



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

Bereich Statistik/Berichtswesen

**Statistischer
Informationsdienst**

Potsdam

Nr. 6/2003

Gebäude- und
Wohnungsbestand in
der Stadt Potsdam
2002

Landeshauptstadt Potsdam
Der Oberbürgermeister
Zentrales Controlling, Organisations- und Informationsservice

Verantwortlich: Dr. Reiner Pokorny, Zentrales Controlling, Organisations- und Informationsservice

Bearbeitung: Regina Leyer, Tel.: (03 31) 2 89-12 48

Verlag: Landeshauptstadt Potsdam,
Zentrales Controlling, Organisations- und Informationsservice,
Bereich Statistik/Berichtswesen

Druckerei: Landeshauptstadt Potsdam, Zentrale Dienste

Redaktionsschluss: 14. Oktober 2003

Postbezug: Landeshauptstadt Potsdam
Zentrales Controlling, Organisations- und Informationsservice
14461 Potsdam

Direktbezug: Landeshauptstadt Potsdam
Zentrales Controlling, Organisations- und Informationsservice,
Bereich Statistik/Berichtswesen
Hegelallee 6-10, Haus 6
14467 Potsdam

Gebühr: 7,50 EUR (zuzüglich Versandkosten)

Quellen: Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik

Statistischer Auskunftsdienst: Telefon: (03 31) 2 89-12 59
Telefax: (03 31) 2 89-12 51
e-Mail: Statistik@Rathaus.Potsdam.de

Zeichenerklärung

- = Angabe gleich Null
- 0 = Zahl ist kleiner als die Hälfte der verwendeten Einheiten
- . = Angabe liegt nicht vor oder Veröffentl. ist aus Datenschutzgründen nicht möglich
- ... = Angabe lag bei Redaktionsschluss noch nicht vor
- / = keine Angabe, da Zahlenwert nicht sicher genug
- () = Aussagewert eingeschränkt, da der Wert Fehler aufweisen kann
- r = berichtigte Angabe
- p = vorläufige Zahl
- s = geschätzte Zahl
- x = Tabellenfach gesperrt, Aussage nicht sinnvoll
- darunter = teilweise Ausgliederung einer Summe
- davon = vollständige Aufgliederung einer Summe

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet.

Inhalt	Seite
I Vorbemerkungen	3
II Begriffserläuterungen	3
III Zusammenfassung	6
1 Strukturen des Gebäude- und Wohnungsbestandes	7
2 Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes	21
3 Geförderte Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung	28
4 Preise und Mieten	34

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Gebäude- und Wohnungsbestand nach Art des Gebäudes 2001 und 2002 im Vergleich	7
Tab. 2 Gebäude- und Wohnungsbestand nach Baualter 2002	7
Tab. 3 Gebäude- und Wohnungsbestand nach Eigentümern 2001 und 2002 im Vergleich	7
Tab. 4 Gebäude mit Wohnraum nach Wohnungen, Wohnfläche je Einwohner, Einwohner je Wohnung 2002	9
Tab. 5 Wohnungsbestand nach Anzahl der Wohnräume, Größe der Wohnung und Ausstattungs-merkmalen 1989, 1995, 2000 bis 2002	10
Tab. 6 Räumliche Verteilung der Wohnräume nach Stadtteilen 2002	11
Tab. 7 Wohnungsgrößen nach Wohnflächen und Stadtteilen 2002	12
Tab. 8 Wohnungen nach Größe der Wohnfläche und Anzahl der Wohnräume 2002	16
Tab. 9 Wohnungen nach Größe der Wohnfläche und Baualter 2002	16
Tab. 10 Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume und Baualter 2002	17
Tab. 11 Wohnungen nach Wohnungseigentümern und Baualter 2002	17
Tab. 12 Wohnungen nach Wohnungseigentümern und Größe der Wohnfläche 2002	18
Tab. 13 Wohnungen nach Wohnungseigentümern und Anzahl der Wohnräume 2002	18
Tab. 14 Gebäude mit Wohnraum und Wohnungen nach Eigentümern und Art des Gebäudes 2002	18
Tab. 15 Leerstehende Wohnungen nach Stadtteilen 2001 und 2002 im Vergleich	19
Tab. 16 Leerstand ausgewählter Eigentümer in Wohngebieten mit industriellem Wohnungsbau 2001 und 2002 im Vergleich	20
Tab. 17 Bestand an Gebäuden mit Wohnraum und darin enthaltene Wohnungen nach Stadtbezirken 1997 bis 2002	21
Tab. 18 Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes nach den Eigentumsformen 1997 bis 2002	22
Tab. 19 Modernisierungsstand der Gebäude und Wohnungen nach dem Baualter 2002	23
Tab. 20 Stadtteile mit besonders hohen Zu- bzw. Abgängen an Wohnungen 1991 bis 2002	24
Tab. 21 Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner und der durchschnittlichen Anzahl der Einwohner je Wohnung nach Stadtteilen 1998 bis 2002	25
Tab. 22 Entwicklung der Wohnungsbelegung seit 1910	27
Tab. 23 Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung nach Stadtteilen 2002	28
Tab. 24 Geförderte Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung nach zulässigen Einstiegsmietten und Zahl der Räume 2002	29

Tab. 25	Wohnungen mit Belegungsbindungen durch Förderungen nach Eigentümern 1996 bis 2002	30
Tab. 26	Wohnungen mit Belegungsbindungen durch Verträge nach Eigentümern 1996 bis 2002	30
Tab. 27	Gesamtwohnungsbestand, Mietpreis- und Belegungsbindungen nach Eigentümern 2002	31
Tab. 28	Zugang an Wohnungen im Sozialwohnungsbau (1. Förderweg) seit 1990	31
Tab. 29	Entwicklung des Verhältnisses der Neubau- und Bestandsförderung zum Gesamtwohnungsbestand 1994 bis 2002	32
Tab. 30	Entwicklung der Anzahl geförderter Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung von 1991 bis 2024	33
Tab. 31	Mietentwicklung im Bereich der unsanierten Wohnungen mit schlechter Ausstattung bzw. Teilausstattung Stand 31.12.2001	34
Tab. 32	Mietentwicklung im Bereich der sanierten Altbau- bzw. seit 1990 neuerrichteten Wohnungen 31.12.2001	34
Tab. 33	Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte nach Hauptgruppen im Land Brandenburg 1996 bis 2002	35
Tab. 34	Preisindizes für Wohngebäude und Nichtwohngebäude - Bauleistungen am Bauwerk im Land Brandenburg 1994 bis 2002	36
Tab. 35	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen (ortsüblich erschlossen) in Potsdam 2003	37
Tab. 36	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen (ortsüblich erschlossen) im Potsdamer Umland 2002 und 2003	38
Tab. 37	Ergänzende Daten zum Wohnen in Potsdam	39

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Struktur des Bestandes an Gebäuden mit Wohnraum nach Eigentümern 2002	7
Abb. 2	Anteile der Wohnungsgrößen nach Wohnfläche und Stadtteilen 2002	13
Abb. 3	Wohnungen nach Ausstattungsgrad und Stadtteilen 2002	14
Abb. 4	Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner und durchschnittliche Anzahl von Einwohnern je Wohnung nach Stadtteilen 2002	15
Abb. 5	Wohnungen nach durchschnittlicher Wohnfläche und Anteile der Wohnräume je Wohnung nach Stadtteilen 2002	15
Abb. 6	Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Eigentümern von 1997 bis 2002	21
Abb. 7	Entwicklung des Modernisierungsstandes der Gebäude und Wohnungen 2001 und 2002	23
Abb. 8	Saldo der Entwicklung der durchschnittlichen Anzahl Einwohner je Wohnung von 1998 bis 2002 nach Stadtteilen	26
Abb. 9	Wohnungs- und Einwohnerbestand seit 1995 und Entwicklungsindizes	26
Abb. 10	Geförderte Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung nach zulässigen Einstiegsmieten und Zahl der Räume 2001	29
Abb. 11	Anteile der geförderten Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung an den zulässigen Einstiegsmieten 2002	30
Abb. 12	Struktur der Wohnungen im Sozialwohnungsbau	32
Abb. 13	Entwicklung des Verhältnisses der Neubau- und Bestandsförderung zum Gesamtwohnungsbestand 1994 bis 2002	32
Abb. 14	Entwicklung der Anzahl geförderter Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung von 1991 bis 2022	34
Abb. 15	Entwicklung ausgewählter Preisindizes im Land Brandenburg von 1995 bis 2002	35

I Vorbemerkungen

Die vorliegende Auswertung zum Gebäude- und Wohnungsbestand wurde auf der Grundlage des Wohnungskatasters des Fachbereiches Jugend, Soziales und Wohnen durchgeführt. Die Auswertungen sind eine Fortsetzung der im vergangenen Jahr bereits ausführlich durchgeführten Analysen.

Ziel dieser Veröffentlichung soll es sein, die Entwicklung wichtiger Kennziffern und Daten zum Wohnungsbestand sowie über Wohnungsstrukturen als Entscheidungshilfen für Politik und Verwaltung darzustellen, damit auf aktuelle und zukünftige Probleme sachgerecht reagiert werden kann. Gleichzeitig soll auf die Möglichkeiten zu weiteren Auswertungen an Informationen hingewiesen werden, um ein qualitativ sich entwickelndes Entscheidungsinstrument in die Hände geben zu können.

II Begriffserläuterungen

Belegungsbindungen

Belegungsbindungen sind von ihrem Ursprung her ein Ergebnis der Wohnungsbauförderung. Mit der Bewilligung von Fördermitteln wird den Verfügungsberechtigten die Verpflichtung auferlegt, die geförderten Wohnungen nur an einen bestimmten Personenkreis vermieten zu dürfen. Die Bestimmung wird entweder für Personen definiert, die mit Ihrem Einkommen innerhalb der Einkommensgrenzen des § 25 II.WobauG liegen (1. Förderweg - Wohnberechtigungsschein - WBS erforderlich) oder für Personen, die die Einkommensgrenzen des § 25 II.WoBauG um bis zu 60 % überschreiten (3. Förderweg - Bescheinigung nach § 88d II.WoBauG erforderlich).

Gebäude

Als Gebäude gelten selbständig benutzbare, überdachte Bauwerke, die auf Dauer errichtet sind, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Nicht als Gebäude zählen Unterkünfte, behelfsmäßige Nichtwohnbauten und freistehende selbständige Konstruktionen. Als einzelnes Gebäude gilt jedes freistehende Gebäude oder bei zusammenhängender Bebauung (z. B. Doppel- und Reihenhäuser) jedes Gebäude, das durch eine vom Dach bis zum Keller reichende Brandmauer von anderen Gebäuden getrennt ist. Wenn keine Brandmauer vorhanden ist, zählt ein Gebäude als einzelnes Gebäude, wenn dieser Gebäudeteil einen eigenen Zugang hat.

Gebäude mit Wohnraum

Sind Gebäude verschiedenster Art, auch gewerblich genutzte, in denen jedoch mindestens eine Wohnung vorhanden ist.

Wohngebäude

Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte (gemessen an der Gesamtnutzfläche) Wohnzwecken dienen.

Nichtwohngebäude mit Wohnraum

Nichtwohngebäude sind Gebäude, die überwiegend für Nichtwohnzwecke (gemessen an der Gesamtnutzfläche) bestimmt sind, in denen jedoch mindestens eine Wohnung vorhanden ist.

Reine Nichtwohngebäude sind Gebäude, die ausschließlich zu Nichtwohnzwecken genutzt werden.

Wohnungen

Eine Wohnung ist die Summe der Räume, die die Führung eines Haushaltes ermöglichen, darunter befindet sich stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit. Eine Wohnung hat grundsätzlich einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, einem Treppenhaus oder einem Vorraum, ferner Wasserversorgung, Abguss und Toilette, die auch außerhalb des Wohnungsabschlusses liegen können.

Wohnraum

Wohnräume sind Räume, die für Wohnzwecke bestimmt sind und mindestens 6 m² Wohnfläche haben.

Wohnräume sind z. B. Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Arbeits- und Esszimmer. Nicht zu den Wohnräumen zählen: Küchen, Vorraum, Bad/Dusche, Toilette, Flur, Diele, Windfang, Abstellraum, Alkoven, Balkon, Loggia, Treppen innerhalb einer Wohnung, überdeckter Freisitz, offene oder überdeckte Veranda und Wintergarten leichter Bauart.

Sammelheizung

Unter einer Sammelheizung sind Gebäude- und Wohnungsheizungen aller Heizungsarten zu verstehen, bei denen, unabhängig von der Energieart, die Wärmeerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Ausgenommen hiervon sind Sammelheizungen auf Kohlebasis.

Ausstattungsgrad der Wohnungen

schlechte Ausstattung

Wohnungen ohne Sammelheizung mit Außentoilette oder Wohnungen ohne Sammelheizung mit Innentoilette ohne Bad/Dusche oder Wohnungen mit Sammelheizung, aber ohne Bad/Dusche und ohne Innentoilette.

Teilausstattung

Wohnungen ohne Sammelheizung, aber mit Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung, oder Wohnungen mit Sammelheizung ohne Bad/Dusche oder WC innerhalb der Wohnung oder Wohnungen mit Sammelheizung und WC ohne Bad/Dusche innerhalb der Wohnung.

Vollausstattung

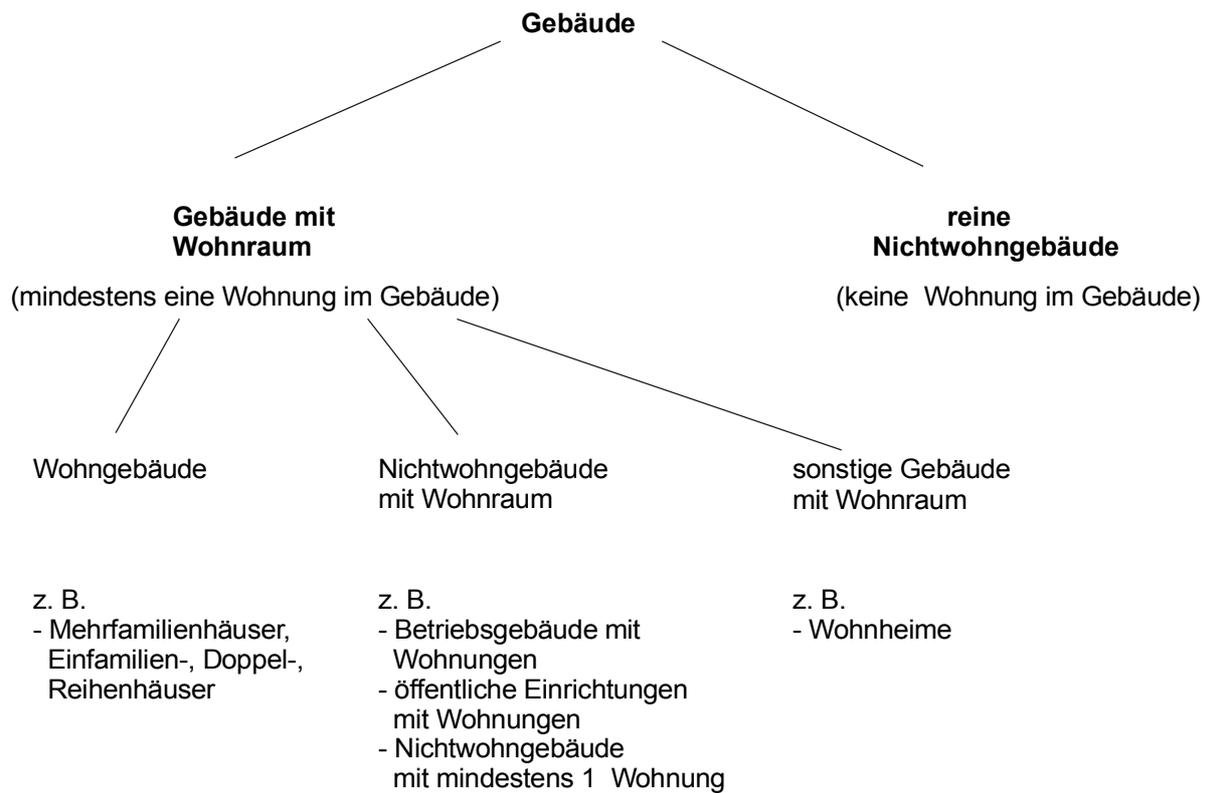
Vollausgestattet sind Wohnungen mit Sammelheizung und mit Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung.

Leerstand

Die leer stehenden Wohnungen in Potsdam wurden erstmals 2001 durch ein aufwändiges Verfahren ermittelt, indem vor allem, der private Wohnungsbestand einer genaueren Betrachtung unterzogen wurde. Hier wurde eine 5 % Stichprobe aus dem Gesamtbestand der in privatem Eigentum befindlichen Wohnungen gezogen. Die Wohnungen der Stichprobe wurden zur Ermittlung des Leerstandes in Augenschein genommen. Die so ermittelten Zahlen wurden dann durch statistische Verfahren hochgerechnet und so der Leerstand an Wohnungen in diesem Bestand ermittelt. Im Jahr 2002 wurden dieselben Wohnungen vor Ort besichtigt und der Leerstand entsprechend ermittelt

Die leer stehenden Wohnungen der anderen Eigentümer wurden entweder durch den Eigentümer direkt der Stadtverwaltung übermittelt bzw. aus dem Wohnungskataster ausgewertet.

Systematik der Gebäude und Wohnungen



Auswertungsmöglichkeiten

Strukturen und Entwicklungen

- Art der Gebäude
- Baualter
- Zahl der Wohnungen
- Zahl der Wohnräume
- Größe der Wohnfläche
- Ausstattung
- Eigentümer
- \emptyset Wohnfläche/Einwohner
- \emptyset Einwohner/Wohnung
- geförderte Wohnungen
- Bindungen aus öffentlichen Förderungen

Räumliche Darstellung

- Stadt
- Stadtbezirk
- Stadtteil
- Statistischer Bezirk
- verschiedene Raumbeobachtungssysteme (z. B. Neubaugebiete, Sanierungsgebiete)

III Zusammenfassung

- In der Stadt Potsdam gab es am 31.12.2002 13 927 Gebäude mit Wohnraum und 74 701 Wohnungen. Das ist eine Zunahme von 201 Gebäuden und 604 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr.
- 7,2 % aller Wohnungen befinden sich in Ein-, Zweifamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern. 90,6 % befinden sich in Mehrfamilienhäusern und 2,2 % in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum.
- Fast 32 % des Gebäudebestandes wurde zwischen 1901 und 1948 errichtet. Jeweils rund 20 % fallen in die Zeit von 1851 bis 1900 bzw. 1971 bis 1990. Nach der politischen Wende, zwischen 1991 und 2002, wurden rund 17 % des Gesamtgebäudebestandes erbaut.
- In Potsdam sind 11,6 % der Wohnungen 1 Raumwohnungen, 31,6 % sind 2 Raumwohnungen, 38,2 % sind 3 Raumwohnungen, 14,7 % sind 4 Raumwohnungen und 3,8% der Wohnungen haben 5 und mehr Räume. Wie bereits im vergangenen Jahr ist bei den 2 Raumwohnungen der größte Zuwachs zu verzeichnen.
- Durchschnittlich stehen jedem Potsdamer 37,5 m² Wohnfläche zur Verfügung. Damit erfolgt eine weitere Annäherung an den Bundesdurchschnitt der bei 38,2 m² Wohnfläche je Einwohner liegt.
- 87,40 % der Wohnungen sind voll ausgestattet, d. h. sie verfügen über ein modernes Heizungssystem, Bad/Dusche und Inntoilette. Bis 1948 erbaute Wohnungen sind mittlerweile zu 69,4 % voll ausgestattet, danach errichtete Wohnungen zu 97,9 %.
- 88,1 % der Wohnungen verfügen über ein modernes Heizungssystem. 55,6 % der Wohnungen sind dabei an die Fernheizung angeschlossen und 19,3 % der Wohnungen werden durch das Medium Gas beheizt.
- Der Anteil des kommunalen Wohnungsbestandes ist weiter gesunken und liegt jetzt bei 28,6 %. Einen leichten Zuwachs gab es beim genossenschaftlichen Wohnungsbestand, dieser ist von 21,6 % auf 26,0 % angestiegen.
- Je größer die Wohnfläche der Wohnung ist, um so höher ist der Besitzanteil an privatem Eigentum. Das Gleiche gilt für die Anzahl der Wohnräume.
- Wohnungen, die nach 1990 errichtet wurden, befinden sich zu 91,8 % in privatem Eigentum. 84,0 % der 2002 fertiggestellten Wohnungen wurden durch private Investoren dem Markt zur Verfügung gestellt.
- Im Norden der Stadt Potsdam gibt es überdurchschnittlich große Wohnungen. In der Berliner-, Nauener- und Jägervorstadt verfügen die Einwohner mit durchschnittlich 50,2 m² Wohnfläche je Einwohner, über deutlich mehr Wohnfläche als im Süden von Potsdam (Potsdam Süd und Stern/Drewitz) mit durchschnittlich 33,4 m² Wohnfläche je Einwohner.
- 14,6 % des Gesamtwohnungsbestandes wurden im Rahmen der Bestandsförderung mit öffentlicher Förderung saniert.
- 3 416 Wohnungen wurden mit Mitteln der öffentlichen Förderung neu gebaut, davon sind 1 112 Wohnungen Sozialwohnungen.
- Folgende Gebiete sind seit der 1990 neu entstanden: Altes Rad (931 Wohnungen, Kirchsteigfeld (2 341 Wohnungen), Bornstedter Feld (695 Wohnungen) und Katharinenholz/Thaerstr. (336 Wohnungen).
- In der Nördlichen Innenstadt gab es einen Wohnungsabgang von –541 Wohnungen, 494 Wohnungen davon wurden in Gewerberäume umgewandelt.

1 Strukturen des Gebäude- und Wohnungsbestandes

Tab. 1 Gebäude- und Wohnungsbestand nach Art des Gebäudes 2001 und 2002 im Vergleich

Art des Gebäudes	Gebäude				Wohnungen			
	2001		2002		2001		2002	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Mehrfamilienhäuser	8 448	61,5	8 480	60,9	67 326	90,9	67 678	90,6
Ein-, Zweifamilien-, Doppel-, Reihenhäuser	4 916	35,8	5 111	36,7	5 181	7,0	5 393	7,2
sonstige Gebäude	362	2,6	336	2,4	1 590	2,1	1 630	2,2
insgesamt	13 726	100,0	13 927	100,0	74 097	100,0	74 701	100,0

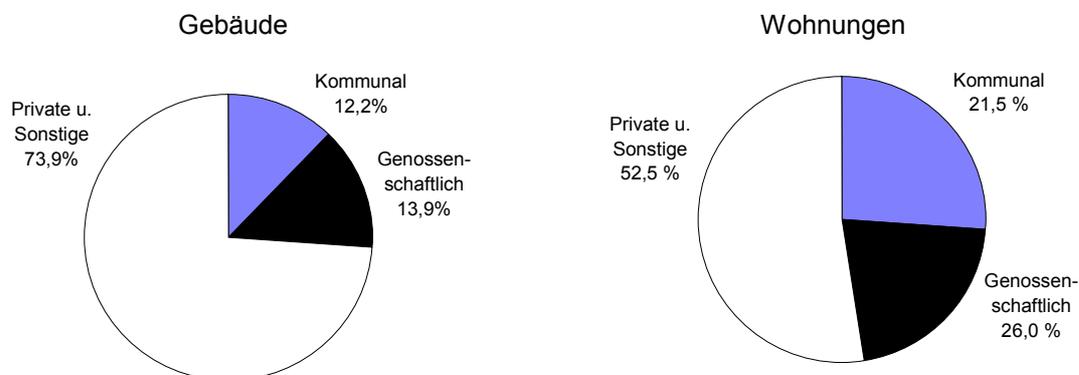
Tab. 2 Gebäude- und Wohnungsbestand nach Baualter 2002

Baualter von ... bis ... unter	Gebäude		Wohnungen		WE je Gebäude
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl
vor 1751	295	2,1	1 081	1,4	3,7
1751 - 1801	328	2,4	1 268	1,7	3,9
1801 - 1851	63	0,5	209	0,3	3,3
1851 - 1901	2 665	19,1	11 813	15,8	4,4
1901 - 1949	4 395	31,6	12 953	17,3	2,9
1949 - 1971	1 190	8,5	8 109	10,9	6,8
1971 - 1991	2 620	18,8	28 980	38,8	11,1
1991 und später	2 380	17,1	10 288	13,8	4,3
insgesamt	13 927	100,0	74 701	100,0	5,4

Tab. 3 Gebäude- und Wohnungsbestand nach Eigentümern 2001 und 2002 im Vergleich

Eigentümer	Gebäude				Wohnungen			
	2001		2002		2001		2002	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Kommunal	1 991	14,5	1 698	12,2	19 800	26,7	16 058	21,5
Genossenschaftlich	1 687	12,3	1 935	13,9	16 003	21,6	19 414	26,0
Private und Sonstige	10 048	73,2	10 294	73,9	38 294	51,7	39 229	52,5
insgesamt	13 726	100,0	13 927	100,0	74 097	100,0	74 701	100,0

Abb. 1 Struktur des Bestandes an Gebäuden mit Wohnraum nach Eigentümern 2002



In der Stadt Potsdam gab es am 31.12.2001 13 927 Gebäude mit Wohnraum und 74 701 Wohnungen.

Gegenüber dem Jahr 2001 ist das ein Zuwachs von 604 Wohnungen. Dieser fällt deutlich geringer aus als in dem Jahr zuvor, hier gab es einen Zuwachs von 1 006 Wohnungen.

Gegenüber dem Vorjahr gab es kaum eine Veränderungen bei der Anzahl der Wohnungen in Ein-, Zweifamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern. Ca. 7,0 % der Wohnungen befinden sich in Ein-, Zweifamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern. Das private Eigentum am Wohnungsbestand beträgt 52,5 %. Das kommunale Wohnungseigentum nimmt weiter ab und liegt jetzt bei 21,5 %. Der genossenschaftliche Wohnungsbestand ist um 4,4 % auf 26,0 % angewachsen.

Für die Stadt Potsdam insgesamt gesehen gibt es nur sehr geringfügige Veränderungen bei der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner und auch bei der durchschnittlichen Zahl der Einwohner je Wohnung. Ausnahmen bilden Sacrow und Klein Glienicke. Obwohl die durchschnittliche Zahl der Einwohner je Wohnung in beiden Statteilen fast gleich geblieben ist, stehen den Einwohnern in Sacrow 4,7 m² mehr Wohnfläche je Einwohner und in Klein Glienicke sogar 6,8 m² Wohnfläche mehr zur Verfügung

Gegenüber den vergangenen Jahren hat sich die Größenstruktur der Wohnungen kaum geändert. 38,2 % aller Wohnungen sind Dreiraumwohnungen, sie stellen damit den größten Wohnungspool da. Mit 0,8 % aller Wohnungen nehmen die Wohnungen die 6 und mehr Räume haben den geringsten Anteil ein.

Wie bereits im vergangenen Jahr gab es mit 232 Wohnungen bei den 2 Raumwohnungen den größten Zuwachs.

In Bornstedt gibt es eine überdurchschnittlich hohen Anteil an 2 Raum Wohnungen, ebenso wie in Babelsberg Süd und im Kirchsteigfeld.

Im Norden der Stadt gibt es einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Wohnungen die 4, 5, 6 oder mehr Räume haben mit der o.a. Ausnahme Bornstedt.

In Bornstedt wurden im vergangenen Jahr insgesamt 182 Wohnungen fertiggestellt, davon 47 2 Raumwohnungen, 55 3 Raumwohnungen und 52 4 Raumwohnungen.

In den Wohngebieten Potsdam West, Waldstadt II und Stern ist der Anteil der 3 Raum Wohnungen besonders hoch.

In Grube, der Berliner Vorstadt und auch in Klein Glienicke ist der Anteil an Wohnungen mit einer Wohnfläche von 120 m² und mehr sehr hoch. Das ist auf die Bebauung in diesen Gebieten zurückzuführen. In Klein Glienicke und der Berliner Vorstadt gibt es viele Stadtvillen die großzügig gebaut sind und in Grube befinden sich 67,7 % aller Wohnungen in einem Ein- oder Zweifamilienhaus.

Der Anteil der voll ausgestatteten Wohnungen wächst kontinuierlich weiter. 87,4 % aller Wohnungen sind vollausgestattet.

88,1 % der Wohnungen besitzen ein modernes Heizungssystem, 96,5 % ein Bad oder eine Dusche und 97,4 % eine Inntoilette.

Um 4,6 % ist der Anteil der Wohnungen gesunken, die über einen Einzelofen beheizt werden.

Fast 39 % aller Wohnungen wurden in der Zeit von 1971 bis 1990 gebaut. 96,3 % dieser Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Die Gebäude haben durchschnittlich 11,1 Wohnungen je Gebäude.

13,8 % der Wohnungen wurden seit 1991 gebaut. Hier befinden sich 80,7 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Diese Mehrfamilienhäuser haben durchschnittlich 4,3 Wohnungen je Gebäude.

Tab. 4 Gebäude mit Wohnraum nach Wohnungen, Wohnfläche je Einwohner, Einwohner je Wohnung¹ 2002

Stadtbezirk Stadtteil	Gebäude mit Wohnraum	darin Wohnungen	Ø Wohnfläche je Einwohner	Ø Einwohner je Wohnung
	Anzahl		m ² /EW	EW/Wohnung
1 Potsdam Nord	2 496	5 995	34,1	2,2
11 Bornim	518	848	30,5	2,6
12 Nedlitz	58	85	39,0	2,3
13 Bornstedt	951	3 096	37,8	1,9
14 Sacrow	57	101	52,3	1,5
15 Eiche	784	1 697	29,7	2,6
16 Grube	128	168	40,6	2,5
2 Nördliche Vorstädte	918	3 786	50,2	1,7
21 Nauener Vorstadt	446	1 682	45,8	1,9
22 Jägervorstadt	139	697	44,1	1,7
23 Berliner Vorstadt	333	1 047	60,6	1,5
3 Westliche Vorstadt	1 311	9 999	39,4	1,8
31 Brandenburger Vorstadt	622	6 283	41,0	1,7
32 Potsdam West	685	3 711	36,9	1,9
33 Wildpark	4	5	X	X
4 Innenstadt	1 348	11 228	42,3	1,4
41 Nördliche Innenstadt	1 070	7 342	45,9	1,3
42 Südliche Innenstadt	278	3 886	36,5	1,6
5 Babelsberg	3 168	11 901	42,4	1,5
51 Klein Glienicke	76	206	52,2	1,7
52 Babelsberg Nord	1 764	5 687	41,7	1,7
53 Babelsberg Süd	1 328	6 308	42,8	1,4
6 Potsdam Süd	2 381	16 649	34,1	1,8
61 Templiner Vorstadt	268	594	35,2	2,1
62 Teltower Vorstadt	602	1 980	37,9	1,9
63 Schlaatz	447	5 608	35,3	1,6
64 Waldstadt I	585	3 310	35,1	1,7
65 Waldstadt II	460	5 132	31,0	1,9
66 Industriegelände	5	5	X	X
67 Forst Potsdam Süd	14	20	X	X
7 Stern/Drewitz	2 305	15 143	32,7	1,9
71 Stern	1 478	9 011	33,4	1,8
72 Drewitz	549	3 763	31,2	2,1
73 Kirchsteigfeld	278	2 369	33,0	2,1
Potsdam insgesamt	13 927	74 701	37,5	1,7

¹ einschließlich der als leerstehend gemeldeten Wohnungen

Tab. 5 Wohnungsbestand nach Anzahl der Wohnräume, Größe der Wohnung und Ausstattungsmerkmalen 1989, 1995, 2000 bis 2002

Merkmal	1989		1995		2000		2001		2002	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohnungen insgs.	61 162	100,0	65 545	100,0	73 091	100,0	74 097	100,0	74 701	100,0
Anzahl der Wohnräume										
1	8 349	13,7	8 331	12,7	8 686	11,9	8 690	11,7	8 680	11,6
2	17 697	28,9	19 014	29,0	22 666	31,0	23 310	31,5	23 614	31,6
3	24 107	39,4	25 914	39,5	28 304	38,7	28 491	38,5	28 543	38,2
4	8 805	14,4	9 527	14,5	10 799	14,8	10 869	14,7	11 001	14,7
5	1 782	2,9	1 991	3,0	2 116	2,9	2 176	2,9	2 244	3,0
6 und mehr	422	0,7	768	1,2	520	0,7	561	0,8	619	0,8
Größe der Wohnung m²										
von ... bis ... unter										
unter 40	.	.	8 797	13,4	8 749	12,0	9 012	12,2	8 911	11,9
40 bis 60	.	.	20 227	30,9	23 160	31,7	23 490	31,7	23 421	31,4
60 bis 80	.	.	24 409	37,2	26 178	35,8	27 436	37,0	27 648	37,0
80 bis 100	.	.	6 319	9,6	9 294	12,7	8 408	11,3	8 609	11,5
100 bis 120	.	.	3 120	4,8	3 412	4,7	3 301	4,5	3 456	4,6
120 und größer	.	.	2 673	4,1	2 253	3,1	2 450	3,3	2 656	3,6
Ausstattungsgrad										
schlecht ausgestattet	.	.	5 208	7,9	4 438	6,1	3 544	4,8	2 657	3,6
teil ausgestattet	.	.	15 373	23,5	9 204	12,6	8 314	11,2	6 732	9,0
voll ausgestattet	.	.	44 964	68,6	59 449	81,3	62 239	84,0	65 312	87,4
Ausstattung mit WC										
Außentoilette	6 857	11,2	3 796	5,8	3 269	4,5	2 568	3,5	1 924	2,9
Innentoilette	53 944	88,2	61 683	94,1	69 763	95,4	71 499	96,5	72 759	97,4
Hofoilette	.	.	.	.	11	0,0	7	0,0	7	0,0
Trockentoilette	361	0,6	66	0,1	48	0,1	23	0,0	11	0,0
Ausstattung mit Bad/Dusche										
Bad oder Dusche	53 146	86,9	60 593	92,4	68 694	94,0	70 505	95,2	72 107	96,5
ohne Bad oder Dusche	8 016	13,1	4 952	7,6	4 397	6,0	3 592	4,8	2 594	3,5
Sonderausstattung										
Balkon	21 398	32,6	.	.	29 540	40,4	31 620	42,7	33 719	45,1
Terrasse	.	.	.	.	881	1,2	1 322	1,8	1 837	2,5
Loggia	.	.	.	.	1 405	1,9	1 468	2,0	1 743	2,3
Ausstattung mit Hei- zung										
Sammelheizung (ohne Sammelheizung auf Kohlebasis)	40 120	65,6	45 828	69,9	60 278	82,5	62 936	84,9	65 783	88,1
davon										
Gasheizung	.	.	8 877	19,4 ¹	11 035	18,3 ¹		19,8 ¹	14 412	19,3
Ölheizung	.	.	1 404	3,1 ¹	329	0,5 ¹		0,6 ¹	475	0,6
Fernheizung	.	.	35 344	77,1 ¹	40 006	66,4 ¹		65,3 ¹	41 520	55,6
Zentralheizung	.	.	.	.	8 745	14,5 ¹		14,1 ¹	9 268	12,4
Elektroheizung	.	.	203	0,4 ¹	161	0,3 ¹		0,2 ¹	105	0,1
Sonnenkollektor	.	.	.	.	2	0,0 ¹		0,0 ¹	3	0,0
Einzelraumheizung (ein- schließlich Sammelhei- zung auf Kohlebasis)	21 042	34,4	19 717	30,1	12 813	17,5	11 161	15,1	8 919	10,5

¹ Prozentzahl bezieht sich auf die Sammelheizung

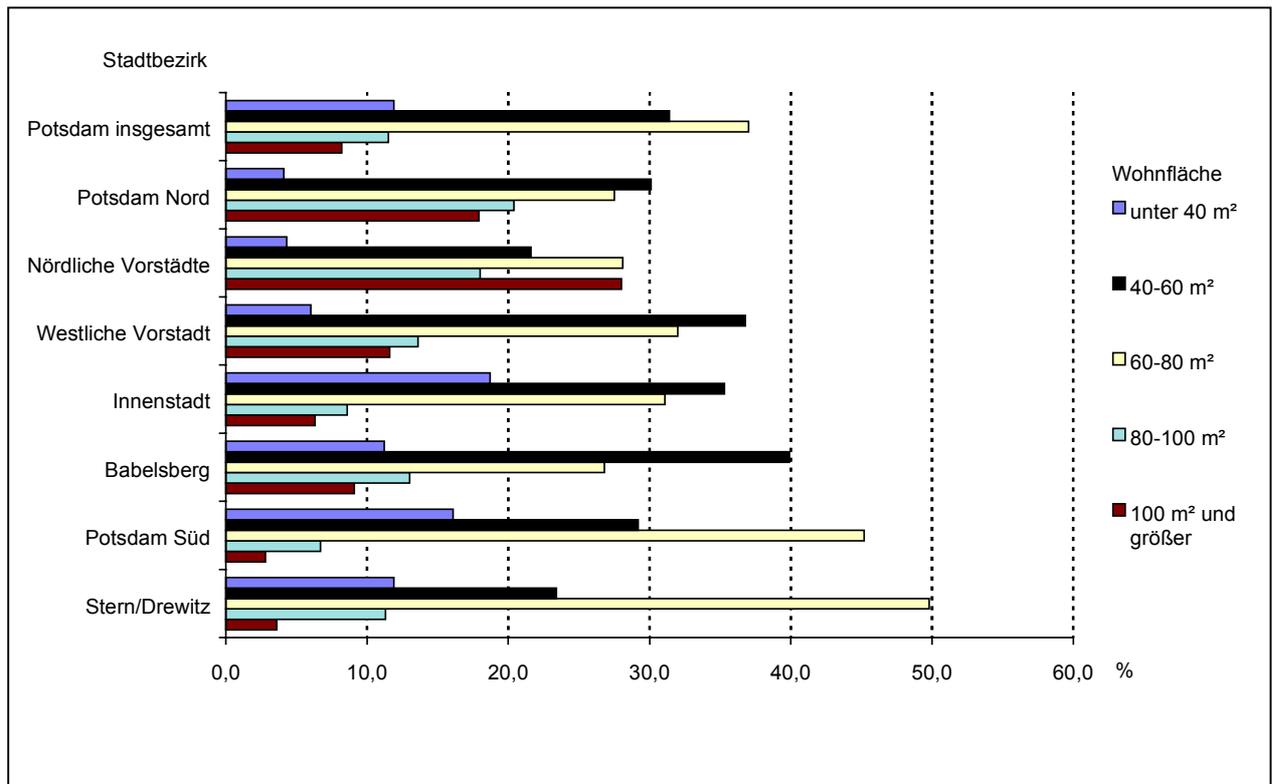
Tab. 6 Räumliche Verteilung der Wohnräume nach Stadtteilen 2002

Stadtbezirk Stadtteil	Räume						
	insgesamt	1	2	3	4	5	6 u. mehr
	Anzahl	%					
1 Potsdam Nord	5 995	3,2	33,8	32,5	22,7	5,5	2,2
11 Bornim	848	3,9	20,8	36,8	24,1	<u>10,5</u>	4,0
12 Nedlitz	85	<u>1,2</u>	17,6	37,6	20,0	<u>16,5</u>	<u>7,1</u>
13 Bornstedt	3 096	3,7	<u>41,3</u>	32,1	16,6	4,7	1,5
14 Sacrow	101	5,9	22,8	42,6	20,8	5,0	3,0
15 Eiche	1 697	<u>2,2</u>	29,8	31,3	<u>30,6</u>	4,2	1,9
16 Grube	168	<u>1,2</u>	15,5	<u>21,4</u>	<u>50,6</u>	3,6	<u>7,7</u>
2 Nördliche Vorstädte	3 786	4,7	29,9	37,6	17,7	6,9	3,2
21 Nauener Vorstadt	1 682	3,0	29,8	36,7	18,5	7,3	4,6
22 Jägervorstadt	697	5,3	29,0	45,1	15,1	4,3	1,3
23 Berliner Vorstadt	1 407	6,4	30,4	34,8	18,2	7,6	2,6
3 Westliche Vorstadt	9 999	5,8	35,7	40,7	12,5	4,7	0,7
31 Brandenburger Vorstadt	6 283	6,3	42,7	34,8	11,1	4,6	0,4
32 Potsdam West	3 711	4,9	23,8	<u>50,6</u>	14,7	5,0	1,1
33 Wildpark	5	.	.	.	.	.	.
4 Innenstadt	11 228	18,2	37,0	35,5	7,5	1,5	0,4
41 Nördliche Innenstadt	7 342	<u>20,4</u>	36,9	32,7	<u>7,5</u>	2,0	0,5
42 Südliche Innenstadt	3 886	14,0	37,1	40,8	<u>7,6</u>	<u>0,4</u>	0,1
5 Babelsberg	11 901	8,3	44,2	30,8	12,0	3,6	1,1
51 Klein Glienicke	206	2,9	26,7	38,3	19,4	7,8	<u>4,9</u>
52 Babelsberg Nord	5 387	9,3	38,4	<u>29,5</u>	16,2	4,9	1,7
53 Babelsberg Süd	6 308	7,6	<u>49,6</u>	31,7	<u>8,1</u>	2,5	0,5
6 Potsdam Süd	16 649	17,1	20,9	42,2	17,7	1,8	0,4
61 Templiner Vorstadt	594	4,9	39,1	<u>27,4</u>	15,3	<u>10,9</u>	2,4
62 Teltower Vorstadt	1 980	6,6	28,7	40,1	16,4	6,2	2,0
63 Schlaatz	5 608	<u>24,4</u>	20,0	39,9	15,5	<u>0,2</u>	<u>0,0</u>
64 Waldstadt I	3 310	4,7	33,5	44,5	15,1	1,9	0,4
65 Waldstadt II	5 132	<u>22,5</u>	8,6	<u>45,7</u>	<u>22,4</u>	<u>0,8</u>	<u>0,0</u>
66 Industriegelände	5	.	.	.	.	.	.
67 Forst Potsdam Süd	20	.	.	.	.	.	.
7 Stern/Drewitz	15 143	12,3	26,5	42,4	16,6	1,8	0,4
71 Stern	9 011	13,7	20,3	<u>45,6</u>	18,4	1,7	0,4
72 Drewitz	3 763	14,9	25,3	41,0	16,4	2,1	<u>0,2</u>
73 Kirchsteigfeld	2 369	2,8	<u>51,9</u>	32,8	10,0	2,1	0,4
insgesamt	74 701	11,6	31,6	38,2	14,7	3,0	0,8
<u>über dem Potsdam Durchschnitt</u>							
<u>deutlich unter dem Potsdam Durchschnitt</u>							

Tab. 7 Wohnungsgrößen nach Wohnflächen und Stadtteilen 2002

	Stadtbezirk Stadtteil	Wohnun- insgesamt	davon					
			Wohnfläche der Wohnungen von ... bis unter ... m ²					
		Anzahl	unter 40	40 - 60	60 - 80	80 - 100	100 - 120	größer 120
		%						
1	Potsdam Nord	5 995	4,1	30,1	27,5	20,4	11,3	6,7
11	Bornim	848	8,0	17,9	28,3	22,2	13,7	9,9
12	Nedlitz	85	<u>2,4</u>	16,5	27,1	25,9	16,5	11,8
13	Bornstedt	3 096	4,0	37,4	27,2	18,7	7,7	4,9
14	Sacrow	101	5,9	22,8	<u>22,8</u>	25,7	11,9	10,9
15	Eiche	1 697	2,7	25,5	29,4	21,2	16,0	5,2
16	Grube	168	0,6	<u>12,5</u>	<u>11,3</u>	29,8	14,3	31,5
2	Nördliche Vorstädte	3 786	4,3	21,6	28,1	18,0	11,6	16,4
21	Nauener Vorstadt	1 682	<u>2,3</u>	25,1	28,1	17,1	11,8	15,6
22	Jägervorstadt	697	5,6	27,0	29,8	18,1	9,0	10,5
23	Berliner Vorstadt	1 407	6,0	<u>14,9</u>	27,3	19,0	12,7	20,3
3	Westliche Vorstadt	9 999	6,0	36,8	32,0	13,6	6,7	5,0
31	Brandenburger Vorstadt	6 283	6,9	40,3	27,1	12,6	7,6	5,6
32	Potsdam West	3 711	4,3	31,0	40,2	15,3	5,1	4,0
33	Wildpark	5	.	.	.	.	.	.
4	Innenstadt	11 228	18,7	35,3	31,1	8,6	3,4	2,9
41	Nördliche Innenstadt	7 342	21,8	34,5	26,4	8,6	4,5	4,2
42	Südliche Innenstadt	3 886	12,9	36,9	40,0	8,4	<u>1,4</u>	0,4
5	Babelsberg	11 901	11,2	39,9	26,8	13,0	5,1	4,0
51	Klein Glienicke	206	6,3	19,4	25,7	20,4	10,2	18,0
52	Babelsberg Nord	5 387	13,1	30,7	27,1	16,5	6,9	5,7
53	Babelsberg Süd	6 308	9,6	48,4	26,5	9,9	3,5	2,1
6	Potsdam Süd	16 649	16,1	29,2	45,2	6,7	1,8	0,9
61	Templiner Vorstadt	594	6,2	35,9	<u>24,6</u>	14,0	10,8	8,6
62	Teltower Vorstadt	1 980	5,1	25,2	37,2	20,5	7,8	4,2
63	Schlaatz	5 608	22,8	33,3	41,1	<u>2,6</u>	<u>0,1</u>	0,0
64	Waldstadt I	3 310	5,0	45,7	40,3	7,1	1,3	<u>0,6</u>
65	Waldstadt II	5 132	21,3	<u>14,8</u>	58,4	<u>4,8</u>	<u>0,7</u>	<u>0,0</u>
66	Industriegelände	5	.	.	.	.	.	.
67	Forst Potsdam Süd	20	.	.	.	.	.	.
7	Stern/Drewitz	15 143	11,9	23,4	49,8	11,3	2,4	1,2
71	Stern	9 011	15,0	20,0	55,5	<u>6,1</u>	1,9	1,4
72	Drewitz	3 763	10,4	26,0	43,0	16,5	3,3	<u>0,7</u>
73	Kirchsteigfeld	2 369	<u>2,2</u>	32,1	38,7	23,0	3,0	1,1
	insgesamt	74 701	11,9	31,4	37,0	11,5	4,6	3,6
	<u>über dem Potsdam Durchschnitt</u>							
	<u>deutlich unter dem Potsdam Durchschnitt</u>							

Abb. 2 Anteile der Wohnungsgrößen nach Wohnfläche und Stadtteilen 2002



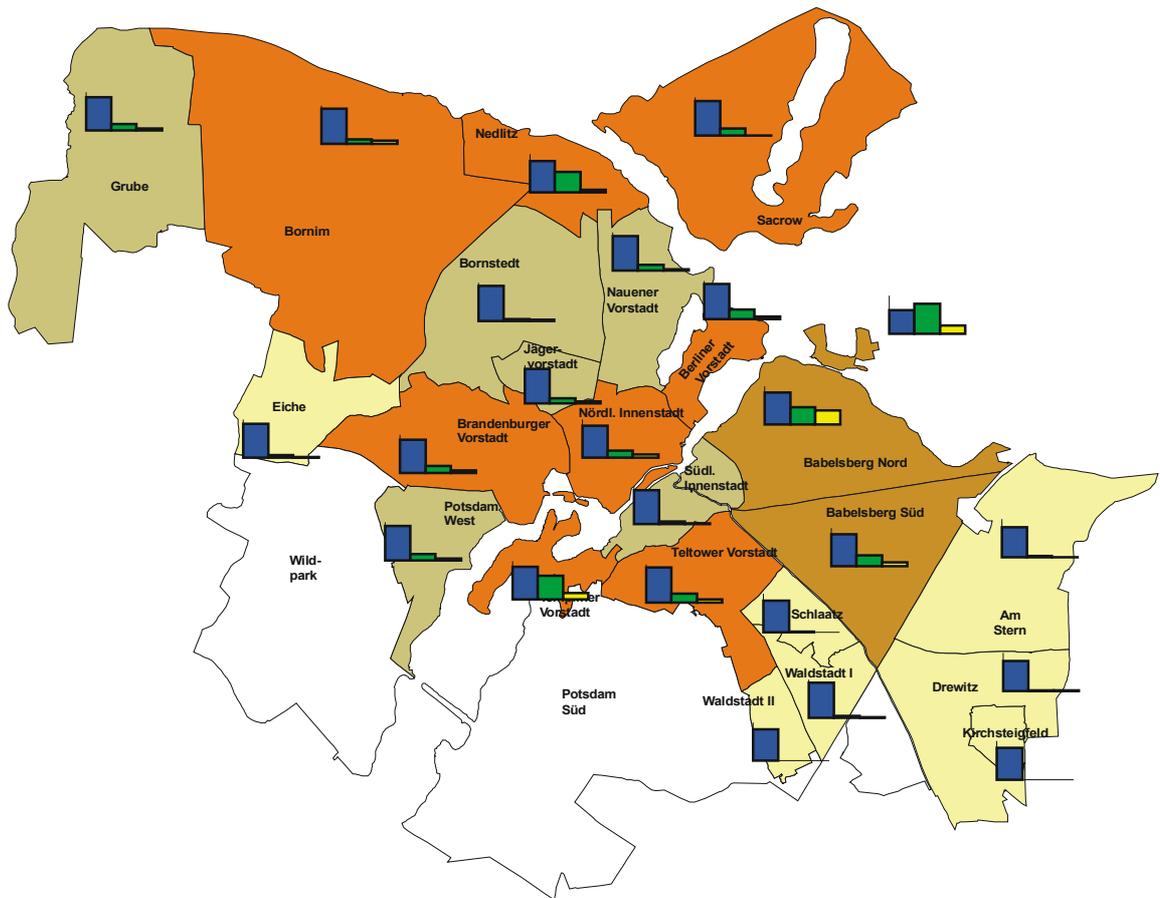
Im oben stehenden Diagramm wird deutlich, dass 50 % der Wohnungen im Gebiet Stern/Drewitz eine Größe von 60 – 80 m² haben. Diese Wohnungen sind überwiegend 3 Raum Wohnungen. In Potsdam Süd gibt es ebenfalls überwiegend Wohnungen mit einer Größe von 60 – 80 m².

In Babelsberg ist der Anteil der Wohnungen mit einer Größe von 40 – 60 m² besonders hoch, wobei Babelsberg Süd mit 48,4 % erheblich über dem Durchschnitt von Potsdam liegt.

In den Nördlichen Vorstädten, insbesondere in der Berliner und der Nauener Vorstadt, gibt es viele große Wohnungen, die eine Wohnfläche von 120 m² und mehr haben. 23,4 % aller Wohnungen in dieser Größe befinden sich hier.

In Grube haben 75,6 % aller Wohnungen eine Wohnfläche von 80 m² und mehr. Ursache dafür ist, dass 70,2 % aller Wohnungen sich in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern befinden. Seit 1991 wurden hier 67 Wohnungen in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern fertiggestellt.

Abb. 3 Wohnungen nach Ausstattungsgrad und Stadtteilen 2002



Anteil der schlecht ausgestatteten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand

0 bis unter 1 %	(6)
1 bis unter 3 %	(8)
3 bis unter 7 %	(7)
7 bis unter 16 %	(3)
statistisch nicht relevant	(3)

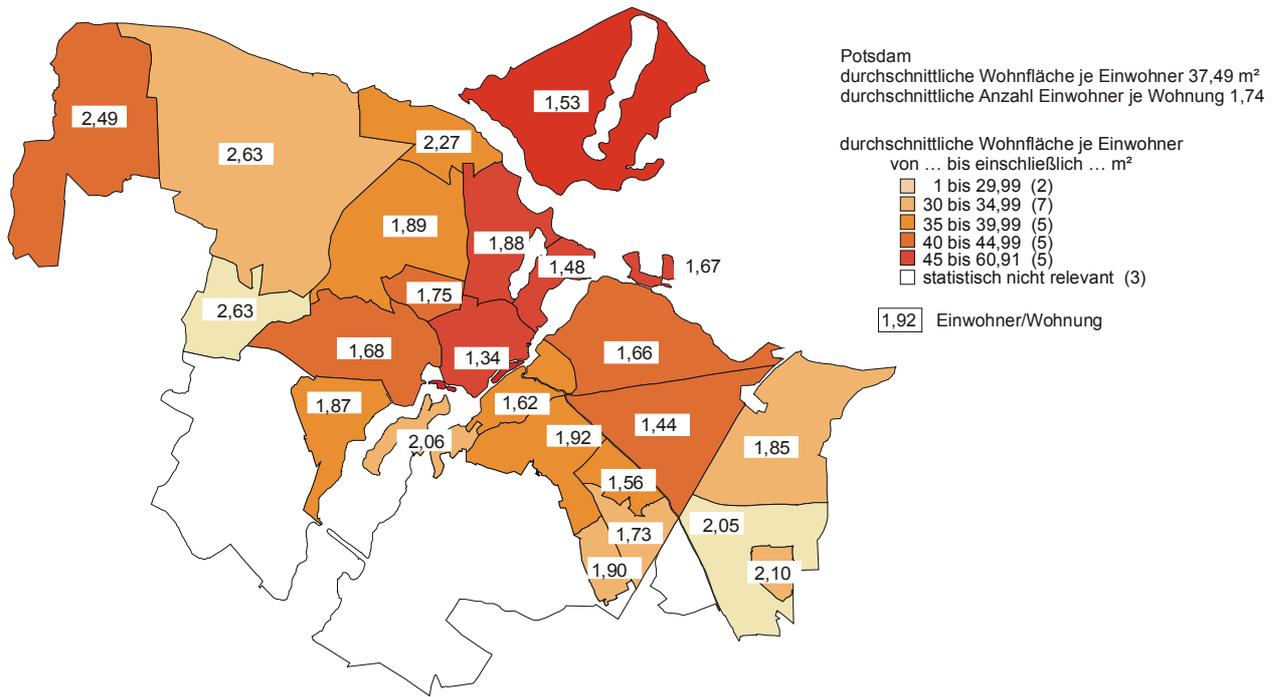
Ausstattungsgrad (%)

■ voll ausgestattet
■ Teilausstattung
■ schlecht ausgestattet

Potsdam insgesamt

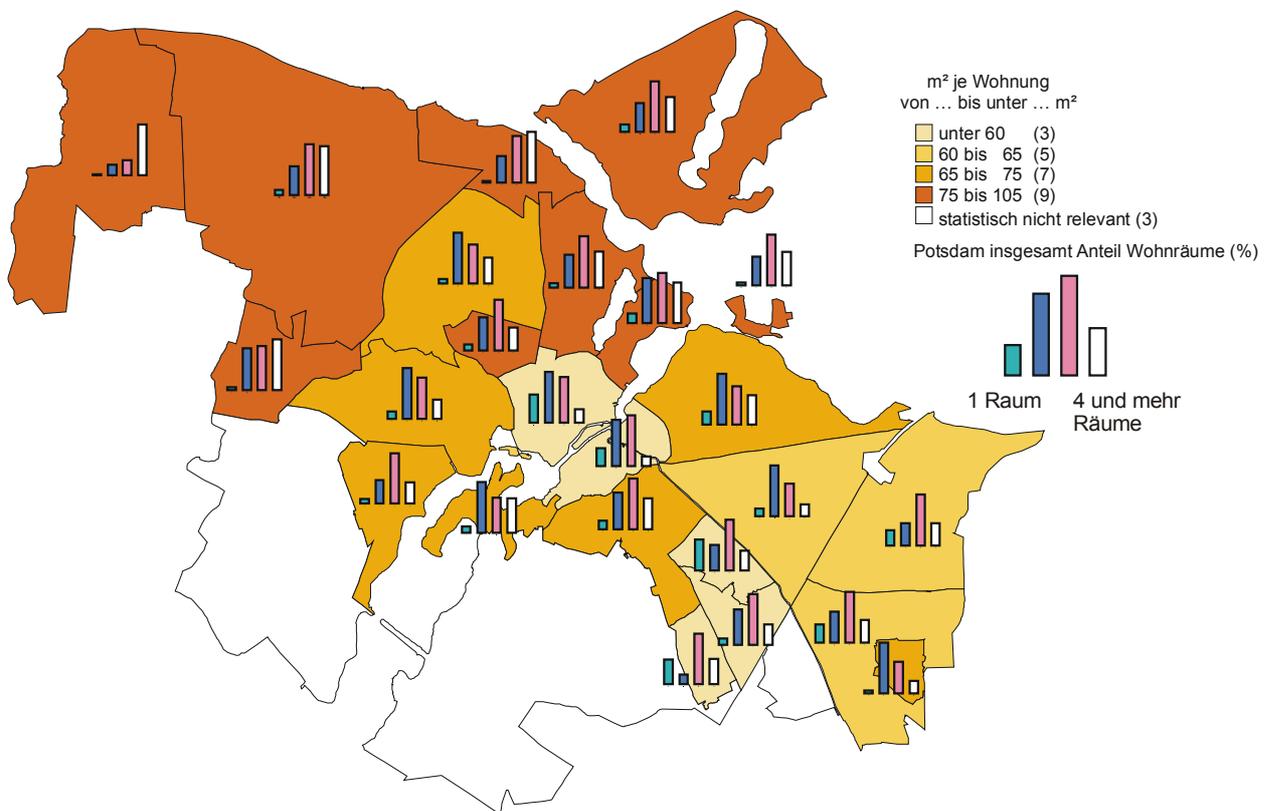


Abb. 4 Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner und durchschnittliche Anzahl von Einwohnern je Wohnung nach Stadtteilen¹ 2002



¹ einschließlich der als leerstehend gemeldeten Wohnungen

Abb. 5 Wohnungen nach durchschnittlicher Wohnfläche und Anteile der Wohnräume je Wohnung nach Stadtteilen 2002



Tab. 8 Wohnungen nach Größe der Wohnfläche und Anzahl der Wohnräume 2002

Räume	insgesamt	Fläche von ... bis unter ... m ²					
		unter 40	40 - 60	60 - 80	80 - 100	100 - 120	120 und größer
Anzahl							
1	8 680	7 302	1 276	91	9	1	1
2	23 614	1 572	17 435	4 076	439	53	39
3	28 543	36	4 652	19 022	3 811	756	266
4	11 001	1	57	4 391	3 837	1 803	912
5	2 244	.	1	65	483	761	934
6 und mehr	619	.	.	3	30	82	504
insgesamt	74 701	8 911	23 421	27 648	8 609	3 456	2 656

Tab. 9 Wohnungen nach Größe der Wohnfläche und Baualter 2002

Baualter	insgesamt	Fläche von ... bis unter ... m ²					
		unter 40	40 - 60	60 - 80	80 - 100	100 - 120	120 und größer
von ... bis ... unter	Anzahl						
vor 1751	1 081	165	392	281	131	58	54
1751 - 1801	1 268	221	446	309	176	69	47
1801 - 1851	209	26	52	56	41	19	15
1851 - 1901	11 813	1 381	3 492	2 800	2 064	1 078	998
1901 - 1949	12 953	737	4 193	4 009	2 178	1 010	826
1949 - 1971	8 109	743	4 364	2 438	437	85	42
1971 - 1991	28 980	5 322	7 413	14 240	1 599	331	75
1991 und später	10 288	316	3 069	3 515	1 983	806	599
insgesamt	74 701	8 911	23 421	27 648	8 609	3 456	2 656

34,0 % der Wohnungen, die eine Wohnfläche von mehr als 100 m² haben, stammen aus der Zeit von 1851 bis 1900, 29,9 % aus der Zeit von 1901 bis 1948 und 23,0 % der Wohnungen aus der Zeit nach 1990.

In der Zeit von 1971 bis 1990 entstanden insbesondere kleine und mittelgroße Wohnungen. Fast 52 % der Wohnungen mit einer Größe von 60 bis 80 m² wurden in dieser Zeit erbaut und befinden sich vorwiegend in den Gebieten des industriellen Wohnungsbaus zwischen 1970 und 1990.

Tab. 10 Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume und Baualter 2002

Baualter von ... bis ... unter	insgesamt	Räume					
		1	2	3	4	5	6 und mehr
vor 1751	1 081	221	473	253	101	21	12
1751 - 1801	1 268	220	535	359	119	29	6
1801 - 1851	209	26	69	79	25	7	3
1851 - 1901	11 813	1 179	4 375	3 818	1 665	597	179
1901 - 1949	12 953	567	4 612	4 372	2 296	850	256
1949 - 1971	8 109	589	2 755	3 796	863	74	23
1971 - 1991	28 980	5 375	6 041	12 840	4 372	317	35
1991 und später	10 288	494	4 754	3 026	1 560	349	105
insgesamt	74 701	8 680	23 614	28 543	11 001	2 244	619

Fast 62 % aller Einraumwohnungen existieren in Gebäuden, die in der Zeit von 1971 bis 1990 gebaut wurden. 59 % aller Einraumwohnungen befinden sich in den Plattenbaugebieten. Mit fast 45 % entstanden im genannten Zeitraum schwerpunktmäßig 3 Raum Wohnungen und auch 39,7 % aller 4 Raum Wohnungen. In der Zeit von 1901 bis 1948 wurden 38,6 % aller Wohnungen mit 5 und mehr Räumen errichtet. Zu dem genannten Zeitpunkt entstanden diese großen Wohnungen vor allem in Potsdam West und in Babelsberg Nord und Süd.

Tab. 11 Wohnungen nach Wohnungseigentümern und Baualter 2002

Baualter von ... bis ... unter	insgesamt	Eigentümer					
		Kommunal		Genossenschaftlich		Private u. Sonstige	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
vor 1751	1 081	89	8,2	3	0,3	989	91,5
1751 - 1801	1 268	164	12,9	4	0,3	1 100	86,8
1801 - 1851	209	16	7,7	0	0,0	193	92,3
1851 - 1901	11 813	1 269	10,7	375	3,2	10 169	86,1
1901 - 1949	12 953	2 329	18,0	2 892	22,3	7 732	59,7
1949 - 1971	8 109	2 590	31,9	3 170	39,1	2 349	29,0
1971 - 1991	28 980	12 181	42,0	9 543	32,9	7 256	25,0
1991 und später	10 288	776	7,5	71	0,7	9 441	91,8
insgesamt	74 701	19 414	26,0	16 058	21,5	39 229	52,5

Werden die Eigentümerverhältnisse der bis zum Baujahr 1948 errichteten Wohnungen betrachtet, so ist zu erkennen, dass mittlerweile 73,9 % dieser Wohnungen im privaten Besitz sind. Im Jahr 2001 waren es noch 68,4 %.

84,0 % aller Wohnungen die 2002 neu erbaut wurden, befinden sich im privatem Besitz. Das ist in erster Linie auf die Fertigstellungen von Wohnungen im Bornstedter Feld (182 Wohnungen), der Südlichen Innenstadt (74 Wohnungen) und Babelsberg Nord (54 Wohnungen) zurückzuführen.

Tab. 12 Wohnungen nach Wohnungseigentümern und Größe der Wohnfläche 2002

Wohnfläche von ... bis unter ... m ²	insgesamt		Eigentümer					
			Kommunal		Genossenschaftlich		Private u. Sonstige	
	Anzahl		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
kleiner 40	8 911		3 612	40,5	1 822	20,4	3 477	39,0
40 bis 60	23 421		6 692	28,6	5 910	25,2	10 819	46,2
60 bis 80	27 648		7 710	27,9	6 987	25,3	12 951	46,8
80 bis 100	8 609		954	11,1	996	11,6	6 659	77,3
100 bis 120	3 456		278	8,0	229	6,6	2 949	85,3
120 und größer	2 656		168	6,3	114	4,3	2 374	89,4
insgesamt	74 701		19 414	26,0	16 058	21,5	39 229	52,5

Je größer die Wohnfläche der Wohnungen ist, um so größer ist der Besitzanteil der privaten und sonstigen Eigentümer an diesen Wohnungen. 89,4 % aller Wohnungen, die 120 m² und größer sind, befinden sich im privaten Besitz. Die kleineren Wohnungen mit einer Größe unter 40 m² sind zu jeweils rund 40,0 % sowohl im kommunalen als auch im privatem Besitz.

Tab. 13 Wohnungen nach Wohnungseigentümern und Anzahl der Wohnräume 2002

Räume	insgesamt		Eigentümer					
			Kommunal		Genossenschaftlich		Private u. Sonstige	
	Anzahl		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
1	8 680		3 442	39,7	1 940	22,4	3 298	38,0
2	23 614		5 931	25,1	4 532	19,2	13 151	55,7
3	28 543		7 811	27,4	6 948	24,3	13 784	48,3
4	1 101		2 033	18,5	2 376	21,6	6 592	59,9
5	2 244		181	8,1	237	10,6	1 826	81,4
6 und mehr	619		16	2,6	25	4,0	578	93,4
insgesamt	74 7017		19 414	26,0	16 058	21,5	39 229	52,6

Dass die sehr großen Wohnungen überwiegend im privaten Besitz sind, zeigt sich auch bei der Betrachtung der Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume. Hier sind 93,4 % der Wohnungen, die 6 und mehr Räume haben, in privatem Besitz. Es ist wie bei der Wohnfläche eine Proportionalität zwischen der Zunahme Größe der Wohnung und der Zunahme des Besitzanteils der privaten Eigentümer festzustellen.

Tab. 14 Gebäude mit Wohnraum und Wohnungen nach Eigentümern und Art des Gebäudes 2002

Gebäude- typ	insgesamt				Eigentümer											
					Kommunal				Genossenschaftlich				Privat			
	Gebäude		darin Woh.		Gebäude		darin Woh.		Gebäude		darin Woh.		Gebäude		darin Woh.	
	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%
Mehrfami- lienhaus	8 480	60,9	67 678	90,6	1 809	93,5	19 146	98,6	1 598	94,1	15 934	99,2	5 073	49,3	32 589	83,1
Einf. ¹	5 111	36,7	5 393	7,2	105	5,4	114	0,6	91	5,4	104	0,6	4 915	47,7	5 175	13,2
sonstige Gebäude	336	2,4	1 630	2,2	21	1,1	154	0,8	9	0,5	20	0,1	306	3,0	1 456	3,7
insges.	13 927	100,0	74 701	100,0	1 935	100,0	19 414	100,0	1 698	100,0	16 058	100,0	10 294	100,0	39 229	100,0

¹ Ein-, Zweifamilien-, Doppel-, Reihenhäuser

Tab. 15 Leerstehende Wohnungen nach Stadtteilen 2001 und 2002 im Vergleich

	Stadtbezirk Stadtteil	Wohng. insgesamt	Leerstand in %	davon		Wohng. insgesamt	Leerstand in %	davon	
				unvermietet.	vermietet			unvermietet.	vermietet
		2001				2002			
1	Potsdam Nord	5 759	9,4	3,0	6,4	5 995	2,0	1,6	0,4
11	Bornim	833	4,1	4,1	-	848	1,8	1,8	-
12	Nedlitz	86	2,3	2,3	-	85	2,4	2,4	-
13	Bornstedt	2 914	14,7	2,7	12,0	3 096	1,6	0,8	0,8
14	Sacrow	101	19,8	19,8	-	101	14,9	14,9	-
15	Eiche	1 664	3,6	2,4	1,2	1 697	1,2	1,2	-
16	Grube	161	-	-	-	168	11,9	11,9	-
2	Nördliche Vorstädte	3 765	14,6	8,6	6,0	3 786	17,1	11,3	5,8
21	Nauener Vorstadt	1 681	17,5	10,4	7,1	1 682	19,9	12,8	7,1
22	Jägervorstadt	682	13,6	10,0	3,7	697	13,1	7,2	5,9
23	Berliner Vorstadt	1 402	11,4	5,7	5,7	1 047	15,7	11,4	4,3
3	Westliche Vorstadt	9 974	14,9	6,1	8,8	9 999	8,4	4,4	4,0
31	Brandenburger Vorstadt	6 268	15,6	6,7	8,9	6 283	7,6	5,2	2,4
32	Potsdam West	3 701	13,7	5,0	8,7	3 711	9,9	3,2	6,7
33	Wildpark	5	-	-	-	5	-	-	-
4	Innenstadt	11 160	10,9	6,2	4,7	11 228	12,4	7,8	4,6
41	Nördliche Innenstadt	7 357	12,6	8,2	4,4	7 342	14,7	9,3	5,4
42	Südliche Innenstadt	3 803	7,5	2,2	5,3	3 886	8,0	4,8	3,2
5	Babelsberg	11 810	13,8	8,1	5,8	11 901	11,7	8,3	3,4
51	Klein Glienicke	192	34,9	34,9	-	206	16,5	11,7	4,8
52	Babelsberg Nord	5 327	13,0	8,8	4,1	5 687	10,7	9,0	1,7
53	Babelsberg Süd	6 291	13,9	6,6	7,3	6 308	12,3	7,6	4,7
6	Potsdam Süd	16 550	6,1	0,2	5,8	16 649	3,5	1,1	2,4
61	Templiner Vorstadt	587	3,6	0,2	3,4	594	3,7	0,3	3,4
62	Teltower Vorstadt	1 969	5,2	2,0	3,2	1 980	1,2	1,1	0,1
63	Schlaatz	5 609	8,9	-	8,9	5 608	7,1	1,6	5,5
64	Waldstadt I	3 228	4,0	-	4,0	3 310	2,2	2,0	0,2
65	Waldstadt II	5 132	5,0	-	5,0	5 132	1,4	0,2	1,2
66	Industriegelände	5	0,0	-	-	5	-	-	-
67	Forst Potsdam Süd	20	0,0	-	-	20	-	-	-
7	Stern/Drewitz	15 079	5,8	0,2	5,6	15 143	4,2	0,8	3,4
71	Stern	8 957	7,1	0,2	6,9	9 011	3,2	0,8	2,4
72	Drewitz	3 754	1,3	0,3	1,0	3 763	3,8	1,2	2,6
73	Kirchsteigfeld	2 368	7,6	-	7,6	2 369	8,4	-	8,4
	insgesamt	74 097	9,8	3,8	6,0	74 701	7,5	4,2	3,3

Quelle: Stadtverwaltung Potsdam

Gegenüber den Vorjahren hat sich die Quote der leer stehenden Wohnungen für die Stadt Potsdam insgesamt verringert. In der Westlichen Vorstadt ist der Leerstand um ca. 50 % gesunken. Um 2,7 % ist der Leerstand bei den vermietbaren Wohnungen zurückgegangen, während der Leerstand bei den unvermietbaren Wohnungen konstant geblieben ist. Allerdings gibt es in den einzelnen Stadtteilen gegenüber 2001 gravierende Veränderungen.

Tab. 16 Leerstand ausgewählter Eigentümer in Wohngebieten mit industriellem Wohnungsbau 2001 und 2002 im Vergleich

Gebiet	Wohnungsleerstand	
	2001	2002
	%	
Plattenbaugebiete insgesamt	3,1	3,9
davon		
Schlaatz	7,7	8,3
Stern	3,1	2,5
Drewitz	0,9	1,3
Waldstadt I	0,7	0,7
Waldstadt II	2,9	1,4
Potsdam West	0,8	5,5
Zentrum Ost	2,6	6,2
andere Gebiete	3,2	6,3

Wie bereits im vergangenen Jahr wurde im Rahmen gebietsbezogener Planungen durch die Stadt gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen des Arbeitskreises Stadtspuren diese Gebiete einer individuellen Betrachtung unterzogen, um standortbezogene Maßnahmen entwickeln zu können.

In diesem Zusammenhang haben die GEWOBA, die WG „Karl-Marx“ und die PWG 1956 die konkreten Informationen zum Leerstand zusammengetragen. Bezogen auf die durch diese Wohnungsunternehmen vertretenen Wohnungsbestände stellt sich der Leerstand wie in Tabelle 16 ausgewiesen dar.

Wurden 2001 ausschließlich Wohnungen erfasst, die vermietbar leer stehen, so wurden diesmal vermietbare und unvermietbare Wohnungen betrachtet.

Abweichungen bei den Quoten des Leerstandes zur Tabelle 15 sind darauf zurückzuführen, dass die genannten Wohnungsunternehmen nur eine Teilmenge des Wohnungsbestandes repräsentieren und damit auch nur eine Teilmenge des Leerstandes abbilden.

Quelle: Arbeitskreis Stadtspuren

2 Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes

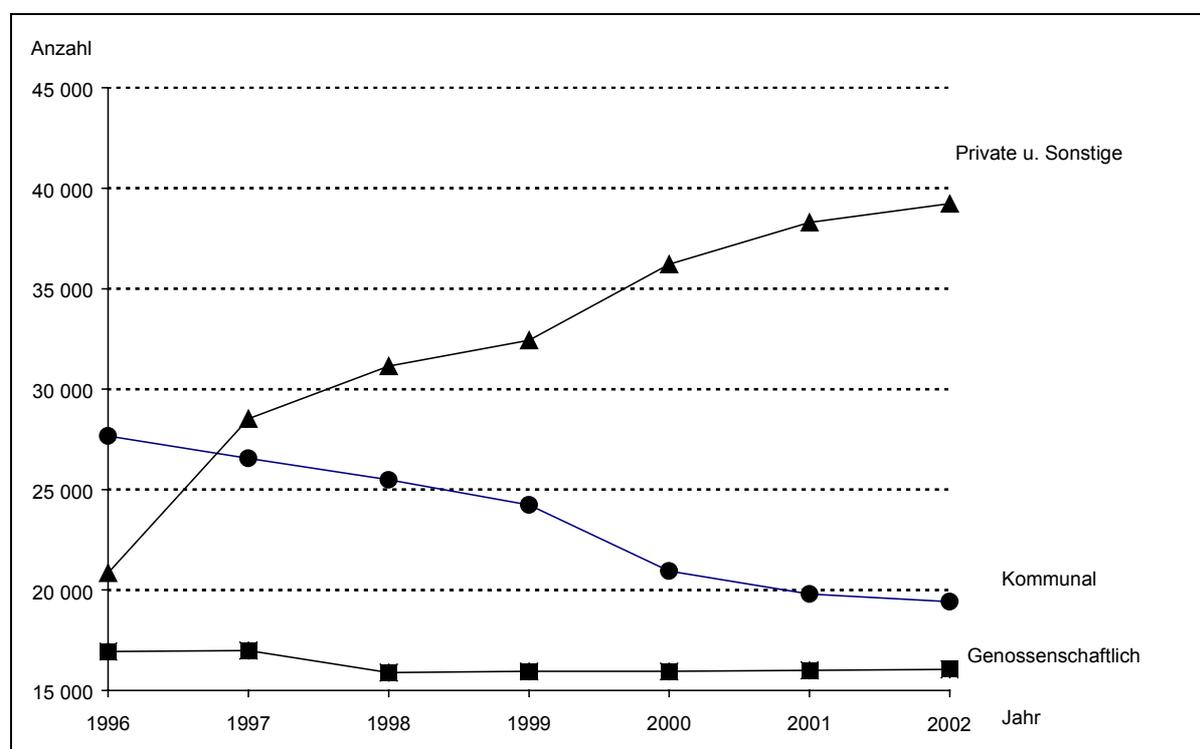
Tab. 17 Bestand an Gebäuden mit Wohnraum und darin enthaltene Wohnungen nach Stadtbezirken 1997 bis 2002

Stadtbezirk	Gebäudebestand ¹						Wohnungsbestand ¹					
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	1997	1998	1999 ²	2000 ²	2001	2002
Potsdam Nord	2 033	2 135	2 153	2 266	2 409	2 496	5 047	5 475	5 290	5 503	5 759	5 995
Nördliche Vorstädte	864	853	883	895	899	918	3 559	3 503	3 711	3 708	3 765	3 786
Westliche Vorstadt	1 312	1 301	1 306	1 309	1 309	1 311	9 879	9 837	9 971	9 964	9 974	9 999
Innenstadt	1 314	1 295	1 297	1 325	1 325	1 348	11 191	11 049	11 004	11 172	11 160	11 228
Babelsberg	3 110	3 125	3 105	3 125	3 148	3 168	11 551	11 652	11 640	11 745	11 810	11 901
Potsdam Süd	2 331	2 341	2 341	2 346	2 367	2 381	16 420	16 432	16 423	16 408	16 550	16 649
Stern/Drewitz	2 153	2 166	2 195	2 245	2 269	2 305	14 427	14 569	14 575	14 591	15 079	15 143
insgesamt	13 117	13 216	13 280	13 511	13 726	13 927	72 074	72 517	72 614	73 091	74 097	74 701

¹ Registerbereinigung im Wohnungskataster

² einschließlich abgeschlossener Wohnungen in Wohnheimen

Abb. 6 Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Eigentümern von 1997 bis 2002



Tab. 18 Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes nach den Eigentumsformen
1997 bis 2002

Eigentumsform	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Kommunal							
Gebäude	3 107	2 975	2 836	2 627	2 211	1 991	1 935
Wohnungen	27 665	26 550	25 479	24 226	20 937	19 800	19 414
WE je Gebäude	8,9	8,9	9,0	9,2	9,5	9,9	10,3
Genossenschaften							
Gebäude	1 815	1 813	1 680	1 683	1 680	1 687	1 698
Wohnungen	16 939	16 989	15 894	15 954	15 947	16 003	16 058
WE je Gebäude	9,3	9,4	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5
Private u. Sonstige							
Gebäude	6 946	8 324	8 700	8 970	9 620	10 048	10 294
Wohnungen	20 858	28 525	31 144	32 434	36 207	38 294	39 229
WE je Gebäude	3,0	3,4	3,6	3,6	3,8	3,8	3,8
insgesamt							
Gebäude	12 817	13 117	13 216	13 280	13 511	13 726	13 927
Wohnungen	69 981	72 074	72 517	72 614	73 091	74 097	74 701
WE je Gebäude	5,5	5,5	5,5	5,5	5,4	5,4	5,4

Der kommunale Wohnungsbestand verringert sich weiter. Seit 1996 ist er um 29,8 % gesunken.

Der private Wohnungsbestand ist um 88,1 das entspricht 18 371 Wohnungen, angestiegen.

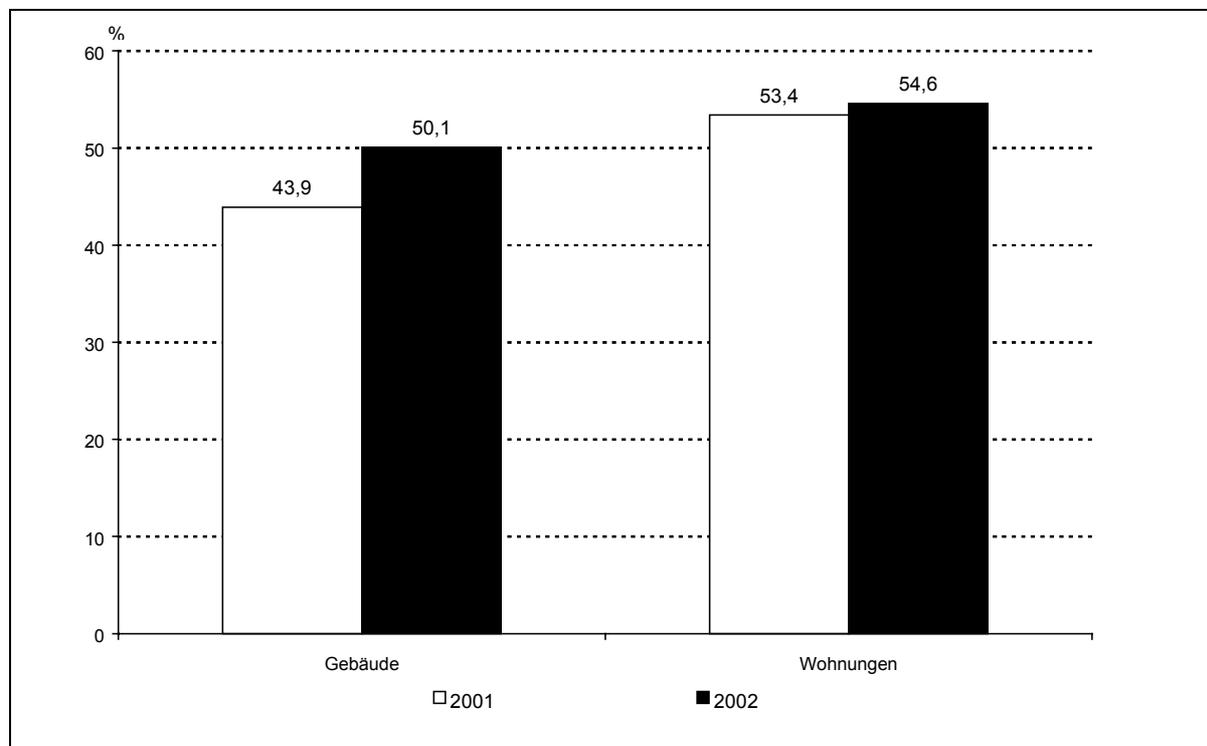
Beim genossenschaftlichen Eigentum gab es bis zum Jahr 2000 ein Verringerung des Wohnungsbestandes um 5,8 %. Seit dem Jahr 2001 ist ein leichter Wohnungszugang zu verzeichnen.

Tab. 19 Modernisierungsstand der Gebäude und Wohnungen nach dem Baualter 2002

Baujahresgruppe	Gebäude			Wohnungen		
	insgesamt	saniert	%	insgesamt	saniert	%
bis 1900	3 342	1 430	43,0	14 371	6 234	43,4
1901 – 1948	4 395	1 374	31,3	12 953	4 673	36,1
1949 – 1970	1 190	657	55,2	8 109	5 096	62,8
1971 – 1990	2 620	1 136	43,4	28 980	14 569	50,3
1991 und später	2 380	2 380	100,0	10 288	10 288	100,0
insgesamt	13 927	6 977	50,1	74 701	40 830	54,6

Der Modernisierungsstand ist das Ergebnis einer seit 1995 andauernden Erfassung von verwaltungsin-
 ternen Informationen zu erfolgten Sanierungen z.B. durch Bewilligung von Fördermitteln.

Abb. 7 Entwicklung des Modernisierungsstandes der Gebäude und Wohnungen 2001 und 2002



Tab. 20 Stadtteile mit besonders hohen Zu- bzw. Abgängen an Wohnungen 1991 bis 2002

neu entstandene Gebiete	Wohnungs- zugang	Gebiete mit hohem Abgang an Wohnungen (durch Abbruch oder Umnutzung)	Wohnungs- abgang
Altes Rad	931	Nördliche Innenstadt	-541
Kirchsteigfeld	2 341	Babelsberg Süd	-229
Katharinenholz/Thaerstr.	336	Babelsberg Nord	-224
Bornstedter Feld	695	Brandenburger Vorstadt	-112

In den neu entstanden Wohngebieten Altes Rad und Kirchsteigfeld sind die Baumaßnahmen weitestgehend abgeschlossen. Im Bornstedter Feld ist ein weiterer Zuwachs an Wohnungen zu erwarten.

Von den 541 Wohnungen, die in der Nördlichen Innenstadt als Abgangswohnungen geführt werden, wurden 494 Wohnungen in Gewerberäume umgenutzt.

Nur 31,4 % aller Wohnungsabgänge sind tatsächliche Abbrüche, so dass diese Wohnungen dem Markt nicht mehr zur Verfügung stehen.

In Eiche (siehe Tab. 21 Seite 25) stehen durchschnittlich 29,7 m² Wohnfläche je Einwohner zur Verfügung. Das liegt weit unter dem Durchschnitt der Stadt Potsdam mit 37,5 m² Wohnfläche. Den größten Wert mit 60,6 m² Wohnfläche je Einwohner hat die Berliner Vorstadt. Hier wohnen 1,5 Personen in einer Wohnung, während es in Eiche 2,6 Personen sind. Ebenfalls 2,6 Personen leben in Bornim in einer Wohnung.

Tab. 21 Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner und der durchschnittlichen Anzahl der Einwohner je Wohnung nach Stadtteilen 1998 bis 2002 ¹

	Stadtbezirk Stadtteil	Ø Wohnfläche je Einwohner					Ø Einwohner je Wohnung				
		1998	1999	2000	2001	2002	1998	1999	2000	2001	2002
1	Potsdam Nord	37,1	35,0	34,3	34,7	34,1	1,9	2,1	2,2	2,2	2,2
11	Bornim	31,2	29,4	30,4	30,5	30,5	2,4	2,5	2,5	2,6	2,6
12	Nedlitz	38,7	38,0	38,2	38,4	39,0	2,1	2,2	2,2	2,2	2,3
13	Bornstedt	51,0	44,3	39,9	40,0	37,8	1,3	1,5	1,7	1,8	1,9
14	Sacrow	37,7	39,4	43,5	47,6	52,3	2,1	2,0	1,8	1,7	1,5
15	Eiche	28,9	28,4	29,1	29,3	29,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,6
16	Grube	43,7	40,9	42,2	40,9	40,7	2,3	2,6	2,5	2,6	2,5
2	Nördliche Vorstädte	52,4	52,4	50,3	49,4	45,8	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7
21	Nauener Vorstadt	48,3	47,0	45,5	44,5	45,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,9
22	Jägervorstadt	42,4	44,7	44,3	42,8	44,1	1,8	1,7	1,7	1,8	1,7
23	Berliner Vorstadt	64,1	65,3	60,9	61,0	60,6	1,3	1,4	1,5	1,5	1,5
3	Westliche Vorstadt	38,7	39,5	39,1	39,2	41,0	1,8	1,7	1,8	1,8	1,8
31	Brandenburger Vorstadt	41,3	41,9	41,0	41,2	41,0	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7
32	Potsdam West	35,0	36,0	36,3	36,4	36,9	2,0	1,9	1,9	1,9	1,9
33	Wildpark	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4	Innenstadt	42,8	43,7	43,5	42,2	45,9	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
41	Nördliche Innenstadt	48,3	48,7	47,9	46,5	46,0	1,2	1,2	1,3	1,3	1,3
42	Südliche Innenstadt	34,5	36,2	36,6	35,5	36,5	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6
5	Babelsberg	41,7	41,7	41,4	41,9	52,2	1,5	1,5	1,6	1,5	1,5
51	Klein Glienicke	49,1	47,2	46,0	45,4	52,2	1,6	1,7	1,8	1,8	1,7
52	Babelsberg Nord	42,4	42,2	42,3	41,8	41,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7
53	Babelsberg Süd	40,8	40,9	40,4	41,8	42,8	1,5	1,5	1,5	1,5	1,4
6	Potsdam Süd	31,8	32,9	33,9	33,8	35,2	1,9	1,9	1,8	1,8	1,8
61	Templiner Vorstadt	33,0	33,4	34,6	34,3	35,2	2,1	2,1	2,0	2,1	2,1
62	Teltower Vorstadt	37,6	37,4	37,6	38,2	39,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9
63	Schlaatz	30,9	33,3	35,6	35,5	35,3	1,8	1,7	1,6	1,6	1,6
64	Waldstadt I	33,5	33,6	32,9	34,0	35,1	1,8	1,8	1,8	1,8	1,7
65	Waldstadt II	30,5	31,5	32,5	31,2	31,0	2,0	2,0	1,9	1,9	1,9
66	Industriegelände	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
67	Forst Potsdam Süd	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
7	Stern/Drewitz	31,0	31,2	31,7	32,4	32,7	2,1	2,1	2,0	2,0	1,9
71	Stern	33,3	33,7	33,9	33,2	33,4	1,9	1,9	1,9	1,9	1,8
72	Drewitz	25,9	25,9	26,3	30,3	31,2	2,5	2,5	2,4	2,1	2,1
73	Kirchsteigfeld	31,7	31,7	33,2	32,9	33,0	2,2	2,2	2,1	2,1	2,1
	insgesamt	36,6	37,0	37,2	37,2	37,5	1,8	1,8	1,8	1,7	1,7

¹ einschließlich der als leerstehend gemeldeten Wohnungen

Abb. 8 Saldo der Entwicklung der durchschnittlichen Anzahl Einwohner je Wohnung von 1998 bis 2002 nach Stadtteilen

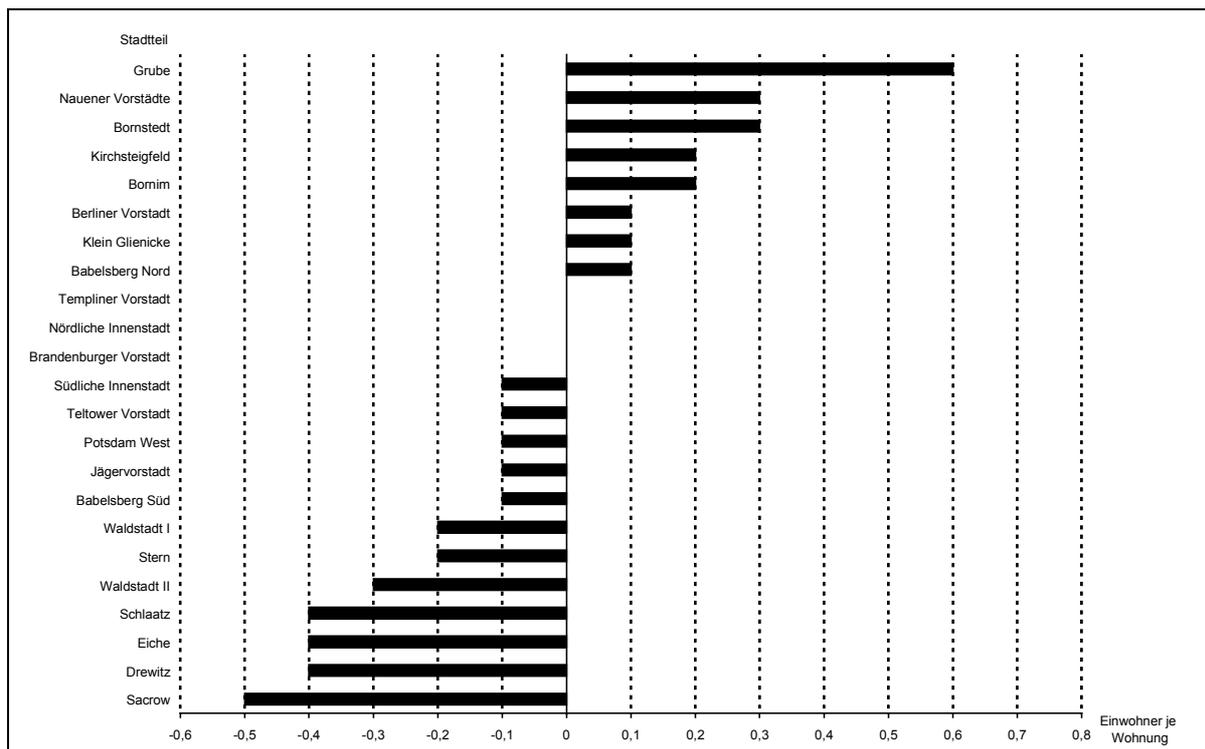
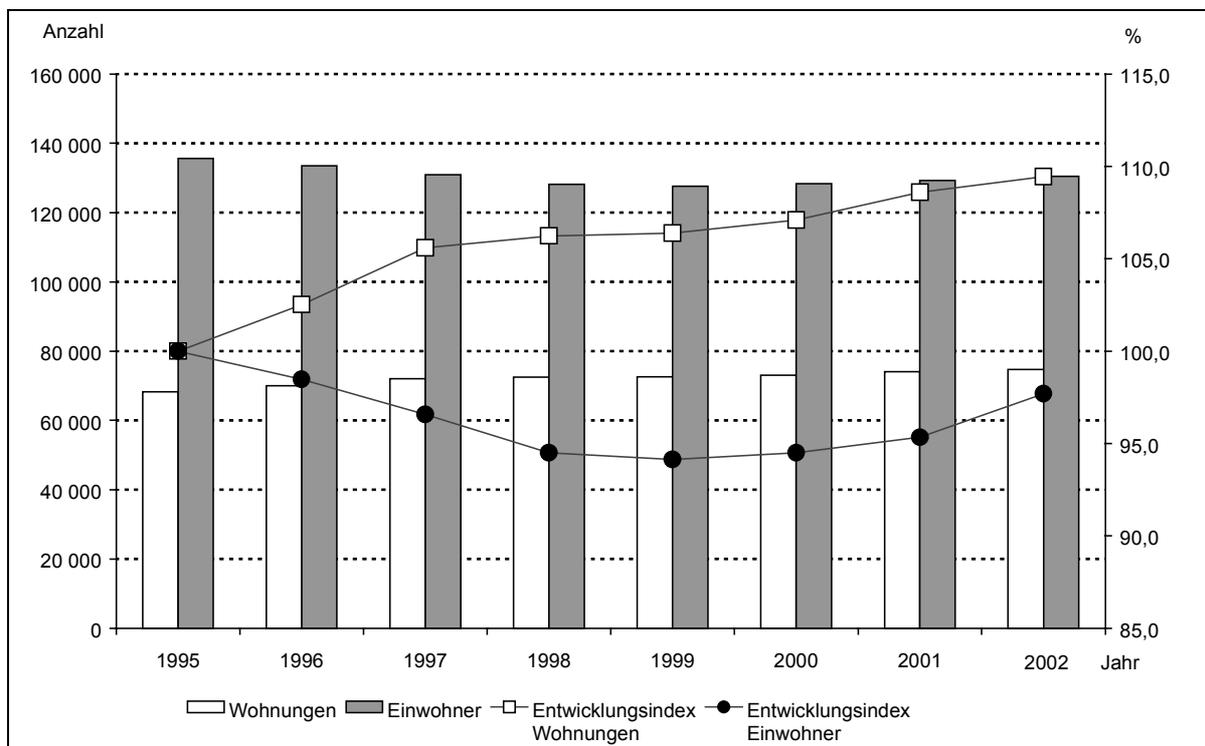


Abb. 9 Wohnungs- und Einwohnerbestand seit 1995 und Entwicklungsindizes (1995 = 100%)



Die vorstehende Grafik verdeutlicht, dass der Einwohnerbestand von 1995 bis 1999 um 5,9 % gesunken und seit 2000 wieder leicht im Wachsen ist. Der Wohnungsbestand ist seit 1995 um 8,6 % gestiegen.

Tab. 22 Entwicklung der Wohnungsbelegung seit 1910

Jahr	Wohnungen	Bevölkerung	Ø Anzahl Einwohner je Wohnung	Ø Wohnräume je Wohnung
	Anzahl			
1910	16 172	55 579	3,4	.
1913	17 184	56 034	3,2	.
1918	17 256	47 457	2,7	3,05
1925	19 399	61 417	3,2	2,78
1937	25 000	80 800	3,2	.
1950	31 183	119 375	3,8	2,49
1961	35 270	114 779	3,2	2,50
1971	39 667	120 942	3,0	2,61
1981	52 623	132 005	2,5	2,64
1989	62 440	142 790	2,3	2,65
1990	63 057	139 794	2,2	2,65
1994	64 269	138 268	2,1	2,66
1998	72 517	129 798	1,8	2,70
1999	72 614	128 983	1,8	2,67
2000	73 091	128 315	1,8	2,68
2001	74 097	129 274	1,8	2,68
2002	74 701	130 477	1,7	2,69

(Quelle: Günther Schade, Wohnen in der Stadt Potsdam, Beiträge zur Statistik und Stadtforschung 2/95)

3 Geförderte Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung

Tab. 23 Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung nach Stadtteilen 2002

Stadtbezirk Stadtteil	Wohnungen	davon			
	insgesamt	ohne Bindung		geförderte Wohnungen mit Belegungs- u. Mietpreisbindung	
	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	%
1 Potsdam Nord	5 595	5 432	90,6	563	9,4
11 Bornim	848	845	99,6	3	0,4
12 Nedlitz	85	85	100,0	-	-
13 Bornstedt	3 096	2 603	84,1	493	15,9
14 Sacrow	101	101	100,0	-	-
15 Eiche	1 697	1 630	96,1	67	3,9
16 Grube	168	168	100,0	-	-
2 Nördliche Vorstädte	3 786	3 466	93,3	252	6,7
21 Nauener Vorstadt	1 682	1 514	90,0	168	10
22 Jägervorstadt	697	613	87,9	84	12,1
23 Berliner Vorstadt	1 047	1 407	100,0	-	-
3 Westliche Vorstadt	9 999	8 045	80,5	1 954	19,5
31 Brandenburger Vorstadt	6 283	4 463	71,0	1 820	29,0
32 Potsdam West	3 711	3 577	96,4	134	3,6
33 Wildpark	5	5	100,0	-	-
4 Innenstadt	11 228	7 898	70,3	3 330	29,7
41 Nördliche Innenstadt	7 342	5 783	78,8	1 559	21,2
42 Südliche Innenstadt	3 886	2 115	54,4	1 771	45,6
5 Babelsberg	11 091	10 963	92,1	938	7,9
51 Klein Glienicke	206	205	99,5	1	0,5
52 Babelsberg Nord	5 687	5 127	95,2	260	4,8
53 Babelsberg Süd	6 308	5 631	89,3	677	10,7
6 Potsdam Süd	16 649	13 944	83,8	2 705	16,2
61 Templiner Vorstadt	594	570	96,0	24	4,0
62 Teltower Vorstadt	1 980	1 809	91,4	171	8,6
63 Schlaatz	5 608	5 153	91,9	455	8,1
64 Waldstadt I	3 310	2 731	82,5	579	17,5
65 Waldstadt II	5 132	3 656	71,2	1 476	28,8
66 Industriegelände	5	5	100,0	-	-
67 Forst Potsdam Süd	20	20	100,0	-	-
7 Stern/Drewitz	15 143	10 548	69,7	4 595	30,3
71 Stern	9 011	6 706	74,4	2 305	25,6
72 Drewitz	3 763	3 504	93,1	259	6,9
73 Kirchsteigfeld	2 369	338	14,3	2 031	85,7
insgesamt	74 701	60 364	80,8	14 337	19,2

Der Anteil an Wohnungen, die einer Belegungs- und Mietpreisbindung unterliegen, ist gegenüber 2001 rückläufig. Waren es 2001 noch 14 398 Wohnungen, so sind es jetzt 61 Wohnungen weniger die einer Belegungsbindung unterliegen.

Der Schwerpunkt der Förderung liegt bei den 2 und 3 Raum Wohnungen und damit auch entsprechend die Belegungs- und Mietpreisbindung.

58,6 % der mit Neubauförderung erbauten Wohnungen befinden sich im Kirchsteigfeld. Wohnungen der Bestandsförderung liegen vor allem in der Brandenburger Vorstadt, der Nördlichen und Südlichen Innenstadt, der Waldstadt I und am Stern.

Tab. 24 Geförderte Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung nach zulässigen Einstiegsmieten und Zahl der Räume 2002

Einstiegsmiet in EUR	insgesamt	Räumen je Wohnung					
		1	2	3	4	5	6 und mehr
<= 4,22	2 950	140	1 118	1 235	361	88	8
> 4,22 <=5,62	9 264	673	3 377	4 164	992	55	3
> 5,62	1 990	224	1 115	503	126	22	-
ohne Angaben	133	3	2	49	27	1	1
insgesamt	14 337	10 40	5 662	5 951	1 506	166	12

42 % aller geförderten Wohnungen, die eine Belegungs- und Mietpreisbindung unterliegen, sind 3 Raum Wohnungen. Für 11 254 Wohnungen, das entspricht 78,5 %, liegt die Einstiegsmiete nettokalt bei über 4,22 EUR/m².

Abb. 10 Geförderte Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung nach zulässigen Einstiegsmieten und Zahl der Räume 2002

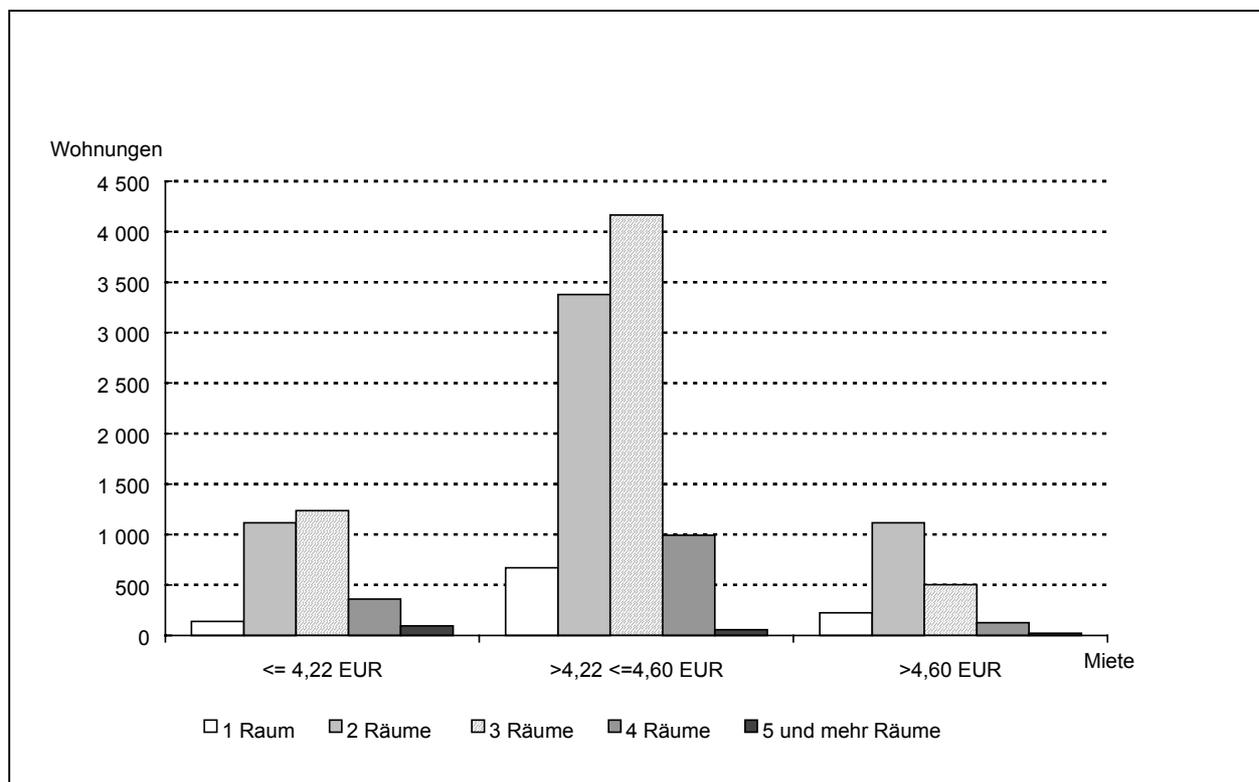
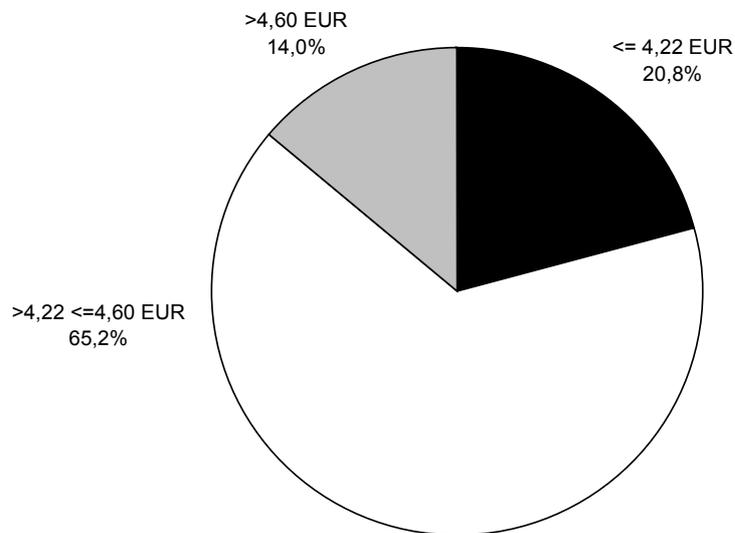


Abb. 11 Anteile der geförderten Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung an den zulässigen Einstiegsmietern 2002



Tab. 25 Wohnungen mit Belegungsbindungen durch Förderungen nach Eigentümern 1996 bis 2002

Eigentümer	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
	Anzahl						
GEWOBA mbH	1 917	3 734	5 795	6 213	6 258	6 606	6 692
WVP mbH	10	10	10	10	10	-	-
WG „Karl-Marx“	-	84	518	685	686	770	770
PWG 1956	404	473	617	721	721	729	1 071
Pbg e.G:	629	749	789	789	789	804	804
Privat	3 272	3 407	3 689	4 220	4 244	4 347	4 191
andere	549	602	602	799	799	1 142	809
insgesamt	6 781	9 059	12 020	13 437	13 507	14 398	14 337

Tab. 26 Wohnungen mit Belegungsbindungen durch Verträge nach Eigentümern 1996 bis 2002

Eigentümer	1996	1997	1998	1999	2000 ¹	2001	2002
	Anzahl						
GEWOBA mbH	14 405	14 146	10 321	9 026	450	600	600
WVP mbH	-	-	-	1 191	105	140	-
WG „Karl-Marx“	3 694	3 694	3 221	3 172	77	155	155
PWG 1956	1 685	1 626	1 423	1 159	35	70	70
Pbg e.G:	1 303	1 261	1 261	1 629	33	65	65
andere Genossen-schaften	-	-	-	-	-	-	-
Private und sonstige	-	-	-	-	-	-	-
insgesamt	21 087	20 727	16 226	16 177	700	1 030	890

¹ anteilig auf die neuen vertraglichen Bindungen

Die drastische Reduzierung im Jahr 2000 ist das Ergebnis neu abgeschlossener Wohnungsver sorgungsverträge mit den beteiligten Wohnungsunternehmen unter einem völlig neuen Vertragsansatz. Während bis 2000 eine Vielzahl von Bestandswohnungen (unabhängig davon, ob sie für eine Vermietung verfügbar waren) mit einer Belegungsbindung versehen waren, stellen die neuen Verträge mit ihrer geringen Zahl belegungsgebundener Wohnungen auf tatsächlich zum Einsatz kommende Wohnungen ab. Damit laufen beide Ansätze letztlich auf annähernd gleiche Versorgungspotentiale hinaus. (Text: Bericht Wohnungsmarktsituation 2001)

Tab. 27 Gesamtwohnungsbestand, Mietpreis- und Belegungsbindungen nach Eigentümern 2002

Eigentümer	Wohnungen insgesamt	darunter belegungs- und mietpreisgebunden					
		insgesamt		davon			
		Anzahl	Anteil an WE insgesamt	durch Förderung		durch Verträge	
				Anzahl	Anteil an WE insgesamt	Anzahl	Anteil an WE insgesamt
GEWOBA mbH	17 579	7 292	41,5	6 692	38,1	600	3,4
WVP mbH	1 659	-	-	-	-	-	-
WG „Karl-Marx“	6 430	925	14,4	770	12,0	155	2,4
PWG 1956	3 419	1 141	33,4	1 071	31,3	70	2,1
Pbg e.G:	2 570	869	33,8	804	31,3	65	2,5
andere Genoss.	3 639	809	22,2	809	22,8	-	-
Private u. sonst.	39 405	4 191	10,6	4 191	10,6	-	-
insgesamt	74 701	15 227	20,4	14 337	19,2	890	1,2

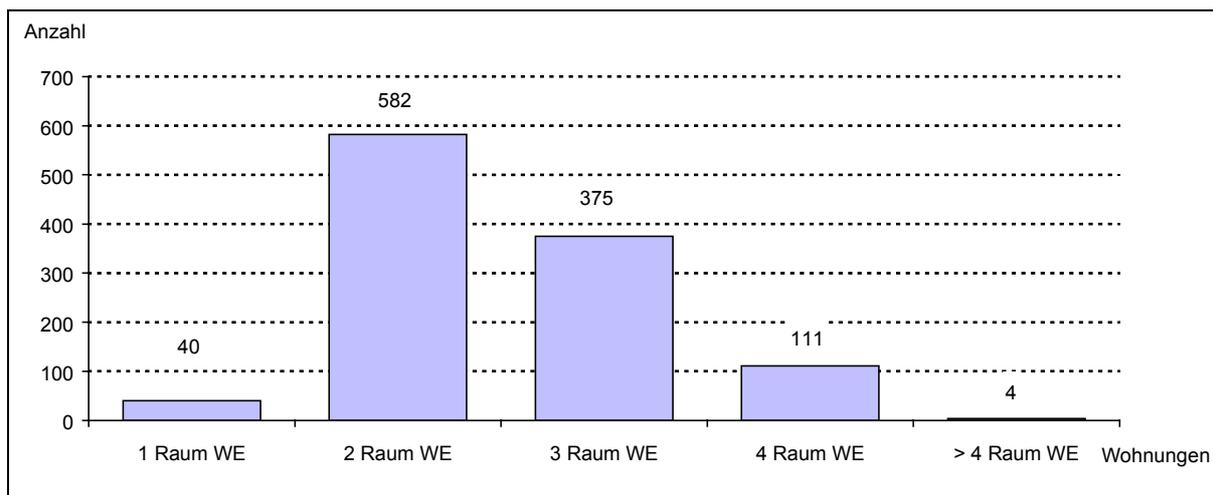
Tab. 28 Zugang an Wohnungen im Sozialwohnungsbau (1. Förderweg) seit 1990

Jahr	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	ins- ges.
Wohng.	-	259	-	-	244	201	-	98	6	29	58	198	19	1 112

Wohnungen im Sozialwohnungsbau befinden sich schwerpunktmäßig im Kirchsteigfeld, im Bornstedter Feld, in Drewitz und in der Waldstadt I, im Zentrum Ost und sind überwiegend 2 Raum Wohnungen.

59,1 % der im Jahr 2001 fertiggestellten Wohnungen des 1. Förderweges befinden sich im Bornstedter Feld.

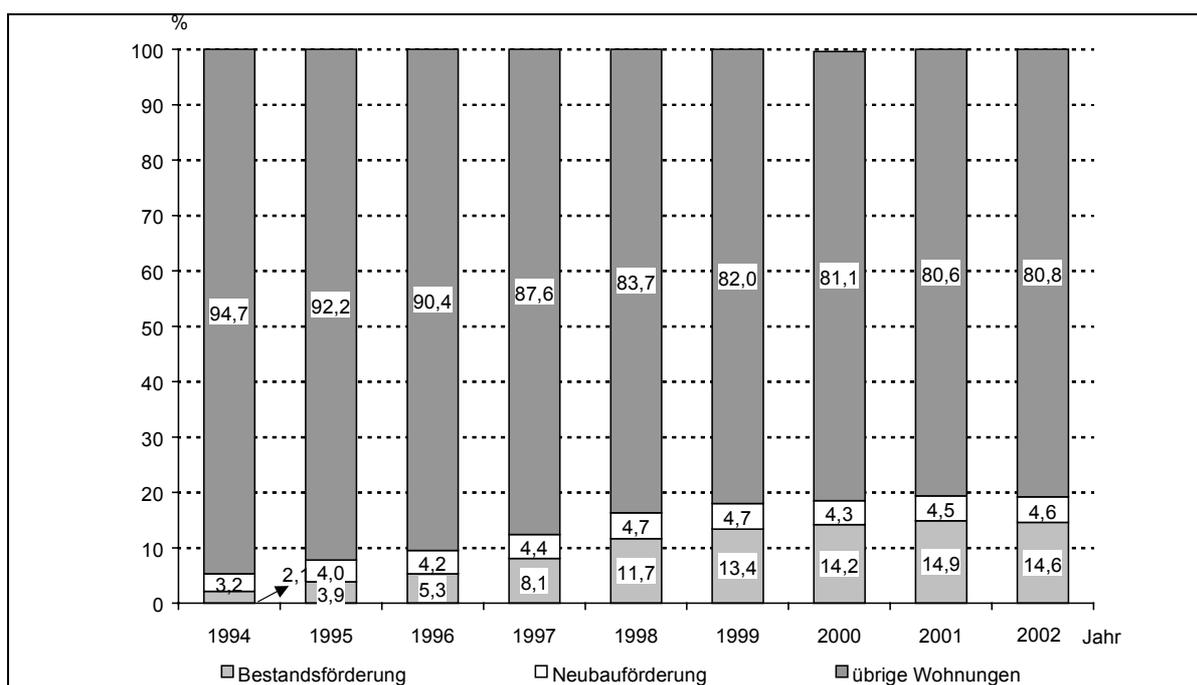
Abb. 12 Struktur der Wohnungen im Sozialwohnungsbau



Tab. 29 Entwicklung des Verhältnisses der Neubau- und Bestandsförderung zum Gesamtwohnungsbestand 1994 bis 2002

Jahr	Wohnungen insgesamt		Bestandsförderung		Neubauförderung		übrige Wohnungen	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
1994	66 454	100,0	1 406	2,1	2 116	3,2	62 932	94,7
1995	68 256	100,0	2 635	3,9	2 712	4,0	62 909	92,2
1996	69 981	100,0	3 735	5,3	2 959	4,2	63 287	90,4
1997	72 074	100,0	5 813	8,1	3 141	4,4	63 120	87,6
1998	72 517	100,0	8 468	11,7	3 383	4,7	60 666	83,7
1999	72 614	100,0	9 713	13,4	3 383	4,7	59 518	82,0
2000	73 091	100,0	10 384	14,2	3 123	4,3	59 273	81,1
2001	74 097	100,0	11 040	14,9	3 358	4,5	56 699	80,6
2002	74 701	100,0	10 921	14,6	3 416	4,6	60 364	80,8

Abb. 12 Entwicklung des Verhältnisses der Neubau- und Bestandsförderung zum Gesamtwohnungsbestand 1994 bis 2002

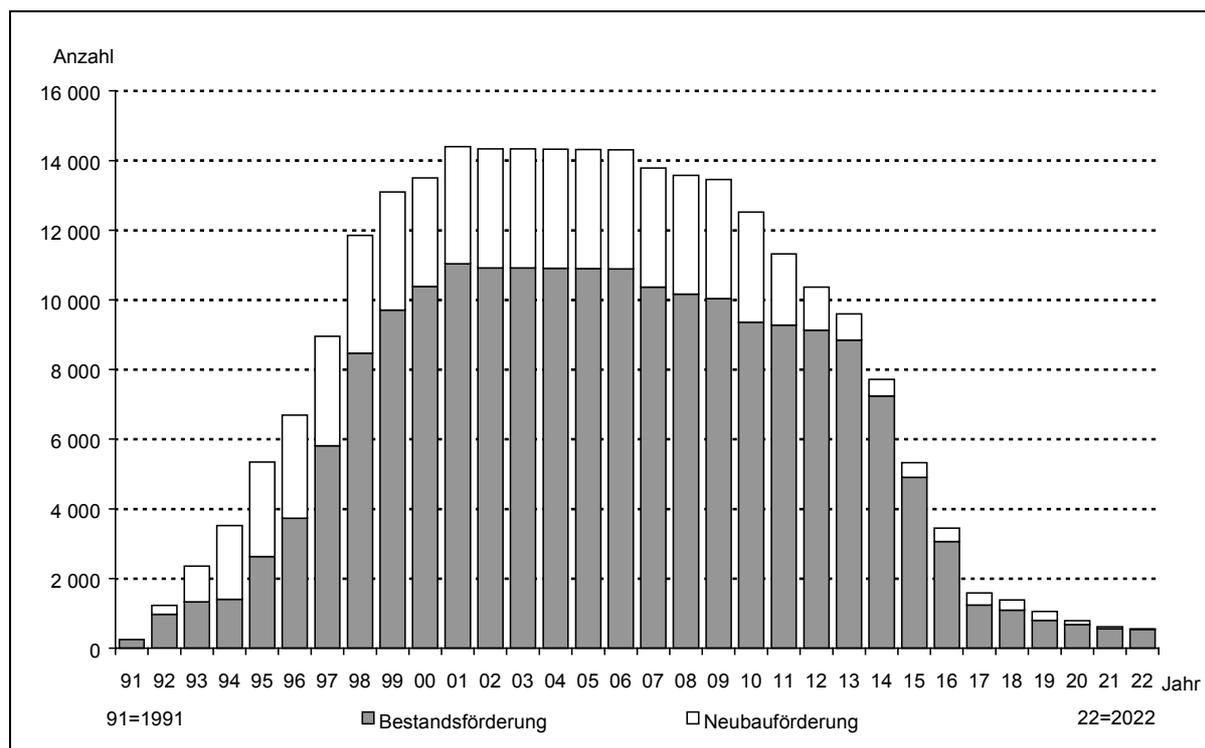


Tab. 30 Entwicklung der Anzahl geförderter Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung von 1991 bis 2024

Jahr	Bestandsförderung	Neubauförderung	insgesamt
1991	255	255	255
1992	975	1 020	1 230
1993	1 332	2 116	2 352
1994	1 406	2 712	3 522
1995	2 635	2 959	5 347
1996	3 735	3 141	6 694
1997	5 813	3 383	8 954
1998	8 468	3 480	11 948
1999	9 713	3 480	13 193
2000	10 384	3 123	13 507
2001	11 040	3 358	14 398
2002	10 921	3 416	14 337
2003	10 919	3 416	14 335
2004	10 905	3 416	14 321
2005	10 904	3 416	14 320
2006	10 891	3 416	14 307
2007	10 369	3 416	13 785
2008	10 161	3 416	13 577
2009	10 039	3 416	13 455
2010	9 359	3 164	12 524
2011	9 276	2 047	11 323
2012	9 127	1 241	10 368
2013	8 846	750	9 596
2014	7 246	477	7 723
2015	4 908	414	5 322
2016	3 060	392	3 452
2017	1 237	348	1 585
2018	1 097	289	1 386
2019	802	260	1 062
2020	679	113	792
2021	564	49	613
2022	541	13	554
2023	119	13	132
2024	9	1	10

Die Bestandsförderung nimmt weiter einen hohen Stellenwert ein. Bisher wurden 11 040 Wohnungen im Rahmen der Bestandsförderung mit öffentlicher Förderung saniert. Vergleichsweise dazu nimmt die Neubauförderung mit 3 358 Wohnungen eine untergeordnete Stellung ein.

Abb. 14 Entwicklung der Anzahl geförderter Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung von 1991 bis 2022



4 Preise und Mieten

Tab. 31 Mietentwicklung im Bereich der unsanierten Wohnungen mit schlechter Ausstattung bzw. Teilausstattung 31.12.2001

	1990	1991	1993	1995	1997	1999	2001
	EUR						
Miete	0,23 – 0,51	0,66 – 1,28	1,05 – 2,35	1,15 – 2,66	1,74 – 3,19	2,24 – 3,45	2,56 – 3,43

(Quelle: nach den mietrechtlichen Verordnungen der Bundesregierung berechnet bzw. Mietspiegel)

Für das Jahr 2002 liegen keine aktuellen Daten zur Mietentwicklung vor, die ausgewiesenen Daten beziehen sich auf das Jahr 2001.

Der untere Wert gibt dabei immer den minimalsten Wohnstandard (Substandard) und schlechtesten Zustand des Gebäudes, der obere Wert einen Wohnstandard mit IWC und Ofenheizung und einem relativ guten, aber völlig unsanierten Zustand des Gebäudes bzw. seiner Bestandteile wieder.

Tab. 32 Mietentwicklung im Bereich der sanierten Altbau- bzw. seit 1990 neuerrichteten Wohnungen 31.12.2001

Baualtersgruppe	1997	1999	2001
	EUR		
saniertes Altbau bis 1948	6,22 – 10,52	3,98 – 8,07	4,60 – 8,18
sanierte WE 1949-1990	3,38 – 4,34	3,67 – 12,26	3,94 – 5,88
Neubau nach 1990	7,58 – 9,74	6,37 – 7,90	5,11 – 7,67

(Quelle: Mietspiegel 97/99 und 2001 Angaben des BBU bzw. eigene Analyse)

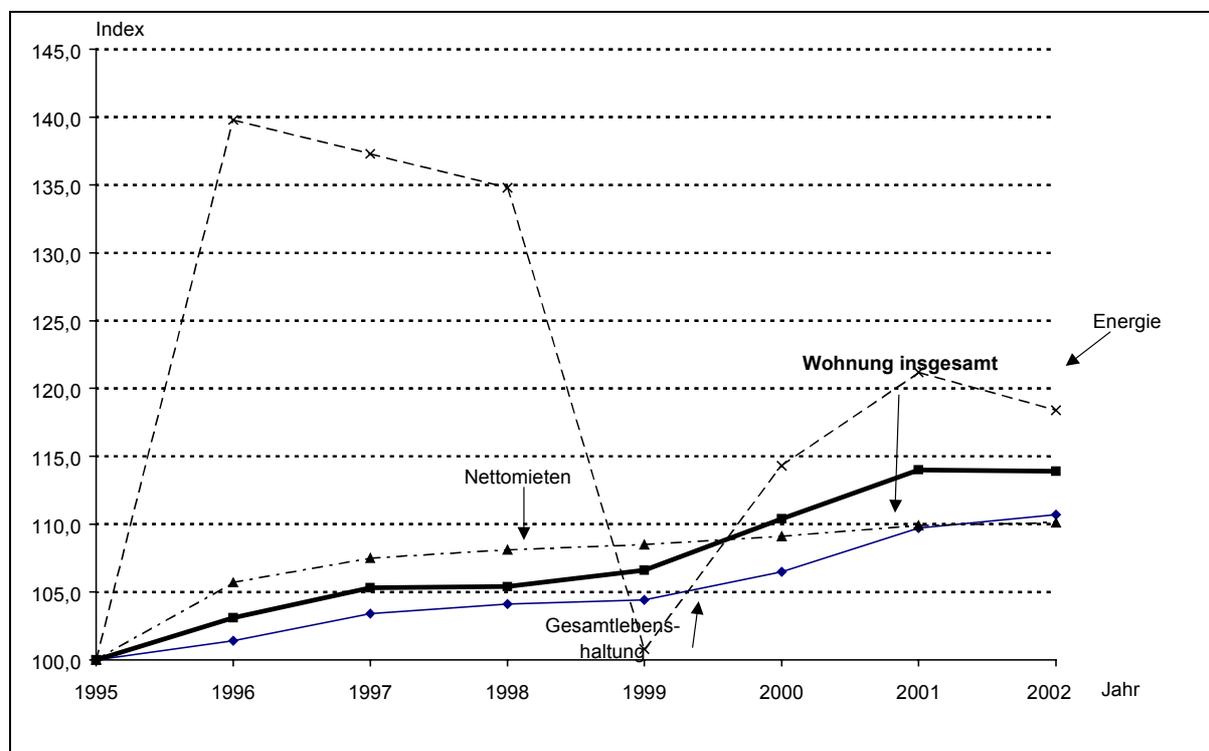
Die Mieten für den sanierten Altbau, aber auch für den Neubau sind von 1997 bis 1999 gesunken, jetzt steigen sie zwar wieder, liegen aber immer noch unter dem Niveau von 1997.

Auf Grund umfangreicher Sanierungsmaßnahmen in Wohnungen, die von 1949 bis 1990 erbaut wurden, stiegen hier die Mieten von 1997 bis 1999 an, seitdem sinken hier die Mieten leicht.

Tab. 33 Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte nach Hauptgruppen im Land Brandenburg 1996 bis 2002 (1995=100)

Hauptgruppe	31.12.1996	31.12.1997	31.12.1998	31.12.1999	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2002
	%						
Gesamtlebenshaltung	101,4	103,4	104,1	104,4	106,5	109,7	110,7
Wohnung, Wasser, Strom, Gas u.a. Brennstoffe	103,1	105,3	105,4	106,6	110,4	114,0	113,9
darunter							
Nettomieten	105,7	107,5	108,1	108,5	109,1	109,9	110,1
Energie	139,8	137,3	134,8	100,8	114,3	121,2	118,4

Abb. 15 Entwicklung ausgewählter Preisindizes im Land Brandenburg von 1995 bis 2002



Die vorstehende Grafik verdeutlicht, dass die größten Schwankungen bei den Energiepreisen vorhanden sind. Gab es 1996 einen drastischen Anstieg der Energiepreise, sanken sie in den folgenden Jahren bis 1999 fast auf den Preis von 1995. Bis 2000 stiegen sie wieder kräftig an, zur Zeit sind die Energiekosten wieder fallen.

Die Preise für die Nettokaltmiete, die Kosten für eine Wohnung insgesamt sowie die Lebenshaltungskosten allgemein steigen stetig an.

Tab. 34 Preisindizes für Wohngebäude und Nichtwohngebäude - Bauleistungen am Bauwerk im Land Brandenburg 1994 bis 2002 (einschl. Umsatzsteuer, 1995 = 100)

Gebäudeart	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
	Index ø								
Wohngebäude	96,6	100,0	101,0	100,7	99,0	97,8	97,2	96,0	97,2
darunter									
Ein- u. Zweifamiliengebäude	96,5	100,0	101,1	100,8	99,1	97,7	97,1	95,9	97,0
Mehrfamiliengebäude	96,7	100,0	101,0	100,7	98,9	97,7	97,2	96,0	97,2
Gemischtgenutzte Gebäude	96,7	100,0	101,1	100,7	99,2	97,9	97,4	96,5	97,6
Nichtwohngebäude									
darunter									
Bürogebäude	96,8	100,0	101,2	101,2	100,4	99,3	99,6	99,7	101,1
Gewerbli. Betriebsgebäude	97,1	100,0	101,3	101,3	100,4	98,9	99,3	99,2	99,8

Während die Baukosten für Wohngebäude leicht gesunken sind, sind sie für die Erbauung von Nichtwohngebäuden angestiegen.

Bei den Bodenrichtwerten für Wohnbauflächen (siehe Tab. 33) kann man keine Pauschalisierung vornehmen. Es gibt Bereiche, wo der Bodenrichtwert gesunken ist und ebenso Bereiche mit einem Anstieg des Bodenrichtwertes. Diese Aussage gilt sowohl für die Stadt Potsdam als auch das Potsdamer Umland.

Tab. 35 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen (ortsüblich erschlossen) in Potsdam
1997 bis 2003

Gemeinde	Bodenrichtwert (Euro/m ²)						
	1997 ¹	1998 ¹	1999 ¹	2000 ¹	2001 ¹	2002 ¹	2003 ¹
Potsdam							
darunter							
Berliner Vorstadt	409,03	409,03	409,03	383,47	383,47	350,00	330,00
Brandenburger Vorstadt	357,90	357,90	357,90	332,34	332,34	310,00	290,00
Nauener Vorstadt	398,81	373,24	332,34	306,78	306,78	290,00	270,00
Jägervorstadt	347,68	332,34	306,78	286,32	286,32	260,00	250,00
Kirchsteigfeld	255,65	255,65	255,65	240,31	240,31	230,00	220,00
Waldstadt II	230,08	230,08	230,08	230,08	230,08	210,00	200,00
Klein Glienicke	270,98	255,65	240,31	230,08	230,08	220,00	220,00
Schlaatz, Waldstadt I, Drewitz, Stern,	204,52	204,52	204,52	204,52	204,52	190,00	180,00
Musikerviertel	255,65	230,08	204,52	204,52	204,52	200,00	190,00
Forststraße	230,08	204,52	204,52	178,95	178,95	170,00	160,00
Siedlung Eigenheim	194,29	194,29	178,95	178,95	178,95	170,00	170,00
Altes Rad	178,95	178,95	168,73	153,39	153,39	150,00	150,00
Schäferfichten	163,61	163,61	153,39	153,39	153,39	150,00	150,00
Stadtrandsiedlung	168,73	168,73	168,73	153,39	153,39	145,00	140,00
Bornim	153,39	153,39	143,16	132,94	132,94	135,00	135,00
Eiche Ortslage	168,73	153,39	143,16	132,94	132,94	135,00	135,00
Sacrow	127,82	127,82	127,82	127,82	127,82	120,00	120,00
Drewitz Ortslage	143,16	143,16	127,82	127,82	127,82	120,00	110,00

¹ für die Jahre 1996 bis 1999 gilt, als Stichtag wurde der 31.12. des vergangenen Jahres genommen die ermittelten Werte galten aber für das darauffolgende Jahr. Beispiel Stichtag 31.12.1996 = Werte für das Jahr 1997. Seit 2001 wurde der Stichtag verlegt auf den 01.01. des jeweiligen Jahres für welches die Werte ermittelt wurden.

Tab. 36 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen (ortsüblich erschlossen) im Potsdamer Umland 2002 und 2003¹

Gemeinde	Bodenrichtwert (Euro/m ²)	
	01.01.2002	01.01.2003
Teltow	100 bis 180	110 bis 150
Kleinmachnow	150 bis 220	220 bis 260
Werder Havel	85	70
Stahnsdorf	125 bis 160	100 bis 150
Bergholz-Rehbrücke	120 bis 150	140 bis 180
Seddiner See	65	60
Caputh	130	110
Glindow	55 bis 80	55 bis 80
Michendorf	80 bis 90	75 bis 80
Groß Glienicke	150 bis 160	140 bis 150
Geltow	110	100
Fahrland	30 bis 130	25 bis 130
Wilhelmshorst	80 bis 85	75 bis 85
Golm	100	120
Töplitz	65	70
Güterfelde	110	100
Langerwisch	80 bis 85	85
Wildenbruch	80	75
Saarmund	100	85
Ferch	95	90
Seeburg	120	110
Neu Fahrland	110	100
Marquardt	60	65
Plötzin	45	40
Phöben	50	50
Sputendorf	80	80
Satzkorn	25	25

¹ Umland = Gemeinden des Landkreises Potsdam-Mittelmark im Umkreis von 20 km mit über 500 Einwohnern

Quellen: Kataster- und Vermessungsamt der Stadt Potsdam, Gutachterausschuss,
Kataster und Vermessungsamt Landratsamt Belzig, Gutachterausschuss

Anhang

Tab. 37 Ergänzende Daten zum Wohnen in Potsdam

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Wohnungsbestand	69 981	72 074	72 517	72 614	73 091	74 097	74 701
darunter							
Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung	.	29 786	28 246	29 614	14 207	15 098	15 227
davon							
durch Förderung	.	9 059	12 020	13 437	13 507	14 398	14 337
durch Verträge	.	20 727 ¹	16 226 ¹	16 177 ¹	700 ²	700 ²	890 ²
Einwohner (Wohnberechtigte)	143 082	139 184	135 778	134 456	134 859	135 859	137 245
davon							
Hauptwohnsitz	133 541	130 958	128 138	127 653	128 315	129 307	130 477
Nebenwohnsitz	9 583	8 226	7 640	6 803	6 544	6 552	6 768
darunter							
Ausländer	4 273	4 429	3 800	4 153	4 583	5 070	5 558
Haushalte	.	.	.	66 510	67 821	68 931	.
Arbeitslosenquote in % (abhängige ziv. Erwerbspersonen, Jahresdurchschnitt)	.	11,0	12,0	12,2	11,9	.	.
Anteil der Wohngeldempfänger in je 100 EW	.	6,6 r	6,9 r	7,2 r	6,4 r	7,4	4,9
Anteil der Sozialhilfeempfänger in je 100 EW	2,0	2,4	2,5	2,6	2,6	2,9	4,0
erteilte Wohnberechtigungsscheine (§ 25 II. WoBauG)	3 810	4 723	5 520	5 231	4 003	3 866	3 689
gültige Wohnberechtigungsscheine (§ 25 II. WoBauG)	4 720	7 780	8 952	8 391	7 227	6 556	6 326
darunter							
nach § 27 WoFG	3 598	6 105	6 987	6 732	5 850	5 239	5 089
nach § 47(3) WoFG	881	1 488	1 820	1 552	1 281	1 203	1 114
davon							
am Stichtag offene Anträge	3 323	3 126	3 315	2 907	2 166	2 055	1 701
darunter							
Anträge mit dringendem Wohnungsbedarf	514	490	447	617	825	1 040	887
davon							
Potsdamer Antragsteller	2 878	2 448	2 672	2 349	1 721	1 627	1 326
Antragsteller mit Wohnsitz außerhalb Potsdams	445	678	643	558	445	428	375
darunter Antragsteller mit Wohnsitz im Ausland	6	2	-	-	-	1	-
erledigte Anträge durch Versorgung mit Wohnungen	1 397	1 976	2 354	1 985	1 568	1 532	1 698
erledigte Anträge aus sonstigen Gründen	.	278	1 090	1 938	2 036	1 710	1 692
abgelaufene Anträge	.	2 400	2 193	1 561	1 475	1 259	1 235
Versorgungsquote in %	29,6	25,4	26,3	23,7	21,7	23,4	26,8
Anzahl der Obdachlosen in Einrichtungen	137	121	95	84	85	.	87

¹ Belegungsbindungen für konkret festgelegte Wohnungen² Belegungsbindung für tatsächlich zum Einsatz gekommene Wohnungen