

## **Stadtentwicklungskonzept Wohnen für die Landeshauptstadt Potsdam**

**Jürgen Veser – Thomas Thrun**

**Zweites Fach- und Bürgerforum  
zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen  
am 15. Juli 2009**

### **Grundlagen**

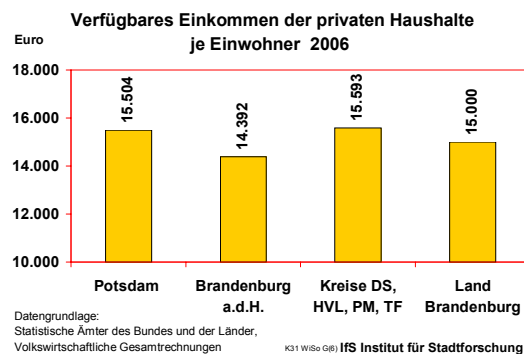
- Auswertung von Daten der Stadt und des Landes
- Schriftliche Befragung von Vermietern
- Expertengespräche
- Bewertung von Flächenpotenzialen
- Bevölkerungs-, Haushalts- und Neubaubedarfsprognose
- Handlungsbedarf/Handlungsempfehlungen

## Themen

- Sozioökonomische Situation
- Bevölkerung/Wohnungsnachfrage
- Wohnungsangebot
- Wohnungsmarkt
- Soziale Wohnungsversorgung
- Teilräumliche Entwicklungen
- Bevölkerungs- und Haushaltsprognose
- Künftiger Neubaubedarf
- Wohnbaulandbedarf
- Handlungsfelder und Handlungsansätze

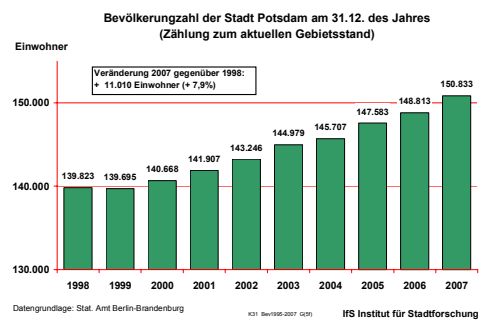
## Ökonomische Situation in Potsdam

- Überdurchschnittliche Einkommen/  
Beschäftigung
- Aber: jeder 10. Potsdamer  
ist SGB II-Bezieher
- Vergleichsweise gute  
ökonomische Situation der  
Nachfrager, jedoch breite  
Spreizung



## Bevölkerungs-/ Nachfrageentwicklung

- Relativ junge Bevölkerung/Nachfrage
- Spürbarer Bevölkerungszuwachs seit 2000, insbes. durch Wanderungsgewinne
- Zuzüge geprägt von Jüngeren aus den neuen Ländern (eher einkommensschwache Zuwanderer)
- Anhaltende Wanderungsverluste an Nachbargemeinden (eher Einkommensstarke im mittleren Alter)

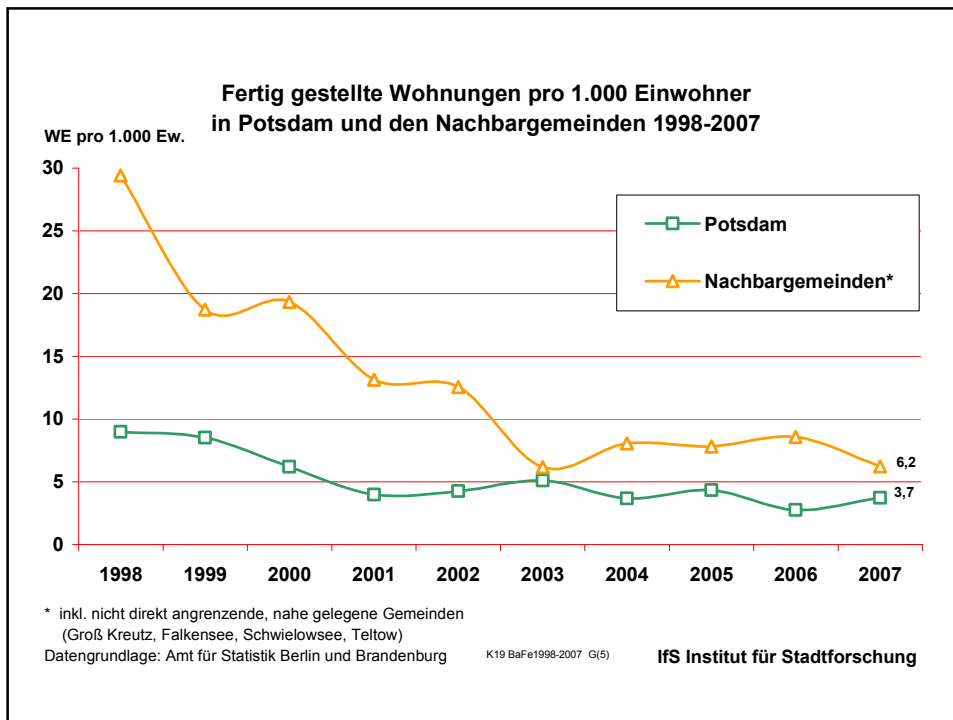


## Stadtentwicklungskonzept Wohnen für die Landeshauptstadt Potsdam

### Bautätigkeit

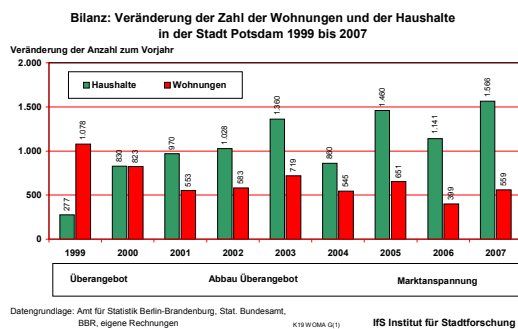
- Rückgang Baufertigstellungen
  - von 2.784 WE 2000-2003
  - auf 2.148 WE 2004-2007 (-23%)
- Baufertigstellungen bei 1-2-Familienhäusern etwa gleich geblieben
- Nahezu gesamter Rückgang der Baufertigstellungen bei Mehrfamilienhäusern
- Anteil 1-2-Familienhäuser an Fertigstellungen überwiegt (2004-2007 55%)





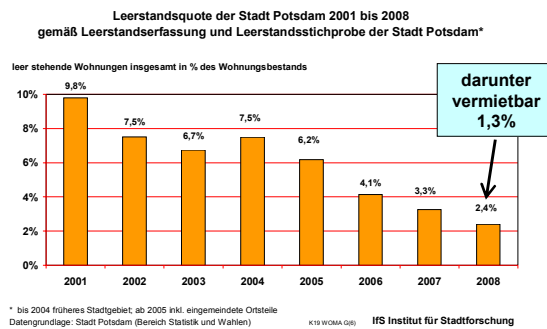
## Wohnungsmarkt

- Spürbarer Zuwachs bei der Zahl der privaten Haushalte
- Zahl der Wohnungen in Potsdam wächst schwächer als die Zahl der Haushalte



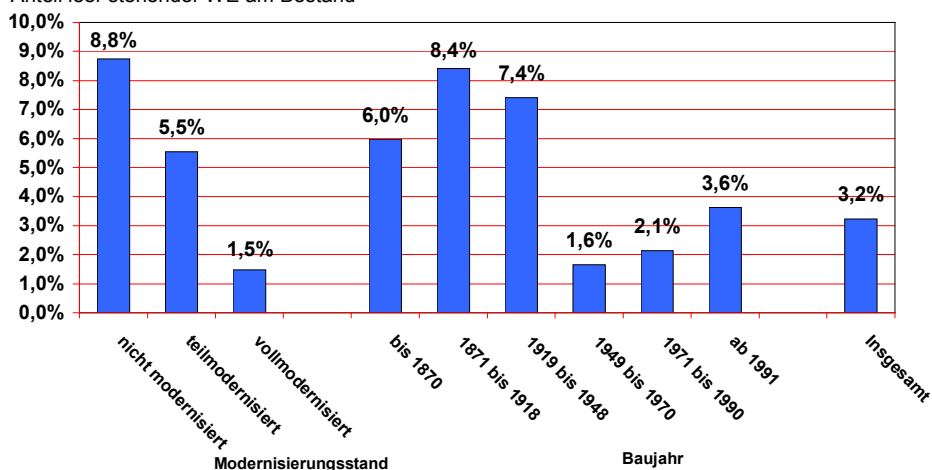
## Wohnungsmarkt

- Folge: deutliche Anspannung des Wohnungsmarkts
  - Wohnungsknappheit insbesondere bei Haushalten mit niedrigem Einkommen und jungen Singles
  - Steigende Neu-/Wiedervermietungsmieten
  - Rückläufige Leerstände (2008: 2,4%)
  - Quote vermietbarer leer stehender Wohnungen (1,3%) liegt unter Mobilitätsreserve (von 2%)



## Leerstandsquote im Bestand der befragten großen Vermieter am 31.12.2008 nach Modernisierungsstand und Baualter

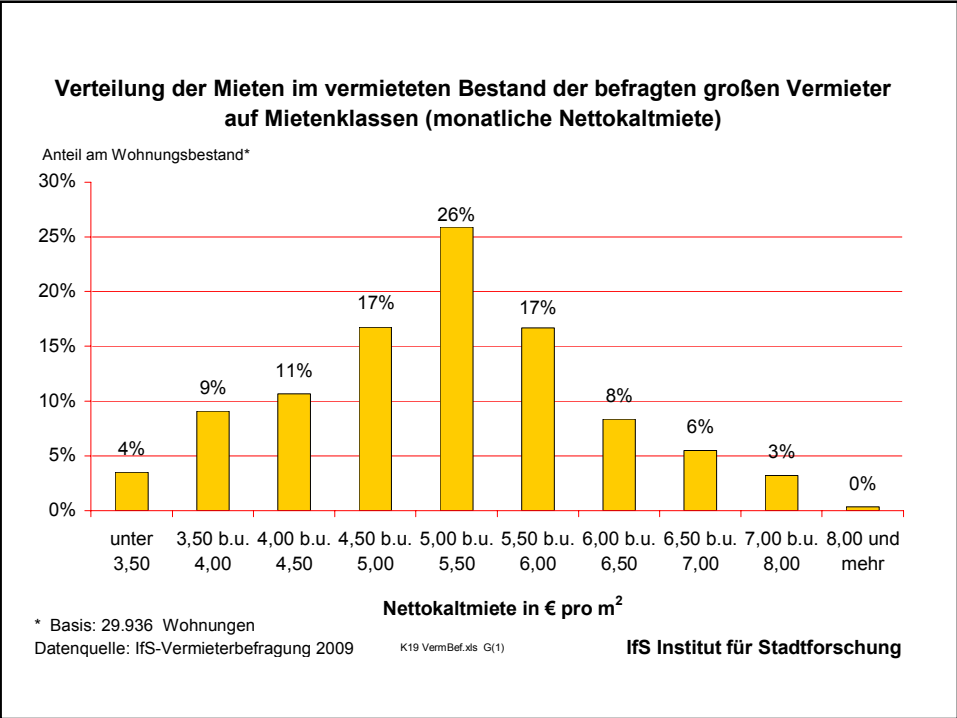
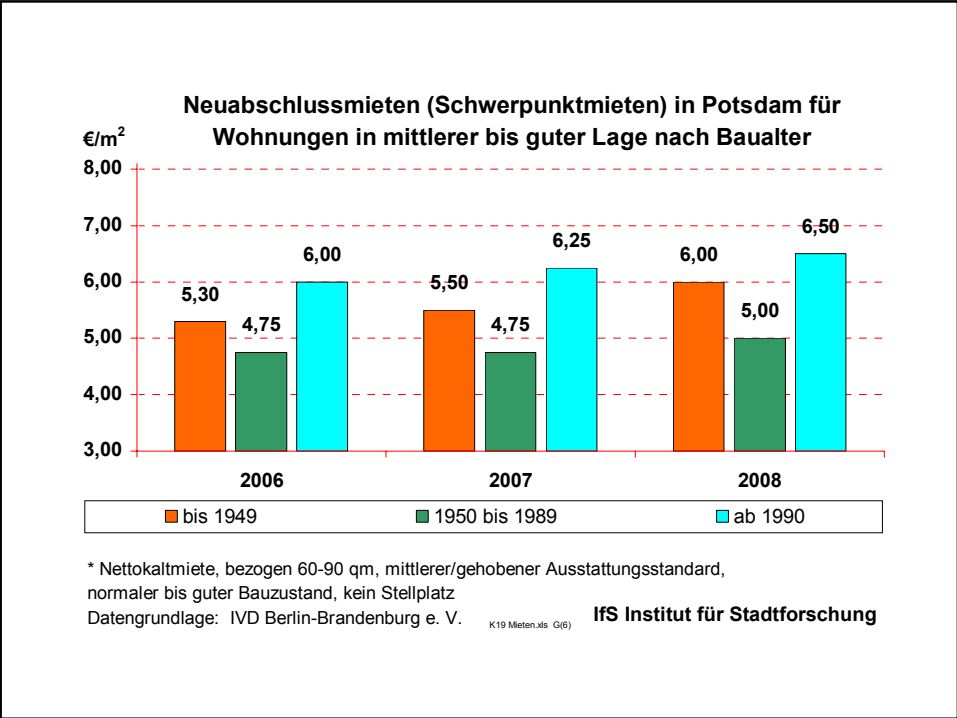
Anteil leer stehender WE am Bestand\*



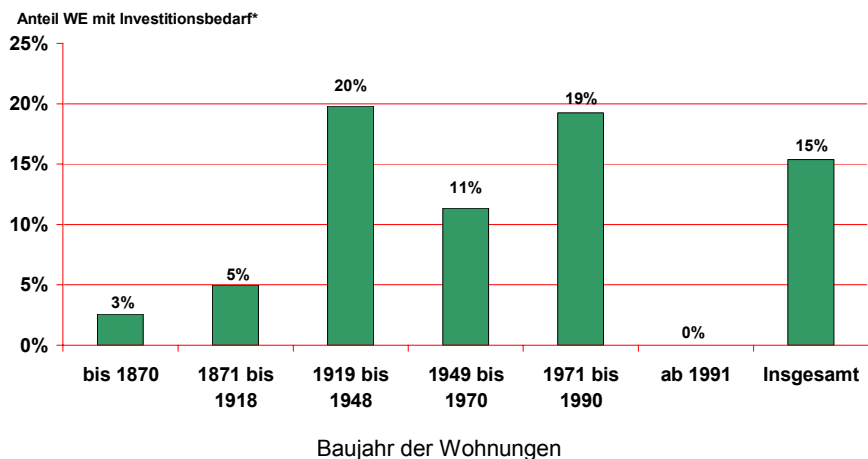
\* Basis: 29.936 Wohnungen  
Datenquelle: IFS-Vermieterbefragung 2009

K19 VermBef.xls G(4a)

IFS Institut für Stadtforschung



### Anteil der Wohnungen mit Investitionsbedarf in den nächsten 5 Jahren in den einzelnen Baualterklassen



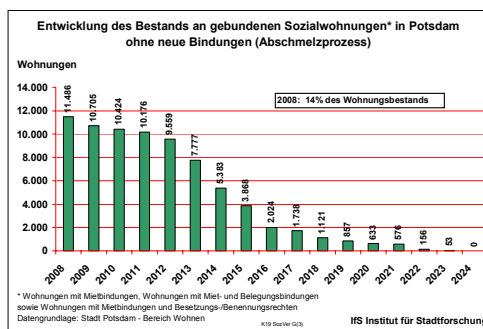
\* Basis: 29.936 Wohnungen  
 Datenquelle: IfS-Vermieterbefragung 2009

K19 VermBef.xls G(6)

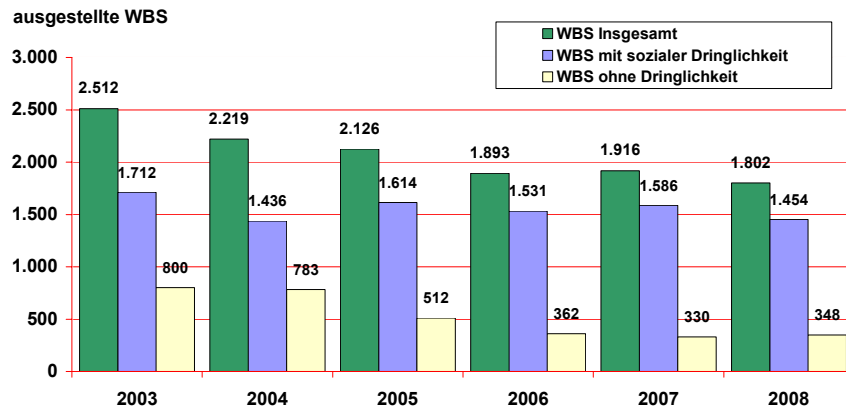
IfS Institut für Stadtforschung

### Soziale Wohnungsversorgung

- Anhaltend hohe Nachfrage nach gebundenem Wohnraum (WBS mit Dringlichkeit)
- Starker Abschmelzungsprozess bei Bindungen bzw. Benennungsrechten
- Konzentration sozial Schwacher in unsanierten Plattenbauquartieren



### Entwicklung der Wohnberechtigungsscheine nach Status



Datengrundlage: Stadt Potsdam - Bereich Wohnen

K19 SozVer G(3)5

IfS Institut für Stadtforschung

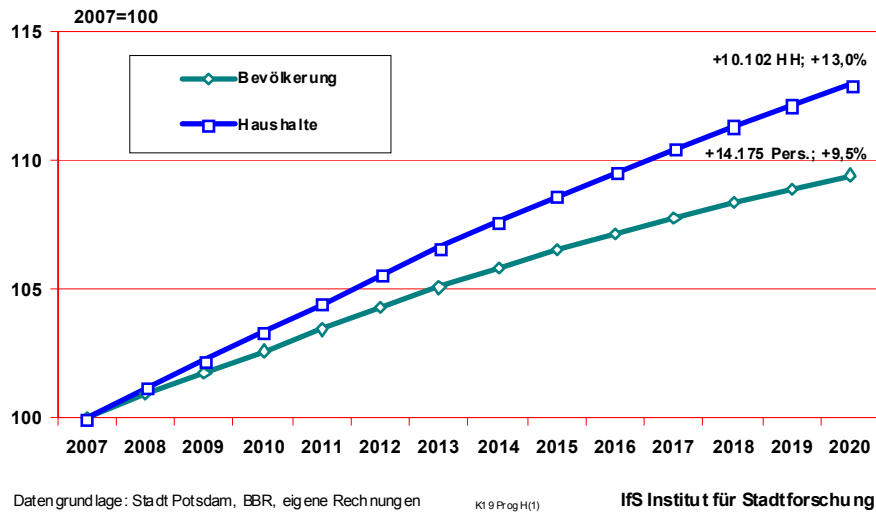
Stadtentwicklungskonzept Wohnen für die Landeshauptstadt Potsdam

## Haushalts- und Neubaubedarfsprognose

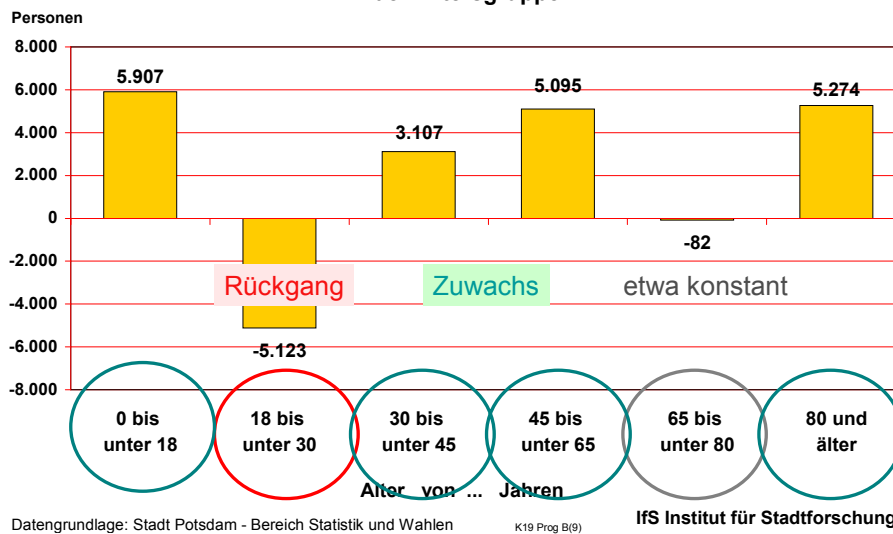


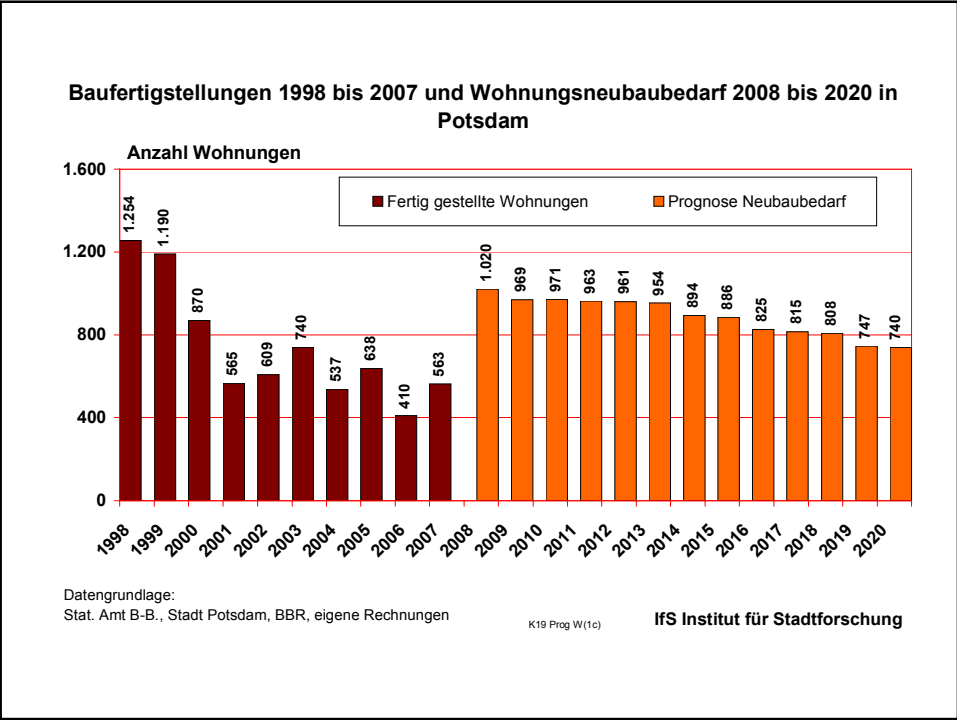
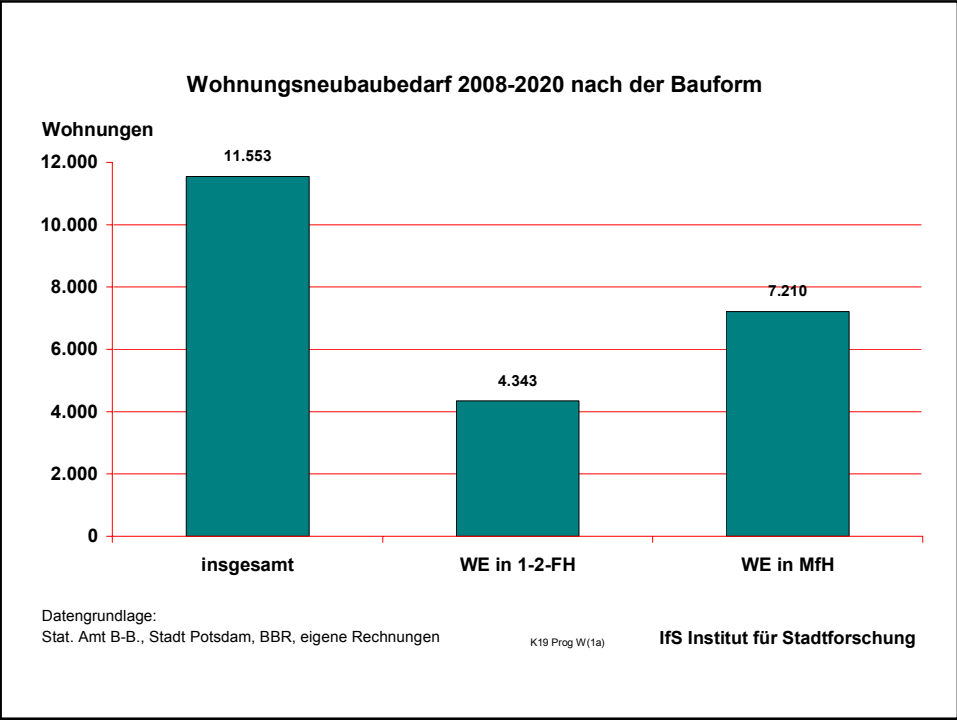
IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH

### Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte in Potsdam 2007 bis 2020



### Prognostizierte Veränderung der Bevölkerungszahl 2020 gegenüber 2007 nach Altersgruppen



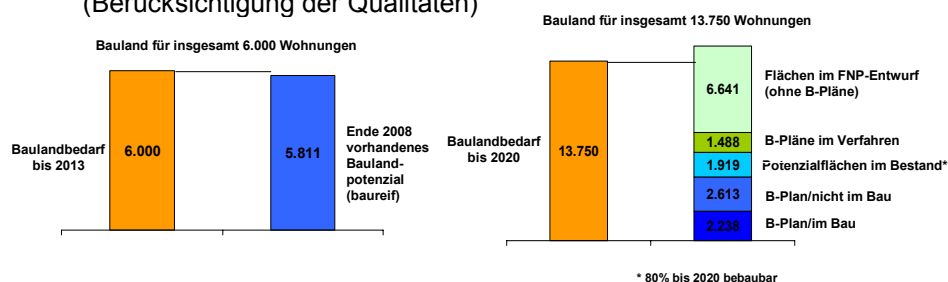


## Zielgröße für den Neubau und Baulandbedarf

- Zielgröße Wohnungsneubau
  - rund 11.000 WE in den Jahren 2009 bis 2020
  - davon 4.800 WE bis 2013
  
- Baulandbedarf 25% höher als Zielgröße für Wohnungsneubau
  - Flächen für rund 13.750 WE bis 2020
  - davon Flächen für 6.000 WE bis 2013
  
- Gründe für 25%-Zuschlag beim Baulandbedarf
  - nicht alle Flächenangebote entsprechen Kriterien von Investoren/Bauwilligen
  - Sicherheitsmarge für unerwartete Entwicklung
  - für dämpfende Wirkung auf Bodenpreise

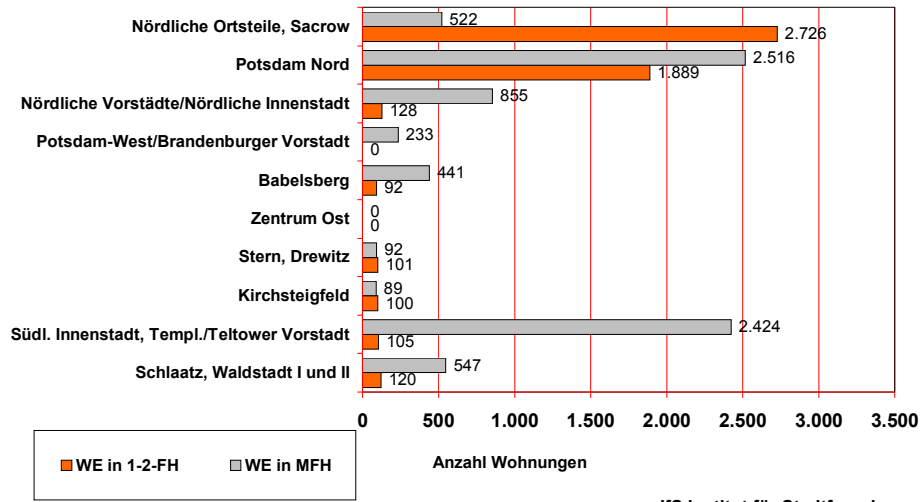
## Deckung des Baulandbedarfs

- Baulandbedarf bis 2013 durch vorhandene Baulandpotenziale gedeckt
- Mittel- bis langfristig (bis 2020) besteht umfangreicher Bedarf der Entwicklung baureifer Flächen
- Flächenpotenziale im FNP-Entwurf (inkl. Flächen ohne Baurecht) umfangreicher als Baulandbedarf bis 2020
- Möglichkeit zur Prioritätensetzung bei der Baulandentwicklung (Berücksichtigung der Qualitäten)



# Flächenpotenziale für den Wohnungsbau

Geschätzte Wohnungszahl auf Potenzialflächen\* nach Bauform und Teilräumen

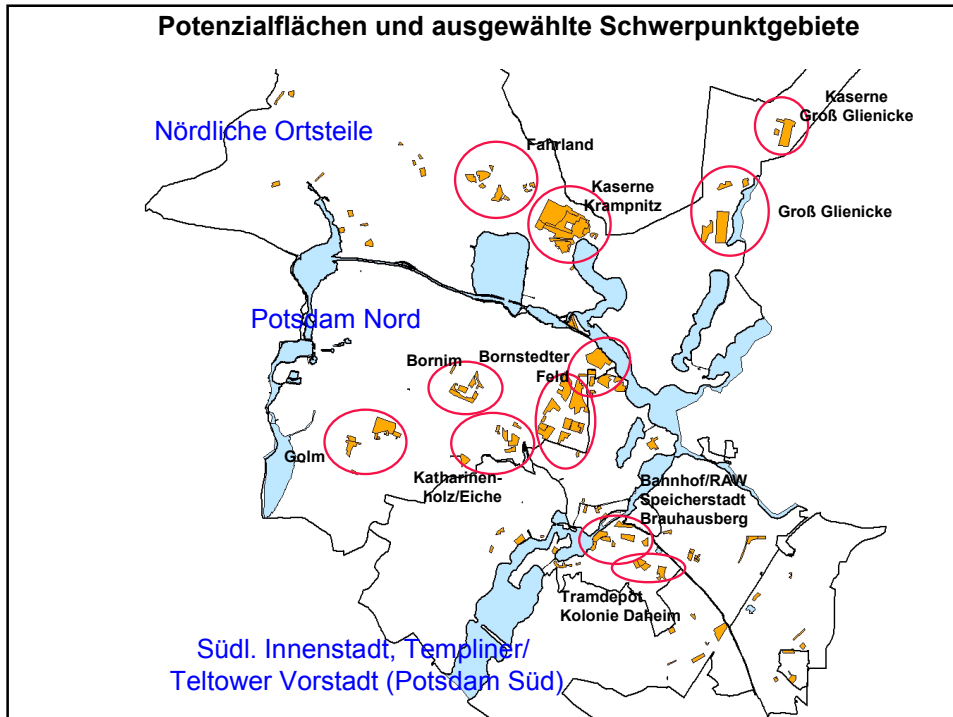


\* 127 Flächen

K19 Flächenbewertung G(1b)

IfS Institut für Stadtforschung

## Potenzialflächen und ausgewählte Schwerpunktgebiete



## Leitziele des Wohnstandorts Potsdam

- Sicherung einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung
- Erhöhung der Konkurrenzfähigkeit gegenüber anderen Wohnstandorten / Erhalt der Attraktivität des Wohnstandorts
- Sicherung einer ausreichenden Wohnungsversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen



## Handlungsfelder / Handlungsansätze

- Neubau-/Baulandpolitik
- Anpassung des Wohnungsbestands
- Soziale Wohnungsversorgung/preisgünstiger Wohnraum
- Quartiersentwicklung
- Altenwohnen
- Kooperation/Kommunikation
- Kooperation mit Umland-/Nachbargemeinden
- Monitoring/Information
  
- Insgesamt: Mix aus Handlungsansätzen nötig (kein Königsweg)



## Handlungsfeld "Neubau-/Baulandpolitik "

Mix von Ansätzen zur Beförderung des Neubaus:

### 1. Bauland

- Verfügbarkeit preisgünstigen Baulands in ausreichendem Umfang
- weitere Entwicklung baureifen Baulands notwendig (insb. bezogen auf MFH)
- gezielte Vermarktung/Vergabepolitik städtischer Grundstücke
- Städtische Bodenvorratspolitik (An- und Verkauf)



## Handlungsfeld "Neubau-/Baulandpolitik "

### 2. Förderung

- Vergabe städtischer Flächen
  - an Selbstnutzer/Baugruppen/Modellprojekte (1-2-FH und MFH)
  - bevorzugt an Potsdamer
  - nach sozialen Kriterien bzw. Zielgruppen: subventionierter Verkaufspreis/Erbauzins, Festpreis
- Landes- und sonstige Förderung:
  - Initiative zur verstärkten Nutzung von Förderungsangeboten
  - Initiative zur Ausweitung der Gebietskulisse der Landesförderung (Bornstedter Feld)
  - Initiative für ergänzenden geförderten Neubau in Zusammenhang mit Modellvorhaben in Drewitz
- Information/Beratung von Bauherren/Investoren über Förderung und Flächen



## Handlungsfeld "Anpassung des Wohnungsbestands"

- Fortführung der Anpassung des Wohnungsbestands durch größere Vermieter
- Anpassung insbesondere in Bereichen Energie/barrierefreier Zugang
- Abstimmung von großen Vermietern und Stadtwerken zu energetischen Maßnahmen
- Beratung für Kleineigentümer und Selbstnutzer
- Energetische Sanierung zu moderaten Mieten (Modellprojekt Drewitz)



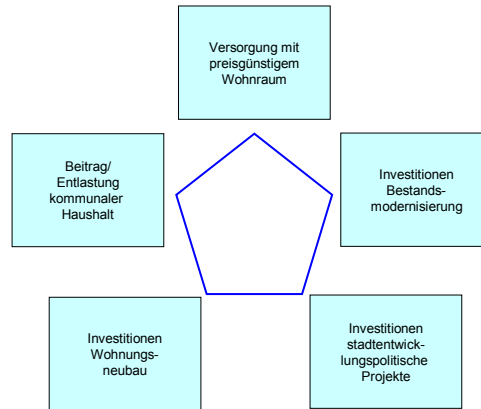
## Handlungsfeld "Soziale Wohnungsversorgung/ preisgünstiger Wohnraum"

- Möglichst weitgehende Kompensation wegfallender Miet- und Belegungsbindungen
- Initiative zur Erhöhung der Förderanreize der Modernisierungsförderung
- Ggf. ergänzender gezielter Belegrechtsankauf in geringem Umfang (aufgrund hoher Kosten)
- Kooperationsvereinbarungen mit Vermietern zu Miete/Belegung
- Beiträge / besondere Rolle von Pro Potsdam



## Handlungsfeldübergreifend: Rolle von Pro Potsdam

Unternehmen mit breitem Aufgabenspektrum  
Konkurrierende Ziele (mit Einsatz finanzieller Ressourcen)



Abwägung der Zielsetzungen notwendig (Leistungsfähigkeit des Unternehmens)  
Regelmäßige Überprüfung der Prioritäten

### Stadtentwicklungskonzept Wohnen für die Landeshauptstadt Potsdam

#### Handlungsfeld "Quartiersentwicklung"

- Fortsetzung der Quartiersentwicklung in Schwerpunktgebieten (Sanierungsgebiete/Soziale Stadt)
- Ergänzung/Weiterentwicklung in ausgewählten Bereichen
- städtebauliche Verträge zu Folgeinfrastruktur



IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH

## Handlungsfeld "Altenwohnen"

- Altengerechter Neubau (Entlastungs- und Sickereffekte)
- Sukzessive altengerechte Anpassung des Bestands
- Quartiersansätze für die ambulante Versorgung und niedrigschwellige Serviceangebote
- Anregung "Wohnungstauschbörse" bei großen Vermietern (u. a. Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarkts)



## Handlungsfelder "Kooperation/Kommunikation/Monitoring"

- Fortführung der Kommunikation/Zusammenarbeit mit Wohnungsmarktakteuren
- Weiterentwicklung der Kommunikationsstrukturen zu Schwerpunktgebieten
- Kooperation mit Umland-/ Nachbargemeinden
  - Fortgesetzte Abstimmung im Rahmen der Bauleitplanung und Regionalplanung
  - Beobachtung der Umlandentwicklung
- Fortführung der Erfassung und Aufbereitung wichtiger Informationen zum Bereich Wohnen sowie des Ergebnistransfers (Wohnungsmarktbericht, Kommunalstatistik, Forum)



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**Download des Vortrags unter:  
[www.potsdam.de/stadtentwicklung](http://www.potsdam.de/stadtentwicklung)**