

Welche Wohnungen braucht Potsdam 2020?

Erste Ergebnisse

der Analysen zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen

für die Landeshauptstadt Potsdam

Jürgen Veser – Thomas Thrun

Fach- und Bürgerforum zur Integrierten Stadtentwicklung

WOHNEN IN POTSDAM - 18. März 2009

Stadtentwicklungskonzept Wohnen für die Landeshauptstadt Potsdam

Vorstellung des Projekts

- Ziele
 - Nachfragegerechte Entwicklung des Wohnungsangebots
 - Sicherung von bezahlbarem Wohnraum
 - Ableitung von Ansätzen in wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Handlungsfeldern

- Arbeitsschritte
 - Analyse der Wohnungsmarktentwicklung und des künftigen Neubaubedarfs (Ifd. bis Mai 2009)
 - Analyse größerer Flächenpotenziale (Ifd. bis Mai 2009)
 - Strategien und Handlungsempfehlungen (Mai-Juni 2009)
 - Vorlage Stadtentwicklungskonzept Wohnen (Juli 2009)

Erste Analyseergebnisse

1. Ökonomische Situation/Nachfrageentwicklung

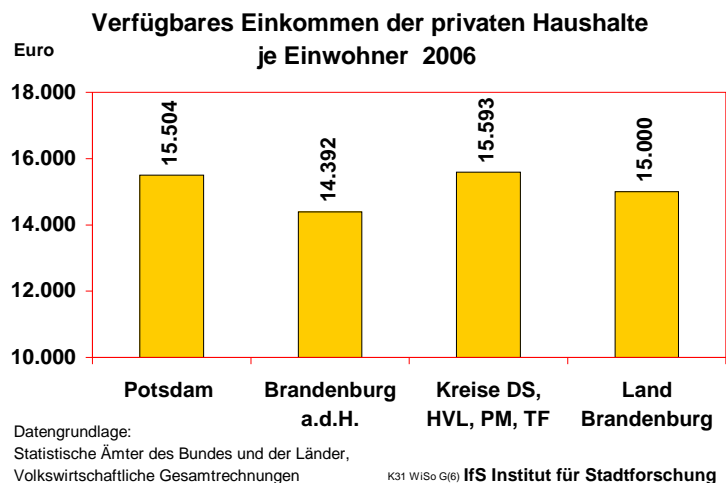


IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH

Sozioökonomische Situation

▪ Verfügbares Einkommen

- höher als Landesdurchschnitt
- aber niedriger als in Landkreisen der Region

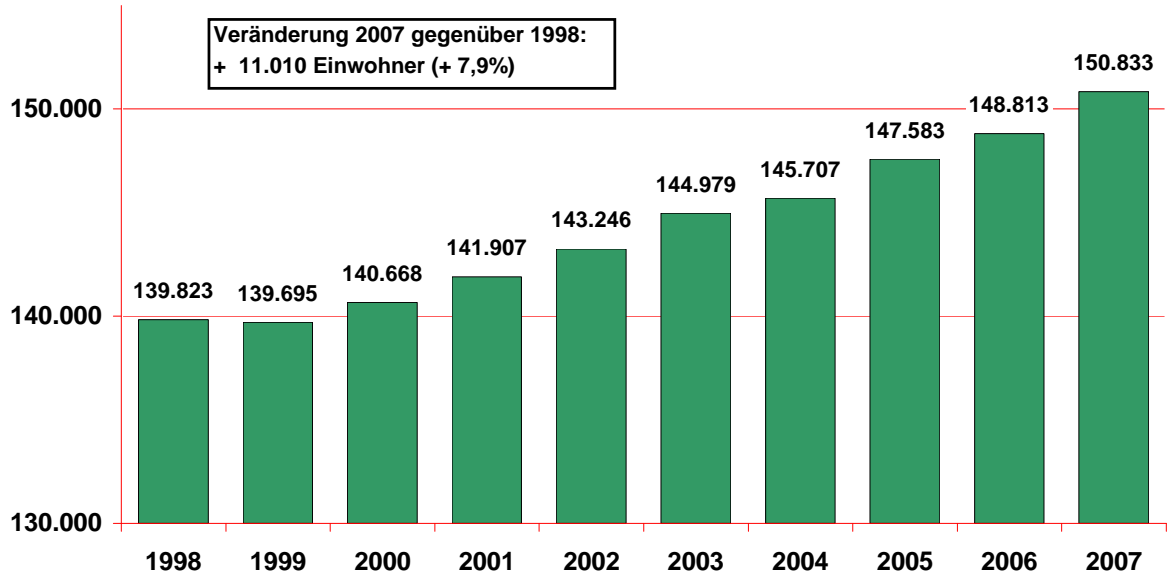


▪ SGB-II-Empfänger in Potsdam

- relativ großer Anteil der Bevölkerung (11% Alg II oder Sozialgeld)
- Anteil etwa gleich wie im Potsdamer Umland
- jedoch spürbar niedriger als im Land Brandenburg und in Berlin

Bevölkerungszahl der Stadt Potsdam am 31.12. des Jahres (Zählung zum aktuellen Gebietsstand)

Einwohner



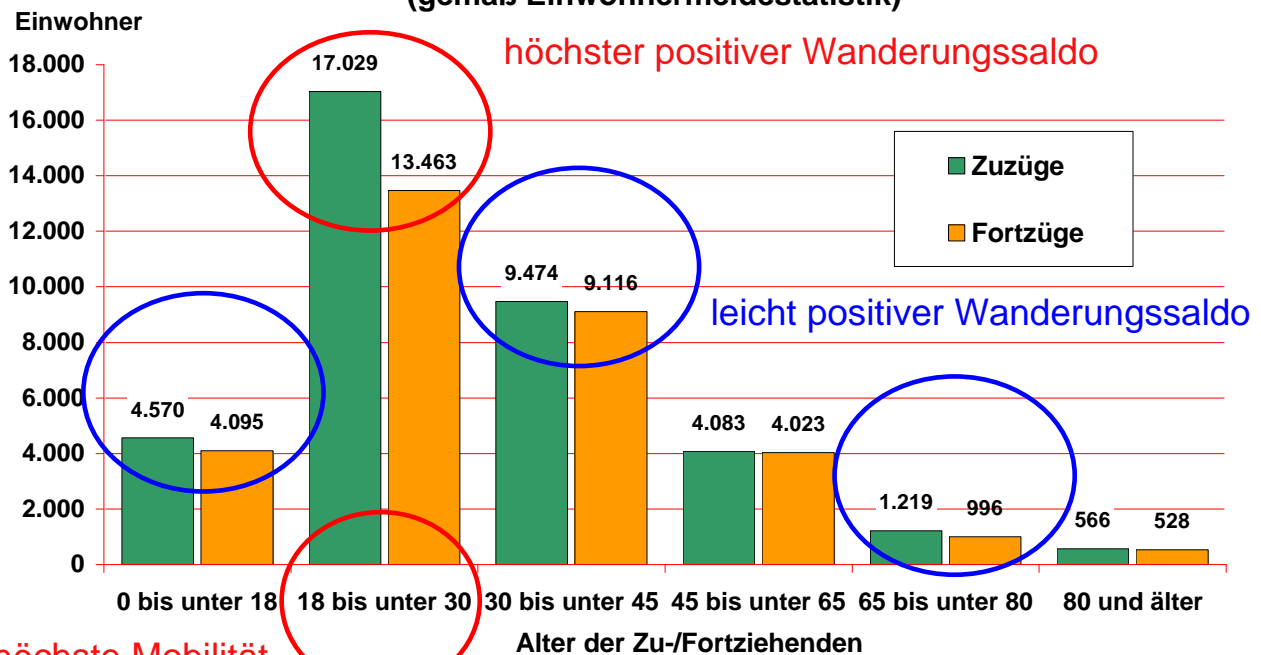
Datengrundlage: Stat. Amt Berlin-Brandenburg

K31 Bev1995-2007 G(5f)

IfS Institut für Stadtforschung

Stadtentwicklungskonzept Wohnen für die Landeshauptstadt Potsdam

Zu- und Fortzüge der Stadt Potsdam 2004 bis 2007 nach Altersgruppen (gemäß Einwohnermeldestatistik)



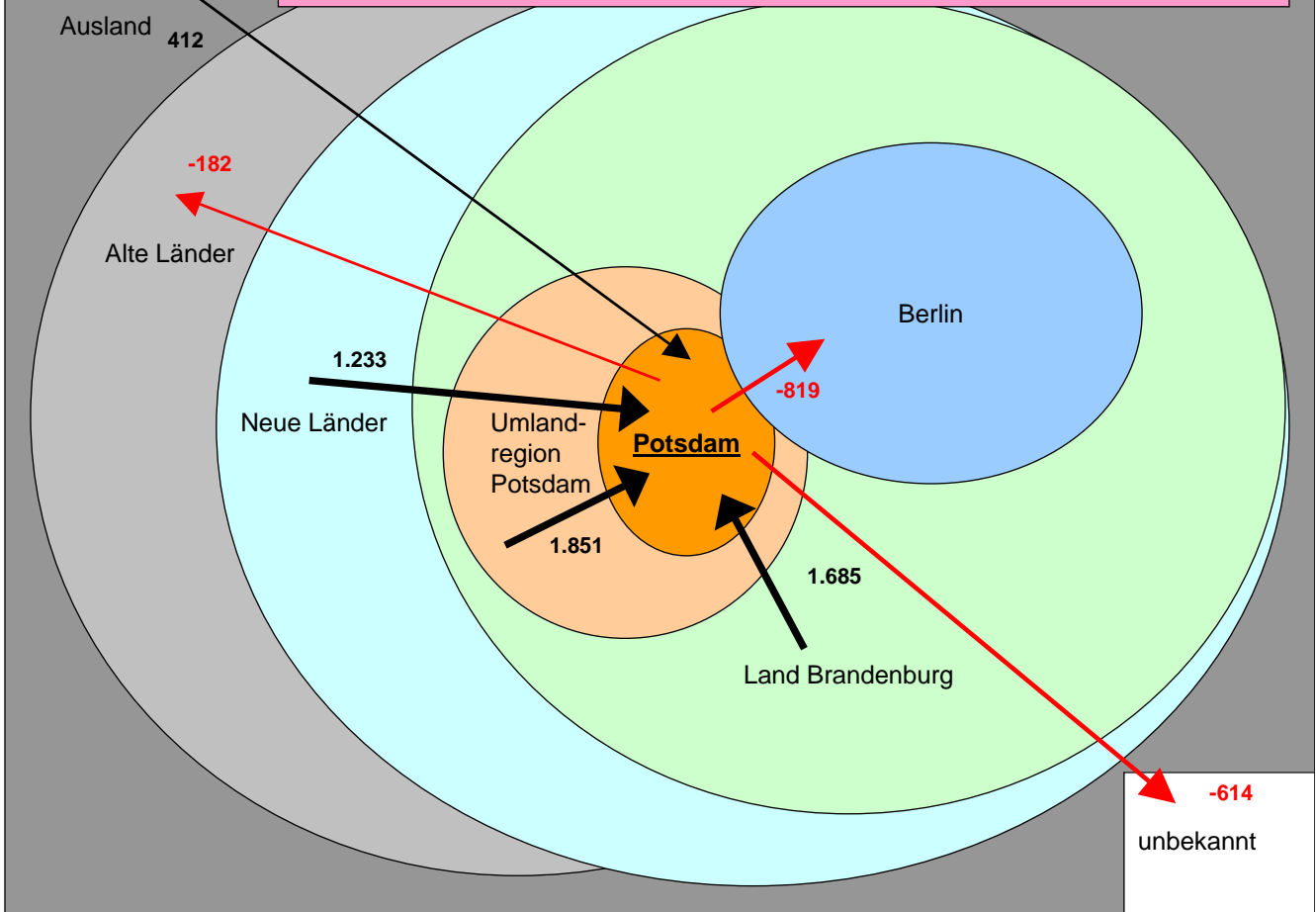
Datengrundlage: Datengrundlage: Stadt Potsdam

K31 Wand 1998-2007 A(1)

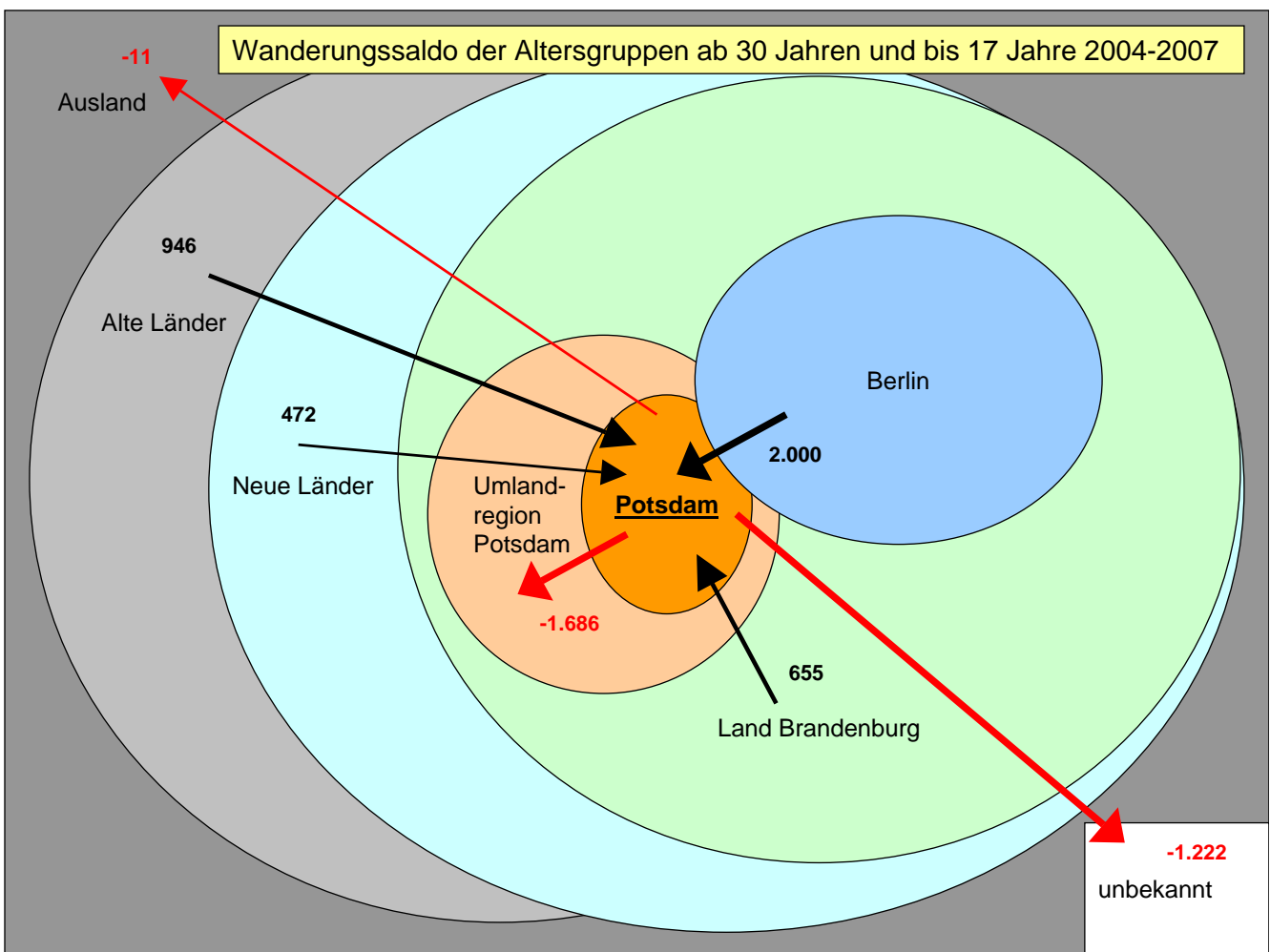
IfS Institut für Stadtforschung



Wanderungssaldo der Altersgruppe von 18 bis 29 Jahre 2004-2007



Wanderungssaldo der Altersgruppen ab 30 Jahren und bis 17 Jahre 2004-2007

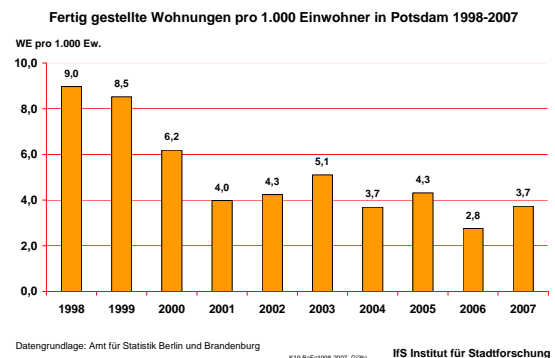


2. Angebotsentwicklung



Bautätigkeit in Potsdam

- Bautätigkeit pro Einwohner
 - niedriger als in Nachbargemeinden
 - höher als in Berlin
- Rückgang Baufertigstellungen
 - von 2.784 WE 2000-2003
 - auf 2.148 WE 2004-2007 (-23%)



- bei 1-2-Familienhäusern: etwa gleich geblieben
- bei Mehrfamilienhäusern: spürbarer Rückgang
- aktuell überwiegt Anteil 1-2-Familienhäuser an Fertigstellungen (2004-2007 55%)



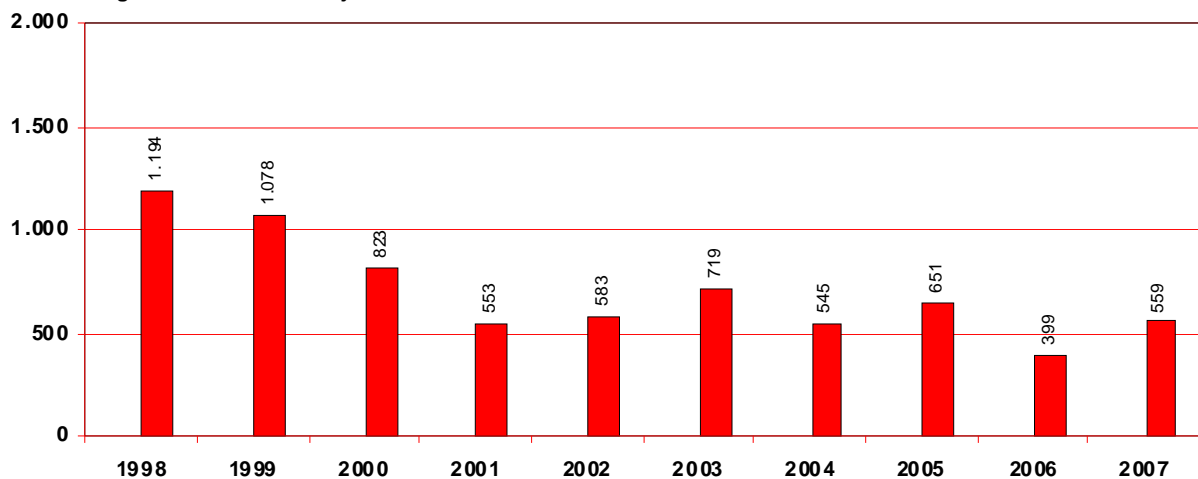
3. Wohnungsmarkt



IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH

Veränderung der Zahl der Wohnungen in der Stadt Potsdam 1998 bis 2007

Veränderung der Anzahl zum Vorjahr



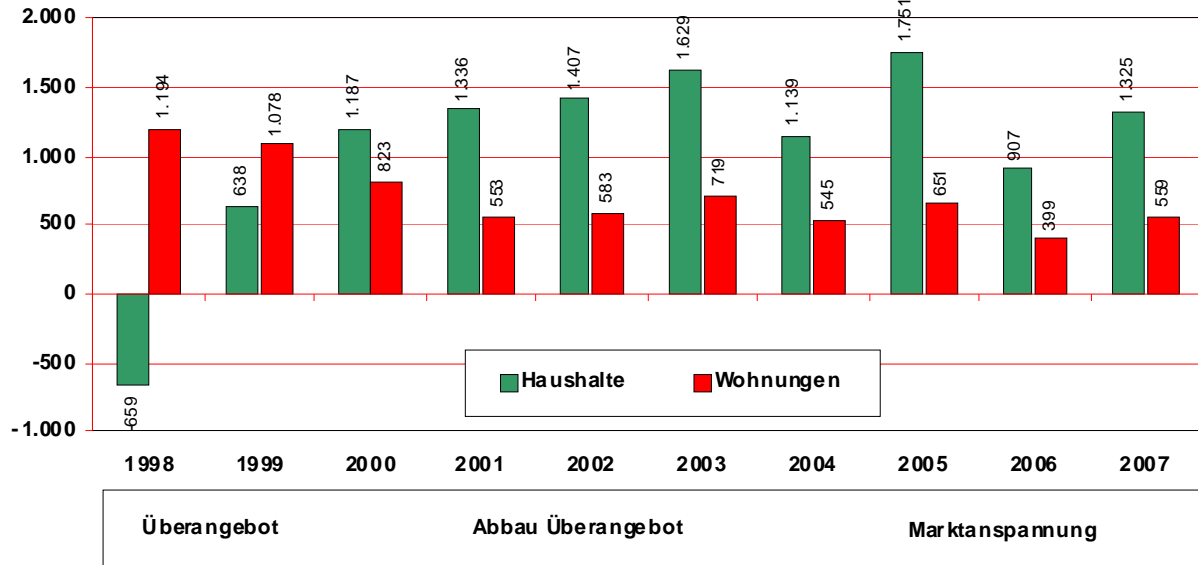
Daten grund lage : Amt für Statistik Be if in-Brand enburg, Stat. Bund esamt,
BBR, ei gene Re chnungen

KI 9 WO MA G(1)

IfS Institut f ür Stadtforschung

Bilanz: Veränderung der Zahl der Wohnungen und der Haushalte in der Stadt Potsdam 1998 bis 2007

Veränderung der Anzahl zum Vorjahr



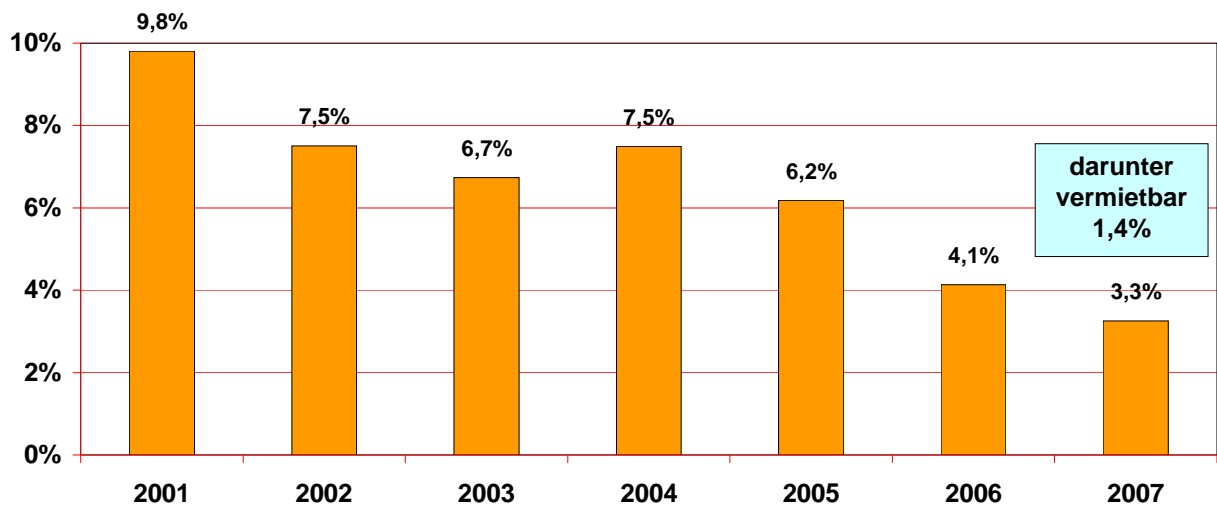
Daten grund lage: Amt für Statistik Beil in-Brandenburg, Stat. Bundesamt,
BBR, eigene Rechnungen

K19 WOMA G(1)

IfS Institut für Stadtforschung

Leerstandsquote der Stadt Potsdam 2001 bis 2007 gemäß Leerstandserfassung und Leerstandsstichprobe der Stadt Potsdam*

leer stehende Wohnungen insgesamt in % des Wohnungsbestands

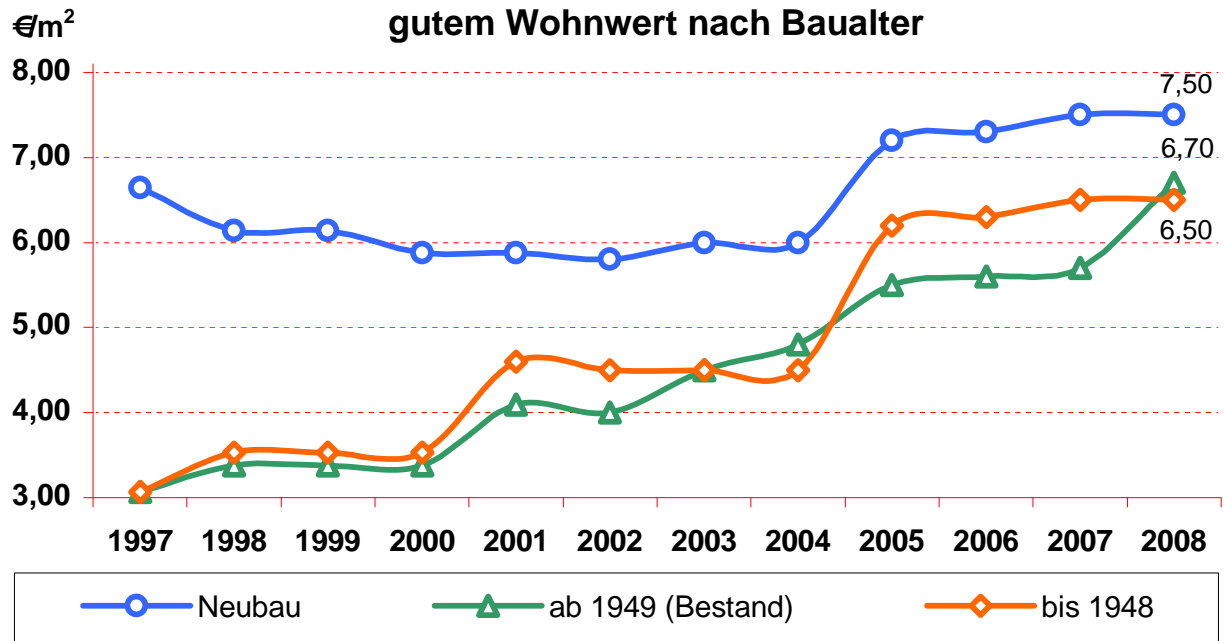


* bis 2004 früheres Stadtgebiet; ab 2005 inkl. eingemeindete Ortsteile
Datengrundlage: Stadt Potsdam (Bereich Statistik und Wahlen)

K19 WOMA G(6)

IfS Institut für Stadtforschung

Wiedervermietungs- und Neuvertragsmieten für Wohnungen mit gutem Wohnwert nach Baualter



* bezogen auf 3 Zi., ca. 70 qm, ohne öffentl. geförderten Wohnungsbau
 Datengrundlage: RDM/IVD

K19Mieten.xls G(3)

IfS Institut für Stadtforschung

Stadtentwicklungskonzept Wohnen für die Landeshauptstadt Potsdam

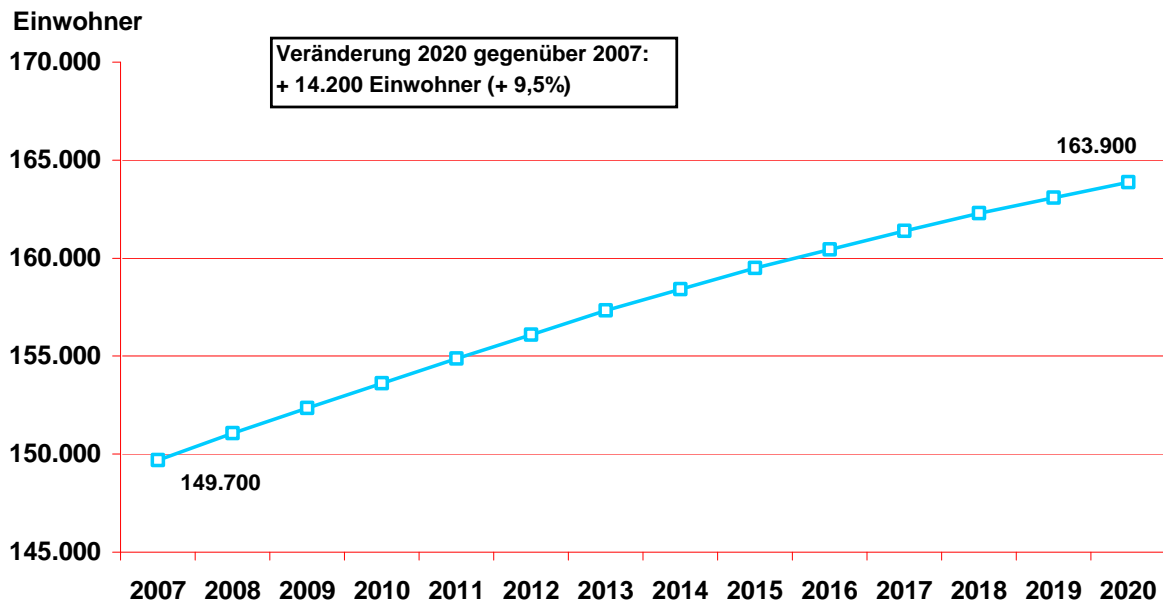
Künftige Nachfrage

(vorläufige Ergebnisse)



IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH

Prognose der Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2020 für die Stadt Potsdam

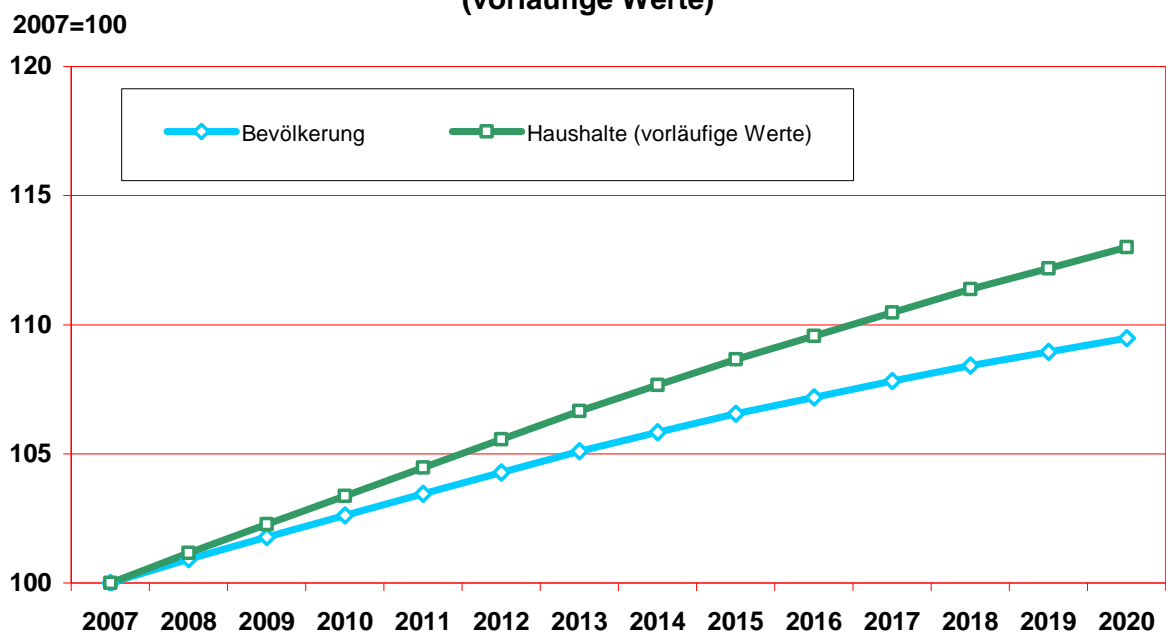


Datengrundlage: Stadt Potsdam - Bereich Statistik und Wahlen

K19 Prog B(5)

IfS Institut für Stadtforschung

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2007-2020 - indexiert (vorläufige Werte)

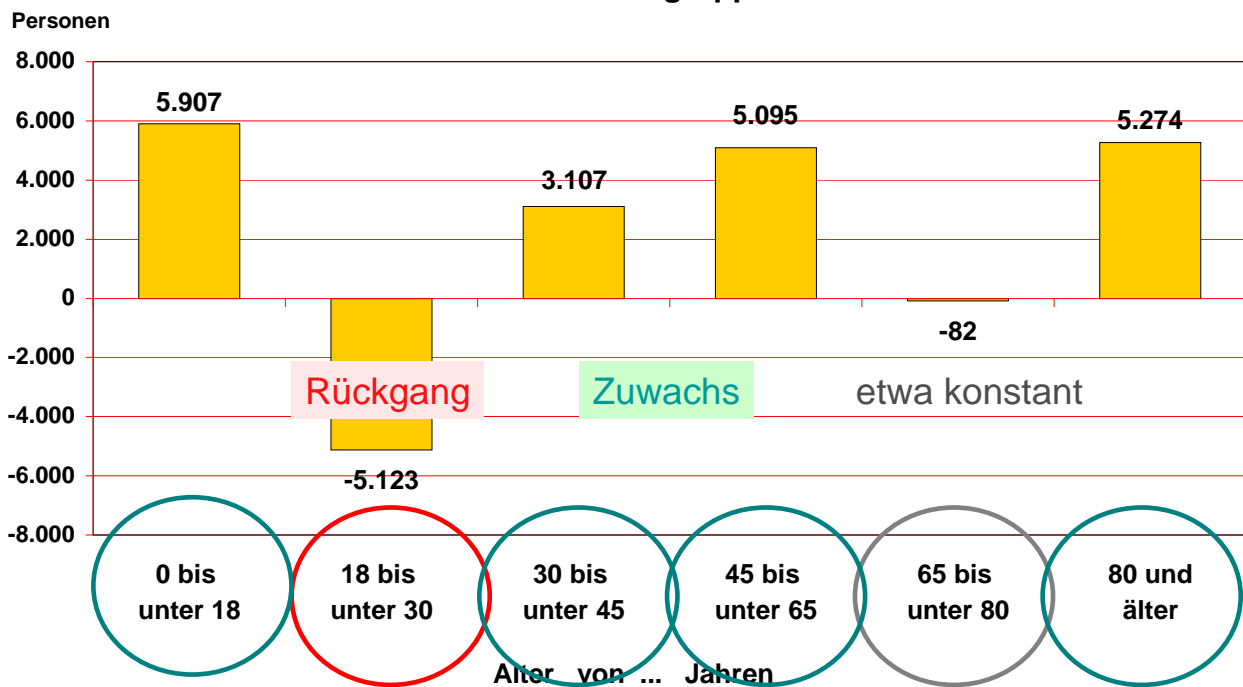


Datengrundlage: Stadt Potsdam, BBR, eigene Rechnungen

K19 Prog H(1)

IfS Institut für Stadtforschung

Prognostizierte Veränderung der Bevölkerungszahl 2020 gegenüber 2007 nach Altersgruppen



Datengrundlage: Stadt Potsdam - Bereich Statistik und Wahlen

K19 Prog B(9)

IfS Institut für Stadtforschung

Stadtentwicklungskonzept Wohnen für die Landeshauptstadt Potsdam

Zusammenfassung der Analyseergebnisse (1)

- Vergleichsweise gute ökonomische Situation der Nachfrager, jedoch starke Spreizung
- Relativ junge Bevölkerung/Nachfrage
- Bevölkerungszuwachs v. a. durch Wanderungsgewinne
- Zuzüge geprägt von Jüngeren aus den neuen Ländern (eher einkommensschwache Zuwanderer)
- Anhaltende Wanderungsverluste an Nachbargemeinden
- Rückgang der Bautätigkeit in Potsdam
- Jüngst deutliche Anspannung des Wohnungsmarkts

Zusammenfassung der Analyseergebnisse (2)

- Künftig weiterhin deutliches Bevölkerungs- und Haushaltswachstum zu erwarten
- Künftige Zunahme v. a. mittlerer Altersgruppen (30 bis 65 Jahre) und Hochbetagter
- Rückläufige Nachfrage bei jungen Erwachsenen



Handlungsbedarf

... besteht sowohl bei Neubau- als auch bei Bestandspolitik

1. Neubaupolitik

- Erweiterung des Wohnungsangebots insgesamt
- Zielgruppenorientierte Angebote insbesondere für wachsende Gruppen
 - Familien und Singles/Paare mittleren Alters
 - für Hochbetagte
- Ausreichendes Baulandangebot, ggf. Verbesserung der Konkurrenzfähigkeit zu Nachbargemeinden
- Hinweis auf eingeschränkte Fördermöglichkeiten für Neubau (Land)



Handlungsbedarf (2)

2. Bestandspolitik

- Anpassung Wohnungsbestand an sich ändernde Nachfrage
 - Standard, Größe, Schnitt etc.
 - energetisch
 - Zusatzangebote zum Wohnen
- Zielgruppenorientierte Bestandspolitik
 - Familien und Singles/Paare mittleren Alters
 - Hochbetagte
 - niedrige Einkommen (Sicherung preisgünstiger Mietwohnungen)
 - Studenten
 - junge Haushalte (künftig überregional stark schrumpfende Zahl, daher Konkurrenzsituation zu anderen Städten/Gemeinden)



Ausblick auf weitere Arbeitsschritte im Projekt



Prüfung/Abwägung von Handlungsansätzen (1)

- Integrierter Ansatz von Neubau und Bestandsentwicklung
- Berücksichtigung des kommunalen Handlungsspielraums
- Neubau-/Baulandpolitik
 - Ausreichende, nachfragegerechte Baulandausweisung
 - Kommunale Entwicklung/Vermarktung/Förderung
 - Unterstützung von Bauherren (Abstimmung, Beratung, Förderakquise)
- Bestands- und Quartiersentwicklung
 - Zielgruppenorientierte Bestandsanpassung (Einkommen, Alter etc.)
 - energetische Modernisierung
 - Umfeld- und Quartiersmaßnahmen in Schwerpunktgebieten
 - Zusatzangebote zum Wohnen



Prüfung/Abwägung von Handlungsansätzen (2)

- Soziale Wohnungsversorgung/preisgünstiger Wohnraum
 - Vereinbarungen mit Vermietern
 - Mietpreisbindungen/Belegrechte (innerhalb des Förderrahmens des Landes und des Bundes)
 - Kommune als Marktakteur/Vermietungspolitik des Wohnungsunternehmens
- Kooperation/Kommunikation
 - Wohnungsmarktakteure
 - Nachbargemeinden



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

