist es, eine einheitliche aktuelle Grundlage zur Kommunikation von Wohnbedarfen gegenüber Investorinnen und Investoren, Baugruppen und weiteren bauinteressierten Akteuren zu schaffen (bspw. durch geeignete Informationsmaterialien), auch wenn eine Umsetzung in der Regel freiwillig erfolgt. Im Rahmen von Konzeptverfahren, bestenfalls einer aktiven kommunalen Bodenpolitik, und der Anwendung des Potsdamer Baulandmodells können hingegen die Schaffung von Wohnraum für bestimmte Bedarfe aktiv eingefordert werden.

Meilenstein M 5 2 Fortsetzung des kommunalen Wohnungsneubauprogramms		
Zuständigkeit Fachbereich 39, ProPotsdam (Mitwirkung durch 41, 44, 45, 99, KIS)	Ressourcenbedarf Vorhandene Personalkapazitäten in den beteiligten OE, darüber hinaus personelle und finanzielle Ressourcen bei der ProPotsdam GmbH sowie Fördermittel des Landes Brandenburg.	Terminiert Ab 2028
<p>Beschreibung</p> <p>Dem kommunalen Wohnungsunternehmen ProPotsdam GmbH kommt bei der bedarfsgerechten Schaffung von neuem Wohnraum eine herausragende Rolle zu. Mit dem Aktionsplan für bezahlbares Wohnen und sozialen Zusammenhalt 2022 wurde die Rolle der ProPotsdam GmbH konkretisiert und das Ziel gesetzt, bis 2027 an verschiedenen Standorten in der Stadt 2.500 Wohnungen zu errichten. Im Fokus des kommunalen Wohnungsbauprogramms stehen vor allem Wohnbedarfe mit besonderer Dringlichkeit. Die Hälfte der entstehenden Wohnungen wird mit Mietpreis- und Belegungsbindungen belegt sein, um die Versorgung von Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen zu gewährleisten. Für eine ebenfalls bedarfsgerechte Vergabe des nicht gebundenen Wohnungsanteils soll der Potsdam-Bonus (M 3 1) zur Anwendung kommen.</p> <p>Das Sonderbauprogramm für soziale Zwecke ist Teil des Wohnungsneubauprogrammes und ausgerichtet auf Zielgruppen, besonders große Schwierigkeiten haben, sich am Wohnungsmarkt mit Wohnraum zu versorgen. An acht Standorten im Stadtgebiet werden aktuell ca. 400 Wohnungen errichtet.</p> <p>Das kommunale Wohnungsbauprogramm soll fortgesetzt und auf die Bedarfe von Potsdamer Haushalten - insbesondere Familien und Senioren - ausgerichtet werden ("Wohnen für Potsdamer"). Mit dem Neubauprogramm soll der Versorgung auch solcher Haushalte in der Stadt Potsdam nachgekommen werden. Kleine Haushalte sind von den steigenden Wohnkosten im Bestand besonders belastet. Zugleich ist ein notwendiger, altengerechter Umbau von Wohnungen im Bestand häufig nicht möglich. Der bestehende und künftig durch den demographischen Wandel wachsende Bedarf an seniorengerechten, barrierearmen Wohnangeboten muss entsprechend zielgerichtet auch im Wohnungsneubau gedeckt werden. Ein besonderer Fokus liegt hier auf speziellen Wohnangeboten, die es ermöglichen, im Falle eines Pflegebedarfs, ambulante Dienste in Anspruch zu nehmen und damit eine eigenständige Lebens- und Haushaltsführung fortzusetzen.</p> <p>Weitere dringende Wohnbedarfe sind als Voraussetzung für die weitere Ausgestaltung des Wohnungsbauprogrammes im Rahmen der Bedarfsanalyse zu ermitteln und kontinuierlich zu aktualisieren (M 1 2).</p> <p>Für den Wohnungsneubau ist es weiterhin erforderlich, geeignete Bauflächen zu identifizieren (M 1 1) und die benötigten Grundstücke der ProPotsdam bereitzustellen und dafür auch die finanziellen Ressourcen aufzubringen (M 5 3). Diese Voraussetzungen sind essenziell, damit das Wohnungsneubauprogramm gemeinsam mit der ProPotsdam nahtlos weitergeführt werden kann.</p> <p>Ziel des Meilensteins ist die Fortsetzung des Wohnungsneubauprogramms nach 2028 und die fortlaufende Zielgruppenausrichtung auf die Wohnbedarfe von Potsdamer Haushalten. Quantitativ richtet sich der kommunale Wohnungsneubau an dem strategischen Zielen der Landeshauptstadt Potsdam zur Schaffung von be-</p>		

zahlbarem und bedarfsgerechten Wohnraum aus, wonach vorgesehen ist, den Anteil der kommunalen Wohnungen am Potsdamer Wohnungsbestand auf mindestens 20 % und in jedem Stadt- und Ortsteil auf mindestens 10 % anzuheben.

Meilenstein

M 5|3 Gezieltes Flächenmanagement als Voraussetzung für Wohnungsneubau

Zuständigkeit

KIS und Fachbereich 41
Ziel 1 –KIS
Ziel 2 – Fachbereich 41
(Mitwirkung durch 23, 38, 39)

Ressourcenbedarf

Zusätzlicher Personalbedarf bei der für die Steuerung des Flächenmanagements zuständigen Stelle kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht angegeben werden, da dieser abhängig von der Auswahl des Strukturmodells (Ziel 1) abhängig ist.

Finanzmittel insbesondere für Ankäufe können zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht angegeben werden, da sie abhängig von der operativen Ausgestaltung des Ziels 1 sind.

Terminiert

Ab 2025

Beschreibung

Verfügbare und bezahlbare Boden ist wesentliche Voraussetzung für das Entstehen bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraums. Die Ressource Bauland ist limitiert und unterliegt in der Knappheit dem Marktmechanismus, welche in enorme Preisentwicklung resultiert. Im Ergebnis stellen die Baulandpreise heute einen wesentlichen Kostenfaktor für Wohnbauprojekte dar und treiben die später erforderlichen wirtschaftlichen Mieten zusätzlich in die Höhe.

Ziel der Landeshauptstadt Potsdam muss daher sein, für eine nachhaltige Wohnbauentwicklung (d.h. auch bedarfs-/generationengerecht) und für die Daseinsvorsorge (u. a. für soziale und technische Infrastruktur sowie Grünflächen) Flächen aktiv zu sichern und zu bevorraten. Diese können dann im Rahmen einer aktiven Bodenpolitik strategisch entwickelt und bereitgestellt werden. So wird die Stadt in die Lage versetzt, trotz wachsender Flächenbedarfe für kommunale Nutzungen langfristig handlungsfähig zu bleiben und dennoch kurzfristig Entwicklungen zu ermöglichen.

Bei der späteren Veräußerung von Wohnungsbaugrundstücken steht gemäß der Ergänzung zur „Leitlinie Grundstücksverkäufe“ das gemeinwohlorientierte Anbietersegment im Fokus (v.a. kommunale, genossenschaftliche, gemeinnützige Wohnungsunternehmen).

Aktuell läuft in Potsdam eine Untersuchung zu geeigneten Strukturmodellen zum Aufbau eines strategischen Flächenmanagements für die Landeshauptstadt. Dieses muss im Ergebnis den integrierten strategischen Rahmen für eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik in Potsdam setzen. Dazu gehört u. a. die Benennung von Zielsetzung und Flächenbedarfen, ebenso wie die systematische Gegenüberstellung von den zu analysierenden Wohnbedarfen (**M 1|2**) mit den erfassten Flächen im kommunalen Portfolio (auch unter Einbezug von Potenzialflächen aus **M 1|1** Monitoring). Das gewählte Strukturmodell muss zudem die verschiedenen Instrumente der Liegenschaft- und Stadtentwicklungspolitik in einer Gesamtbetrachtung miteinander verschneiden, um diese konsequent zu nutzen (bspw. Rahmenplanung **M 4|1**).

<p>Der Meilenstein umfasst zwei aufeinander aufbauende Zielstellungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Den Abschluss der Untersuchung und die Implementierung des ausgewählten Strukturmodells zum strategischen Flächenmanagement. 2. Die ausreichende Berücksichtigung des bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungsneubaus im strategischen Flächenmanagement. <p>Maßgeblich für die quantitativen Zielsetzungen im strategischen Flächenmanagement sind die gesamtstädtischen Orientierungswerte zum Strategieziel des bezahlbaren Wohnens der Landeshauptstadt Potsdam.</p>	
<p>Pool (mit weiteren Maßnahmen, die zu einem späteren Zeitpunkt geprüft werden sollen)</p>	<p>Verweis und Prüfung zu M5 1 Beim Neubau Wohnungsbedarfe der Zukunft aktiv einfordern:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Antragsverfahren bei Konzeptvergabe "vereinfachen" – Unterstützungsbedarf (Beteiligung) ▪ Schaffung von gemeinschaftlichen Wohnangeboten (Beteiligung) ▪ Intelligenter Neubau mit Clustergrundrissen (Beteiligung) ▪ Schaffung generationsübergreifender Wohnangebote (Beteiligung) ▪ Schaffung von barrierefreien/ -reduzierten Wohnangeboten (Beteiligung) ▪ Neubau unter Prüfung und Einbezug von Low-Tech-Lösungen, Holzbau, serielles Bauen, Aufstockung von Bestandsgebäuden (Beteiligung)
<p>Beschlüsse, Gesetzliche Grundlage und Konzepte</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe (2022, Landeshauptstadt Potsdam) ▪ Leitlinie für Konzeptverfahren (2024, derzeit in Erarbeitung, Landeshauptstadt Potsdam) ▪ Zielgruppen ausgerichtete Konzepte (mehrere Jahre, Landeshauptstadt Potsdam) (u. a. Seniorenplan, Lokaler Teilhabeplan 2.0, Wohnungsnothilfe, Gemeinschaftliches Wohnen etc.) ▪ Monitoringbericht Potsdamer Baulandmodell (2018, Landeshauptstadt Potsdam) ▪ Diverse Förderungen: KfW, soziale Wohnraumförderung etc. ▪ Potsdamer Aktionsplan für bezahlbares Wohnen und sozialen Zusammenhalt (2022, Landeshauptstadt Potsdam und ProPotsdam) ▪ Verbilligungsrichtlinie der BImA (2018 ff., Bundesanstalt für Immobilienaufgaben)
<p>Akteure und Partner in Potsdam</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ProPotsdam GmbH ▪ gemeinwohlorientierte Wohnungsmarktakeure, GIMA Berlin-Brandenburg ▪ BImA ▪ Bauherrinnen/Bauherren, Investorinnen/Investoren, Verbände, lokale Interessensträgerinnen/Interessenvertreter (Initiativen, Vereine) ▪ Weitere Bauinteressierte (v.a. Baugemeinschaften, altersgerechtes Wohnen, gemeinschaftliches Wohnen etc.)

5.6 Aufgabenfeld 6 | Querschnittsaufgabe Wohnen: Kümmern, beraten, informieren, vernetzen

Koordination

Fachbereich 39

Aufgaben- beschreibung

Das Thema Wohnen ist in der Landeshauptstadt Potsdam sehr präsent. Von einer Vielzahl wohnungspolitischer Akteure werden wohnungspolitische Fragen – inner- wie auch außerhalb der Stadtverwaltung diskutiert und ausgehandelt. In den letzten Jahren wurden etliche Instrumente und Aktivitäten, Prozesse und Initiativen mit unterschiedlicher Reichweite und Wirksamkeit initiiert und teils auch etabliert. Andere Aktivitäten erfolgten nur temporär oder kamen zwischenzeitlich zum Erliegen. Diese Vielfalt lässt sich nicht in allen Fällen tagesaktuell überblicken. Das gilt auch für etliche Instrumente und Maßnahmen des Wohnungspolitischen Konzepts von 2015. Hinzu kommt, dass der Stadtöffentlichkeit die vielfältigen Aktivitäten nicht immer präsent sind, wie der Beteiligungsprozess zur Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts erbrachte. Hier zeigt sich das Erfordernis einer größeren Verbindlichkeit in der Umsetzung wie auch bei Austausch und Kommunikation.

Die „Querschnittsaufgabe Wohnen“ bedarf in der Landeshauptstadt Potsdam künftig einer zentralen Zuständigkeit, die verwaltungsintern die Verantwortlichen zusammenbringt. Die Organisationsstruktur muss dabei die nötige Verbindlichkeit nach innen schaffen – und zugleich nach außen Sichtbarkeit und den öffentlichen Dialog für dieses zentrale Thema und die damit verbundenen Aktivitäten erzeugen. Hierzu gehört auch, inhaltliches Wissen zu den Zusammenhängen am Wohnungsmarkt aktiv in die öffentliche Debatte einzubringen.

Ein wichtiges Ergebnis des Beteiligungsprozesses zum neuen Wohnungspolitischen Konzept ist zudem der **Wunsch nach klaren Anlaufstellen und Beratungsstrukturen**. Die entsprechenden Anregungen bezogen sich auf Themengebiete wie die **Beratung zum gemeinschaftlichen oder altersgerechten Wohnen** sowie von **Baugemeinschaften**.

Bei der Implementierung dieser zentralen Aufgaben kann allerdings nur in Teilen an laufende Prozesse angeknüpft werden; insbesondere gibt es derzeit noch keine verwaltungsinterne Struktureinheit, die diese Aufgabe natürlicherweise übernehmen würde. Vor diesem Hintergrund kommt dem hier beschriebenen Aufgabenfeld eine Sonderrolle im Gesamtkonzept zu.

Die Gutachterinnen und Gutachter empfehlen an dieser Stelle ausdrücklich die Schaffung einer neuen Organisationseinheit, in der die beschriebenen Aufgaben sukzessive aufgebaut werden. Ein entscheidender Faktor für eine erfolgreiche Umsetzung dieses wohnpolitischen Konzepts wird es sein, dass der Ge-

samtprozess künftig zentral koordiniert und verantwortet wird. Das Aufgabenfeld „A6 | Querschnittsaufgabe Wohnen“ erfordert ein klares politisches und finanzielles Bekenntnis der Stadtpitze und der politischen Vertretung.

Im Unterschied zu den anderen Aufgabenfeldern stehen die **Meilensteine M6|A und M6|B** hier nicht unabhängig voneinander, sondern **bauen explizit aufeinander auf:**

1. Im ersten Schritt sollen **möglichst schnell** zumindest die **grundlegenden Koordinierungsarbeiten** am Wohnungspolitischen Konzept sichergestellt werden.
2. Der zweite Meilenstein, der eine weitreichendere Grundsatzentscheidung zum **Aufbau der oben genannten Organisationseinheit („Stabstelle Wohnen“)** erfordert, kann auf diese Vorarbeit aufbauen und weitere Leistungen (vor allen Dingen im beratender Hinsicht) ausbauen.

- Bereits laufende Prozesse**
- Umsetzung des **Wohnungspolitischen Konzepts 2015**
 - Fortschreibung des **Wohnungspolitischen Konzepts** als laufender Prozess

Meilenstein M 6 A Koordinierungsstelle Wohnungspolitik		
Zuständigkeit Fachbereich 39 (Mitwirkung durch alle Verwaltungsbereiche mit Bezug zum Wohnungspolitischen Konzept)	Ressourcenbedarf Vorhandene Personalkapazitäten in den beteiligten OE	Terminiert ab 2. Quartal 2024
Beschreibung Um das Wohnungspolitische Konzept als strategische Grundlage wirksam werden zu lassen, bedarf es einer effektiven Koordination für den Gesamtprozess. Vordergründig geht es in dieser ersten Ausbaustufe darum, die Umsetzung der Meilensteine im Blick zu behalten und aktiv mit den dafür Zuständigen im Gespräch zu bleiben. An der Schnittstelle der Verwaltungsaufgaben untereinander und in bestimmten Fällen auch mit externen Akteuren (z.B. ProPotsdam, AK Stadtpuren etc.) soll dieser Meilenstein elementare Aufgaben der Koordination und Abstimmung abdecken. Das betrifft vor allem die Koordination des Themas Wohnen mit den betroffenen Fachbereichen, insbesondere beim hier beschriebenen System aus Aufgabenbereichen und Meilensteinen. Die Koordinierungsstelle Wohnungspolitik bringt die jeweiligen Koordinationszuständigen der Aufgabenbereiche zusammen und dokumentiert die Fortschritte in den einzelnen Meilensteinen. Darüber hinaus sollte die Wahrung der „Interessen“ des Querschnittsthemas Wohnen bei sonstigen städtischen oder Verwaltungsprozessen in diesen Zuständigkeitsbereich fallen. Zudem fungiert die hiermit neu beschriebene Funktion als Schnittstelle in das <i>Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen</i> , in Ausnahmefällen auch in die Öffentlichkeit (z. B., wenn		

es um das Wohnungspolitische Konzept geht). Auf diese Weise wird die Rückkopplung aktueller Themen zurück in die Verwaltung sichergestellt.

Die zügige Etablierung dieser Struktur ist für das gesamte Konzept zentral und muss unmittelbar nach der Verabschiedung des Konzepts durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgen. Nur so lässt sich die gebotene Verbindlichkeit der dezentral verteilten Aufgaben wirksam und nachhaltig herstellen.

Meilenstein

M 6 | B Stabstelle Wohnen: Interne und externe Information, Vernetzung, Vermittlung und Beratung

Zuständigkeit
Büro des OBM

Ressourcenbedarf
Zusätzlicher Personalbedarf (2 VZE ab 2025)
Finanzmittel: konkrete Ermittlung des Finanzbedarfs erfolgt im Rahmen der Abstimmung zur Umsetzung des Meilensteins

Terminiert
Vorabstimmungen in 2024
Einrichtung einer Stabstelle ab 2025

Beschreibung

Der politische Wille, Wohnen als kommunale Aufgabe und fachübergreifendes Anliegen der Verwaltung anzunehmen und damit das Wohnen als kommunale Querschnittsaufgabe umzusetzen, manifestiert sich in der Überführung der „Koordinierungsstelle Wohnungspolitik“ (**M6|A**) in eine „Stabsstelle Wohnen“ innerhalb der Verwaltung. In dieser **zweiten Ausbaustufe** verantwortet sie geschäftsbereichsübergreifende Koordination von Wohnthemen. Zudem sichert die „Stabsstelle Wohnen“ die externe Kommunikation und Information, v.a. in Richtung von Bauherrinnen und Bauherren und Investorinnen und Investoren, Verbänden sowie lokalen Interessensträgerinnen und Interessenträger (Initiativen, Vereine) und in Unterstützung des öffentlichen Dialogs. Ein besonderes Augenmerk liegt zudem auf zentralen Themen, die im Beteiligungsprozess zum wohnungspolitischen Konzept hohe Präsenz hatten. Dazu gehören Flächensuffizienz bzw. unter- und ungenutzter („unsichtbarer“) Wohnraum (**M3|2**) und das Thema energetische Sanierung (**M2|1, M2|3**).

Diese neu zu etablierende Stabstelle wirkt somit in mehrere Richtungen:

1. **Verwaltungsintern** sichert sie die **Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts** und seiner Meilensteine, indem es die Zusammenarbeit der koordinierenden und zuständigen Fachstellen managt. Dies umfasst auch die regelmäßige Aufbereitung und Zusammenfassung der Umsetzungsstände sowie die Berichterstattung an Verwaltungsspitze und Stadtpolitik. Im Austausch und durch die Beratung der Fachabteilungen stellt sie die wohnungspolitischen Ziele in Fachkonzepten sicher.
2. Sie erfasst die aktuellen lokalen Themen und Herausforderungen am Wohnungsmarkt, indem sie sich den unterschiedlichen **Stakeholdern** als Gesprächspartnerin anbietet. Sie ist zudem **Anlaufpunkt für unterschiedliche Bauinteressierte** (v.a. Baugemeinschaften, altersgerechtes Wohnen etc.). Ein weiterer Fokus gilt der Zielgruppe der **privaten Vermieterinnen und Vermietern, die aktiviert** und stärker in wohnungspolitische Prozesse eingebunden werden sollen.
3. Die Stabsstelle ist das „Gesicht“ der wohnpolitischen Strukturen und Angebote in der Landeshauptstadt Potsdam. Indem sie die Angebote und Arbeitsstände aktiv thematisiert und bewirbt, schafft sie **Sichtbarkeit** für diese Anliegen, aber auch die erreichten Stände. Dazu gehört eine zugängliche Bezeichnung für die Öffentlichkeit („Potsdam Wohnt“) und auch eine enge Zusammenarbeit mit der Öffentlichkeitsarbeit

<p>der Landeshauptstadt Potsdam. Die Rollenbeschreibung der Stabstelle ist die des „Kümmers“ (Vorbilder finden sich u.a. in Karlsruhe, Mainz, Göttingen). Dazu gehört auch die Weiterentwicklung des Investorengesprächs (Wohnungspol. Konzept 2015) zu einem Gesprächsformat für verschiedene Arten von Bauherinnen und Bauherren als informelle Austauschplattform.</p> <p>Ziel des Meilensteins ist die Etablierung einer „Stabstelle Wohnen“, die im Sinne des agilen Ansatzes bei der Weiterentwicklung der Umsetzungsstrategie der wohnungspolitischen Konzeption mitwirkt, auch mit Blick auf die Prüfung, ob die einzelnen Definitionen von Aufgabenfeldern und Meilensteinen noch aktuell und passgenau sind. Bei dieser wie auch anderen Fragen wird sie zudem eine Schnittstellenfunktion zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen und kommunikative, vernetzende sowie wie informierende Aufgaben übernehmen.</p>	
<p>Pool (mit weiteren Maßnahmen, die zu einem späteren Zeitpunkt geprüft werden sollen)</p>	<p>Maßnahmen Bündelung in M6 B:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beratungsangebot für besondere Wohnkonzepte und Wohnprojektinteressierte bündeln (4C Wohnungspolitisches Konzept 2015) und Beratung von Baugemeinschaften ausbauen (1C Wohnungspolitisches Konzept 2015) ▪ private Vermieterinnen stärker einbinden und verpflichten (Beteiligung) ▪ Vermittlung von Mietshäusern an sozial verantwortliche Eigentümer (3C Wohnungspolitisches Konzept 2015) Austauschplattform für Eigentümerinnen und Eigentümern (Verkauf an gemeinwohlorientierte Akteure) (Beteiligung) ▪ Anlaufstelle / Verwaltung für neue Finanzierungs- / Organisationsmodelle (Beteiligung) ▪ Plattform: Potsdamer Bevölkerung über Projekte, Organisationen, Prozesse informieren (Beteiligung) ▪ Bauaufsichtliche Antragskonferenz ausbauen / Qualifizierung der Bauanträge (1.A Wohnungspolitisches Konzept 2015) ▪ neue Finanzierungs- und Organisationsmodelle (3.D Wohnungspolitisches Konzept 2015) ▪ Digitalisierung mehr nutzen als Zugang zu Informationen (Beteiligung) ▪ Kümmers für Wohnflächensuffizienz (Beteiligung)
<p>Beschlüsse, Gesetzliche Grundlage und Konzepte</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungspolitisches Konzept (2015) und Fortschreibung ▪ Seniorenplan (2018, Landeshauptstadt Potsdam) ▪ Lokaler Teilhabeplan 2.0 (2018, Landeshauptstadt Potsdam)
<p>Akteure und Partner in Potsdam</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ProPotsdam GmbH ▪ AK Stadtspuren ▪ Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen ▪ Stadtverordnetenversammlung, Bauherinnen/Bauherren, Investorinnen/ Investoren, Verbände, lokale Interessensträgerinnen/Interessensträger (Initiativen, Vereine), Zuständige Fachstellen ▪ Unterschiedliche Bauinteressierte (v.a. Baugemeinschaften, altersgerechtes Wohnen etc.)

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Koordinierungsstelle Wohnungstausch
--	---

5.7 Aufgabenfeld 7 | Wohnungspolitik als gemeinsame Aufgabe

Koordination

Fachbereich 39

Aufgaben- beschreibung

Der Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Potsdam unterliegt wie das „Wohnen“ insgesamt hochdynamischen Prozessen und Veränderungen der lokalen und globalen Rahmenbedingungen, die – unabhängig von zyklischen Entwicklungen am Wohnungsmarkt – das kommunale Handeln der Landeshauptstadt Potsdam heute und künftig beeinflussen. Eine zukunftsweisende und verlässliche Wohnungspolitik muss daher flexibel auf aktuelle oder sich verändernde Situationen und Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt reagieren können, ohne an auf Kontinuität ausgerichtete strategische wohnungspolitische Ziele zu verzichten.

Zugleich erfordert Wohnen als politisches und gesellschaftliches „Dauerthema“ kontinuierliche, langfristige Formate, um den Diskurs mit zentralen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt und der Zivilgesellschaft zu suchen und anzunehmen – über den Rahmen einzelner Projekte hinweg. Neben der öffentlichen Hand sind organisierte Bürgerinnen und Bürger und gesellschaftliche Verbände, die Wohnungswirtschaft sowie private Eigentümerinnen und Eigentümer und ihre Verbände etc. zentrale Akteure für einen regelmäßigen Diskurs, in dem gemeinsam kritische Fragen gestellt werden, um zeitgemäße/innovative Antworten für eine zukunftsweisende Wohnungspolitik zu finden.

Die Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes ist rahmengebend und wahrt die auf Kontinuität ausgerichteten wohnungspolitische Ziele der Landeshauptstadt Potsdam. Aus pragmatischen Gründen findet hierbei eine Konzentration auf prioritär zu implementierende Meilensteine statt. Dies führt zu der Notwendigkeit, Aufgabenfelder und Meilensteine wiederkehrend auf veränderte Rahmenbedingungen zu prüfen. So wie das Wohnungspolitische Konzept selbst das Produkt eines gemeinsamen Prozesses ist, ist hierzu die kritische Reflexion und Weiterentwicklung gemeinsam mit Akteuren angeraten. Auch über die weiterreichenden Ziele wird zu gegebener Zeit der Austausch mit zentralen Akteuren aus der Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft erforderlich werden, sowie mit der Stadtgesellschaft – den Menschen, die in Potsdam wohnen.

- Bereits laufende Prozesse**
- Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen in Potsdam
 - Dialogprozess im Rahmen der Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts 2023
 - Öffentlichkeitsarbeit

<p>Meilenstein M 7 1 Fortsetzung Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen</p>		
<p>Zuständigkeit Fachbereich 39 (Mitwirkung durch 41)</p>	<p>Ressourcenbedarf Vorhandene Personalkapazitäten in den beteiligten OE Finanzmittel: 20.000 Euro p.a.</p>	<p>Terminiert Dauerhafte Aufgabe ab 2024</p>
<p>Beschreibung</p> <p>Aus dem Beteiligungsprozess für das Wohnungspolitische Konzept 2015 gründete sich im Jahr 2016 das <i>Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen</i> der Stadt Potsdam. Mitglieder sind wohnungspolitische Fachexpertinnen und Fachexperten aus der Wohnungswirtschaft, Politik und Verwaltung sowie Vertreterinnen und Vertreter der organisierten Zivilgesellschaft. Gastgeberin und Geschäftsstelle ist bislang die Landeshauptstadt Potsdam (Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration). Die bisherige Arbeit hat einen wichtigen Beitrag für eine vertiefte und fundierte Wohnungspolitik durch politische Diskussion zwischen den relevanten Akteuren geliefert. Als herausfordernd erwiesen sich die Wahrung einer Arbeitskontinuität und ein regelmäßiger Austausch. Eine regelrechte Geschäftsstelle wurde nicht realisiert. In Summe belastete dies auch die Fähigkeit des Gremiums, eigene thematische Akzente zu setzen.</p> <p>Die Einrichtung einer eigenen Geschäftsstelle setzt hier einen wichtigen und wahrnehmbaren Akzent für die Reaktivierung des Bündnisses nach Fertigstellung des Wohnpolitischen Konzepts. Durch eine eigene Geschäftsstelle wird das <i>Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen</i> die notwendige organisatorische Autonomie erhalten, um aus eigenem Antrieb Aktivitäten zu entfalten. Die Geschäftsstelle des Bündnisses fungiert als Anlaufstelle. Sie nimmt thematische Hinweise zu den Sitzungen und anderen Austauschformaten (z.B. digital) entgegen und geht aktiv auf die Mitglieder mit Anforderungen zu. Bei überschaubarem Ressourceneinsatz kann das <i>Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen</i> so in die Lage versetzt werden, eine eigenständige Beratungs- und Begleitungsfunktion für die Prozesse zu übernehmen, die mit dem wohnungspolitischen Konzept angestoßen werden – und selbst Impulse setzen, etwa indem im Rahmen der Aufgabenfelder neue Themen oder Meilensteine initiiert werden.</p> <p>Ziel des Meilensteins ist es, dass nach Verabschiedung des wohnpolitischen Konzepts das <i>Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen</i> die Umsetzung strategisch begleiten wird. Die kritische Begleitung durch das Gremium sorgt für eine fortgesetzte Präsenz der wohnungspolitischen Ziele im stadtpolitischen Diskurs und sichert die fundierte Ausbreitung der Themen in die Gremien der Stadt.</p>		

<p>Meilenstein M 7 2 Verstetigung des Dialogforums</p>		
<p>Zuständigkeit Fachbereich 39 (Mitwirkung durch 99, 41)</p>	<p>Ressourcenbedarf Vorhandene Personalkapazitäten in den beteiligten OE Finanzmittel: 50.000 Euro p.a.</p>	<p>Terminiert Dauerhafte Aufgabe ab 2025</p>
<p>Beschreibung</p> <p>Die Fortschreibung des wohnungspolitischen Konzeptes für die Landeshauptstadt Potsdam fand unter kontinuierlicher Einbindung der Öffentlichkeit statt. Im Prozess eröffneten die Dialogforen und Fachworkshops wichtige Austauschräume und fungierten als Format für Interessierte aus der Zivilgesellschaft. Auf diese Weise konnten sich unterschiedlichste Akteure einbringen und mit der Fachöffentlichkeit in die Diskussion treten.</p> <p>Auch über die Fortschreibung des wohnungspolitischen Konzeptes hinaus nehmen wohnungspolitische Fragen – verstärkt unter den aktuellen, angespannten Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt – eine hohe öffentliche Aufmerksamkeit ein. Die Vielschichtigkeit des Themas Wohnen sowie die Vielfalt an Akteure und Perspektiven zeigen, dass Öffentlichkeitsarbeit, Wissenstransfer und Bürgerbeteiligung wesentliche Elemente einer aktiven und aktivierenden kommunalen Wohnungspolitik sind.</p> <p>Im Rahmen des Beteiligungsprozesses für die Fortschreibung des wohnungspolitischen Konzeptes wurde das Dialogforum als Format der Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung erstmalig implementiert. Hierfür wurde als Marke „Wie wollen wir wohnen?“ entwickelt. Ziel war eine aktive und aktivierende Beteiligung der Potsdamer Bevölkerung für das Querschnittsthema Wohnen. Ausgehend von dem Erreichten sollte das Format nun überprüft werden, auch mit Blick auf die Anforderungen anderer Aufgabenfelder und Meilensteine, die der öffentlichen Vermittlung und Rückkopplung bedürfen (z.B. M 3 2, M5 1, M3 1 später auch Ergebnisse aus M1 2, M1 3). In einer solchen Konstellation könnte das Dialogforum vor allem eine wissensvermittelnde Funktion übernehmen („Bildungsauftrag Wohnen“). Eine tragende Rolle kann dabei auch die Koordinierungsstelle Wohnen/Stabsstelle Wohnen (M6 A, M6 B) spielen.</p> <p>Ziel des Meilensteins ist die interne Evaluierung des Dialogforums unter der Marke „Wie wollen wir wohnen?“, mit dem Ziel, eine künftige Ausrichtung und Verstetigung zu klären. Hierbei ist vor allem auf eine schlüssige Positionierung innerhalb des Spektrums an Beteiligungsformaten der Landeshauptstadt Potsdam (wie Innenstadtforum, Ortsteilforen etc.) zu achten.</p>		

<p>Pool (mit weiteren Maßnahmen, die zu einem späteren Zeitpunkt geprüft werden sollen)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Digitalisierung als Zugang zu Informationen mehr nutzen (Beteiligung) (auch M6 B) ▪ Wohnen als Bildungsauftrag (Beteiligung) ▪ Benennung wohnungspolitischer Sprecher durch die Fraktionen und aktive Einbindung in Bündnisarbeit (5C Wohnungspolitisches Konzept 2015)
<p>Beschlüsse, Gesetzliche Grundlage und Konzepte</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bürgerumfrage „Leben in Potsdam“ (2018, Landeshauptstadt Potsdam) ▪ 21/SVV/0636 Wohnen im kommunalen Bestand in Potsdam weiter stärken ▪ 21/SVV/1009 Umsetzungsvorschlag für ein Dialogforum mit dem Ziel, Wohnen im kommunalen Bestand in Potsdam weiter zu stärken
<p>Akteure und Partner in Potsdam</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potsdamer Bevölkerung ▪ Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung ▪ Vermieterinnen und Vermieter, Vermieterverbände und -vereinigungen ▪ Eigentümerinnen und Eigentümer und ihre Verbände ▪ Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) ▪ Mietervereine, Mietergruppierungen und Zivilgesellschaft ▪ Beiräte (Senioren, Migrant*innen, Menschen mit Behinderung) ▪ Bund Deutscher Architekten ▪ <i>Bündnis für Bezahlbares Wohnen und Bauen der Stadt Potsdam</i> ▪ Koordinierungsstelle Wohnen/Stabsstelle Wohnen (M6 A, M6 B)

6 Weitere Schritte zur Umsetzung (Schlussbetrachtung, Ausblick)

Die Erarbeitung des Wohnungspolitischen Konzeptes 2024 hat in den letzten rund 18 Monaten zu vielen Analysen und kritischen Diskussionen geführt. Das zeigt, dass ein solches Konzept vor allem eines ist: ein System der Kommunikation in diesem wichtigen Themenfeld „Wohnen“. Vor diesem Hintergrund war und ist es zielführend, dass die unterschiedlichen Akteursgruppen der Stadt von der Stadtspitze bis hin zu einzelnen Einwohnenden im Erstellungsprozess des nun vorliegenden Wohnungspolitischen Konzeptes 2024 beteiligt werden.

Die Neuausrichtung der Konzeption hin zu mehr Verbindlichkeit und Umsetzungsnähe schafft anhand von konkreten Meilensteinen und der damit verbundenen Benennung von Projektverantwortlichen und nötigen Ressourcen auch mehr Nachvollziehbarkeit und Transparenz. Auch dadurch soll das Wohnungspolitische Konzept 2024 konkrete Zielgruppen abholen und mitnehmen:

- Die Stadtspitze und die Stadtverordnetenversammlung, die hiermit in zentralen Fragen strategische Festlegungen treffen und die dafür notwendigen Ressourcen bereitstellen;
- die zuständigen Personen in den Fachbereichen der Stadtverwaltung, die für Umsetzung und den „Betrieb“ sorgen müssen;
- die wohnungswirtschaftlichen Stakeholder, die das wichtige Gut „Wohnen“ bereitstellen;
- die weiteren Akteure, deren Aufgabenfelder wohnungspolitische Themen berühren und beeinflussen;
- die Stadtöffentlichkeit, die laufende (wohnungs-)politische Prozesse kritisch begleitet und verstehen will/muss;
- nicht zuletzt: die Potsdamer Bevölkerung, denen alle wohnungspolitischen Bemühen gelten - auch diejenigen, die vielleicht erst in einigen Jahren in die Stadt kommen und dann einen funktionierenden Wohnungsmarkt benötigen, um in der Landeshauptstadt Potsdam Wohnen bedarfsgerecht leben zu können.

Diese Gruppen stehen nicht isoliert. Der gewünschte Erfolg kann nur eintreten, wenn diese unterschiedlichen Gruppen gemeinsam für die Sache eintreten, miteinander Konflikte aushandeln und das „Gut Wohnen“ zu einer Angelegenheit für alle machen. Dies wird für einen Erfolg des Konzepts ebenso Voraussetzung sein wie das gemeinsamen Bestreben, die definierten Aufgabenfelder und Maßnahmen aus den kritischen Diskussionen nun in Umsetzung zu bringen und gemeinsam zu tragen.

7 Anhang

7.1 Zielsystem mit Handlungsfeldern, Instrumente und Maßnahmen zum Wohnungspolitischen Konzept 2015



Abb. 12: Gesamtes Zielsystem mit Handlungsfeldern, Instrumenten und Maßnahmen
Quelle: eigene Darstellung

7.2 Exkurs: Städtevergleich

Um die Entwicklung des Potsdamer Wohnungsmarktes einordnen zu können, werden im Folgenden ausgewählte Wohnungsmarkt-Indikatoren für die Städte Potsdam, Erfurt, Kassel, Mainz und Leipzig miteinander verglichen. Die Auswahl der Städte orientiert sich an Ähnlichkeit der Kommunen hinsichtlich ihrer Größe und Funktion (Landeshauptstadt bzw. Universitätsstadt).

Abbildung 16: Ausgewählter Großstädte im Vergleich



Quelle: mixmaps.de

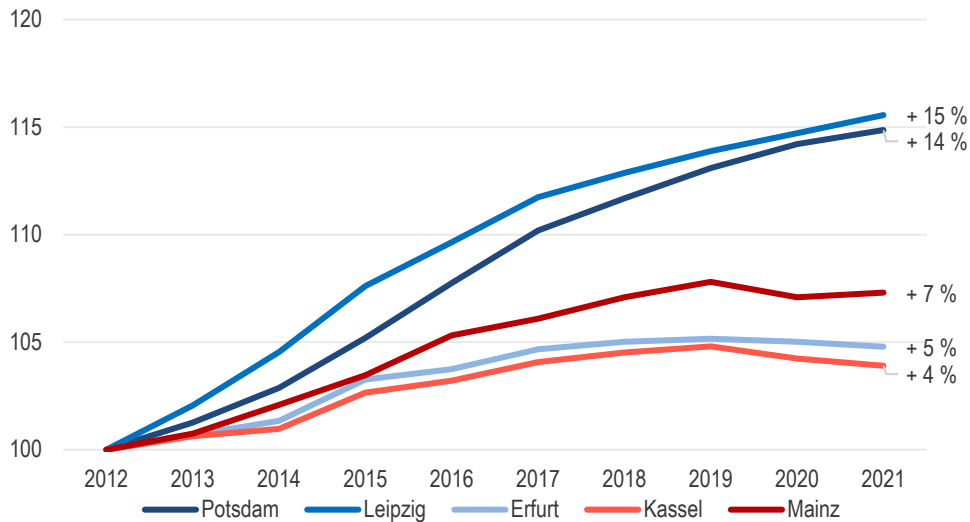
Analysiert wird die Entwicklung der folgenden Indikatoren:

- Bevölkerungsentwicklung
- Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 10.000 EW
- Entwicklung der Angebotsmieten
- Wohnfläche pro Kopf

Dem Städtevergleich liegen Daten zugrunde, welche sowohl aus der amtlichen Statistik der jeweiligen Kommunen und Länder als auch aus der VALUE Marktdatenbank stammen. Abgebildet werden die Daten für den Betrachtungszeitraum 2012-2021. Die Indikatoren wurden ausgewählt, um Angebot, Nachfrage und deren Auswirkung auf die Preisentwicklung in den jeweiligen Städten abzubilden. Zusätzlich erfolgt eine Darstellung des Wohnflächen-Inanspruchnahme.

Abbildung 17: Indizierte Bevölkerungsentwicklung ausgewählter Großstädte

Indexwerte (2012 = 100)

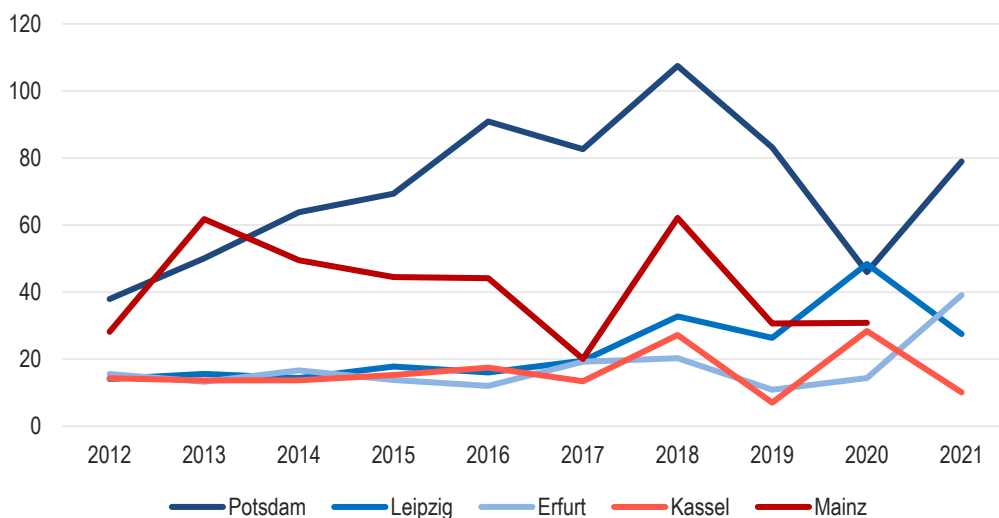


Quelle: Destatis – Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Die Bevölkerungszahl ist in allen Städten im Betrachtungszeitraum gestiegen. Insbesondere Leipzig und Potsdam verzeichneten mit 15 % bzw. 14 % einen hohen Zuwachs, der vor allem durch Zuzug getrieben ist. Die Bevölkerungsentwicklung in Kassel, Erfurt und Mainz erfolgte auf einem deutlich moderateren Niveau mit zuletzt sogar rückläufigen Tendenzen.

Abbildung 18: Baufertigstellungen ausgewählter Großstädte von Wohn- und Nichtwohngebäuden je 10.000 Einwohnende

Anzahl der fertiggestellten Wohnungen je 10.000 Einwohnende

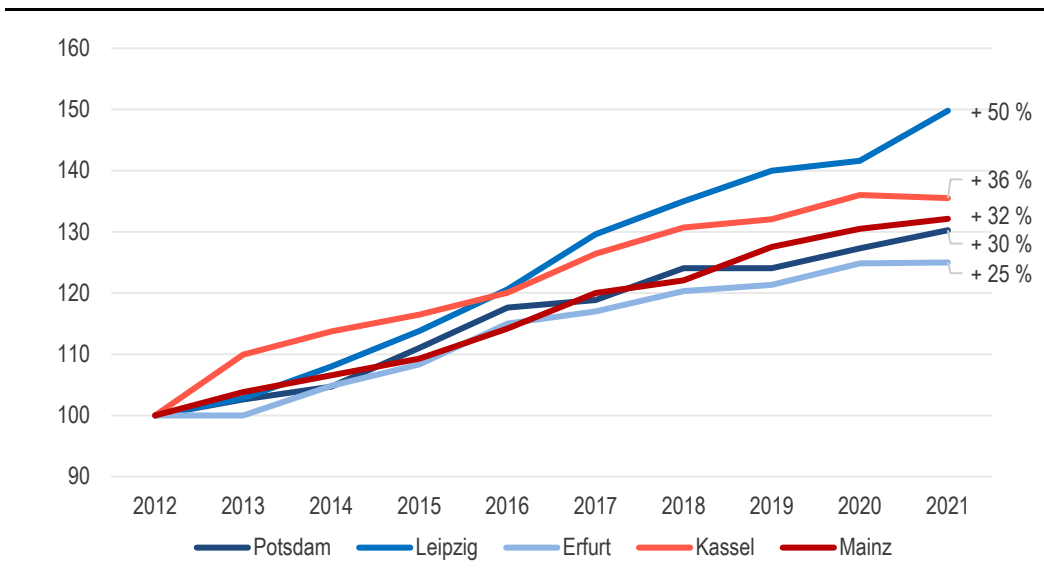


Quelle: Statistische Informationen der Kommunen und Länder, eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Der direkte Vergleich der fünf betrachteten Großstädte offenbart deutliche Unterschiede bei der Schaffung neuen Wohnraums. Während in Kassel und Erfurt jährlich weniger als 30 Wohnungen pro 10.000 EW im Jahr fertiggestellt wurden (ausgenommen Erfurt im Jahr 2021), wurden in Potsdam in jedem Jahr mindestens 40 neue Wohnungen pro 10.000 EW geschaffen. Gemessen an der Einwohnerzahl wurden in Potsdam im Durchschnitt der letzten zehn Jahren drei Mal so viele Wohnungen geschaffen wie in den Vergleichsstädten. Damit wies Potsdam in den letzten zehn Jahren eine außergewöhnlich hohe Neubautätigkeit auf.

Abbildung 19: Indizierte Angebotsmieten (nettokalt, Median) ausgewählter Großstädte 2012 – 2021

Indexwert (2012 = 100)



Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Die Betrachtung der Angebotsmieten¹² gibt Aufschluss über die Entwicklung der Preise für inserierte Mietwohnungen. Insgesamt sind im Betrachtungszeitraum in allen Städten die Angebotsmieten gestiegen. Am stärksten war dieses Wachstum in Leipzig mit einem Plus von 50 %, die geringsten Preissteigerungen ließen sich für Erfurt beobachten. Dabei müssen die unterschiedlichen Preisniveaus berücksichtigt werden. Wohnungen in Leipzig, Erfurt und Kassel wurden 2021 für 7,50 bis 7,90 EUR/m² nettokalt inseriert, in Potsdam waren es 10,50 EUR/m² in Mainz sogar 12,09 EUR/m². Trotz des deutlichen Preissprunges in Leipzig befinden sich die Mieten dort noch immer auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau.

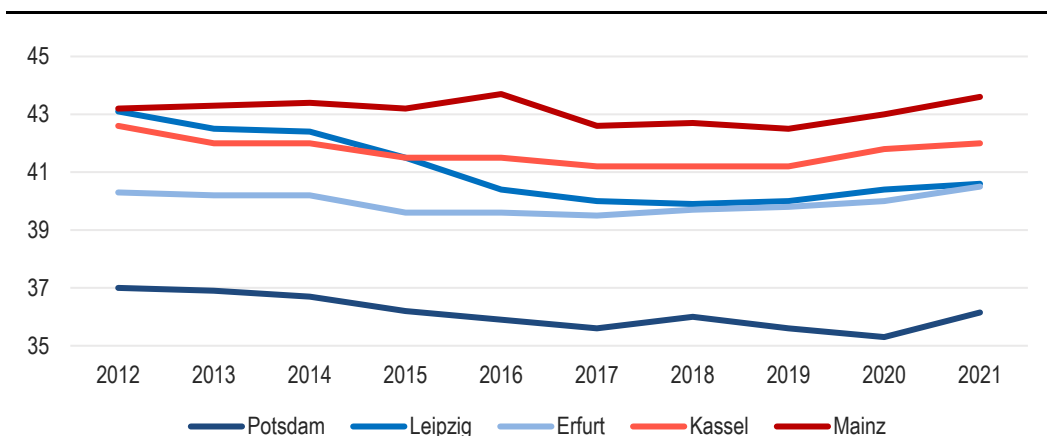
Obwohl Leipzig und Potsdam ein ähnliches Bevölkerungswachstum aufwiesen, entwickelten sich die Angebotsmieten sehr unterschiedlich. Die sächsische Großstadt erlebte mit einem Anstieg von 50 % den mit Abstand stärksten Anstieg der Angebotsmieten im Betrachtungszeitraum. In Potsdam hingegen stiegen die Angebotsmieten trotz eines vergleichbaren Bevölkerungswachstums

¹² Die Auswertung der Angebotsmieten (im Neubau und Bestand) basiert auf Inseraten auf verschiedenen medialen Plattformen (z. B. ImmobilienScout24 und eBay Kleinanzeigen). Diese Inserate sind vor allem für derzeitige Entwicklungen entscheidend, da sie für die aktuelle Situation stehen, wie sie die Wohnungssuchenden in Potsdam vorfinden.

um lediglich 30 % (ebd.). Neben dem in Leipzig deutlich niedrigeren Ausgangsniveau bei den Mieten geht dies auch mit einer Neubautintensität einher, die in Potsdam deutlich höher war. Die übrigen Städte (Erfurt, Kassel, Mainz) verzeichneten Anstiege der Angebotsmieten weitgehend im Einklang mit Bevölkerungswachstum und Neubauaktivität.

Abbildung 20: Durchschnittliche Wohnfläche ausgewählter Großstädte in m² pro Kopf

Wohnfläche in m²



Quelle: Statistische Informationen der Kommunen und Länder, eigene Berechnung der RegioKontext GmbH

Der Städtevergleich offenbart, dass in Potsdam deutlich weniger Wohnfläche pro Kopf zur Verfügung steht als in den anderen betrachteten Kommunen. Die Wohnflächen-Inanspruchnahme war im Betrachtungszeitraum leicht rückläufig. Der durchschnittlich zur Verfügung stehende Wohnraum verteilt sich innerhalb des Stadtgebietes sehr unterschiedlich. Während laut der Bürgerumfrage 2020 im Sozialraum „Potsdam Nord“ durchschnittlich nur 32 m² pro Person zur Verfügung standen, waren es im Sozialraum „Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte“ 39 m².

7.3 Konzept zum Aufbau eines Wohnungsmarktmonitorings

7.3.1 Kontext, Hintergrund und Anforderungen an ein Wohnungsmarktmonitoring in Potsdam

Die zunehmend komplexen Herausforderungen und dynamischen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt erfordern eine hohe Reaktionsfähigkeit der Landeshauptstadt Potsdam. Die Stadt ist in den letzten Jahren stetig gewachsen. Zuzug und demografischer Wandel führen – neben steigenden Miet- und Kaufpreisen – auch zu neuen und sich diversifizierenden Wohnbedürfnissen der Bevölkerung. Der Wohnungsbestand steht mit Blick auf den Klimaschutz vor enormen Herausforderungen und Anpassungsbedarfen, während im Neubau hohe Bau- und Grundstückskosten sowie ein zuletzt äußerst dynamisches Zinsumfeld die Errichtung von mehr Wohnraum erschweren. Im Gegensatz zur dynamischen Nachfrageseite, wirken Prozesse am Wohnungsmarkt sehr langfristig und Wohnraum erfordert wirtschaftliche und technische Planungszeiträume von mehreren Jahrzehnten.

Warum Monitoring?

Angesichts dieser vielschichtigen Herausforderungen bei Wohnungsmarktthemen ist ein effizientes Monitoring unerlässlich, um fundierte Entscheidungen in der Wohnungspolitik treffen und proaktiv sowie zeitnah auf veränderte Rahmenbedingungen eingehen zu können. Es dient daher nicht nur der Sammlung und Analyse von Daten, sondern auch als Frühwarnsystem, um auf Veränderungen und Trends rechtzeitig reagieren zu können. Als verlässliche Wissens- und Informationsquelle eröffnet ein solches System wichtige Mehrwerte für die Stadtverwaltung und politische Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger, aber auch für die weiteren Akteure auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt. Dies ist entscheidend, um den Wohnraumbedarf unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen adäquat zu decken und die Wohnqualität in Potsdam nachhaltig zu sichern.

Anforderungen an ein wachsendes Monitoringsystem

Um ein vollständiges Bild des Wohnungsmarktes zu zeichnen, umfassen die inhaltlichen Mindestanforderungen des Monitorings wesentliche Indikatoren wie Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, Wohnungsbauaktivitäten, Preisdaten, Leerstandsquoten und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen. Parallel dazu muss das System die Flexibilität aufweisen, um sich an sich ändernde Marktanforderungen und politische Prioritäten anzupassen. Dies bedeutet, dass das Monitoring nicht nur auf aktuellen Daten basiert, sondern auch als wachsendes System angelegt wird, das neue Indikatoren und Datenquellen integrieren kann, um den sich wandelnden Bedürfnissen der Landeshauptstadt Potsdam gerecht zu werden. Darüber hinaus sollte die Kontinuität der Daten gewährleistet sein, wozu gleichbleibende räumliche Analyseebenen oder bestimmte Parameter der Indikatoren gehören. Eine regelmäßige Aktualisierung der Daten sichert den Nutzwert des Angebots.

Ziel des Wohnungsmarktmonitorings in Potsdam

Das Wohnungsmarktmonitoring der Landeshauptstadt Potsdam zielt darauf ab, eine fundierte, umfassende und zugängliche Informationsgrundlage zu schaffen. Zugleich soll das Monitoring als Grundlage für ein Wissensmanagement und für die Kommunikation mit der Stadtgesellschaft und Wohnungsmarktakeuren dienen. Dabei liegt der Fokus nicht auf der Erstellung eines regelmäßigen Berichtswesens im herkömmlichen Sinne, sondern vielmehr auf der **Sammlung und Bereitstellung aktueller, relevanter Daten (Schritt 1)**, ergänzt um eine **kompakte Kontextualisierung und Lesehilfe der Daten (Schritt 2)**. Perspektivisch ist die Weiterentwicklung des Monitorings zu prüfen, bspw. in Form einer gebündelten Analyse der Indikatoren, die aktuelle Trends und Querbezüge unter den Indikatoren aufzeigt. Dies könnte mithilfe eines **interaktiven Dashboards unter der Überschrift „Was ist los am Potsdamer Wohnungsmarkt?“** erfolgen (**Schritt 3**).

Einbettung in die wohnungspolitische Strategie

Das Wohnungsmarktmonitoring wird als integraler Bestandteil der wohnungspolitischen Gesamtstrategie der Landeshauptstadt Potsdam angesehen. Dies bedeutet, dass das Monitoring-Konzept eng mit den übergeordneten Zielen und Richtlinien der städtischen Wohnungspolitik verzahnt wird. Dabei geht es nicht nur um die reine Datenerfassung und -analyse, sondern vielmehr um die Nutzung dieser Informationen, um strategische Entscheidungen in der Wohnungspolitik zu untermauern und zu steuern. Die Integration des Monitorings in das wohnungspolitische Gesamtkonzept ermöglicht eine gezielte und datengestützte Planung und Umsetzung von Maßnahmen, die zur Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum beitragen. Die Priorisierung des Monitorings als Meilenstein der städtischen Strategie unterstreicht dessen Bedeutung für eine effektive und nachhaltige Wohnraumpolitik.

7.3.2 Implementierung eines Wohnungsmarktmonitorings anknüpfend an bestehende Dateninfrastrukturen

7.3.2.1 Grundlagen und Vorarbeiten der Landeshauptstadt Potsdam

In einem ersten Schritt sollen die bestehenden Datengrundlagen zum Wohnungsmarkt, die innerhalb der Verwaltung der Landeshauptstadt Potsdam gesammelt und gepflegt werden, in einem Datentool zusammengeführt werden. Hierbei kann die Landeshauptstadt auf vorliegende Daten und die bestehende Dateninfrastruktur (siehe Open Data Portal der Landeshauptstadt Potsdam) zurückgreifen.

Datengrundlage

Die Landeshauptstadt Potsdam verfügt bereits über eine breite Datengrundlage, die u.a. aus regelmäßig aktualisierten Quellen wie Wohnungskataster, Bürgerbefragungen, Leerstandsstichproben, kleinräumigen Bevölkerungsprognosen, Wohnungsbaupotentialflächen und Nachverdicht-

tungspotentiale sowie diversen laufenden statischen Erfassungstätigkeiten zu Demografie, Baugeschehen etc. besteht. Teile der Erhebung und Auswertungen finden anhand standardisierter (teils automatisierter) Verfahren routinemäßig statt, andere erfolgen zumeist anlassbezogen.

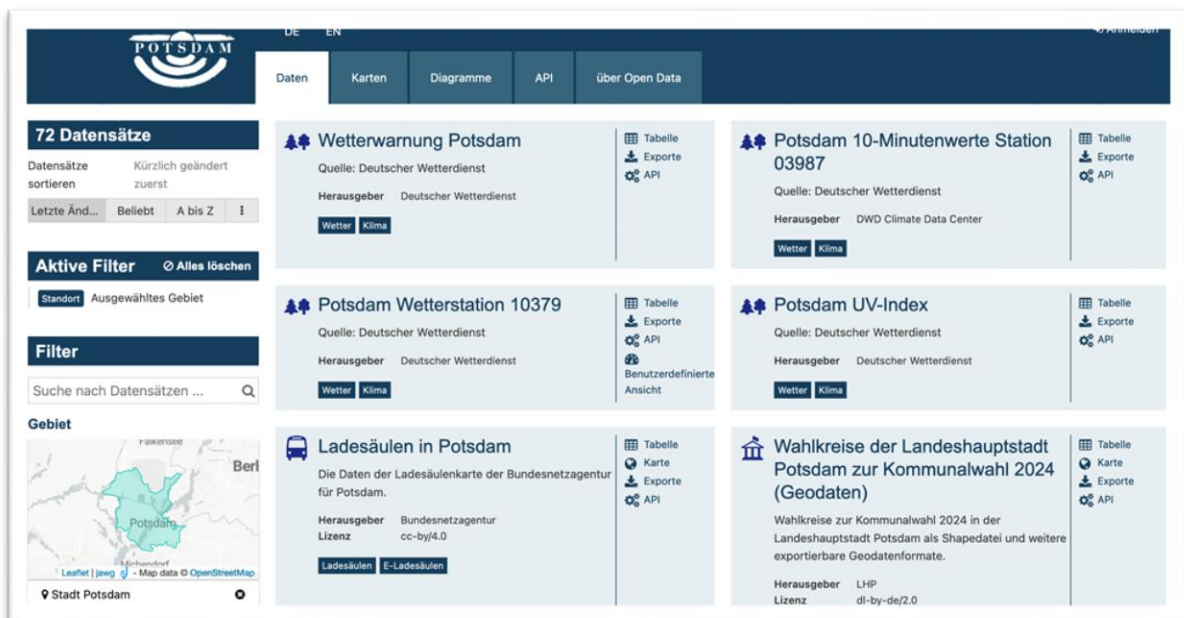
Open Data Portal

Die Landeshauptstadt Potsdam besitzt seit 2018 mit ihrem Open Data Portal die technische Grundlage und Plattform für die Bündelung und Bereitstellung einer umfassenden Datenbasis für die verschiedenen Zielgruppen und Akteure in Potsdam. Die Ziele für das Open Data Portal lauten:

- Transparenz und Information für die Bürgerinnen und Bürger schaffen
- Ermöglichung zusätzlicher Anwendungen und Angebote durch Weiterverarbeitung und Verknüpfung der Verwaltungsdaten durch Dritte ¹³

Das Portal der Landeshauptstadt versteht sich dabei als wachsendes System mit einer „schrittweisen Öffnung“ der Plattform – von Beginn einen umfassenden Datenkatalog bereitzustellen war nicht das Ziel. In einem Open Data-Konzept werden die inhaltlichen, organisatorischen, rechtlichen und technischen Fragestellungen aufbereitet. Die Zuständigkeit liegt bei einer verwaltungsweiten Arbeitsgruppe unter der Leitung des Fachbereiches Steuerung und Innovation.

Abbildung 21: Startseite des Open Data Portals der Landeshauptstadt Potsdam (Februar 2024)



Quelle: <https://opendata.potsdam.de/map/+34865d7fbd90447a/edit//>

Derzeit umfasst das Data Portal 72 Datensätze u.a. aus den Rubriken statistische Daten (z.B. Einwohnerzahlen, Bevölkerungsstruktur), Finanzen und Haushalt, Freizeit und Kultur, Umwelt und

¹³ <https://opendata.potsdam.de/pages/opendata/>

Klima, Soziales und Geodaten. Die Datensätze können heruntergeladen werden, als kartographische Daten in Karten oder Diagrammen dargestellt sowie weiterverarbeitet werden.

Einbindung von Wohnungsmarkt-Daten

Technische Voraussetzungen, Ziele und Darstellungsformate des Open Data Portals stehen im Einklang mit den Anforderungen an ein Wohnungsmarktmonitoring. Daher wird empfohlen, das bestehende Portal im Sinne einer wachsenden Wohnungsmarktbeobachtung auszubauen.

Die Themenbereiche Wohnen bzw. Wohnungsmarkt sind aktuell nicht als eigene Rubrik vorhanden. Mit Blick auf die verfügbaren Daten gibt es jedoch bereits einige Datensätze, die für das Monitoring relevant sind, vor allem im Bereich des Wohnungsangebotes sowie der -nachfrage. Dazu zählen u.a.:

- Bevölkerungsentwicklung
- Wanderungsgeschehen
- Wohnungsneubau (Fertigstellungen und Genehmigungen)
- Bualter Wohngebäude

Um die Entwicklungen am Wohnungsmarkt adäquat abbilden zu können, sind jedoch weitere Indikatoren nötig, die mit der bestehenden Dateninfrastruktur verzahnt werden können.

7.3.2.2 Indikatoren-Set

Auswahl und Anforderungen an die Indikatoren

Bei der Konzeption des Wohnungsmarktmonitorings für die Landeshauptstadt Potsdam ist die sorgfältige Auswahl und Definition von Indikatoren von zentraler Bedeutung. Die gewählten Indikatoren sollen den Akteuren ein umfassendes Verständnis des Wohnungsmarktes ermöglichen und die Basis für strategische Entscheidungen bilden.

Um eine robustes und aussagekräftiges Monitoringsystem zu konfigurieren, empfiehlt sich die Einhaltung von Mindestanforderungen an die Raumbene, Periodizität und Referenzperiode:

1. **Raumbene:** Die Daten sollten sowohl für die Gesamtstadt als auch kleinräumig für die einzelnen Stadt- bzw. Ortsteile erhoben werden. Diese differenzierte Betrachtung ermöglicht es, spezifische Entwicklungen und Bedarfe in verschiedenen kleinräumigen Einheiten zu erkennen und gezielte Maßnahmen zu ergreifen.
2. **Periodizität:** Die Aktualisierung der Daten sollte grundsätzlich jährlich erfolgen. Dies gewährleistet eine kontinuierliche Beobachtung und ermöglicht zeitnahe Reaktionen auf Veränderungen im Wohnungsmarkt. Für einzelne Indikatoren, wie zum Beispiel Bautätigkeit oder Angebotsmieten, ist ggf. auch eine halbjährliche Aktualisierung möglich.
3. **Referenzperiode:** Um aussagekräftige Vergleiche und Trendanalysen durchführen zu können, sollte eine Referenzperiode von mindestens fünf Jahren, idealerweise zehn Jah-

ren, herangezogen werden. Eine solche Langzeitbetrachtung hilft, kurzfristige Schwankungen zu relativieren und langfristige Entwicklungen und Muster im Wohnungsmarkt zu identifizieren

Nachfolgend erfolgt der Vorschlag eines empfohlenen **Basis-Indikatoren-Sets**. Diese Indikatoren sind zum Verständnis von Dynamik und Struktur des Wohnungsmarktes essenziell und geben einen Einblick in Entwicklung von Wohnungsnachfrage und -angebot sowie dem Marktrahmen. Zusätzlich zu einer *Beschreibung* des Indikators sowie einer Angabe zur *Datenquelle* wird darauf eingegangen, inwiefern die jeweiligen Daten bereits im Open Data Portal integriert sind, in anderen Teilen der Verwaltung verfügbar sind oder noch für eine Bereitstellung aufbereitet bzw. akquiriert werden müssen (*Status*).

➤ Nachfrage

1. Bevölkerungsstand

(erweiterbar: Bevölkerung nach Altersjahren/Altersgruppen + Durchschnittsalter)

- *Beschreibung:* Die Anzahl Personen, die in einer Region leben, ist ein wichtiger Hinweis auf die Nachfrage nach Wohnraum.
- *Quelle:* LHP, Bereich Statistik und Wahlen
- >> *Status:* In Open Data Portal verfügbar.

2. Bevölkerungsentwicklung

(erweiterbar: Natürlicher Bevölkerungssaldo)

- *Beschreibung:* Die Entwicklung der Anzahl Personen, die in einer Region leben, ist ein wichtiger Hinweis auf die stagnierende / steigende / sinkende Nachfrage nach Wohnraum
- *Quelle:* LHP, Bereich Statistik und Wahlen
- >> *Status:* In Open Data Portal verfügbar.

3. Wandervolumen

(erweiterbar: Zuzug, Fortzug, Saldo nach Altersgruppen)

- *Beschreibung:* Das Wandergeschehen gibt Hinweise, wie sich die Nachfrage nach Wohnraum verändert. Über die Altersstruktur können dabei auch Qualitäten abgeleitet werden (Größe und Art des Wohnraums etc.).
- *Quelle:* LHP, Bereich Statistik und Wahlen
- >> *Status:* In Open Data Portal verfügbar. Differenzierung nach Altersgruppen ergänzen.

4. Zahl der Haushalte

- *Beschreibung:* Reflektiert die Anzahl der Nachfrage nach Wohnungen.
- *Quelle:* LHP, Bereich Statistik und Wahlen
- >> *Status:* In Open Data Portal verfügbar.

5. Haushaltsgröße

- *Beschreibung:* Beschreibt die Nachfragstrukturen und gibt Auskunft zur Haushaltszusammensetzung, etwa Haushalte mit Kindern, Single-Haushalte usw.
- *Quelle:* LHP, Bereich Statistik und Wahlen
- >> *Status:* In Open Data Portal verfügbar.

6. Haushaltseinkommen

- *Beschreibung:* Untersuchung der Einkommensverteilung.
- *Quelle:* LHP, Bereich Statistik und Wahlen
- >> Nicht in Open Data Portal verfügbar. Sollte verwaltungsintern über Arbeitskreises VGR der Länder vorliegen.

7. Bedarfsgemeinschaften nach SGB II

- *Beschreibung:* Die Anzahl und Relation der Bedarfsgemeinschaften zeigt an, wie viel Wohnraum zu bestimmten (geringen) Preisen nachgefragt wird. Erlaubt zusätzlich Hinweise auf Belastung der öffentlichen Haushalte.
- *Quelle:* LHP, Bereich Statistik und Wahlen
- >> *Status:* Nicht in Open Data Portal verfügbar. Sollte verwaltungsintern über Landesstatistik vorliegen.

➤ Angebot

1. Wohnungsbestand nach Gebäudetyp und Baujahr (erweiterbar: Wohnungsbestand nach Art der Nutzung)

- *Beschreibung:* Spiegelt das derzeitige Angebot an Wohnraum wider, mit dem der gegenwärtigen Nachfrage begegnet werden kann.
- *Quelle:* LHP, Bereich Statistik und Wahlen
- >> *Status:* In Open Data Portal verfügbar.

2. Fertigstellungen von Wohnungen nach Gebäudetyp (EFH/MFH):

- *Beschreibung:* Zeigt die Aktivitäten zum Neubau an und ermöglicht so Einblicke in die Wohnungsmarktdynamiken.
- *Quelle:* LHP, Bereich Statistik und Wahlen
- >> *Status:* In Open Data Portal verfügbar. Differenzierung nach Gebäudetyp ergänzen.

3. Erteilte Genehmigungen zur Errichtung von Wohnungen nach Gebäudetyp (EFH/MFH):

- *Beschreibung:* Zeigt an, mit wie vielen neuen Wohnungen in absehbarer Zeit zu rechnen ist und wie viele Projekte es geben soll.
- *Quelle:* LHP, Bereich Statistik und Wahlen
- >> *Status:* In Open Data Portal verfügbar. Differenzierung nach Gebäudetyp ergänzen.

4. Bauüberhang

- *Beschreibung:* Zeigt an, welche Anzahl Wohnungen ggf. noch gebaut werden sollen, die derzeit aber noch nicht fertiggestellt sind.
- *Quelle:* LHP, Bereich Statistik und Wahlen
- >> *Status:* Nicht in Open Data Portal verfügbar. Sollte verwaltungsintern vorliegen.

5. Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen:

- *Beschreibung:* Die Ausweisung von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung, kann Auskunft über das Angebot für einen Bevölkerungsteil mit eingeschränkter Mittelverfügbarkeit geben. Es wird der soziale Aspekt des bedarfsgerechten Marktes adressiert.
- *Quelle:* LHP, Bereich Statistik und Wahlen
- >> *Status:* Nicht in Open Data Portal verfügbar. Sollte verwaltungsintern vorliegen, u.a. Auswertung im vorliegenden Wohnungspolitischen Konzept.

6. Anteil gemeinwohlorientierter Eigentümer

- *Beschreibung:* Der Anteil gemeinwohlorientierter Eigentümer ist ein wichtiger Indikator für die soziale Ausgewogenheit und Stabilität des Wohnungsmarktes. Ein höherer Anteil solcher Eigentümer kann ein Puffer gegen starke Mietpreissteigerungen sein und trägt zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums bei.
- *Quelle:* LHP, Bereich Statistik und Wahlen
- >> *Status:* Nicht in Open Data Portal verfügbar. Sollte verwaltungsintern vorliegen, u.a. Auswertung im vorliegenden Wohnungspolitischen Konzept.

7. Wohnungsbaupotenzialflächen und Nachverdichtungspotentiale

- *Beschreibung:* Verfügbares und potenzielles Bauland für Wohnungsbau differenziert nach Art der verfügbaren Fläche.
- *Quelle:* Wohnungsbaupotentiale der Landeshauptstadt Potsdam
- >> *Status:* Nicht in Open Data Portal verfügbar. Sollte verwaltungsintern vorliegen.

8. Leerstand:

- *Beschreibung:* Potenziale für ungenutzten Wohnraum, wird häufig auch als Indikator für Anspannungen am Wohnungsmarkt verwendet.
- *Quelle:* Leerstandsstichprobe der Landeshauptstadt Potsdam
- >> *Status:* Nicht in Open Data Portal verfügbar. Sollte verwaltungsintern vorliegen.

➤ Marktrahmen und Preise

1. Angebotsmieten

- *Beschreibung:* Die Angebotsmieten spiegeln die Entwicklung des Wohnungsmarktes und der Angebot-Nachfrage-Situation wider.
- *Quelle:* Private Datenanbieter
- >> *Status:* Nicht in Open Data Portal verfügbar. Datenakquise via externem Dienstleister notwendig.

2. Bestandsmieten/Mietspiegel

- *Beschreibung:* Die Höhe der Bestandsmieten, die im Mietspiegel abgebildet werden, reflektieren den Ist-Zustand des Marktes. Deren Entwicklung und das Gegenüberstellen der Angebotsmieten erlaubt Einblicke in die Situation von Nachfrage und Angebot von Wohnraum.
- *Quelle:* Mietspiegel der LHP
- >> *Status:* Nicht in Open Data Portal verfügbar. Daten liegen durch Mietspiegelerhebungen vor.

3. Mietbelastungsquote

- *Beschreibung:* Gibt Aufschluss darüber, wie stark Haushalte finanziell durch Mietkosten belastet werden. Die Mietbelastungsquote berechnet sich aus dem Verhältnis der Bruttokaltmiete (Miete ohne Nebenkosten) zum verfügbaren Haushaltseinkommen. Eine hohe Mietbelastungsquote weist darauf hin, dass ein großer Anteil des Einkommens für die Wohnkosten aufgewendet werden muss.
- *Quelle:* Bürgerbefragung (inkl. Mietbelastungsquote nach Haushaltstypen) der LHP (Bereich Statistik und Wahlen)
- >> *Status:* Nicht in Open Data Portal verfügbar. Daten liegen durch Bürgerbefragung oder ggf. auch Zensus vor.

4. Kaufpreise für Eigentumswohnungen/Eigenheime:

- *Beschreibung:* Die Kaufpreise von Eigentumswohnungen spiegeln die Entwicklung des Wohnungsmarktes und der Angebot-Nachfrage-Situation wider.
- *Quelle:* Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses
- >> *Status:* Nicht in Open Data Portal verfügbar. Daten liegen durch den Grundstücksmarktbericht vor und könne hier einbezogen werden.

5. Bodenrichtwerte/Baulandpreise:

- *Beschreibung:* Die Bodenrichtwerte ermöglichen die Einschätzung, welche Kosten auf Investoren bzw. Projektentwickler zukommen und wie sich die Marktlage gestaltet und entwickelt. Es wird auch aufgezeigt, inwiefern sich die Kosten für Privatpersonen entwickeln und damit wie finanzierbar Vorhaben sind.
- *Quelle:* Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses
- >> *Status:* Nicht in Open Data Portal verfügbar. Sollte verwaltungsintern vorliegen, u.a. Auswertung im vorliegenden Wohnungspolitischen Konzept.

6. Baukosten/ Baupreisindex:

- *Beschreibung:* Kann Aussagen zu den Bodenpreisen ergänzen und schließt so Kosten der Bauwirtschaft ein (Baukosten), lässt in differenzierter Form Rückschlüsse auf die Gründe zu (Preise für Gewerke)
 - *Quelle:* Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses, destatis
- >> *Status:* Nicht in Open Data Portal verfügbar. Sollte verwaltungsintern vorliegen, u.a. Auswertung im vorliegenden Wohnungspolitischen Konzept.

7.3.2.3 Inhaltliche Koordination und Datenzulieferung und -aufbereitung

Für die Implementierung des Wohnungsmarktmonitoring anknüpfend an die vorhandene Dateninfrastruktur der Landeshauptstadt Potsdam wird ein verbindlicher Prozess zur Datenzulieferung durch die Fachverwaltungen empfohlen. Dies sollte auch die Einbindung von beteiligten Wohnungsanbietern beinhalten, um eine umfassende Datenbasis zu gewährleisten. Die kontinuierliche Datenaufbereitung, Strukturierung und Zusammenführung erfordert klare Zuständigkeiten und Periodizitäten.

Für diesen Prozess ist der Fachbereich 39 Wohnen, Arbeit und Integration federführend (siehe Wohnungspolitisches Konzept M1|1). Der Fachbereich fungiert als Bindeglied zwischen den verschiedenen Fachverwaltungen, Wohnungsanbietern, dem Bereich Statistik und Wahlen sowie dem Datenportal, welches unter der Leitung vom Fachbereich Steuerung und Innovation bereitgestellt wird. Die zentrale Aufgabe liegt darin, einen stetigen und zielgerichteten Informationsfluss sicherzustellen, wodurch gewährleistet wird, dass das Monitoring auf einer breiten, relevanten und sorgfältig zusammengestellten Datenbasis beruht. Darüber hinaus werden u.a. in den Bereichen 553 (Statistik und Wahlen), 411 (Gesamtstädtische Planung), 441 (Untere Bauaufsichtsbehörde) und 541 (IT-Strategie und –Gesamtsteuerung) wichtige Datengrundlagen gepflegt und aufbereitet, die für das Monitoring berücksichtigt werden sollten. Die entsprechenden Fachstellen sind sowohl bei der Konzeption als auch der Datenzulieferung als wichtige Mitwirkende anzusprechen.

Für die technische Umsetzung, Einspeisung der Daten und technische Betreuung der digitalen Datenplattform Open Data Portal Potsdam ist der Fachbereich 54 E-Government zuständig. Zwischen Fachbereich 39 und dem Fachbereich 54 muss ein Prozess zur Übermittlung der Daten und Regelmäßigkeit der Einspeisung und Aktualisierung der Daten vereinbart werden. Vorgeschlagen wird halbjährig Prozess zur Aktualisierung der Daten. Dadurch wird sichergestellt, dass das Monitoring auf einer soliden, verlässlichen und aktuellen Datengrundlage basiert und effektive Analysen und Prognosen ermöglicht.

7.3.2.4 Kontextualisierung

An die Bereitstellung der Daten auf der Datenplattform der Landeshauptstadt Potsdam schließt der **zweite Schritt** der „Kontextualisierung“ an. Die **Ergänzung von Lesehilfen und textlicher Einordnung** der vorliegenden Daten ist auf dem Weg zu einem Wohnungsmarktmonitoring unerlässlich.

lich. Um eine verständliche Kommunikation sowie den Wissenstransfer zu ermöglichen, ist die Bereitstellung weiterer Informationen und Interpretationshilfen essenziell. Dies beugt auch Fehlinterpretationen der Daten vor.

Diese Kontextualisierung kann mithilfe eines Informationskastens erfolgen, der beispielhaft folgende Angaben umfasst:

- Beschreibung des Indikators
- Implikationen für den Wohnungsmarkt
- Querbezüge zu anderen Indikatoren
- Bedeutung von Dynamiken für den Wohnungsmarkt
- Weiterführende Informationen / Links

Diese Kontextualisierungen sollten als Lesehilfe durch den Fachbereich 39 bereitgestellt werden. Dabei handelt es sich um Informationen, die einmalig zusammengestellt werden und anschließend keiner regelmäßigen Aktualisierung bedürfen. Eine fachliche Interpretation der Daten ist Teil der Ausbaustufe 3 eines Wohnungsmarktmonitorings für die Landeshauptstadt Potsdam (siehe Ausblick).

7.3.4 Ausblick und Weiterentwicklung des Monitorings

Das Wohnungsmarktmonitoring in Potsdam sollte nicht als statisches Instrument betrachtet werden, sondern als ein sich kontinuierlich entwickelndes System. Zur Unterstützung und Weiterentwicklung des Monitorings wird eine **enge Zusammenarbeit mit dem „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“** der Landeshauptstadt Potsdam empfohlen. Diese Kooperation kann dazu beitragen, das Monitoring dynamisch und anpassungsfähig an neue Herausforderungen und Bedürfnisse im Wohnungsmarkt zu gestalten. Die im Bündnis vertretenen Akteure spiegeln die Zielgruppen des Wohnungsmarktmonitorings wider und stellen somit gute Partner für die Weiterentwicklung dar. Dies fördert die Relevanz und Effektivität des Monitorings als Werkzeug zur Unterstützung der wohnungspolitischen Entscheidungsfindung und fördert somit die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Potsdam. Darüber hinaus können die Mitglieder im Bündnis sowohl in der Datenbereitstellung (z.B. die Wohnungsanbieter zu Bestandsmieten oder Betriebskosten) als auch in der Setzung von den Themenschwerpunkten für die vertiefenden Analysen (s. **Schritt 3** unten) wichtige Beiträge zur Weiterentwicklung des Monitorings liefern.

Als weiterer Schritt wird die **Weiterentwicklung des Monitorings zu einem Berichtswesen** empfohlen, mit den Zielen die Analyse der Indikatoren zu bündeln, aktuelle Trends und Querbezüge unter den Indikatoren aufzuzeigen und die Analysen kontextualisiert bereitzustellen. Diese Weiterentwicklung könnte in Form eines **interaktiven Dashboards unter der Überschrift „Was ist los am Potsdamer Wohnungsmarkt?“** erfolgen (**Schritt 3**).

Wohnungsmarktmonitoring als Dashboard-gestütztes Berichtswesen

Die kontinuierliche, systematische Auswertung und Kontextualisierung der Wohnungsmarktdaten in einem Berichtswesen ist ein grundlegendes Analyse- und Steuerungsinstrument für die Akteure am Wohnungsmarkt wie Stadtverwaltung, Politik, Zivilgesellschaft oder Wohnungswirtschaft. Durch ein regelmäßiges Berichtswesen können Dynamiken am Wohnungsmarkt analysiert und Handlungsbedarfe identifiziert werden, Veränderung und Trends aufgezeigt werden, Querbezüge zwischen verschiedenen Indikatoren verdeutlicht werden und Ursachen und Verbindungen zu externen Aspekten (bspw. Zinsniveau) aufgezeigt werden. Damit stellen Wohnungsmarktmonitoringberichte eine fundierte, verständlich aufbereitete Informations- und Kommunikationsgrundlage bereit.

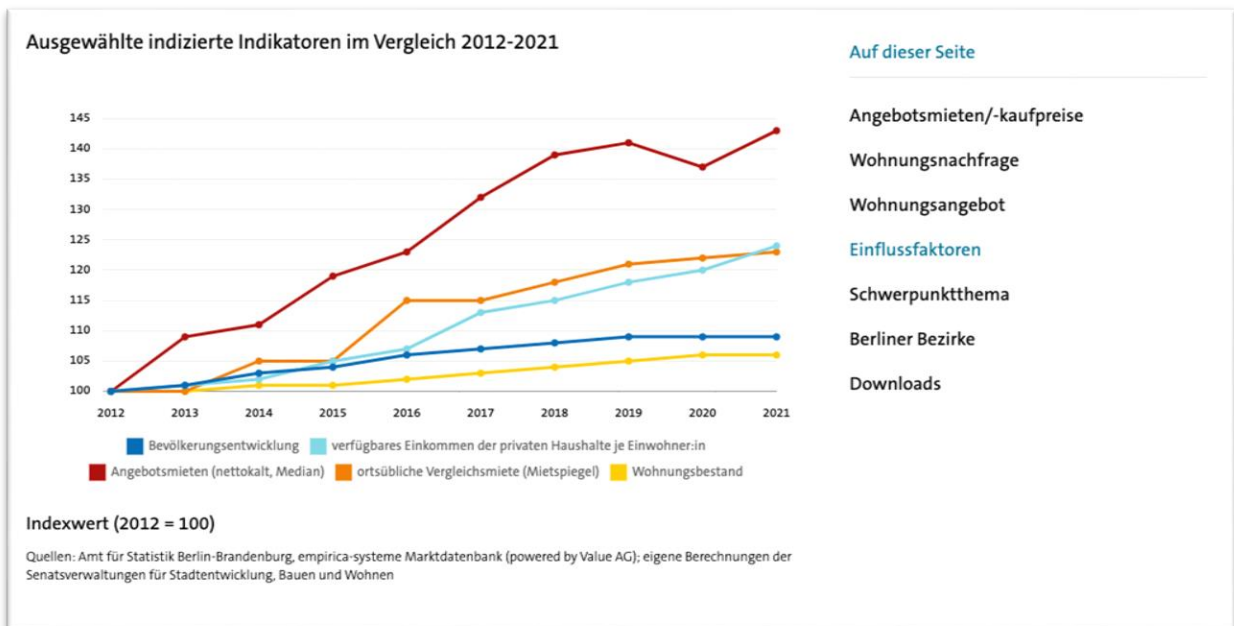
Dies kann in der Landeshauptstadt Potsdam im Format von:

- a) regelmäßig **aktualisierten Übersichten zu gesamtstädtischen Trends am Potsdamer Wohnungsmarkt**
und/oder in Form
- b) **vertiefter Analysen zu einzelnen Themenschwerpunkten** erfolgen.

Eine gebündelte **Auswertung von gesamtstädtischen Trends** in den Bereichen Wohnungsbestand, Wohnungsnachfrage sowie Marktrahmen und Preise kann die oben dargestellten Basisindikatoren in einen gemeinsamen Kontext setzen, dabei Kontinuitäten und Trends aufzeigen und einen Überblick auf die Frage geben „Was ist los am Potsdamer Wohnungsmarkt“. Denkbar sind dabei auch Darstellungen, die die Entwicklung mehrerer Indikatoren im Zeitverlauf in einen Zusammenhang bringt (vgl. Abb. 2).

Zudem bieten interaktive digitale Anwendungen die Möglichkeit zusätzliche Informationen und Verknüpfungen von Daten auszugeben. So können beispielsweise nicht nur klassierte Werte, sondern durch Mouse-Over auch die konkreten Einzelwerte zu einem Indikator ausgewiesen werden. Zusätzlich liefert das Kontextmenü ergänzende Informationen. Damit ließe sich beispielsweise die Bautätigkeit als Karte je 1.000 Einwohner abbilden, mithilfe des Kontextmenüs könnte jeweils weiter nach Eigenheimen oder Geschosswohnungen differenziert werden.

Abbildung 22: Interaktives Storyboard zum IBB Wohnungsmarktbericht 2022 (Bildschirmfoto)

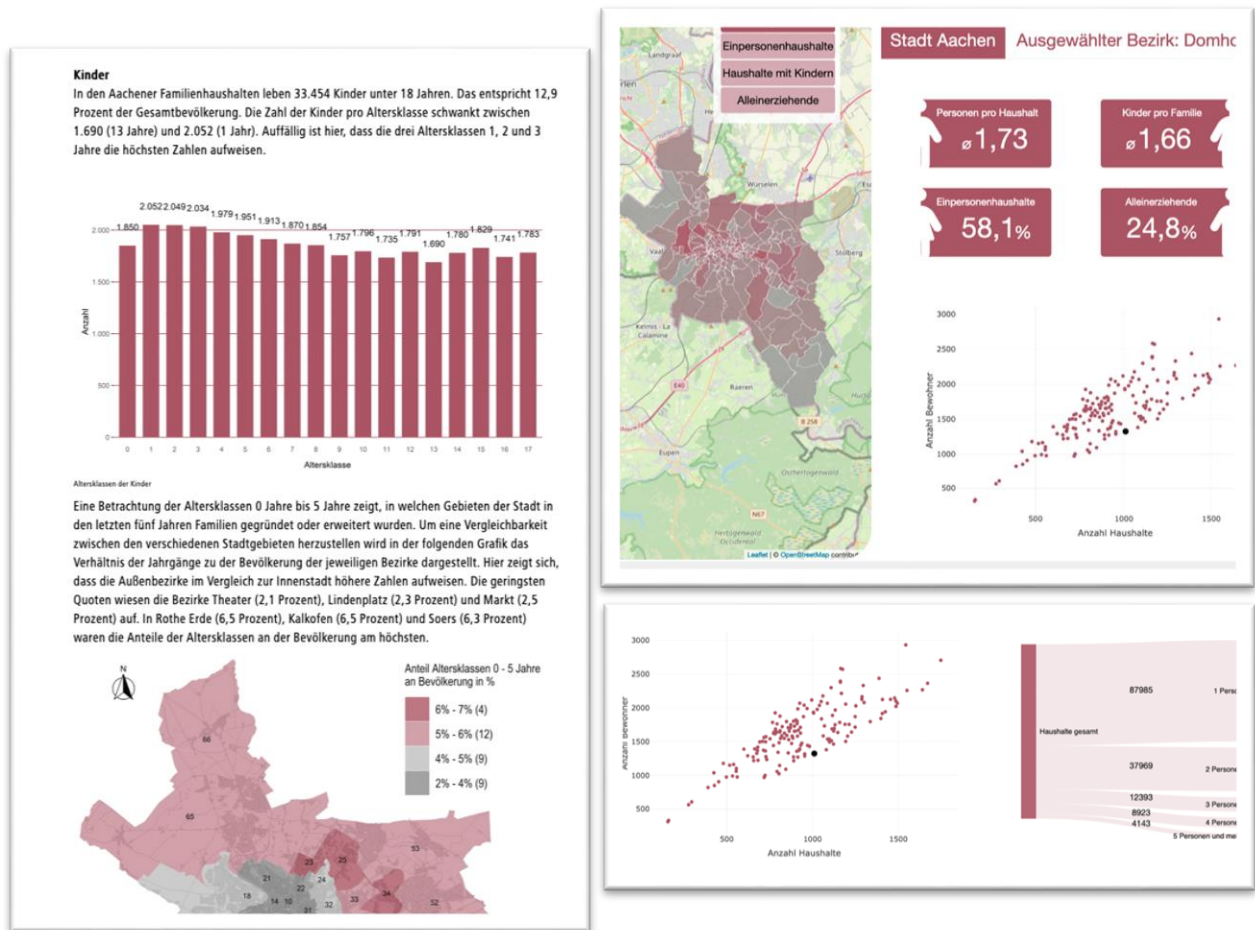


Quelle: <https://www.ibb.de/de/ueber-uns/publikationen/wohnungsmarktbericht/2022.html>

Während die bisher beschriebenen Format des Wohnungsmarktmonitorings darauf abzielt einen Gesamtüberblick über die Entwicklung des Wohnens in Potsdam zu gewinnen, können durch ergänzende „Sonderauswertungen“ in einem abwechselnden Turnus bestimmte Themen oder Teilräume in den Fokus gerückt werden und eine Einordnung erfahren – und damit auch kurzfristig auf wohnungspolitisch brisante Themen eingehen.

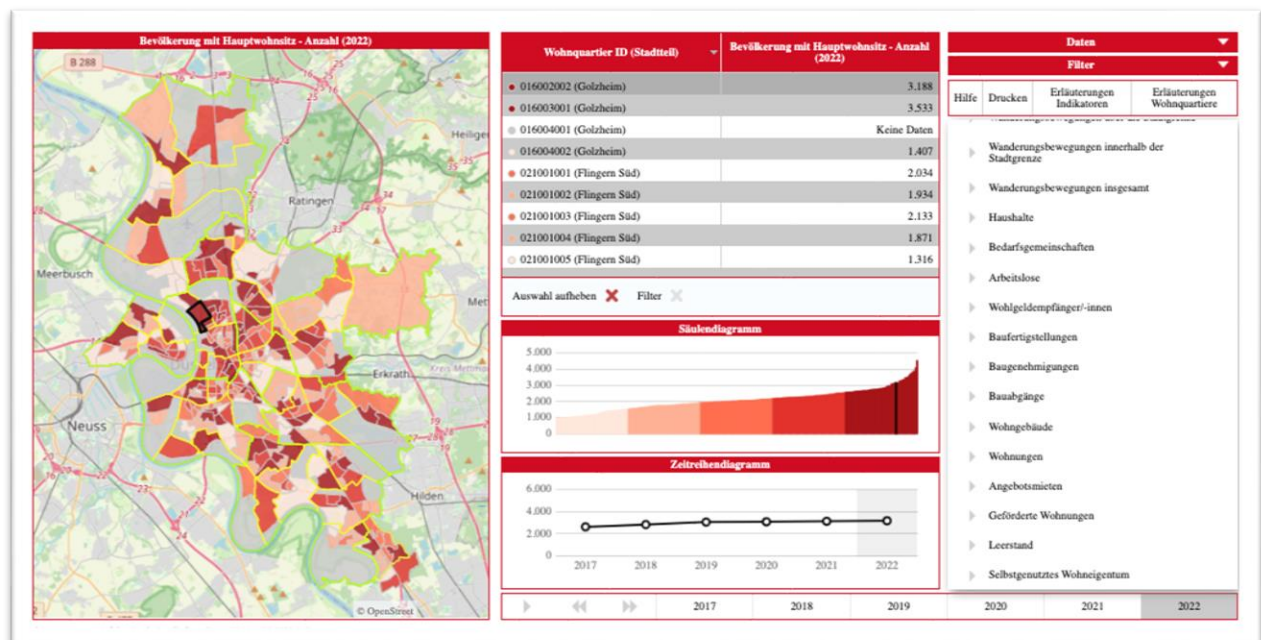
Beispielsweise ist eine **Vertiefung von thematischen Schwerpunkten**, wie dem Neubaugeschehen, der Entwicklung von Neubaupotenzialflächen und der erwarteten Haushaltsentwicklung, Eigentümerstrukturen oder die Betrachtung spezifischer Zielgruppen wie z.B. Familien oder Studierende denkbar (vgl. Beispiel aus Aachen in Abb. 3). Dabei sollten datenbasierte Abbildungen, Tabellen und Karten durch kontextualisierende Texte miteinander verknüpft werden. Neben thematischen Schwerpunkten sind hierbei auch kleinräumige Analysen, bspw. auf Ebene der Ortsteile denkbar, die verschiedene Wohnungsmarktindikatoren untereinander und mit der gesamtstädtischen Entwicklung in Bezug setzen (vgl. Beispiel aus Düsseldorf in Abb. 2).

Abbildung 23: Räumliche Verteilung der Haushalte mit Kindern in Aachen und Dashboard Lebenssituationen in Aachen



Quelle: https://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/aachen_profil/statistische_daten/aachen_zahlen/november_2023/index.html und <https://statistikstelle-aachen.shinyapps.io/lebenssituations/>

Abbildung 24: Wohnungsmarktbeobachtung in den Wohnquartieren der Landeshauptstadt Düsseldorf (Bildschirmfoto)



Quelle: <https://www.duesseldorf.de/statistik-und-wahlen/statistik-und-stadtforschung/analysen/wohnungsmarktbeobachtung/wohnquartiere>

Technische Umsetzung im Kontext des Open Data Portals

Das **Open Data Portal** der Landeshauptstadt Potsdam bildet dabei den Ausgangs- und Ankerpunkt und befindet sich damit an der **Schnittstelle zwischen Datenbereitstellung und Kontextualisierung dieser Daten**.

Ein interaktives Wohnungsmarkt-Dashboard ist ein digitales Tool, das eine Vielzahl von Daten und Informationen zum Wohnungsmarkt in einer benutzerfreundlichen und visuell ansprechenden Weise darstellt. Ein Dashboard kann Funktionen wie Filter, Diagramme und Karten enthalten, um die Daten lebendig und interaktiv zu machen. Zudem bieten interaktive Anwendungen die Möglichkeit zusätzliche Informationen und Verknüpfungen von Daten auszugeben. So können beispielsweise nicht nur klassierte Werte, sondern durch Mouse-Over auch die konkreten Einzelwerte zu einem Indikator ausgewiesen werden.

Dadurch würde das Berichtswesen nicht nur effizienter und ansprechender, sondern auch zugänglicher für interessierte Akteure. Es vereinfacht den Zugang und das Verständnis von großen Datenmengen und ermöglicht Entscheidungen auf der Grundlage aktueller Daten zu treffen.

Vorteile eines Dashboard-gestützten Berichtswesens für die Anwenderinnen und Anwender sind:

- **Zugang zu Informationen und zeitgemäße Nutzbarkeit** | Eine niedrighschwellige, nutzungorientierte, webbasierte und intuitive Anwendung ermöglicht eine hohe Nutzbarkeit für alle Personen.
- **Aktualität** | Das Monitoring generiert einen einheitlichen, aktuellen, geprüften und vergleichbaren Datenbestand.
- **Effizienz** | Optimierte Daten- und Informationsflüsse ermöglichen Zeitersparnis durch geringeren eigenen Rechercheaufwand und schnelles Finden von Informationen. Zudem wird Arbeitslast verteilt, da relevante Daten zentral gesammelt und bereitgestellt werden. Dies spart Ressourcen, die andernorts investiert werden können
- **Übersichtlichkeit und Verständlichkeit** | Dashboards fördern durch ihre klare Strukturierung ein schnelles Erfassen und einfaches Verständnis komplexer Zusammenhänge.
- **Interaktivität** | Nutzer können mit den Daten interagieren, zum Beispiel durch Filtern, Zoomen oder Auswählen spezifischer Parameter. Diese Interaktivität fördert ein tieferes Verständnis der Daten und ermöglicht detailliertere Analysen.

Weitere Vorteile für die Erstellung von Dashboards

- **Automatisierte Abläufe** | Daten können digital anhand weniger Klicks eingespielt, aktualisiert und bezogen werden. Eine flexible Architektur ermöglicht ein wachsendes, zukunftsfähiges, automatisiertes System. Es beschleunigt die Prozesse und erhöht die Qualität der entsprechenden Arbeiten.
- **Flexibilität / Anpassbarkeit** | Die Möglichkeit zur inhaltlichen Anpassung und Erweiterung von Dashboards ermöglicht eine flexible Reaktion auf veränderte Informationsbedürfnisse.

Als verlässliche Wissens- und Informationsquelle eröffnet ein kontinuierliches Wohnungsmarktmontoring wichtige Mehrwerte für die Stadtverwaltung und politische Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger, sowie für die Zivilgesellschaft und weitere Akteure auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt.

7.4 Literatur

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2020): Clusterwohnungen. Eine neue Wohnungstypologie für eine anpassungsfähige Stadtentwicklung. Zukunft Bauen: Forschung für die Praxis. Band 22.

Berg, A.; Bihler, W. (2018): Das Hochrechnungsverfahren für Zusatzmerkmale beim Zensus 2011. WISTA Wirtschaft und Statistik, 4, S. 81–90.

Furhop, D. (2020). Verbiehtet das Bauen! Streitschrift gegen Spekulation, Abriss und Flächenfraß.

Landeshauptstadt Potsdam (2022a): Bevölkerung in Potsdam nach Haupt- und Nebenwohnung, sowie Anstaltsbevölkerung (2019). Einwohnermelderegister. Bereich Statistik und Wahlen. Excel-Tabellen zur Verfügung gestellt am 23.08.2022 und 13.09.2022.

Landeshauptstadt Potsdam (2022b): Haushaltsvorstände nach Alter und Haushaltstyp. Daten der Haushaltegenerierung ab 2021. Bereich Statistik und Wahlen. Excel-Tabelle zur Verfügung gestellt am 30.07.2022.

Landeshauptstadt Potsdam (2022c): Armutsbericht für die Landeshauptstadt Potsdam.

Landeshauptstadt Potsdam (2021): Leben in Potsdam. Ergebnisse der Bürgerumfrage 2021

Landeshauptstadt Potsdam (2020). Kleinräumige Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Potsdam 2020 bis 2040. Statistischer Informationsdienst 4. Bereich Statistik und Wahlen. https://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/stat_info_4_2020_bev_prog_nose_2020_2040.pdf (17.11.2022).

Zensus (2011): Gebäude und Wohnungen. Ergebnisse des Zensus am 9. Mai 2011.