



VERTIEFENDE UNTERSUCHUNG ZU DEN ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN EINER SOZIALEN ERHALTUNGSSATZUNG GEMÄß § 172 ABSATZ 1 SATZ 1 NUMMER 2 BAUGB IM GEBIET BRANDENBURGER VORSTADT







LPG

Auftraggeber

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration

Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam

Auftragnehmerin

LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer Roland Schröder

Gaudystraße 12
10437 Berlin

Tel.: 030 – 816 16 03 93
Fax: 030 – 816 16 03 91
www.LPGmbH.de

Bearbeitung: M. Sc. Oliver Frühauf
Dipl.-Ing. Roland Schröder
B. Sc. Anna Borostowski
B. Sc. Laura Geißinger

Abbildungen Deckblatt: LPG mbH, eigene Aufnahmen

Stand: März 2026 | Endbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 5
1.1 Anlass 6
1.2 Fragestellungen der vertiefenden Untersuchung 6
1.3 Vorgehensweise und Erhebungsmethodik 8
1.3.1 Festlegung des Untersuchungsgebiets 9
1.3.2 Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik 10
1.3.3 Infrastrukturanalyse 10
1.3.4 Haushaltsbefragung 11
1.3.5 Ortsbildanalyse 17
2. Kurzvorstellung des Untersuchungsgebiets 18
2.1 Gebietskulissen und aktuelle Planungen 19
2.2 Vorhandene soziale und grüne Infrastruktur 20
3. Aufwertungspotenzial 24
3.1 Baujahr der Wohngebäude 24
3.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche 25
3.3 Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial 26
3.4 Mietniveau 29
3.5 Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse 31
3.6 Ausstattungsmerkmale 35
3.7 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials 44
4. Aufwertungsdruck 47
4.1 Mietentwicklung 47
4.2 Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen 49
4.3 Eigentümer:innen-Wechsel und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 50
4.4 Zweckentfremdung, möblierte Wohnungen und befristete Mietverträge 51
4.5 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks 52
5. Verdrängungspotenzial 54
5.1 Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft 54
5.2 Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung 57
5.3 Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen 61
5.4 Einkommensverhältnisse und Mietbelastung 64
5.5 Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut 69
5.6 Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung 71
5.7 Nutzung sozialer Infrastruktur 76
5.8 Pkw-Nutzung 78
5.9 Durch die Haushalte wahrgenommene Entwicklungen 79
5.10 Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials 80

6. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung 83
6.1 Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs 87
6.2 Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen 88
6.3 Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts 91
6.4 Überprüfung der sozialen Erhaltungsatzungen 91
7. Verzeichnisse 93
7.1 Abbildungsverzeichnis 93
7.2 Tabellenverzeichnis 94
7.3 Quellenverzeichnis 95
7.3.1 Literatur und Statistik 95
7.3.2 Drucksachen und Rechtsquellen 97
7.3.3 Internet 98
Anhang 1: Fragebogen 99

1. Einleitung

Im Mittelpunkt des sozialen Erhaltungsrechts steht die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen, die sich aus dem jeweiligen örtlichen Zusammenhang ergibt. Im Idealfall korrespondieren die Bevölkerungsstruktur, das Wohnraumangebot und die öffentliche Infrastruktur eines Quartiers miteinander. Eine Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung kann dazu führen, dass negative Auswirkungen auf die bereitgestellte Infrastruktur und auf die Versorgung mit angemessenem Wohnraum möglich sind.

Um die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu beeinflussen, sind für die Städte nur wenige städtebauliche Eingriffsmöglichkeiten vorhanden. Eine Möglichkeit bieten soziale Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB). Zwar können mit dem städtebaulichen Instrument keine generellen Mietobergrenzen festgelegt werden und auch bauliche Angleichungen an zeitgemäße, durchschnittliche Ausstattungsstandards sind zu akzeptieren, dennoch kann in sozialen Erhaltungsgebieten durch die Einführung einer Genehmigungspflicht und damit eines Genehmigungsvorbehalts für bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen sowie Abbruch von Wohngebäuden auf die Quartiersentwicklung Einfluss genommen werden. Vor diesem Hintergrund hat das soziale Erhaltungsrecht auf angespannten Wohnungsmärkten in den vergangenen Jahren einen hohen Bedeutungszuwachs erhalten.

Für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung ist zu ermitteln, ob die ansässige Wohnbevölkerung eines Gebiets zum einen unter einem Verdrängungsdruck steht und zum anderen auf die Wohnungen und die Infrastruktur im Quartier angewiesen ist. Die soziale Erhaltungssatzung verfolgt mit der Satzung ausschließlich städtebauliche Interessen, der Schutz einzelner Mieter:innen ist kein direktes Schutzziel der Satzung.[1] Trotz der rechtlich begrenzten Eingriffsmöglichkeiten kann mit der sozialen Erhaltungssatzung „für die in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen der Bestand der Umgebung gesichert und so die Bevölkerungsstruktur in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Verdrängungen geschützt werden."[2]

Schutzwürdig ist nach der Rechtsprechung ein Gebiet mit grundsätzlich jeder Art von Wohnbevölkerung, soweit deren Zusammensetzung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.[3] Es muss demnach keine bestimmte Bevölkerungszusammensetzung vorhanden sein. Vielmehr soll die Analyse von Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial zeigen, dass sich aus bereits stattfindenden oder absehbaren Entwicklungen negative städtebauliche Folgeerscheinungen ergeben, die den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts – zum Beispiel zur Vermeidung von Verdrängungsprozessen – rechtfertigen. Damit wird den Grundsätzen der Bauleitplanung zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohner:innenstrukturen gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB entsprochen und Folgekosten werden vermieden.

[1] vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 14.12.2000 - 3 K 25/99-, NVwZ-RR 2001, 719 = BauR 2001, 1397 = UPR 2001, 233 = NordÖR 2001, 213.
[2] BVerfG, Beschl. vom 26.01.1987 - 1 BvR 969/83- , DVBl. 1987, 465 = NVwZ 1987, 879 = ZfBR 1987, 203.
[3] Stock, Jürgen (2012): 172 BauGB, in: Ernst, Werner/Zinkhahn, Willy/Bielenberg, Walter/Krautzberger, Michael (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band V, 2012, Rn 41.

1.1 Anlass

Durch eine steigende Nachfrage nach Wohnraum in den Städten, steigende Mieten, das erhöhte Interesse an der Verwertung von Immobilien sowie neue Ansprüche an Ausstattungsstandards und Wohnkomforts einkommensstarker Haushalte verzeichnen viele Städte in Deutschland einen angespannten Wohnungsmarkt. Vor diesem Hintergrund und der nur begrenzten Möglichkeiten der Kommunen, steuernd Einfluss auf den privaten Wohnungsmarkt zu nehmen, kommt dem sozialen Erhaltungsrecht als städtebaulichem Instrument zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den letzten Jahren wieder eine große Bedeutung zu.

Auch die Landeshauptstadt Potsdam beschäftigt sich mit der Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB. Im Jahr 2023 wurde ein gesamtstädtisches Grobscreening für die 84 statistischen Bezirke der Landeshauptstadt Potsdam durchgeführt, um zu prüfen, ob Gebiete für die Festsetzung als soziale Erhaltungsgebiete grundsätzlich in Frage kommen.[4] Seit dem Jahr 2023 bestehen zwei soziale Erhaltungssatzungen in den Gebieten Babelsberg Süd und Teltower Vorstadt Nord.

Auf der Grundlage des gesamtstädtischen Sozialraumscreening (Grobscreenings) wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Potsdam die Vorbereitung der Festsetzung einer sozialen Erhaltungssatzung für das Gebiet „Brandenburger Vorstadt – Zimmerplatz“ eingeleitet.[5] Im statistischen Bezirk, der sich im Grobscreening als besonders auffällig erwiesen hat, leben knapp 4.200 Haushalte, darunter viele Familien mit Kindern und überdurchschnittlich viele Alleinerziehende, die auf die vorhandene soziale Infrastruktur angewiesen sind. 21 % der Einwohner:innen sind unter 18 Jahre alt. Gleichzeitig ist etwa jede fünfte Wohnung im Gebiet hinsichtlich der Raumanzahl für größere Haushalte wie Familien geeignet.[6]

Mit der vorliegenden vertiefenden Untersuchung für die Brandenburger Vorstadt wurde der abschließende Verfahrensschritt zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß der in Kapitel 1.2 benannten Fragestellungen vollzogen.

1.2 Fragestellungen der vertiefenden Untersuchung

Mit der vertiefenden Untersuchung wurde geprüft, ob im Untersuchungsgebiet ein Handlungserfordernis im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB besteht und ob die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung erfüllt sind. Dafür wurden das bauliche Aufwertungspotenzial, der wohnungswirtschaftliche Aufwertungsdruck und das soziale Verdrängungspotenzial ermittelt. Neben der Analyse sekundärstatistischen Datenmaterials wurden eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse und eine Haushaltsbefragung durchgeführt, um ergänzende Informationen zur Ausstattung der Wohnungen, der Miethöhe und zu den Einkommensverhältnissen sowie der Gebietsbindung der Bevölkerung ermitteln zu können. Mit der vorliegenden vertiefenden Untersuchung wurden u. a. folgende Fragen beantwortet:

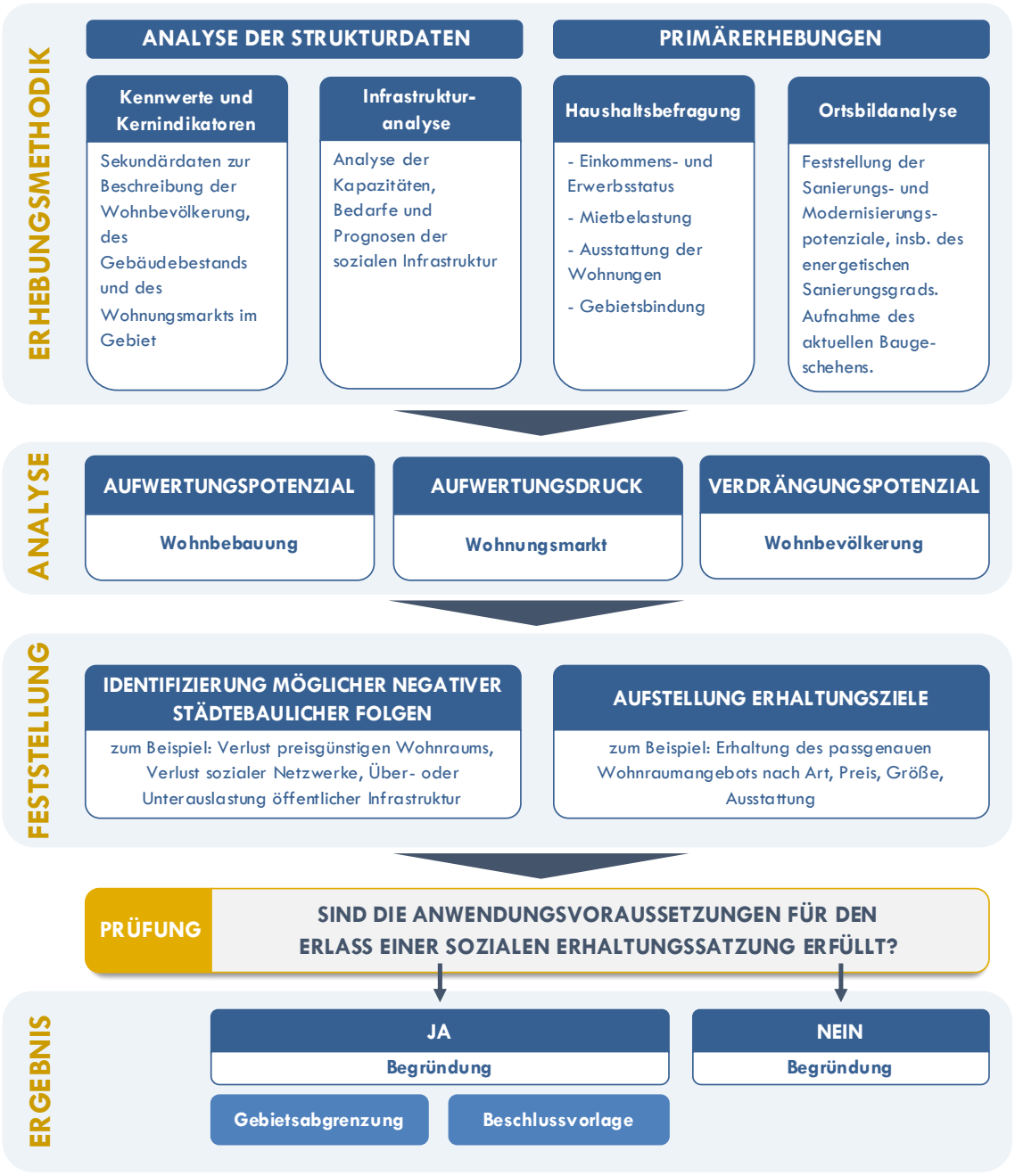
[4] Stadtverordnetenversammlung Potsdam, Gesamtstädtisches Sozialraumscreening zur Identifikation von Verdachtsgebieten für die Aufstellung von sozialen Erhaltungssatzungen, DS24/SVV/0508.
[5] Stadtverordnetenversammlung Potsdam, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung 25/SVV/0297.
[6] ebd.

- Liegen die Anwendungsvoraussetzungen zur Festsetzung einer sozialen Erhaltungssatzung im Untersuchungsgebiet oder in Teilen vor?
- Wie setzt sich die (zu schützende) Wohnbevölkerung zusammen?
- Welcher Zusammenhang besteht zwischen der vorhandenen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, dem Wohnungsangebot und der sozialen und grünen Infrastruktur?
- Welche negativen städtebaulichen Folgen sind durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten?
- Welche Handlungserfordernisse bestehen im Gebiet und welche Erhaltungsziele sollen mit dem sozialen Erhaltungsrecht im Gebiet erreicht werden?
- Welche Steuerungswirkung geht vom sozialen Erhaltungsrecht auf die bauliche und soziale Struktur aus?
- Wie ist das potenzielle soziale Erhaltungsgebiet räumlich abzugrenzen, um innerhalb des Geltungsbereichs die aufgestellten Erhaltungsziele erreichen zu können?

1.3 Vorgehensweise und Erhebungsmethodik

Die Erhebungsmethodik zur Durchführung der vertiefenden Untersuchung basiert auf einer Analyse sekundärstatistischen Datenmaterials und Primärerhebungen entsprechend der Abbildung 1.

Abbildung 1: Erhebungsmethoden und Analyseschema



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

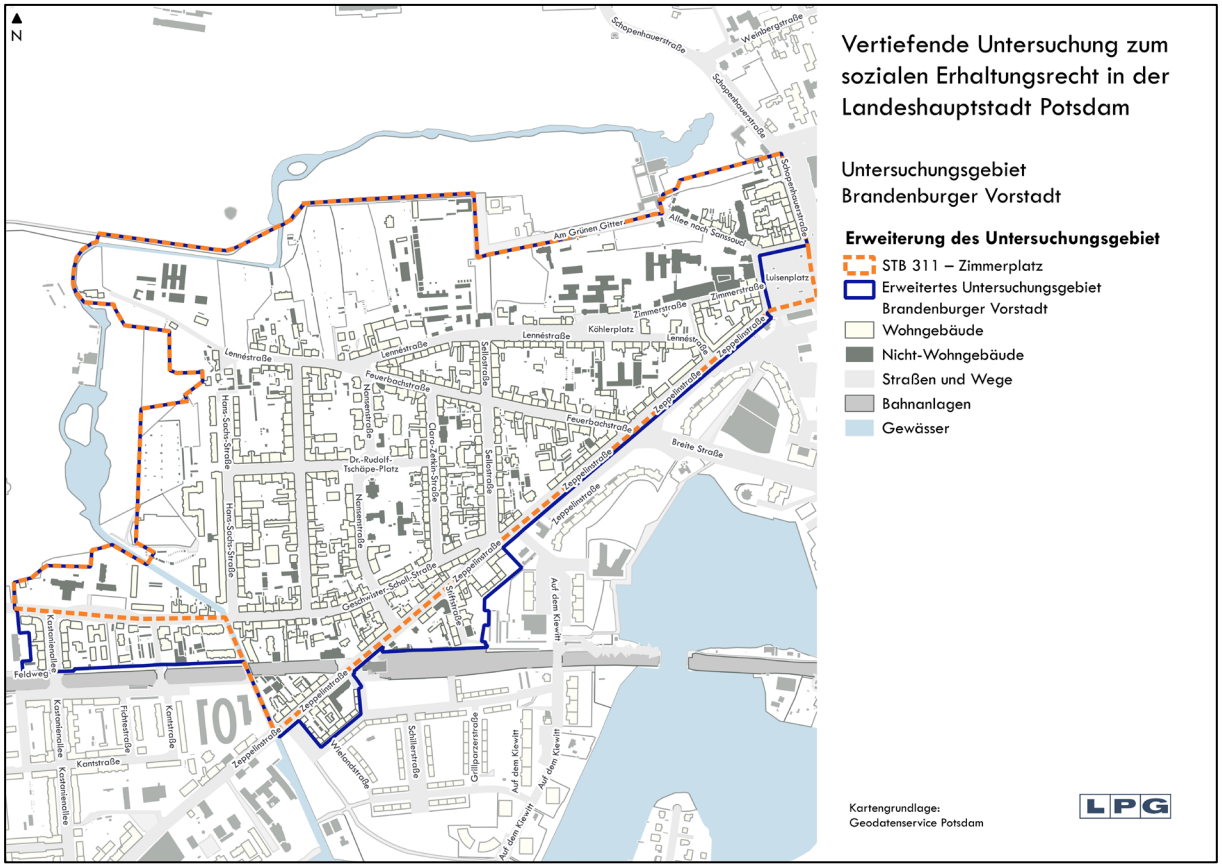
Zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Festsetzung einer sozialen Erhaltungssatzung wurden die folgenden drei Analyseebenen untersucht:

- Das **Aufwertungspotenzial** beschreibt, welche Möglichkeiten im Gebiet vorhanden sind, um den baulichen Zustand des Gebäude- und Wohnungsbestands über den gebietstypischen Ausstattungsstandard hinaus wohnwerterhöhend verändern zu können, welche Eigentumsverhältnisse vorliegen und inwieweit Potenziale zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bestehen.
- Demgegenüber beschreibt der **Aufwertungsdruck,** wie das wohnwerterhöhende Potenzial im Gebiet bereits genutzt wird bzw. welche Rahmenbedingungen dafür einen Anlass geben. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarkts und die Attraktivität des Wohnstandorts anhand der Entwicklung von Angebots- und Bestandsmieten, baulichen Maßnahmen und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sowie Wohnungsverkäufen analysiert.
- Das **Verdrängungspotenzial** knüpft an die soziodemografischen Rahmenbedingungen im Quartier an. Welche Haushalte sind potenziell von einer Verdrängung bedroht und inwieweit ist in Kombination mit dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu befürchten? Zeichnen sich bereits Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab und leiten sich daraus negative städtebauliche Folgen ab?

1.3.1 Festlegung des Untersuchungsgebiets

Mit dem Beschluss 25/SVV/0297 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam in der Sitzung am 11.06.2025 die Aufstellung einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Gebiet „Brandenburger Vorstadt – Zimmerplatz“ beschlossen. Mit dem Aufstellungsbeschluss besteht nach ortsüblicher Bekanntmachung die Möglichkeit der Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 172 Absatz 2 BauGB und § 15 Absatz 1 BauGB. Das Gebiet entspricht dem statistischen Bezirk 311 – Zimmerplatz, für den sich aus dem Grobscreening ein Prüfauftrag für die vertiefende Untersuchung ergeben hatte. Weil das Grobscreening nur auf Ebene der statistischen Bezirke durchgeführt werden konnte, aber die Brandenburger Vorstadt städtebaulich über die Grenzen des statistischen Bezirks hinausreicht, wurde das Untersuchungsgebiet zu Beginn der Untersuchung um die zusammenhängende Bebauung erweitert. Diese Erweiterung umfasst kleine Bereiche der statistischen Bezirke 312 – Kiewitt und 321 – Potsdam West Zentrum. Das angepasste Untersuchungsgebiet ist in der Abbildung 2 dargestellt.

Abbildung 2: Erweiterung des Untersuchungsgebiets



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

1.3.2 Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik

Im Rahmen der vertiefenden Untersuchung wurden verschiedene Sekundärstatistiken der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen sowie weitere fachbezogene Daten verwendet, die mit den Daten der Haushaltsbefragung abgeglichen und weiter qualifiziert wurden. Die Sekundärdaten wurden, soweit möglich, auf der Ebene des Untersuchungsgebiets, z. B. durch Aggregation der statistischen Blöcke, der Gebäude oder Personen, gebietsscharf ausgewertet. Wenn dies nicht möglich war, wurde in der Regel näherungsweise der statistische Bezirk 311 – Zimmerplatz herangezogen.[7] Dies ist an den entsprechenden Stellen gekennzeichnet.

1.3.3 Infrastrukturanalyse

Als weiterer Bearbeitungsbaustein wurde die soziale und grüne Infrastruktur im Gebiet anhand von Daten der Landeshauptstadt Potsdam betrachtet. Darüber hinaus wurde die „Integrierte Kita- und Schulentwicklungsplanung (IKSEP)“ der Landeshauptstadt Potsdam für die Bereiche, in denen sich das Untersuchungsgebiet befindet, einbezogen. Abgerundet wurden die Einschätzungen der Fachplanung durch die

[7] Durch die Erweiterung des Untersuchungsgebiets, wie in Kapitel 1.3.1 beschrieben, liegen kleine Bereiche des Gebiets in den statistischen Bezirken 312 – Kiewitt und 321 – Potsdam West Zentrum. Von diesen statistischen Bezirken umfasst die in das Untersuchungsgebiet einbezogene Bebauung nur einen kleinen Anteil. Deshalb wird bei Statistiken, die nur auf Ebene der statistischen Bezirke vorliegen, nur der statistische Bezirk 311 – Zimmerplatz betrachtet.

Haushaltsbefragung, indem z. B. die Nutzung von lokalen, gebietsspezifischen Infrastruktureinrichtungen erhoben wurden (vgl. Kapitel 5.7).

1.3.4 Haushaltsbefragung

Durchführung

Mit der Haushaltsbefragung wurden gebietsspezifische Daten und Informationen zur Bevölkerung, zum Wohnungsbestand, zur Nutzung von Einrichtungen und zur Bewertung von Entwicklungen im Gebiet erhoben. Dazu wurde ein standardisierter Fragebogen im September 2025 an alle 4.378 ermittelbaren Haushalte im Untersuchungsgebiet verschickt, die anhand eines Adressdatenabzugs der Landeshauptstadt Potsdam ermittelt werden konnten. Die anzuschreibenden Personen wurden anhand des Adressdatenabzugs unter Berücksichtigung des Wohnorts innerhalb des Untersuchungsgebiets und der Parameter Alter, Geschlecht, Staatsangehörigkeit und Familienstand ausgewählt. Ein solches Vorgehen wurde durch das Urteil des 2. Senats des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 09.03.2022 bestätigt.[8]

Dem sechsseitigen Fragebogen lag ein Anschreiben mit Informationen zu Anlass und Ziel der Untersuchung sowie zum sozialen Erhaltungsrecht bei. Im Anschreiben wurden außerdem Kontaktdaten der Landeshauptstadt Potsdam und der LPG mbH aufgeführt. Damit konnten sich Haushalte, die Hilfe beim Ausfüllen benötigten oder Fragen zur Untersuchung und einzelnen Fragestellungen hatten, direkt mit der Landeshauptstadt Potsdam oder der LPG mbH in Verbindung setzen. Dieses Angebot nahmen einige Haushalte wahr, sodass z. B. Unsicherheiten bei einzelnen Fragen per Telefon oder E-Mail direkt geklärt werden konnten. Mit dem beigelegten Rückumschlag war eine kostenfreie Rücksendung des Fragebogens möglich. Neben der schriftlichen Beantwortung konnte der Fragebogen auch online auf Deutsch oder Englisch ausgefüllt werden. Mittels eines kryptischen Codes konnte ausgeschlossen werden, dass Haushalte doppelt an der Befragung teilgenommen haben.

Im Rahmen des Anschreibens wurden alle angeschriebenen Haushalte zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. Die Informationsveranstaltung fand am 30. September 2025 in der Zimmerbühne, Zimmerstraße 12b, 14471 Potsdam von 18:30 bis 20:00 Uhr statt. Im Rahmen der Informationsveranstaltung wurde über folgende Themen informiert und mit den rund 50 Teilnehmenden diskutiert:

- Darstellung der Ausgangslage und politischen Rahmenbedingungen
- Das soziale Erhaltungsrecht: Wirkungsweise, Ziele, Grenzen und Möglichkeiten
- Aufbau und Ziele der Untersuchung sowie der Befragung

Es bestand außerdem die Möglichkeit, vor Ort den ausgefüllten Fragebogen abzugeben. Daneben konnten die Teilnehmenden auf einer Karte Gebäude markieren, in denen Modernisierungen, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder Mieterhöhungen angekündigt oder durchgeführt wurden.

Eine hohe Qualität der Befragungsergebnisse wird durch eine differenzierte Plausibilitätsprüfung sichergestellt, unter anderem durch die ausführliche Prüfung des Datensatzes auf mögliche Unstimmigkeiten

[8] OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 03. März 2022 - OVG 2 A 21.19, S. 11 f.

sowie den Abgleich der erhobenen Daten der Haushaltsbefragung mit Sekundärstatistiken (vgl. Repräsentativität des Rücklaufs der Haushaltsbefragung). So lassen sich etwaige Fehlerquellen identifizieren. Im Fragebogen selbst erhöhen zusätzliche Erklärungen und unmissverständliche Kategorienzuschnitte die Verständlichkeit der Fragen und damit die Qualität der Antworten.

Die Durchführung der Haushaltsbefragung per Fragebogen ist sowohl in Hinblick auf die Qualität der Untersuchungsergebnisse als auch auf die sparsame und effiziente Verwendung öffentlicher Mittel unter Einhaltung der Landeshaushaltsordnung das geeignetste Vorgehen für die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer sozialen Erhaltungssatzung.

Auswertung und Analyse

Die Antworten aus den eingereichten Fragebögen wurden anonym erfasst, die erhobenen Daten in Zahlen umgesetzt und ohne Namen und ohne Adresse, das heißt anonymisiert, zwischengespeichert. Anschließend wurden die Daten ausgewertet sowie ausschließlich zu den Zwecken der vorliegenden Untersuchung verwendet. Ein Rückschluss auf einzelne Teilnehmende ist damit ausgeschlossen.

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung sind in diesem Bericht in Diagrammen und Tabellen dargestellt. Je nach Fragetyp (Einfach- oder Mehrfachnennungen) und Beantwortung durch den Haushalt (z. B. durch das Offenlassen von Fragen) variiert die Gesamtheit (n) bei den einzelnen Fragen. Die zu Grunde liegende Anzahl der einbezogenen Antworten ist jeweils in den Diagrammen und Tabellen angegeben (n=Anzahl). Beziehen sich die Werte auf die Grundgesamtheit der Personen, Wohnungen oder Gebäude im jeweiligen Bezugsgebiet, wird dies mit einem großem „N“ angezeigt.

Zur besseren Lesbarkeit sind in der Regel die Prozentwerte und/oder die absoluten Werte zusätzlich angegeben. Die Anteile sind gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein. Fallzahlen unter 10 können nur eine Tendenzaussage sein, Fallzahlen unter 5 werden in der Regel mit einem Sternchen (*) gekennzeichnet. In den Ausführungen zur Haushaltsbefragung wird zur besseren Lesbarkeit von Haushalten gesprochen. Dies bezieht sich jeweils auf die antwortenden Haushalte zur jeweiligen Frage bzw. auf die teilnehmenden Haushalte an der Haushaltsbefragung. Bei der Auswertung haushaltsspezifischer Daten wurden verschiedene Kategorien gebildet, um die Haushalte besser beschreiben zu können. Dazu wurde die Haushaltsform, z. B. Alleinlebende, Alleinerziehende, Paare mit Kind/ern oder Paare ohne Kind/er im Fragebogen abgefragt. Daran anknüpfend wurden Haushaltstypen gebildet, um die einzelnen Haushaltsformen auch gemäß dem Alter analysieren zu können. Dadurch können z. B. jüngere oder ältere Alleinlebende miteinander verglichen werden.

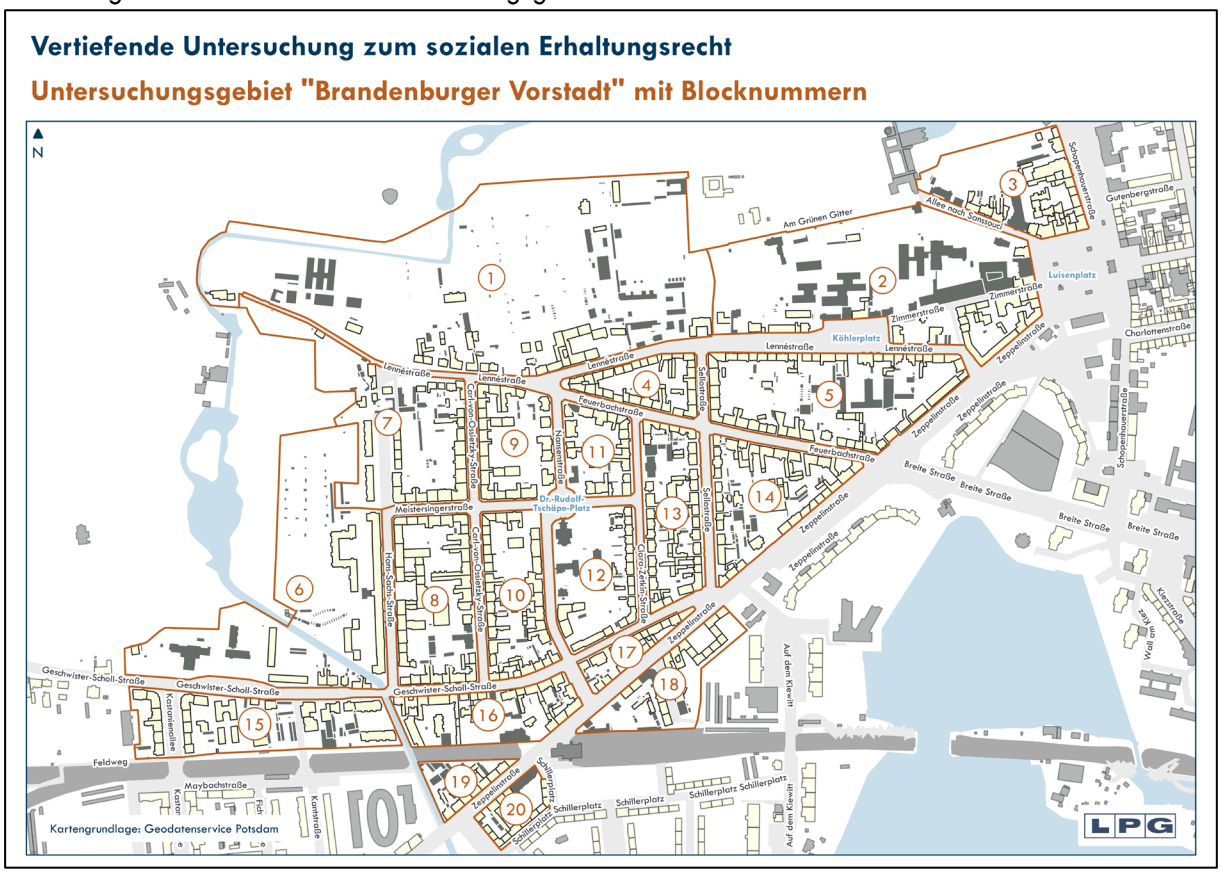
Bei der Analyse der Daten und der Auswertung der Haushaltsbefragung wurden mögliche Verzerrungen in der Datenbasis und ggf. leichte Differenzen bei einzelnen der dargestellten Parameter in die Beurteilung einbezogen und es wurde wo immer möglich auf aktuelle Zahlen der kommunalen Statistik zurückgegriffen.

Repräsentativität der Haushaltsbefragung

Die Haushaltsbefragung im Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt erfolgte im September und Oktober 2025 als Vollerhebung. Es konnten insgesamt 4.378 Haushalte anhand eines Auszugs aus dem

Melderegister ermittelt werden, die alle angeschrieben wurden. In der Abbildung 3 sind das Untersuchungsgebiet und die Wohnblöcke dargestellt.

Abbildung 3: Blockkarte des Untersuchungsgebiets



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Im Untersuchungsgebiet wurde ein Rücklauf von 25,1 % erreicht, wie aus der Tabelle 1 hervorgeht. Aus gutachterlicher Erfahrung ist diese Rücklaufquote als sehr gut zu bewerten. Insgesamt wird eine Wahrscheinlichkeit bzw. ein Konfidenzniveau von 99 % bei einer Fehlertoleranz von 0,037 erzielt.[9] Die Haushaltsbefragung ist durch den erreichten guten Umfang repräsentativ, dies belegen auch die Vergleiche des Rücklaufs mit der Sekundärstatistik hinsichtlich einzelner Merkmale auf den folgenden Seiten.

Tabelle 1: Kennzahlen zur Haushaltsbefragung im Untersuchungsgebiet

Untersuchungsgebiet	Versand	Rücklauf (absolut)	Rücklauf (in %)	gewertete Fragebögen*
Brandenburger Vorstadt	4.378	1.099	25,1 %	1.077

Quelle: LPG mbH; *Einige Fragebögen wurden im Rahmen der Plausibilitätsprüfung ausgeschlossen, da sie doppelt oder unvollständig waren.

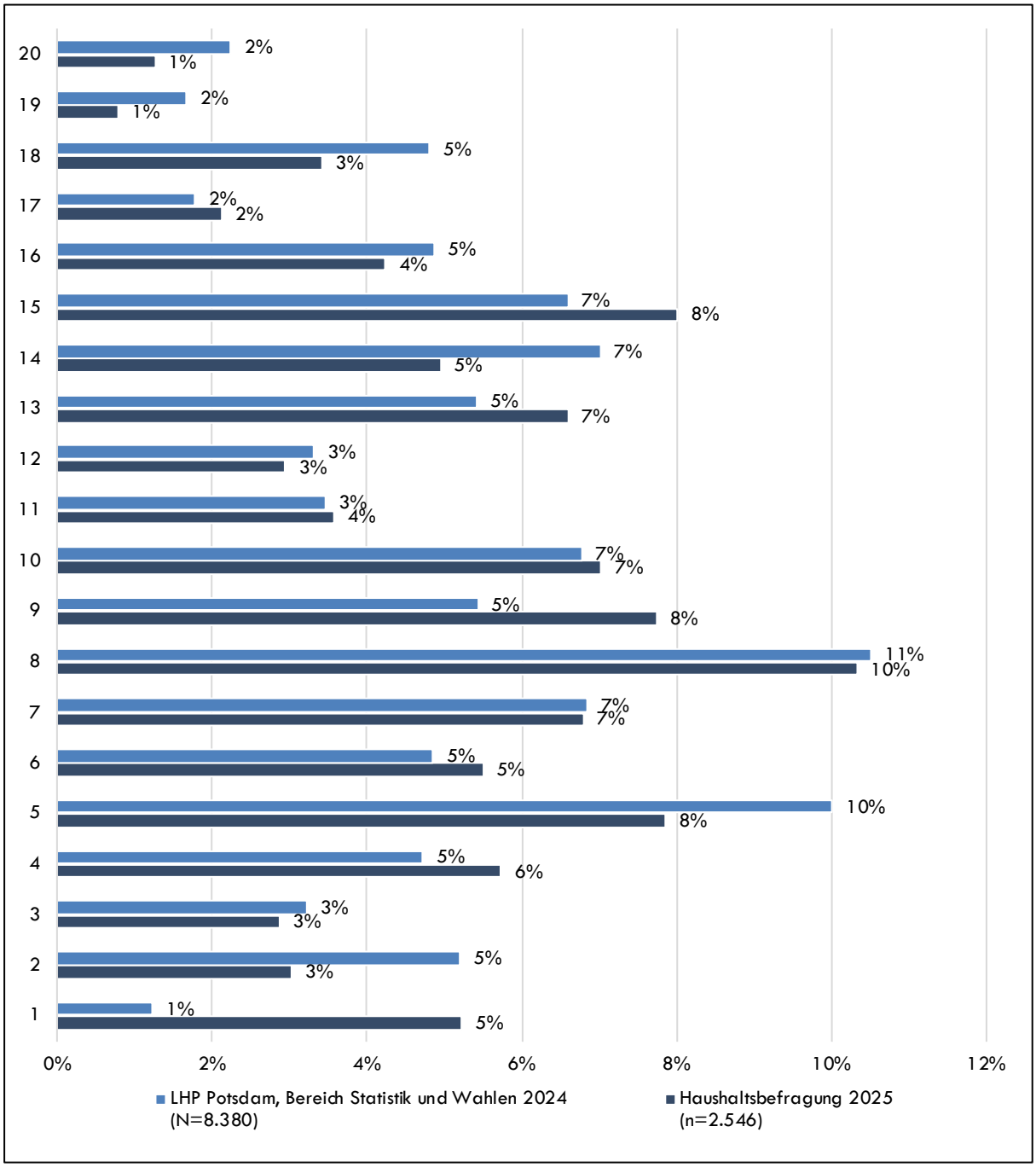
Zur Prüfung der Repräsentativität der durch die Haushaltsbefragung erzielten Stichprobe wurden die in der Befragung erhobenen Daten mit der zur Verfügung stehenden Sekundärstatistik abgeglichen. Dies

[9] Die Fehlertoleranz gibt an, um welchen Betrag (um wie viel Prozentpunkte) der ermittelte Wert der Stichprobe höchstens vom tatsächlichen Wert der Grundgesamtheit abweichen darf. Die Wahrscheinlichkeit gibt an, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass das Stichprobenergebnis innerhalb der Fehlertoleranz um den tatsächlichen Mittelwert herum liegt (vgl. Mossig, Ivo: Stichproben, Stichprobenauswahlverfahren und Berechnung des minimal erforderlichen Stichprobenumfangs, 2012, S. 21.).

ist in den folgenden Abbildungen dargestellt. Aus diesem Abgleich lässt sich ableiten, ob die Stichprobe die Grundgesamtheit hinsichtlich ausgewählter Merkmale adäquat abbildet, oder ob spezifische Verzerrungen auftreten, aufgrund derer die Aussagekraft der anhand der Haushaltsbefragung ermittelten Ergebnisse eingeschränkt sein könnte. Die Sekundärdaten wurden auf der Ebene der statistischen Blöcke gebietsscharf für das Untersuchungsgebiet ausgewertet.

Die Abbildung 4 zeigt die Verteilung der Einwohner:innen über die Blöcke des Untersuchungsgebiets gemäß Einwohnermelderegister und Haushaltsbefragung. Die Verteilung weist eine hohe Übereinstimmung auf; insgesamt sind nur in wenigen Blöcken geringfügige Abweichungen festzustellen. Die Daten der Haushaltsbefragung bilden somit einen repräsentativen Querschnitt hinsichtlich der räumlichen Verteilung ab.

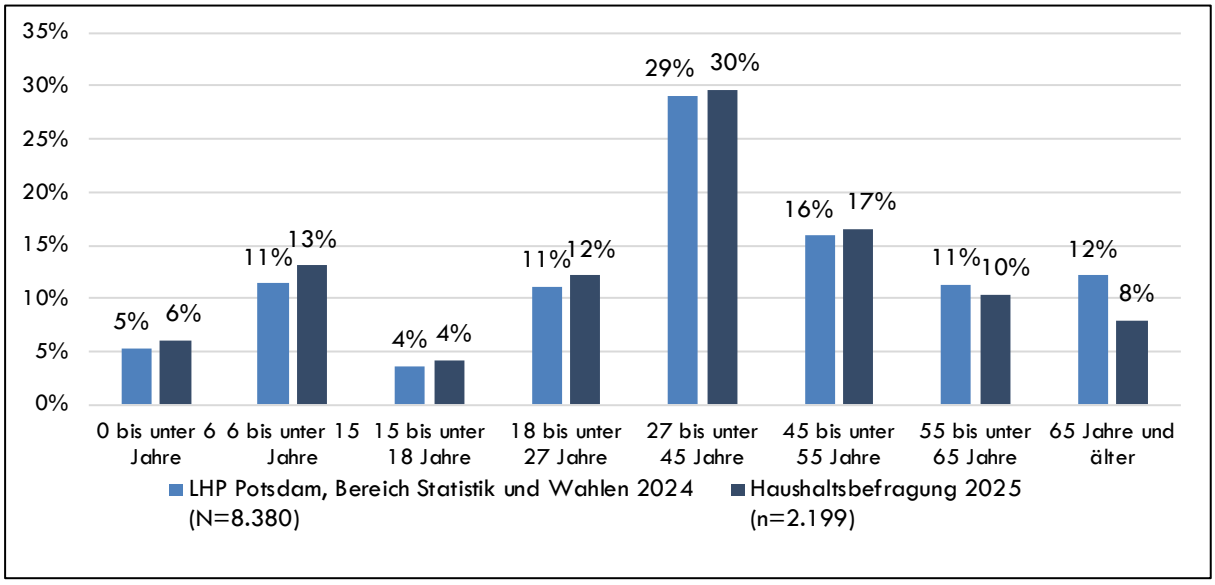
Abbildung 4: Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Blöcken (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß Einwohnermelderegister der Landeshauptstadt Potsdam



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025; Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, 31.12.2024

Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Altersstruktur der Personen weist ebenfalls eine sehr hohe Übereinstimmung mit den Daten des Einwohnermelderegister auf, wie aus der Abbildung 5 hervorgeht. Lediglich Senior:innen haben sich etwas weniger beteiligt. Ansonsten wird die Altersstruktur des Gebiets in der Haushaltsbefragung sehr genau abgebildet.

Abbildung 5: Altersstruktur der Bevölkerung gemäß Haushaltsbefragung und Einwohnermelderegister der Landeshauptstadt Potsdam (personenbezogen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025; Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, 31.12.2024

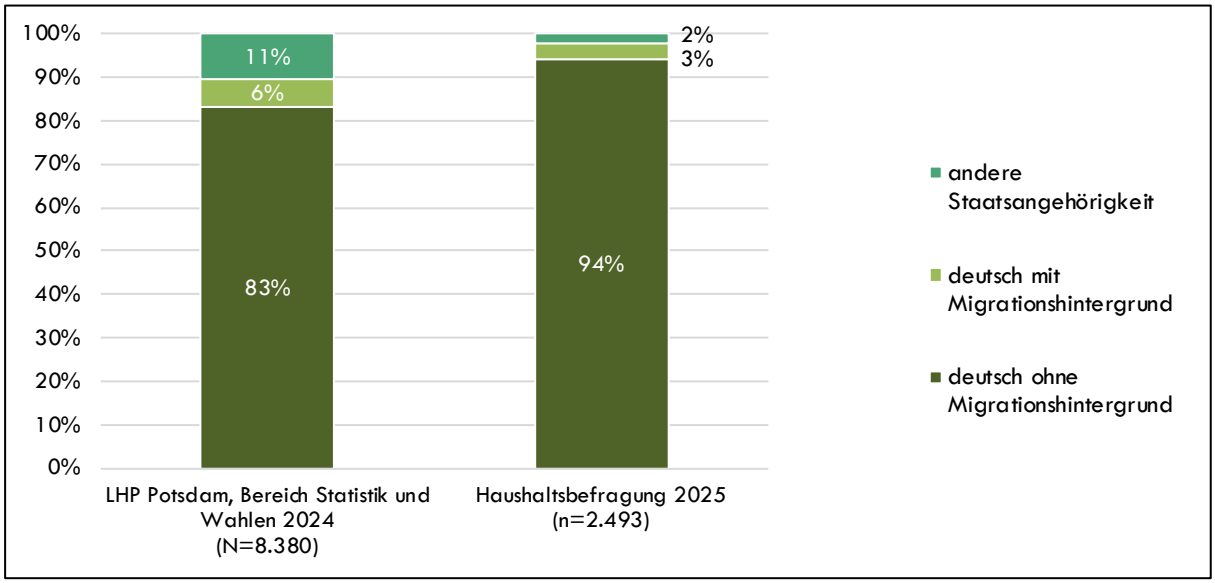
In Bezug auf die Herkunft der Gebietsbevölkerung weist die Stichprobe größere Abweichungen von den Daten der Sekundärstatistik auf, wenngleich der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund oder anderer Staatsangehörigkeit im Gebiet sowieso sehr gering ist. Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit und Deutsche mit Migrationshintergrund sind in der Stichprobe unterrepräsentiert (vgl. Abbildung 6). Der Anteil der Haushalte, in denen Personen mit Migrationshintergrund leben, beträgt gemäß der Haushaltsbefragung 10 % und entspricht 108 Haushalten. Generell gelten Personen mit Migrationshintergrund und Haushalte in prekären Lebenslagen für Beteiligung und Teilhabe als schwer erreichbare Gruppen.[10] Dies hängt zusammen mit einer anderen Beteiligungskultur, geringerem Vertrauen in Verwaltungssysteme, Sprachbarrieren, Zeitverfügbarkeit, geringerem Interesse am Thema, Unklarheiten zur Relevanz der Thematik und der Einschätzung der persönlichen Betroffenheit bzw. des persönlichen Nutzens der Studie. In schriftlichen Befragungen antworten vor allem Personen, die ein gutes Umgangsvermögen mit geschriebener Sprache haben, was vermehrt Personen mit hohem Bildungsniveau sind.[11]

Für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund wurden einzelne Indikatoren gesondert ausgewertet, um Unterschiede und Gemeinsamkeiten darstellen zu können (siehe Kapitel 5.1).

[10] Friesecke, Frank (2017): Aktivierung von beteiligungsschwachen Gruppen in der Stadt- und Quartiersentwicklung, in: Hartmut Bauer, Christiane Büchner, Lydia Hajasch (Hrsg.) Partizipation in der Bürgerkommune, KWI-Schriften 10, Potsdam, S. 117-138.

[11] Petermann, Sören (2005): Rücklauf und systematische Verzerrung bei postalischen Befragungen: Eine Analyse der Bürgerumfrage Halle 2003. In: ZUMA Nachrichten 29 (2005), 57, S. 55 - 78.

Abbildung 6: Herkunft gemäß Haushaltsbefragung und Einwohnermelderegister der Landeshauptstadt Potsdam (personenbezogen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025; Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, 31.12.2024

1.3.5 Ortsbildanalyse

Mit dem Ziel, den Gebäudezustand und das Aufwertungspotenzial im Gebiet einschätzen und bewerten zu können, wurde im Herbst 2025 eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse im gesamten Untersuchungsgebiet durchgeführt. Dabei wurden folgende Merkmale anhand fester Bewertungskriterien für jedes Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser) erhoben, sofern diese vom öffentlichen Straßenland aus erkennbar waren:

- Fassadenzustand und (soweit erkennbar) Wärmedämmung der Fassade
- Ausstattung mit Balkonen oder Aufzug
- Fenster (Zustand der Rahmen)
- Anzahl der Geschosse; Möglichkeit zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung
- Erdgeschoss nach Nutzungsart (inkl. Leerstand)
- aktuelle Bautätigkeit

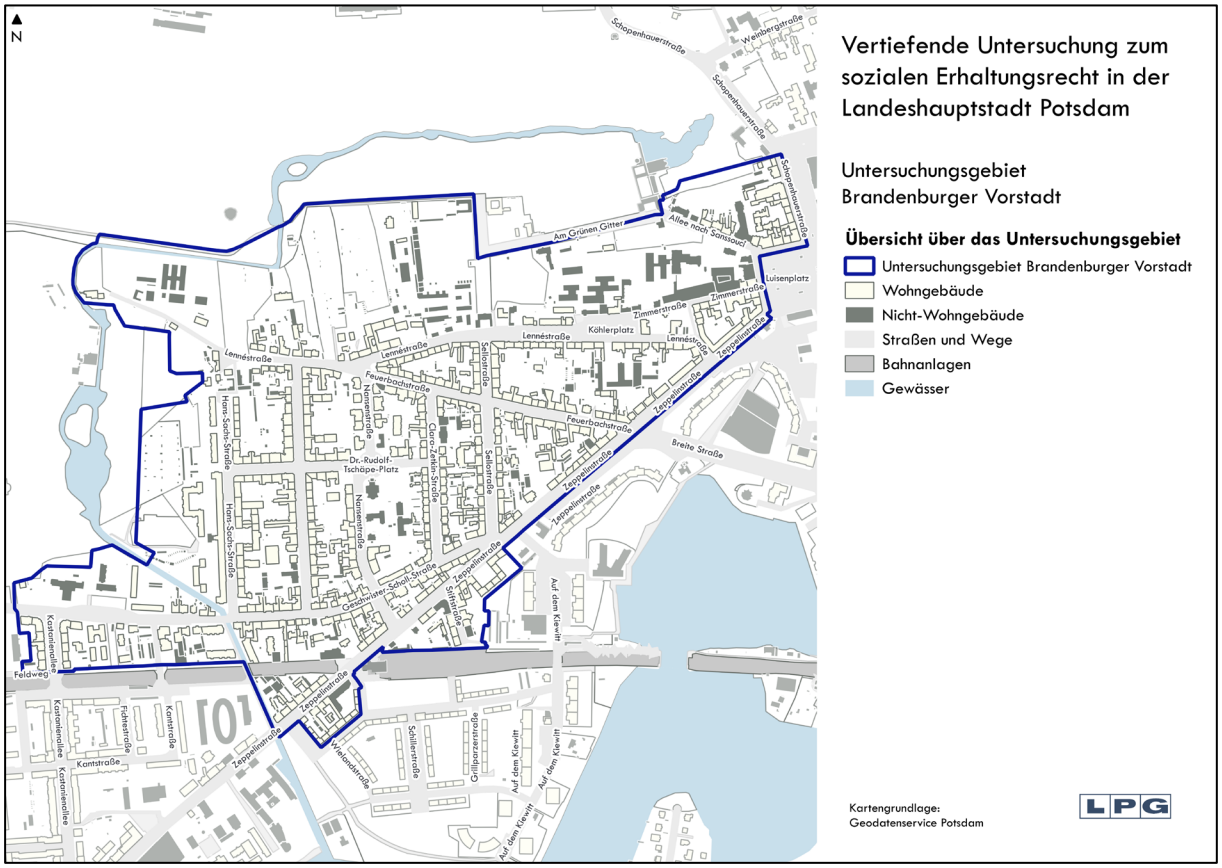
Die Ortsbildanalyse qualifiziert die Haushaltsbefragung und ist grundlegend, um aktuelle Aufwertungstendenzen und noch vorhandene Sanierungs- und Modernisierungspotenziale ermitteln zu können.

2. Kurzvorstellung des Untersuchungsgebiets

Im Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt wohnen mit Stichtag 27. August 2025 rund 8.650 Personen.[12] Die besondere Lage zwischen Park Sanssouci, Innenstadt und Havelufer macht das Untersuchungsgebiet zu einem attraktiven Wohnstandort in der Landeshauptstadt Potsdam.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich westlich des historischen Stadtzentrums und beginnt hinter dem Brandenburger Tor am Luisenplatz. Es wird im Norden und Westen überwiegend durch den Park Sanssouci begrenzt. Die südliche Grenze des Untersuchungsgebiets verläuft entlang der Bahntrasse und schließt südwestlich des Bahnhofs Charlottenhof durch einen Knick weitere Wohnbebauung mit ein. Bis zur Straße Auf dem Kiewitt umfasst das Untersuchungsgebiet die Bebauung im Einzugsbereich beidseitig der Zeppelinstraße, während die Zeppelinstraße nördlich der Straße Auf dem Kiewitt die Grenzlinie bis zum Luisenplatz bildet (vgl. Abbildung 7).

Abbildung 7: Übersicht über das Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

An der Zeppelinstraße befindet sich der Bahnhof Potsdam Charlottenhof, von dem aus mehrere Regionalbahnlinien eine schnelle Anbindung u. a. zum Potsdamer Hauptbahnhof und nach Berlin sicherstellen. Straßenbahn- und Buslinien entlang der Geschwister-Scholl-Straße und Zeppelinstraße erschließen das Untersuchungsgebiet und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Potsdamer Innenstadt.

Das Untersuchungsgebiet ist durch seinen gründerzeitlichen Altbaubestand mit Mietshäusern in geschlossener Bauweise geprägt. In der Nähe des Parks Sanssouci sind teilweise noch kleinere, ältere Häuser

[12] Landeshauptstadt Potsdam, Auszug aus dem Einwohnermelderegister, 27. August 2025.

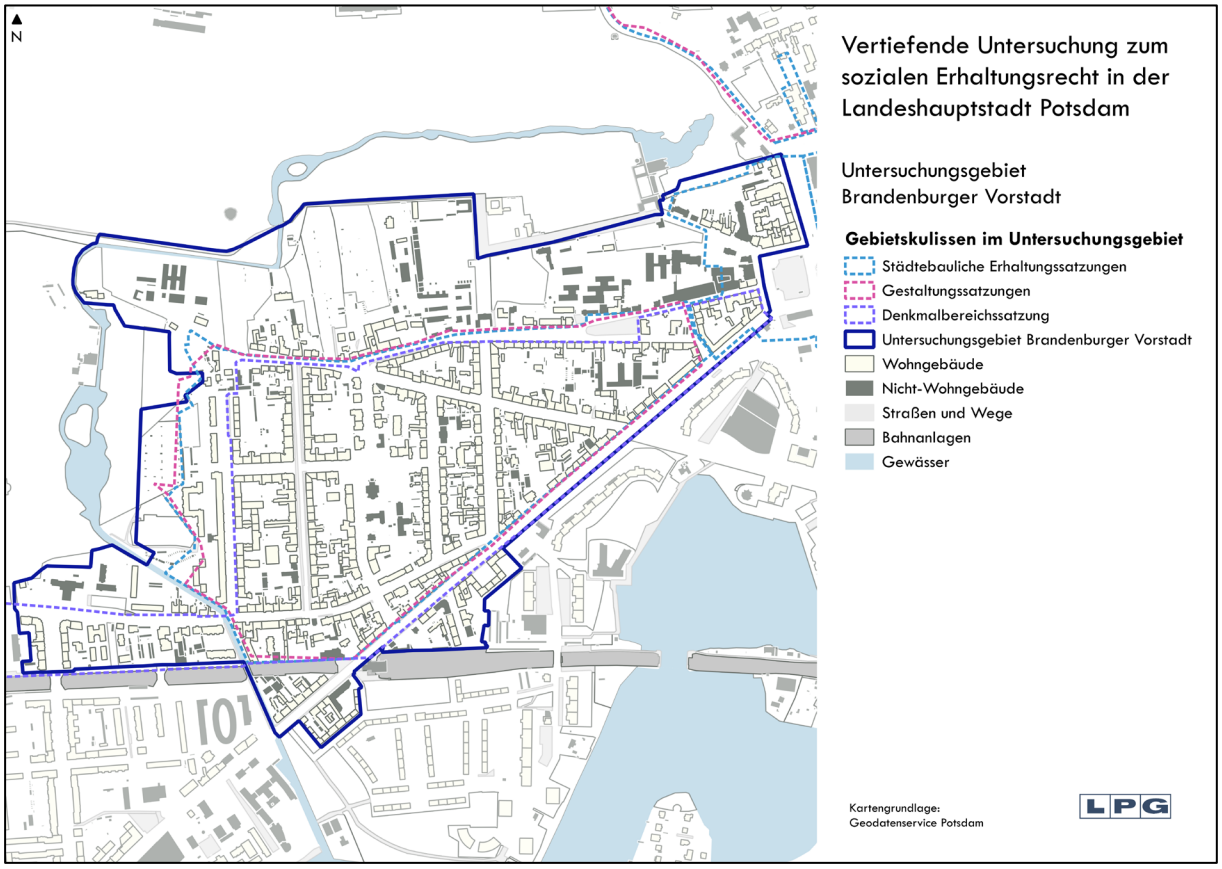
vorzufinden. Ein Großteil der Gebäude verfügt über Vorgärten, die zum sehr grünen Charakter des Quartiers beitragen.

Das Untersuchungsgebiet unterlag nach 1990 zunächst nur einem mäßigen Veränderungsdruck, was auf eine nahezu lückenlose Bebauung auf relativ kleinen Parzellen, eine kleinteilige Eigentümerstruktur sowie viele Restitutionsansprüche zurückzuführen ist. Erst in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre begann eine umfassende Sanierung und Modernisierung der Gebäude und Anlagen vor dem Hintergrund der steuerlichen Vergünstigungen und Abschreibungsmöglichkeiten bei der Altbausanierung und Eigentumsbildung.[13]

2.1 Gebietskulissen und aktuelle Planungen

Im Untersuchungsgebiet liegen zwei städtebauliche Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1, eine Denkmalbereichssatzung und eine Gestaltungssatzung. In der Abbildung 8 sind die gegenwärtig festgesetzten Gebietskulissen dargestellt.

Abbildung 8: Gebietskulissen im Untersuchungsgebiet



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration

Die **städtebauliche Erhaltungssatzung** „Brandenburger Vorstadt“ wurde 2001 aufgrund der besonderen städtebaulichen Eigenarten des Gebiets beschlossen. Ziel der Erhaltungssatzung ist es, eine zeitgemäße Entwicklung in der Brandenburger Vorstadt zu ermöglichen und gleichzeitig den besonderen städtebaulichen und architektonischen Charme und Charakter des Viertels zu erhalten. Sowohl Rückbau,

[13] Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Begründung der Erhaltungssatzung "Brandenburger Vorstadt" der Stadt Potsdam vom 04.07.2001.

Änderung oder die Nutzungsänderung als auch die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung nach § 172 Absatz 3 BauGB. Bei Antragstellung wird geprüft, ob durch die geplante Veränderung des Gebäudes oder der Anlage ihre besondere Gestalt beeinträchtigt wird, oder ob negative Auswirkungen auf die städtebauliche Eigenart des Bereiches bzw. auf sonstige baulich-räumliche, historische oder künstlerische Eigenarten zu erwarten sind. Auch bei geplanten neuen Bauvorhaben wird geprüft, ob sie sich in die städtebauliche Gestalt des Gebietes einordnen.[14] Ein kleiner Teil des Untersuchungsgebiets rund um den heutigen Luisienplatz fällt zudem in den Geltungsbereich der städtebaulichen Erhaltungssatzung "Platz der Nationen" vom 10.08.1992.[15]

Am 07.11.2001 hat die Landeshauptstadt Potsdam eine **Denkmalbereichssatzung** beschlossen. Diese dient vor allem dem Schutz des historischen Stadtgrundrisses der Brandenburger Vorstadt und der erhaltenen Altbausubstanz, die in unmittelbarer räumlicher Nähe zum königlichen bzw. kaiserlichen Hof entstanden ist. Im Denkmalbereich gelten die Schutzvorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.[16]

2006 wurde zudem eine **Gestaltungssatzung** erlassen. Bauliche Veränderungen an Gebäuden sowie Neubebauungen benötigen eine besondere Genehmigung. Bei Antragstellung wird geprüft, ob durch die geplante Veränderung der baulichen Anlage ihre besondere Gestalt beeinträchtigt wird. Die Anträge werden nach den Kriterien geprüft, die in der Gestaltungssatzung festgelegt sind.[17]

Alle zuvor beschriebenen Satzungen zielen auf die städtebauliche Struktur des Gebiets sowie die Gestalt der Gebäude ab. Sie wirken vorrangig auf das äußere Erscheinungsbild. Die Genehmigungen können nur aus diesen Gründen versagt werden, nicht aber, wenn eine Aufwertungsmaßnahme sich gestalterisch einfügt und den Anforderungen der vorgenannten Satzungen entspricht. Eine soziale Erhaltungssatzung hat mit dem Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ein anderes Schutzziel und bietet darüber hinaus auch Steuerungsmöglichkeiten auf das Gebäudeinnere.

2.2 Vorhandene soziale und grüne Infrastruktur

In der Abbildung 9 sind die Standorte der sozialen und grünen Infrastruktur im Untersuchungsgebiet dargestellt. Wie aus der Karte hervorgeht, befinden sich neben Kitas und Schulen auch diverse Spielplätze in der Brandenburger Vorstadt. Wie bereits in Kapitel 2 angesprochen, wird das Untersuchungsgebiet von großzügigen Parkanlagen umgeben.

An der Ecke Geschwister-Scholl-Straße/Kastanienallee ganz im Westen des Untersuchungsgebiets entsteht derzeit ein neues soziokulturelles Nachbarschaftshaus auf dem Areal des „Lottenhofs“ (vgl. Abbildung 10). Träger ist das Stadtteilnetzwerk Potsdam-West e.V. Der Lottenhof wartet unter anderem mit einem Nachbarschaftsgarten, Open Air Kino, einer Fahrradwerkstatt und einem Integrationscafé auf. Für

[14] Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Begründung der Erhaltungssatzung "Brandenburger Vorstadt" der Stadt Potsdam vom 04.07.2001.
[15] Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Erhaltungssatzung "Platz der Nationen" der Stadt Potsdam vom 10.08.1992.
[16] Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt der Landeshauptstadt Potsdam vom 07. 11. 2001 (Denkmalbereichssatzung Brandenburger Vorstadt.
[17] Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Gestaltungssatzung Brandenburger Vorstadt, Satzungstext mit Erläuterungen, März 2006.

Kinder und Jugendliche ist die „Schaue Bude“ ein Rückzugsort, an dem verschiedene kreative Medien und Kunstarten ausprobiert werden können und vielfältige Veranstaltungen stattfinden.[18]

Abbildung 9: Bestand der sozialen und grünen Infrastruktur



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration und OpenStreetMap contributors

Abbildung 10: Soziokultureller Nachbarschaftstreff „Lottenhof“



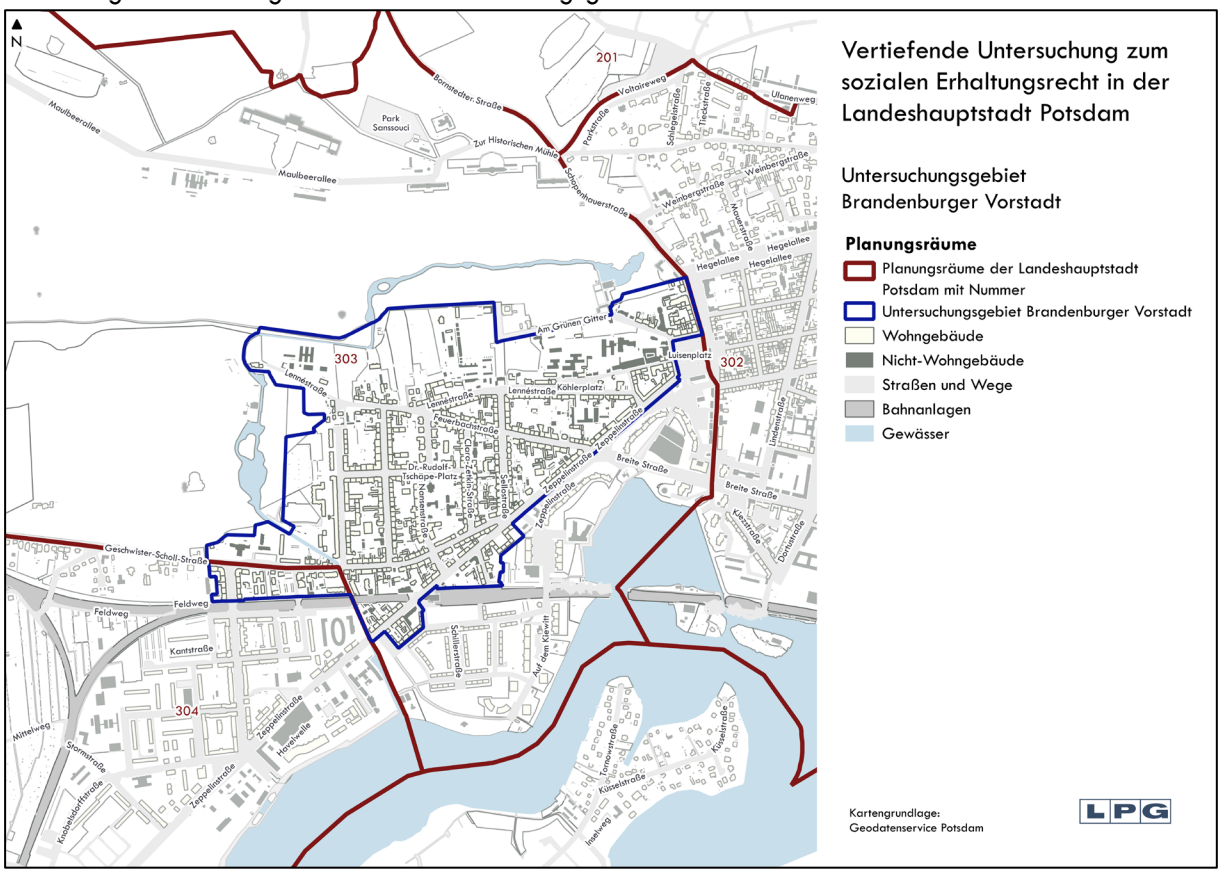
Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahmen, Herbst 2025

Die Kindertagesstätten- und Schulentwicklungsplanung sind in der „Integrierten Kita- und Schulentwicklungsplanung (IKSEP) der Landeshauptstadt Potsdam 2021 bis 2026“ zusammengeführt. Für beide Fachplanungen ist die Ebene der Planungsräume die Planungsebene. Das Untersuchungsgebiet befindet sich in den Planungsräumen Planungsraum 303 – Brandenburger Vorstadt und Planungsraum 304 – Potsdam West, wie die Abbildung 11 verdeutlicht. Die Planungsräume sind räumlich weiter ausgedehnt als der Bereich des Untersuchungsgebiets. Dies gilt umso mehr für den Planungsraum 304 – Potsdam West, in dem sich lediglich ein kleiner Teil des Untersuchungsgebiets westlich des Schafgrabens und südlich der

[18] Vgl. Stadtteilnetzwerk Potsdam-West e.V., Lottenhof, Internetquelle.

Geschwister-Scholl-Straße befindet. Überwiegend liegt das Untersuchungsgebiet im Planungsraum 303 – Brandenburger Vorstadt.

Abbildung 11: Planungsräume des Untersuchungsgebiets



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration

Kindertagesstättenentwicklungsplanung

Im Planwerk zur Kindertagesstättenentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam werden die Angebote und Bedarfe für Krippen- und Kindergartenplätze für den Planungszeitraum 2021 bis 2026 sowie für den Prognosezeitraum bis 2040 beziffert. Dabei wird auch das Wohnungsbaupotenzial im Planungsraum berücksichtigt.

Im Planungsraum 303 – Brandenburger Vorstadt (vgl. Abbildung 11) besteht ein Wohnungsbaupotenzial von knapp 300 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, deren Fertigstellung sich über einen langfristigen Zeitraum strecken soll. Die Belegungszahlen im Bereich Krippe stagnieren, dies gilt auch für den Bereich Kindergarten, wobei für ab 2024 ein leichter Anstieg von 8 % gegenüber dem Jahr 2020 berechnet wurde. Das Angebot in Krippe und Kindergarten umfasst 142 bzw. 341 Plätze. Bis zum Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2040 sollen sich die Kapazitäten auf 222 Plätze in den Krippen und 421 Plätze in Kindergärten erhöhen.[19]

[19] Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Integrierten Kita- und Schulentwicklungsplanung (IKSEP) der Landeshauptstadt Potsdam 2021 bis 2026, Teil 1, 2021, S. 124 ff.

In der IKSEP wird festgestellt, dass Stand 2021 ein Defizit an Krippen- und Kindergartenplätzen bestanden hat, das bis 2024 durch die geplante Schaffung weiterer Kapazitäten kompensiert werden sollte. Die Kapazitäten würden demnach im Hinblick auf die Strukturquote derzeit ausreichen.[20] Die Strukturquote berechnet sich aus dem Verhältnis der Einwohner:innen der jeweiligen Altersgruppen zu den versorgten Kindern in den jeweiligen Altersgruppen. Sie drückt aus, welcher Anteil der Kinder im Gebiet überhaupt in Einrichtungen betreut wird, da ein Teil der Kinder zu Hause oder anderswo betreut wird. Im IKSEP wird jedoch auch eine sogenannte Orientierungsquote festgelegt, die stadtweit als Annahme für die Versorgung mit Kita-Plätzen dienen soll.[21] Diese Quote kann mit den bestehenden Einrichtungen im Planungsraum nicht erreicht werden, weshalb mindestens eine weitere Einrichtung erforderlich wird, sofern es dafür geeignete Flächen gibt. Bis zum Jahr 2040 wird im IKSEP von einem steigenden Defizit an Krippen- und Kindergartenplätzen ausgegangen, sodass in Zukunft gegebenenfalls mehr Kinder aus dem Planungsraum 303 – Brandenburger Vorstadt in anderen Planungsräumen mitversorgt werden müssen.[22]

Im angrenzenden Planungsraum 304 – Potsdam West, der einen kleinen Teil des Untersuchungsgebiets umfasst, sollten die Belegungszahlen bis 2026 sinken. Anschließend sollen die Zahlen bis zum Ende des Prognosezeitraums 2040 wieder auf etwa das Niveau von 2019 steigen.[23]

Schulentwicklungsplanung

Im Untersuchungsgebiet befinden sich die Gerhart-Hauptmann-Grundschule und mit der Käthe-Kollwitz-Oberschule auch eine Sekundärschule. Die Gerhart-Hauptmann-Grundschule verfügt über eine reguläre Kapazität von zwei Zügen und kann bei einer rechnerischen Klassenfrequenz von 25 Schüler/Klasse 50 Schüler pro Jahrgang bzw. insgesamt 300 Grundschüler versorgen. Die Grundschulkapazität im Planungsraum 303 – Brandenburger Vorstadt wird bis zum Schuljahr 2026/2027 als ausreichend eingestuft. Allerdings muss die Grundschulnachfrage in den angrenzenden Planungsräumen mitversorgt werden, weshalb geprüft werden soll, inwiefern weitere Kapazitäten geschaffen werden können. Auch bis zum Schuljahr 2035/2036 kann die Versorgung voraussichtlich sichergestellt werden. Anschließend wird von einer steigenden Nachfrageentwicklung ausgegangen.[24]

Im Planungsraum 304 Potsdam West wird wie bei den Kitakindern von zunächst geringfügig sinkenden Schüler:innenzahlen ausgegangen. Der Tiefpunkt soll zum Schuljahr 2030/2031 erreicht werden;. anschließend erfolgt voraussichtlich wieder ein leichter Anstieg der Nachfrage. In fußläufiger Erreichbarkeit zum Untersuchungsgebiet befindet sich in dem Planungsraum die Zeppelin-Grundschule.[25]

[20] Vgl. ebd., S. 127 f.
[21] Vgl. ebd., S. 13 ff.
[22] Vgl. ebd., S. 128.
[23] Vgl. ebd., S. 136 ff.
[24] Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Integrierten Kita- und Schulentwicklungsplanung (IKSEP) der Landeshauptstadt Potsdam 2021 bis 2026, Teil 2, 2021, S. 108 ff.
[25] Vgl. ebd., S. 114 ff.

3. Aufwertungspotenzial

Das Aufwertungspotenzial beschreibt die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Möglichkeiten zur Erhöhung des Wohnwerts durch mietumlagefähige, kostenaufwendige Ausstattungsmerkmale (Modernisierung), Grundrissänderungen von Wohnungen, die u. a. mit der Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen einhergehen, oder durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Zur Bestimmung des Aufwertungspotenzials im Untersuchungsgebiet wurden Indikatoren genutzt, die als sachliche und materielle Voraussetzungen für eine Aufwertung des Wohnungsbestands angesehen werden.

Bei den Indikatoren zum Aufwertungspotenzial spielen insbesondere die Attraktivität und die typischen Aufwertungspotenziale des Gebäudebestands eine Rolle. Diese variieren in Abhängigkeit von dem Gebäudealter und der Bauepoche, den Eigentumsverhältnissen, dem baulichen Zustand der Gebäude und dem Ausstattungsstandard der Wohnungen sowie deren Größe und Struktur. In diesem Kapitel werden diese Indikatoren einzeln betrachtet und, sofern zielführend und umsetzbar, miteinander in Bezug gesetzt.

Je geringer die Grundausstattung eines Gebäudes ist und je länger die Sanierung zurückliegt, desto höher ist üblicherweise das Potenzial zum Austausch oder zur Erneuerung von Bauteilen und Ausstattungsmerkmalen. Dies betrifft insbesondere den energetischen Zustand der Wohngebäude im Hinblick auf die Heizungsanlage, die Fenster, das Dach oder die Fassade. Um gebietstypische Besonderheiten herauszuarbeiten und zu einer belastbaren Gesamteinschätzung des Aufwertungspotenzials im Untersuchungsgebiet zu kommen, werden in einem ersten Schritt die im Untersuchungsgebiet vorwiegenden Baualtersklassen und Eigentumsverhältnisse analysiert. Im Ergebnis wird das Aufwertungspotenzial nicht nur über einzelne Indikatoren quantifiziert, sondern basiert auf dem komplexen Zusammenspiel aller Indikatoren, das erst in deren Zusammenführung und Abwägung aussagekräftig wird.

3.1 Baujahr der Wohngebäude

Wegen seiner zentralen Lage und historischen Bauweise mit Ornamenten und hohen Deckenhöhen ist der gründerzeitliche Altbaubestand schon lange attraktiv für Mieter:innen und Investor:innen. Aufwertungspotenziale bestehen neben der Aufteilung in Wohneigentum durch – wenn bauordnungsrechtlich möglich – das Hinzufügen von Ausstattungsmerkmalen wie z. B. Aufzügen, große, hochwertig ausgestattete Badezimmer, neue, größere Balkone oder Zweit-Balkone, Fußbodenheizungen oder Video-Gegensprechanlagen. Dies belegen Beispiele aus verschiedenen deutschen Großstädten wie Berlin (neben Neukölln z. B. in den Bezirken Mitte und Tempelhof-Schöneberg), Leipzig (Osten und Westen) oder Köln (Severinsviertel).[26]

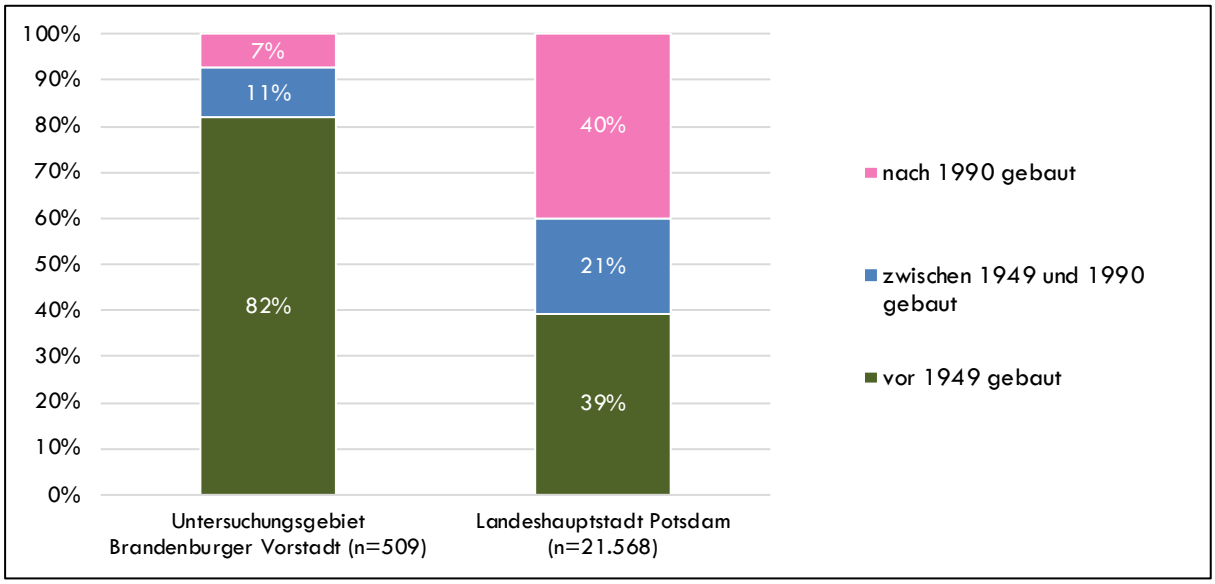
In den vergangenen Jahren rücken vermehrt auch jüngere Bestände in den Fokus von Investor:innen und immobilienwirtschaftlichen Unternehmen. So ermöglichen der Reformwohnungsbau der 1920er und 1930er Jahre und der Geschosswohnungsbau aus den Jahren 1950 bis 1990 vielfältige Aufwertungspotenziale für die Eigentümer:innen. Neben der energetischen Ertüchtigung oder der Veränderung von

[26] LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Tiergarten-Süd, Thomasiusstraße, Badstraße und Müllerstraße, 2018-2022; LPG mbH, Untersuchung potenzieller sozialer Erhaltungsverordnungen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in den drei Gebieten Wittenbergplatz, Mariendorf und Friedenau, 2020/21; LPG mbH, Vertiefte sozialräumliche Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Severinsviertel, 2019; LPG mbH, Detailuntersuchung zur Prüfung des Einsatzes einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für fünf Stadträume in der Stadt Leipzig, 2019.

Wohnungsstrukturen, z. B. durch die Schaffung großzügiger Wohnungsgrundrisse oder die Zusammenlegung von Wohnungen, bestehen in diesen Beständen Potenziale durch die Erneuerung bzw. den Ersteinbau von Bauteilen wie z.B. Balkonen oder Aufzügen. Die Bestände dieser Baualtersklassen umfassen zudem oft ganze Gebäudeblöcke oder Siedlungen in homogener Eigentumsstruktur (und entsprechend potenziell großem Umfang an Wohnungen pro Maßnahme), sodass bauliche Veränderungen in diesen Beständen erhebliche Auswirkungen auf die Bewohner:innenstruktur eines Viertels haben können. Die genannten Ausstattungsmerkmale erhöhen den Wohnwert und sind als Modernisierungen umlagefähig. Damit tragen sie zur Erhöhung der Mietkosten bei und können zur Verdrängung einkommensschwacher Haushalte oder von Haushalten mit bereits hoher Warmmietbelastung führen.

Das Untersuchungsgebiet ist mit einem Anteil von 82 % in hohem Maß durch Wohnbestand geprägt, der vor dem Jahr 1949 entstanden ist. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist ein deutlicher Unterschied zu erkennen (vgl. Abbildung 12). Aufgrund der älteren Baualtersklassen besteht grundsätzlich ein höheres Potenzial zur Aufwertung durch Austausch bzw. Erneuerung von Bauteilen und/oder Ausstattungsmerkmalen.

Abbildung 12: Baujahr der Wohngebäude (gruppiert)



Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse Herbst 2025; Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration

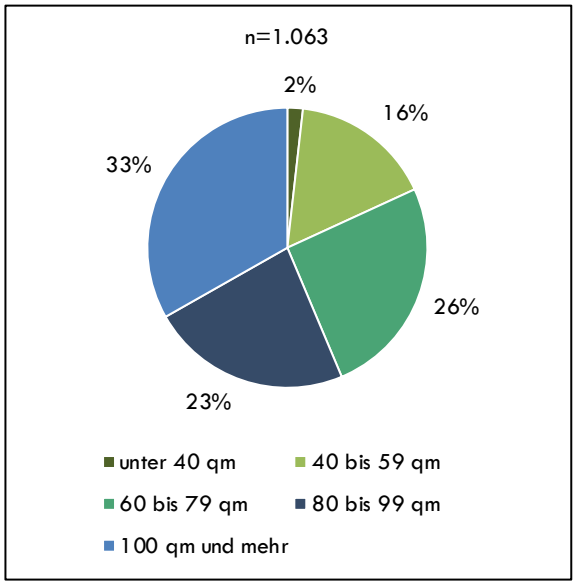
3.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche

Das soziale Erhaltungsrecht entfaltet eine Schutzwirkung für die Erhaltung der Wohnungsstrukturen und den Wohnungsschlüssel nach Größe und Zimmeranzahl, damit das Angebot an Wohnungen mit der Nachfrage durch die Haushalte weitgehend übereinstimmt und eine überwiegend bedarfsgerechte Wohnungsbelegung erhalten werden kann.

Das Untersuchungsgebiet ist durch einen vielfältigen Wohnungsschlüssel hinsichtlich der Wohnungsgröße in Quadratmetern und der Anzahl der Zimmer geprägt (vgl. nachfolgende Abbildungen). Auffällig ist der hohe Anteil an größeren Wohnungen: Mit 56 % hat mehr als die Hälfte der Wohnungen eine Größe von 80 Quadratmetern und mehr. Etwa jede dritte Wohnung hat mehr als drei Zimmer. Die mittlere Wohnungsgröße beträgt 85 Quadratmeter und 3,0 Zimmer (jeweils im Median). Die Versorgung

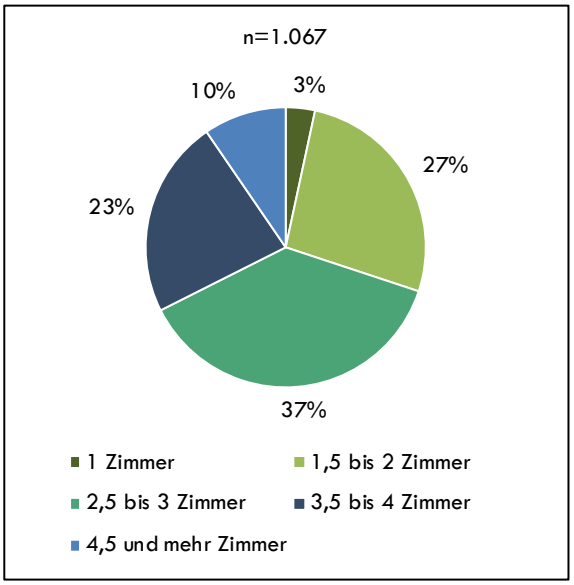
unterschiedlicher Haushaltsformen mit adäquatem Wohnraum gemäß der Größe der Wohnung und der Anzahl der Zimmer ist demnach möglich. Dies gilt im Besonderen auch für größere Haushalte wie Familien mit Kindern. Die Wohnungsbelegung ist in Kapitel 5.2 dargestellt.

Abbildung 13: Anteil der Wohnungen nach Wohnfläche in Quadratmetern



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Abbildung 14: Anteil der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Große Wohnungen – vor allem mit einer Wohnfläche ab 100 Quadratmeter – bieten die Möglichkeit zur Teilung, während kleine Wohnungen mit unter 40 Quadratmetern potenziell zusammengelegt werden können. Beides trägt maßgeblich zur Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung bei.

3.3 Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial

Private Eigentumsverhältnisse bieten hohes Potenzial für die rendite reiche Bildung von Wohnungs- und Teileigentum. Im Zuge dessen wird das Wohngebäude gemäß des Wohneigentumsgesetzes (WEG) in Einzeleigentum aufgeteilt. Die Eigentumswohnungen können dann einzeln vom Eigentümer bzw. der Eigentümerin verkauft werden. Die Bildung von Wohneigentum im Wohnungsbestand geht oftmals mit einer Änderung des Eigentumsverhältnisses einher. Die Refinanzierung von erworbenen Objekten ist aufgrund der hohen Boden- bzw. Kaufpreise nicht durch (bestehende) Mieteinnahmen möglich – auch wegen der rechtlichen Einschränkungen zur Erhöhung der Miete nach BGB. In der Studie „Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten" von Hentschel und Tietzsch aus dem Jahr 2020 wird dies anhand eines Fallbeispiels verdeutlicht: „Besonders deutlich sieht man das Auseinanderlaufen der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, der Angebotsmieten und der Einkommen in Berlin. Dort lagen die durchschnittlichen Kaufpreise 2018 beim 2,3-fachen des Preises von 2010, die Mieten für neuvermietete Wohnungen waren jedoch nur auf das 1,7-fache gestiegen. Die Erhöhung der Bestandsmieten auf das 1,1-fache lag sogar nochmal deutlich unter der Erhöhung der Einkommen auf das 1,3-fache."[27] Vor dem Verkauf einzelner Wohnungen können sich sowohl Modernisierungen zur Erhöhung des Ausstattungszustands als auch Mieterhöhungen, die modernisierungsbedingt und/oder im gesetzlich

[27] Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020, S. 31.

zulässigen Rahmen erfolgen, verkaufspreisfördernd auswirken. Dadurch erhöht sich die Jahreswohnmiete, wodurch ein höherer Verkaufspreis der Wohnung möglich ist. Verschiedene vertiefende Untersuchungen zum sozialen Erhaltungsrecht oder zur Umwandlungsverordnung belegen, dass Eigentumswohnungen i. d. R. über einen höheren Ausstattungsstandard als Mietwohnungen verfügen, sodass im Zuge von Umwandlungen mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen ist.[28]

Hinzu kommt, dass in nicht aufgeteilten Wohngebäuden kaum Möglichkeiten für die Eigentümer:innen bestehen, den Mieter:innen zu kündigen; vorausgesetzt, die Mieter:innen leisten regelmäßig ihre Mietzahlungen und verletzen keine mietvertraglichen Pflichten. Hingegen droht insbesondere im aufgeteilten Wohneigentum die Eigenbedarfskündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nummer 2 BGB. „Zwar schützt § 577a Mieter nach Umwandlung oder Veräußerung bis zu 3 Jahre bzw. gemäß § 577a Abs. 2 Satz 1 im Verkaufsfall bis zu 10 Jahren, gelingt es aber dem Eigentümer den Mieter dazu zu bewegen, auszuziehen, so kann er die Wohnung dem Mietwohnungsmarkt entziehen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts des Mieters nach § 577 BGB scheitert in angespannten Wohnungsmärkten häufig am Kaufpreis“.[29]

Zusammengefasst können die Erhöhung des Ausstattungszustands und die Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung im Zuge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu einer Veränderung der Bevölkerung in den betroffenen Wohngebäuden führen.

Gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB ermächtigt der Gesetzgeber die Landesregierungen, für die Grundstücke in sozialen Erhaltungsgebieten durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum gemäß § 1 des Wohneigentumsgesetzes (WEG) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Darüber hinaus bietet auch der im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes eingeführte § 250 BauGB in Kombination mit § 201a BauGB „zur Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“ die Möglichkeit, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu reglementieren, indem eine entsprechende Rechtsverordnung auf Landesebene verabschiedet wird. Beide Rechtsgrundlagen liegen im Land Brandenburg jedoch nicht vor. Auch gibt es im Land Brandenburg keine Kündigungsschutzklausel-Verordnung im Sinne des § 577a Absatz 2 BGB über einen verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung.

Das Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt ist ein Mietwohnungsquartier, denn rund drei Viertel der Wohngebäude[30] beinhalten gemäß der Sekundärstatistik Mietwohnungen. 26 % der Wohngebäude befinden sich im Eigentum von Wohnungseigentumsgemeinschaften. Gemäß der Haushaltsbefragung werden 58 % der Eigentumswohnungen vermietet.

Wie in der Abbildung 15 dargestellt ist, befindet sich gemäß der Sekundärstatistik der überwiegende Anteil der Wohngebäude im privaten Eigentum. Privaten Wohnungsunternehmen und Privatpersonen gehören insgesamt rund die Hälfte der Wohngebäude. Für diese Wohngebäude besteht ein theoretisches

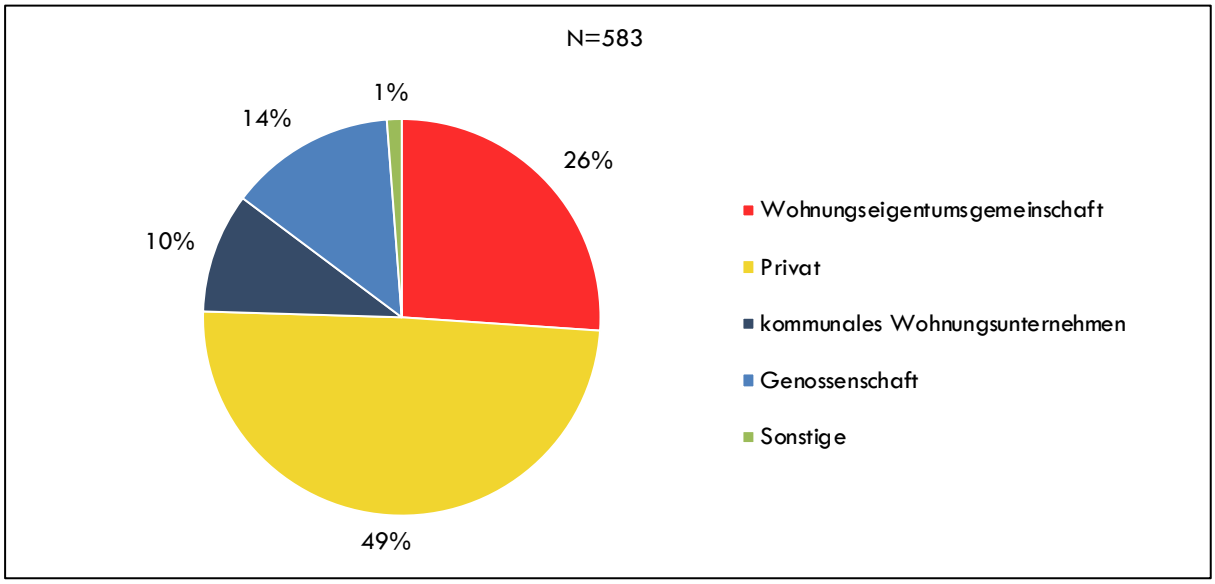
[28] LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Rollberg/Körnerpark, 2015-2016.

[29] Battis, BauGB § 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in: Battis/Krautzberger/ Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Rn 2.

[30] Für die Berechnung wurden die Adresspunkte der Wohngebäude nach Eigentumsverhältnissen der Flurstücke ausgewertet.

Potenzial zur Umwandlung in Wohnungs- und Teileigentum. Genossenschaften, die insbesondere preisdämpfenden Mietwohnungsraum zur Verfügung stellen, gehören nur 14 % der Wohngebäude im Untersuchungsgebiet, der Pro Potsdam nur ein Zehntel des Wohngebäudebestands. 1 % der Wohngebäude gehört der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten / sonstigen Eigentümer:innen.

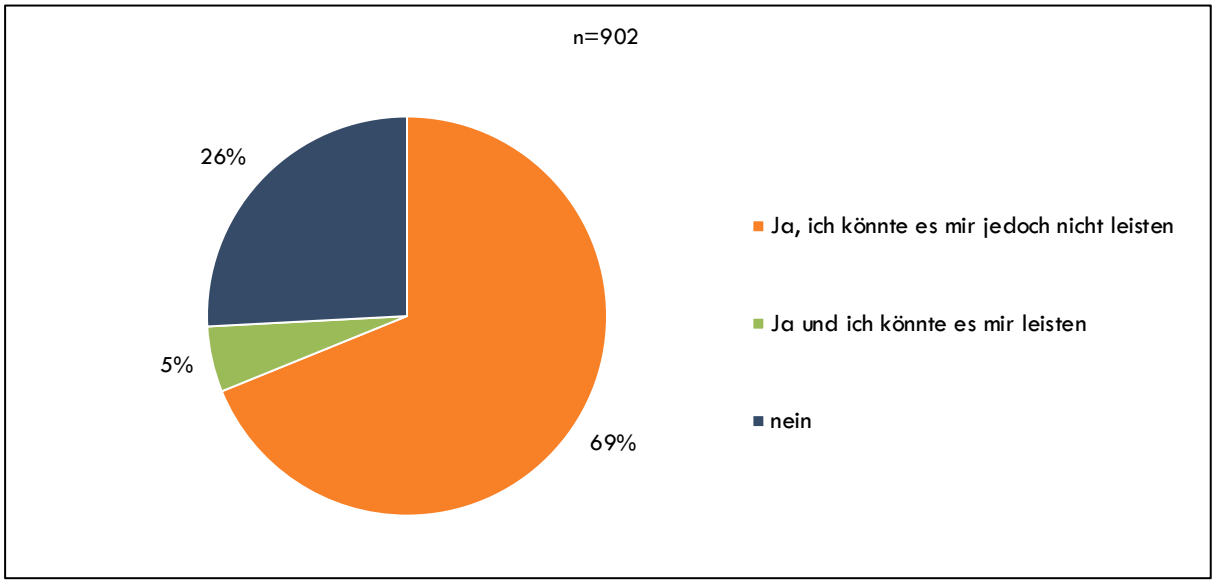
Abbildung 15: Eigentumsverhältnisse*



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung, Grundlage: Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration, Datenstand 2025; *bezogen auf die Adresspunkte der Wohngebäude, die auf Flurstücken der entsprechenden Kategorien der Eigentumsverhältnisse liegen

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden die Mieter:innen-Haushalte zusätzlich gefragt, ob sie die Wohnung, in der sie zur Miete leben, oder eine andere Wohnung im Untersuchungsgebiet kaufen würden. 69 % der Mieter:innen-Haushalte würden, die durch sie bewohnte oder eine andere Wohnung im Untersuchungsgebiet, kaufen, könnten es sich jedoch nicht leisten (vgl. Abbildung 16). Dies belegt zum einen die hohe Bindung an das Quartier, zum anderen aber auch, dass sich die Haushalte finanziell nicht in der Lage sehen, Wohneigentum zu erwerben. Nur 5 % der Mieter:innen-Haushalte hätten Interesse am Wohnungskauf und könnten sich den Kauf der von ihnen bewohnten Wohnung ihrer Einschätzung nach leisten.

Abbildung 16: Interesse am Kauf der Wohnung oder einer anderen Wohnung im Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

3.4 Mietniveau

Die Betrachtung des Mietniveaus gibt Aufschluss über die derzeitige wirtschaftliche Attraktivität des Wohnstandorts. Hohe Angebots- und Bestandsmieten können das Ergebnis umfassender umlagefähiger Modernisierungsarbeiten in der Wohnung oder am Wohngebäude sein. Ein hohes Angebotsmietniveau und die Aussicht auf potenziell höhere Mieteinnahmen bieten Anreize für Modernisierungen, die über Mieterhöhungen einen Mietparteienwechsel herbeiführen können, was wiederum ein höheres Angebotsmietniveau befördert. Bestimmte Eigentumsformen wie genossenschaftlicher und kommunaler Wohnungsbestand können sich hingegen dämpfend auf das Bestandsmietniveau auswirken. Ein geringes Angebots- und Bestandsmietniveau bietet umgekehrt ein Potenzial zur Steigerung z. B. durch die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete. Hierfür ist die Betrachtung gesamtstädtischer Vergleichswerte hilfreich. Zum Angebotsmietniveau liegen keine Daten vor. Für das Bestandsmietniveau kann auf den Potsdamer Mietspiegel und die Bürgerumfrage 2023 zurückgegriffen werden.

Bestandsmietniveau

Die durchschnittliche Bestandsmiete beträgt im Untersuchungsgebiet 9,44 Euro pro Quadratmeter. Die durchschnittliche Bestandsmiete überschreitet bereits die angegebenen Vergleichswerte, wie die Tabelle 2 veranschaulicht. Der Median der Nettokaltmiete beträgt 9,09 Euro je Quadratmeter.

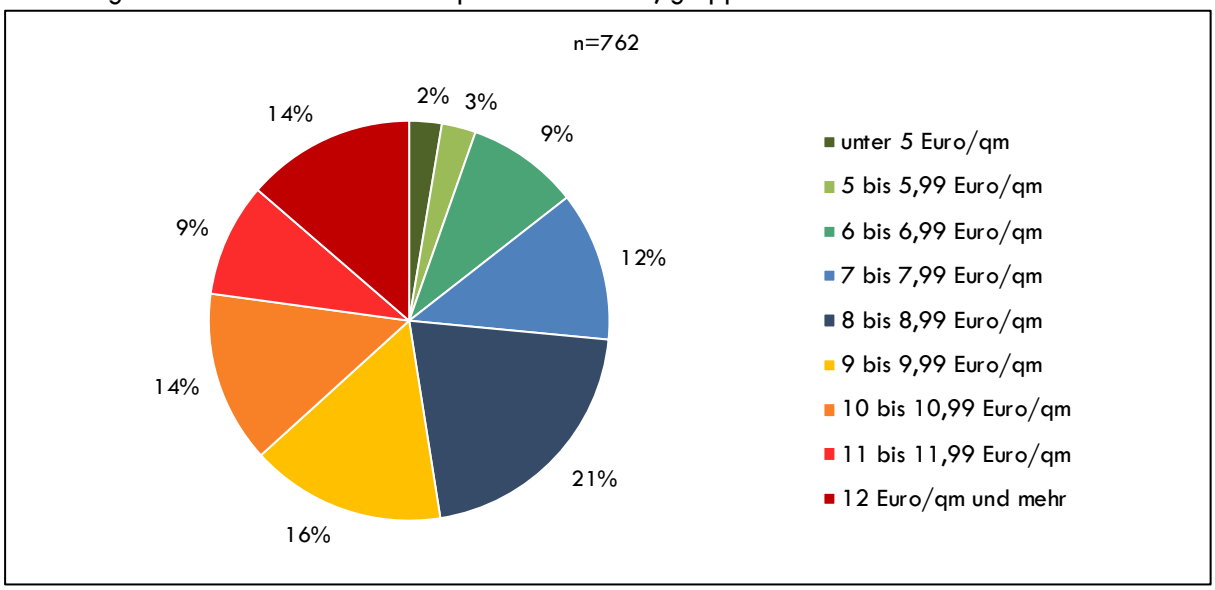
Tabelle 2: Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt)

Gebiet	Median	Durchschnitt
Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt	9,09 Euro	9,44 Euro
Landeshauptstadt Potsdam – Mietspiegel 2024	-	7,36 Euro
Landeshauptstadt Potsdam – Bürgerumfrage 2023	-	9,20 Euro

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025; Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Ergebnisse der Bürgerumfrage 2023; Landeshauptstadt Potsdam, Mietspiegel der Landeshauptstadt Potsdam 2024

In der Abbildung 17 ist die klassifizierte Verteilung der Nettokaltmiete pro Quadratmeter für das Untersuchungsgebiet dargestellt. Knapp ein Viertel der Haushalte hat noch eine Nettokaltmiete von unter 8 Euro pro Quadratmeter. Nettokaltmieten von 11 Euro und mehr pro Quadratmeter betreffen mit 23 % ebenfalls fast ein Viertel der Haushalte. Die Entwicklung des Mietniveaus gemäß des Einzugsjahrs in die Wohnung ist in Kapitel 4.1 dargestellt.

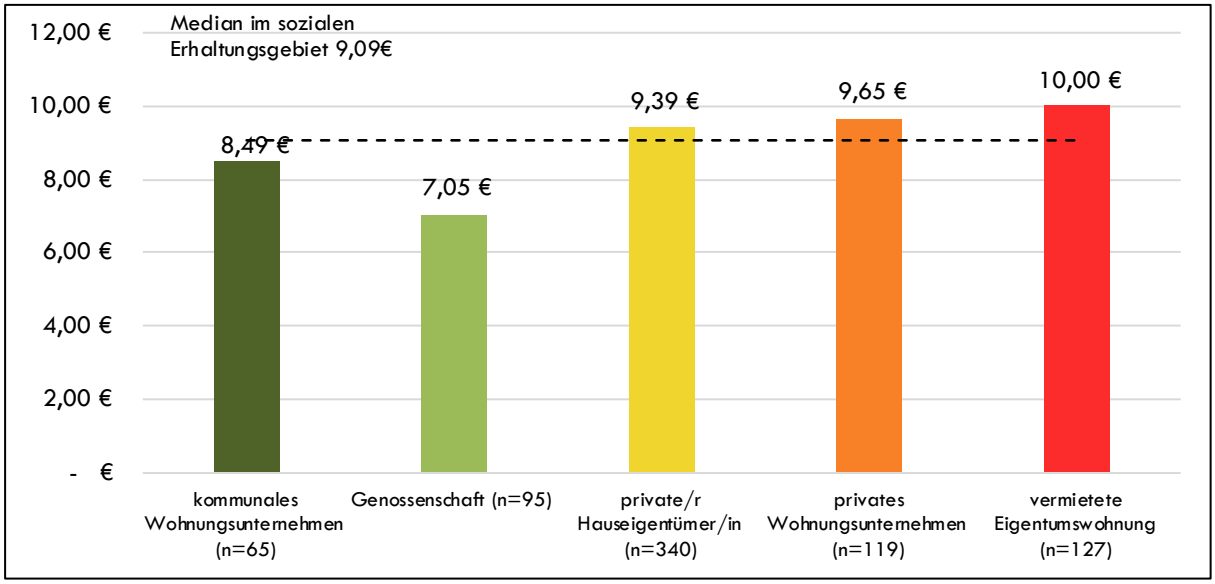
Abbildung 17: Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter, gruppiert



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

In der Abbildung 18 wird der Median der Nettokaltmiete differenziert nach Vermieter:in der Wohnung veranschaulicht. In vermieteten Eigentumswohnungen ist der Median der Nettokaltmiete mit 10,00 Euro pro Quadratmeter am höchsten. Es wird deutlich, dass in privatwirtschaftlich vermieteten Wohnungen ein deutlich höheres Bestandsmietniveau erreicht wird als in den Beständen von Genossenschaften, deren Mietniveau um mehr als 2 Euro pro Quadratmeter günstiger ist als der Medianwert des Gesamtgebiets von 9,09 Euro pro Quadratmeter. Auch der kommunale Wohnungsbestand liegt mit einem Mietniveau von 8,49 Euro pro Quadratmeter noch etwas darunter.

Abbildung 18: Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter:in der Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

3.5 Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse

Im Herbst 2025 hat die LPG mbH eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse durchgeführt, um die Ausstattung der Wohngebäude[31] zu erfassen. In der Regel handelt es sich um straßenseitige Einschätzungen, je nach Baustruktur konnten auch die straßenabgewandten Gebäudeseiten begutachtet werden. Die Aussagen beziehen sich daher immer auf den öffentlich einsehbaren Anteil des Gebäudes. Bei der Analyse wurden Fassadenzustand und -dämmung, Balkone, Fenster, bereits durchgeführte Aufstockungen und Dachgeschossausbauten, die Nutzung der Erdgeschosse sowie aktuelle Bautätigkeiten aufgenommen. Insgesamt wurden 509 Aufgänge im Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt erfasst. Teilweise konnten einzelne Merkmale nicht eingeschätzt werden, zum Beispiel wenn das Gebäude eingerüstet war. Die wesentlichen Erkenntnisse der Ortsbildanalyse sind in den folgenden Tabellen und Abbildungen dargestellt.

70 % der Wohngebäude im Untersuchungsgebiet weisen einen normalen Erhaltungszustand auf. 14 % der Fassaden sind sehr gepflegt bzw. neuwertig. Der Anteil von Fassaden in ungepflegtem/schadhaftem und mäßigem Zustand umfasst insgesamt 16 % der Wohngebäude. Kartografisch sind die Ergebnisse der Ortsbildanalyse hinsichtlich des Merkmals Fassadenzustand in Abbildung 19 festgehalten.

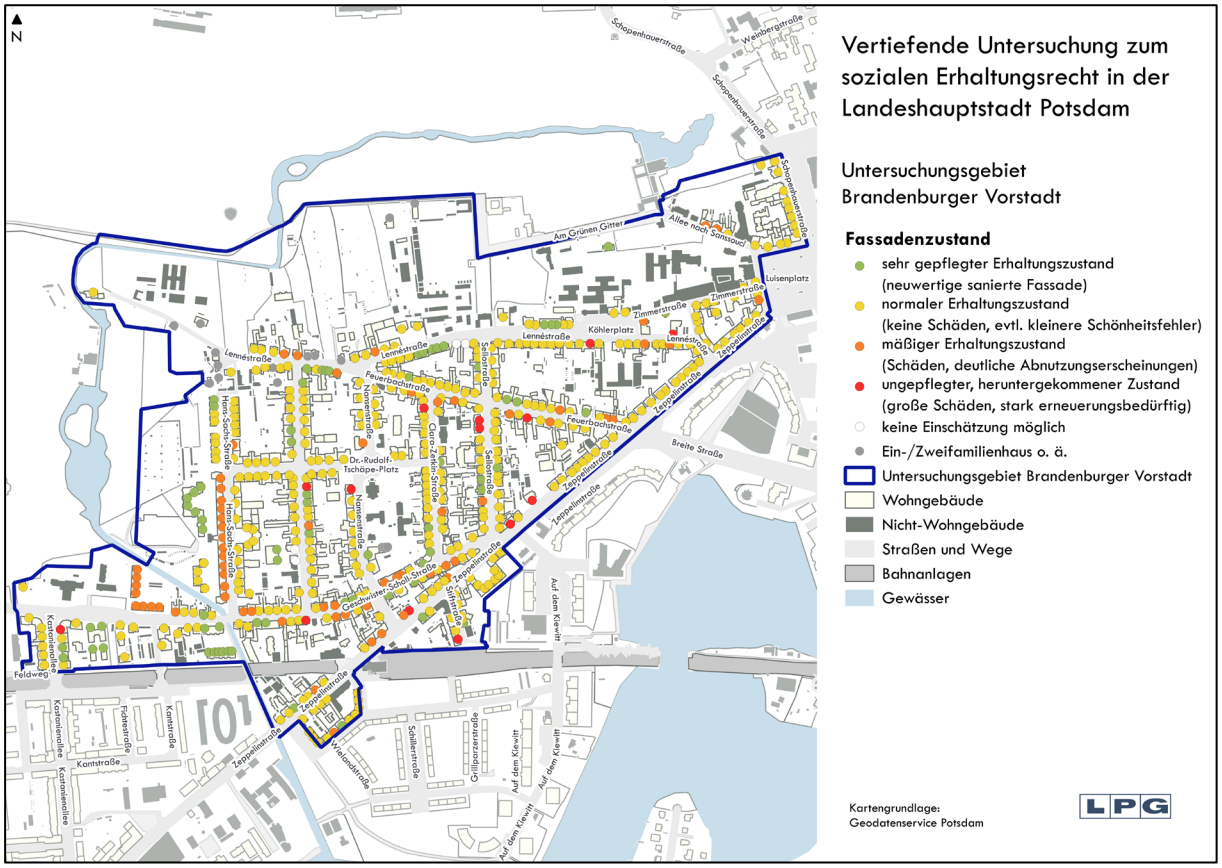
[31] Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

Tabelle 3: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude[32]

Merkmal	Kategorien	(n=509)	
		absolut	%
Fassaden-zustand	sehr gepflegt: renovierte oder gut erhaltene Fassade	69	14 %
	normal: keine Schäden, einzelne kleine Schönheitsfehler	356	70 %
	mäßig: Schäden, deutliche Abnutzungserscheinungen	65	13 %
	ungepflegt: große Schäden, stark erneuerungsbedürftig	14	3 %
Fassaden-dämmung	Fassadendämmung erkennbar vorhanden	97	19 %
	teilgedämmt/Giebel gedämmt	5	1 %
	keine Dämmung vorhanden, aber Fassadendämmung vsl. ohne wesentliche ästhetische Beeinträchtigung möglich	342	67 %
	keine Dämmung vorhanden und Dämmung unwahrscheinlich (würde Attraktivität des Gebäudes abwerten)	61	12 %

Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2025; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

Abbildung 19: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadenzustand*



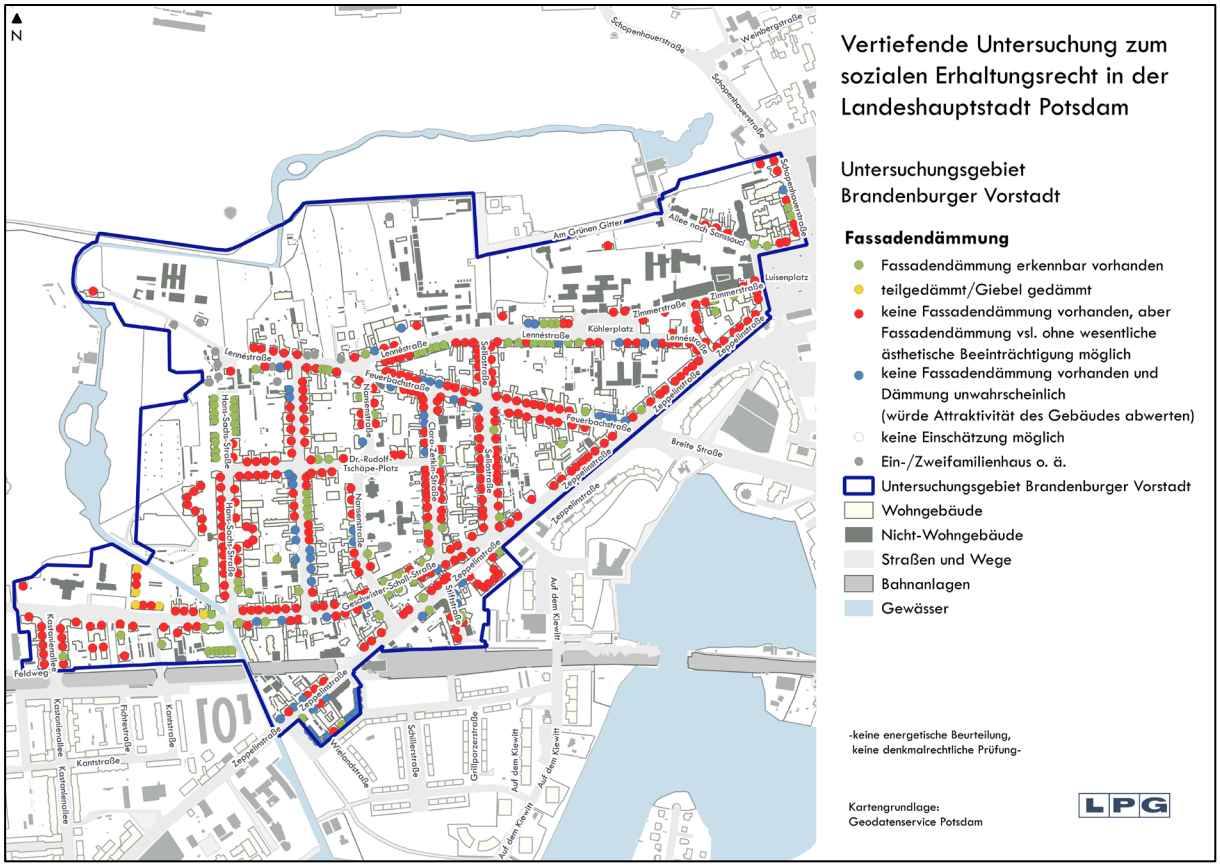
Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2025; * Ein-/Zweifamilienhäuser o. ä. wurden nicht kategorisiert

Flächendeckend besteht ein sehr hohes Potenzial für die Dämmung der Fassaden. 79 % der Fassaden im Gebiet sind nicht gedämmt. Bei 12 % würde eine herkömmliche Fassadendämmung das Gebäude

[32] Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

äußerlich negativ deutlich verändern, weil die Fassade nach der Dämmung nicht in gleicher Ästhetik herstellbar wäre. Dies betrifft Gebäude mit aufwändig verzierten Schmuckfassaden bzw. mit Materialwechseln und dem Einsatz von Naturstein. Aufgrund der Denkmalbereichssatzung (vgl. Kapitel 2.1) kann eine Fassadendämmung an weiteren Gebäuden denkmalrechtlichen Restriktionen unterliegen.[33] 19 % der Gebäude weisen bereits eine Fassadendämmung auf und weitere 1 % sind zumindest teilweise gedämmt oder haben nur an den Giebeln eine Dämmung.

Abbildung 20: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung*



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2025; * Ein-/Zweifamilienhäuser o. ä. wurden nicht kategorisiert

Bei der Ortsbegehung konnten bei fast jedem fünften Wohngebäude erkennbar erneuerungsbedürftige bzw. schadhafte Fenster festgestellt werden. Bei 7 % der Gebäude ist der Fensterzustand uneinheitlich und weicht bei mehreren Wohneinheiten untereinander ab. Dies ist ein Hinweis darauf, dass die Fenster entweder bei Mieter:innenwechsel oder auch durch selbstnutzende Eigentümer:innen ausgetauscht wurden.

Balkone[34] wurden im Rahmen der Ortsbildanalyse in der Regel erfasst, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar waren. Etwas mehr als die Hälfte der Gebäude hat Balkone, die überwiegend mutmaßlich nicht nachträglich angebracht wurden. Zu beachten ist, dass bei der Begehung in der Regel nur die Vorderhäuser eingesehen wurden. Auch ist nicht zwangsläufig jede Wohnung mit einem Balkon

[33] Es erfolgte keine denkmalrechtliche Beurteilung.
[34] Die Kategorie umfasst auch Loggien oder ähnliches.

ausgestattet. In der Haushaltsbefragung wurde mit 75 % ein höherer Anteil an Balkonen ermittelt (vgl. nächstes Kapitel).

Tabelle 4: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude[35]

Merkmal	Kategorien		(n=509)	
			absolut	%
Dachform und Ausbaustand	spitze/geneigte Dachform	und Dach ist ausgebaut/ Wohnen im Dachraum	270	53 %
	Flachdach	und Dach ist aufgestockt	15	3 %
	spitze/geneigte Dachform	und Dach ist nicht ausgebaut/ kein Wohnen um Dachraum	149	29 %
	Flachdach	und Dach ist nicht aufgestockt	61	12 %
	Dach per se nicht auszubauen/aufzustocken (Penthouse, genutzte Dachfläche o. ä.)		12	2 %
Ausbaupotenzial	Gebäude mit Potenzial zum Dachgeschossausbau (keine baurechtliche Prüfung erfolgt)		210	41 %
Fensterzustand	Fensterzustand überwiegend gut/neuwertig		375	74 %
	Fensterzustand überwiegend schlecht/erneuerungsbedürftig, mit Schäden		98	19 %
	Fensterzustand uneinheitlich		36	7 %
Balkone/Loggien o. ä.	Balkon/Loggia am Vorderhaus vorhanden (mutmaßlich bauzeitlich)		269	53 %
	Balkon vermutlich nachträglich angebracht		17	3 %
	ohne Balkon/Loggia bzw. Balkon/Loggia nicht einsehbar		223	44 %
Aktuelle Bautätigkeit	Sanierung, Dachgeschossausbau etc.		12	2 %
Gebäudeleerstand	Gebäude steht vollständig leer		7	1 %

Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2025; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

Bei 2 % der Gebäude wurde während der Ortsbegehung eine Bautätigkeit beobachtet. Zu den erfassten Arbeiten zählen allgemeine Sanierungsarbeiten und der Ausbau von Dachgeschossen. 1 % der Gebäude stehen vollständig leer. Diese Gebäude weisen meist einen besonders baufälligen Zustand auf.

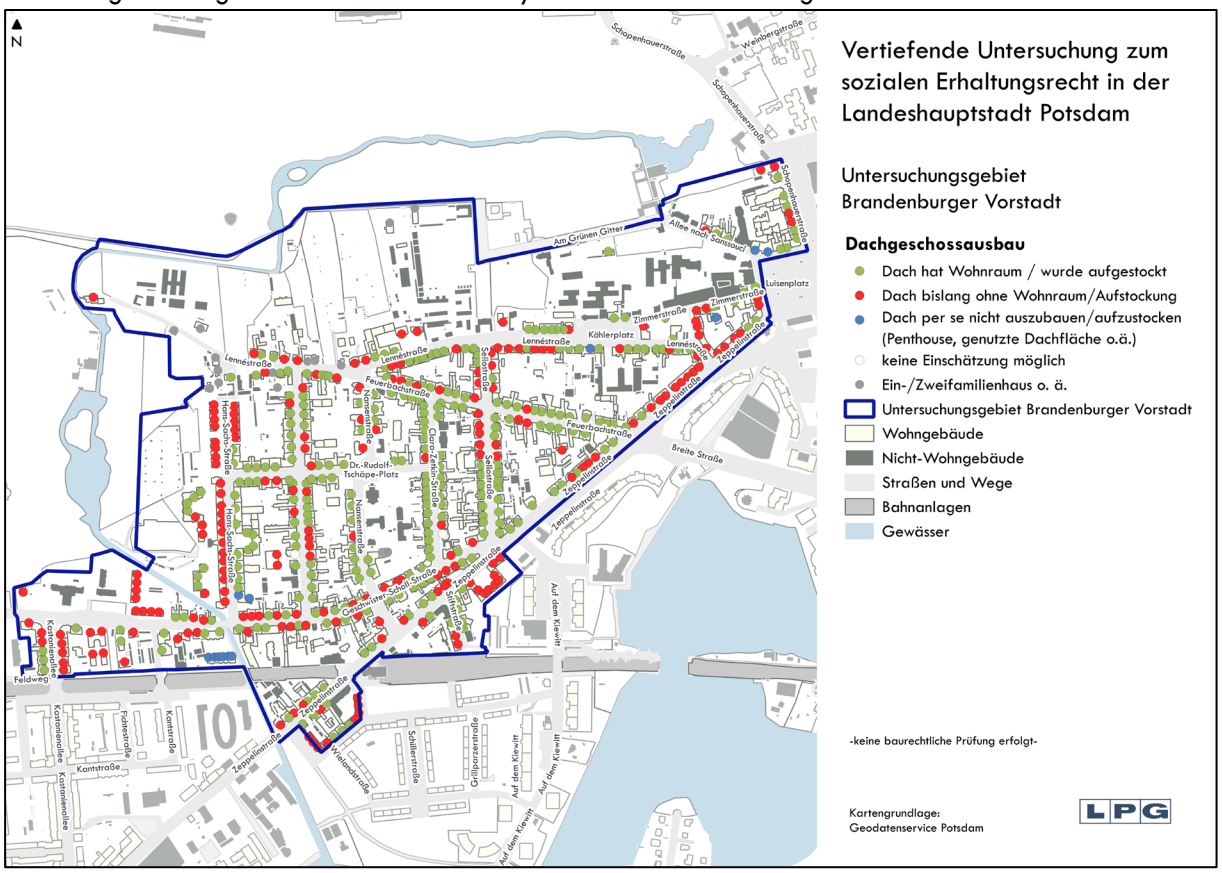
Zwar unterliegt die Schaffung von neuem Wohnraum in sozialen Erhaltungsgebieten keinem Genehmigungsvorbehalt – anders verhält es sich bei städtebaulichen Erhaltungssatzungen, die auch den Neubau von Gebäuden reglementieren – dennoch kann der Ausbau von Dachgeschossen an Bestandsgebäuden für das soziale Erhaltungsrecht bedeutsam sein. Dies ist dann der Fall, wenn der neu geschaffene Wohnraum mit der darunter liegenden Wohnung verbunden werden soll, sodass eine Maisonettewohnung entsteht. Dies verändert die Wohnungsgröße bzw. die Anzahl der Wohnräume der betroffenen

[35] Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

Bestandswohnung. Außerdem kann der Dachgeschossausbau oder die Aufstockung von Wohngebäuden Ausgangspunkt zur Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie dem Anbau eines Aufzugs sein.

Im Untersuchungsgebiet ist das Potenzial zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung noch hoch und wurde erst bei rund der Hälfte der Wohngebäude genutzt. Für 41 % der Wohngebäude besteht rechnerisch das Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche durch einen Dachgeschossausbau bzw. durch eine Aufstockung[36] des Gebäudes.

Abbildung 21: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Potenzial zum Dachgeschossausbau*



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2025; * Ein-/Zweifamilienhäuser o. ä. wurden nicht kategorisiert

3.6 Ausstattungsmerkmale

In der Genehmigungspraxis sind Maßnahmen, die zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dienen, gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB zu genehmigen. Eine soziale Erhaltungssatzung soll damit nicht dazu beitragen, einen im Quartier möglicherweise vorhandenen baulichen Substandard zu konservieren. Daraus erwächst ein konkreter Genehmigungsanspruch bei der Antragsstellung. Die Formulierung umfasst zwei zu berücksichtigende Merkmale bei der baulichen Änderung von Gebäuden.

[36] Das Potenzial umfasst alle Dächer, die noch nicht ausgebaut/aufgestockt wurden, ausgenommen Dächer mit Penthouse oder genutzter Dachfläche; keine baurechtliche Prüfung erfolgt.

- Zum einen sind die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen zu wahren. Diese umfassen z. B. die Ausstattung der Gebäude mit Sanitär-, Frisch- und Abwasser- sowie Elektroinstallationen. Sie stellen die untere Grenze für zu genehmigende Maßnahmen dar.

- Zum anderen bezieht sich der zeitgemäße Ausstattungszustand auf eine durchschnittliche Wohnung, die „in diesem Gebiet [...] von Bevölkerungsschichten der Art, aus der sich die Wohnbevölkerung des betreffenden Milieuschutzgebiets zusammensetzt, beansprucht wird“ und dessen Herstellung ebenfalls zu genehmigen ist.[37]

Zu diesem Sachverhalt – der für die Beurteilung anzuwendenden Maßstabsebene – gibt es keine gefestigte Rechtsprechung. Der Ausstattungszustand kann über den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen liegen und stellt damit zugleich die obere Grenze der zu genehmigenden Maßnahmen dar. Diese Maßnahmen können zwar dazu führen, dass Mieten steigen und bestimmte Bevölkerungsgruppen verdrängt werden. Auf der anderen Seite verhindert diese Regelung, dass in Erhaltungsgebieten unzulängliche bauliche Zustände unterhalb der bauordnungsrechtlichen Vorgaben, ein sog. Substandard (z. B. Ofenheizung), erhalten bleiben.[38] Als zeitgemäße Ausstattungszustände einer Wohnung werden in der Rechtsprechung u. a. die Warmwasserversorgung durch Gasetagenheizungen und der Einbau von Isolierverglasungen identifiziert.[39] Einzelöfen und einfach verglaste Fenster entsprechen diesem Zustand nicht mehr.

Zur Bestimmung des gegenwärtigen Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude im Untersuchungsgebiet wurden die in der Tabelle 5 dargestellten Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Haushaltsbefragung erhoben. Die Merkmale sind thematisch gruppiert. Anhand der Ausstattungsmerkmale können

- **nachholende Sanierungspotenziale** zur Anpassung an einen zeitgemäßen Ausstattungszustand, z. B. durch den Einbau einer Sammelheizung, eines Bades oder einer innenliegenden Toilette,

- das **energetische Modernisierungspotenzial**, z. B. durch die Dämmung von Fassaden oder den Austausch von einfachverglasten Fenstern und

- die Möglichkeiten für den An- oder Einbau **zusätzlicher, wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale** wie einer Fußbodenheizung oder eines Aufzugs

festgestellt werden.

Gebietstypischer Ausstattungszustand

Der in dieser vertiefenden Untersuchung erhobene vorhandene Ausstattungszustand dient als Anhaltspunkt zur Ermittlung des gebietstypischen Ausstattungszustands. Bauliche Merkmale, die zum Zeitpunkt der Erhebung in zwei Drittel des Wohnungsbestands vorhanden waren, werden als „gebietstypisch“ bezeichnet.[40] Der Begriff „gebietstypisch“ ist jedoch nicht mit dem in § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB

[37] Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016, Rn. 52.
[38] Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019, Rn. 51.
[39] OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.
[40] vgl. BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91, Rn 41: Nach allem kann als "allgemein üblich" im Sinne von § 541 b Abs.1 2. Halbs. BGB nur ein Zustand angesehen werden, der bei deutlich mehr als nur der Hälfte der Mietwohnungen festzustellen ist. Eine deutliche Mehrheit ist anzunehmen, wenn mindestens 2/3 der maßgeblichen Wohneinheiten entsprechende Ausstattungsmerkmale aufweisen.

genannten „zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung“ gleichzusetzen. Ob das jeweilige Merkmal auch zeitgemäß und durchschnittlich ist, hängt unter anderem von bundesweiten bzw. landesweiten Maßstäben ab.[41] Dabei ist im „Rahmen einer bundesweiten Betrachtung aller Wohnungen wertend auf einen „mittleren Ausstattungszustand“ abzustellen. Nicht mehr dem Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung im Sinne von § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB zuzurechnen sind Änderungen einer baulichen Anlage, die sich als ungewöhnlich kostenaufwändige Maßnahmen darstellen.“[42] Dies ist ggf. im Einzelfall zu prüfen.

Nachholendes Sanierungspotenzial

Als nachholendes Sanierungspotenzial werden Ausstattungsmerkmale definiert, die auf einen Substandard hindeuten und nicht den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen entsprechen. Dazu gehören Wohnungen mit Einzelöfen zur Beheizung der Wohnräume, einfachverglaste Fenster sowie außerhalb der Wohnung befindliche Toiletten. Außerdem gehören dazu Wohnungen, die keine Badewanne oder Dusche haben.

Noch rund 2 % der Wohnungen im Untersuchungsgebiet sind mit Einzelöfen ausgestattet, in wenigen Einzelfällen befindet sich die Dusche/Badewanne nicht im Badezimmer. Es besteht demnach ein begrenzter nachholender Sanierungsbedarf zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands durch den Einbau eines Bades mit Dusche oder Badewanne sowie einer Sammelheizung. Beides ist erhaltungsrechtlich zu genehmigen, da ein zeitgemäßer Ausstattungszustand geschaffen und somit kein Substandard im Gebiet konserviert wird.

Ein weiteres Sanierungspotenzial stellt der Austausch von einfach verglasten Fenstern dar, da noch 11 % der Wohnungen damit ausgestattet sind. Auch der hohe Anteil an Kasten-Doppelfenstern bzw. Zweifachisolierverglasungen mit 80 % korrespondiert mit dem festgestellten Baualter und kann je nach Beschaffenheit und Alter ein Sanierungspotenzial begründen.

Auch wenn es sich dabei nicht um einen Substandard handelt, kann außerdem die Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung bei 26 % und/oder zentrale Heizungsanlage bei 16 % der Haushalte ein Modernisierungspotenzial für einen Teil des Wohnungsbestands darstellen.

Energetisches Modernisierungspotenzial

Energetische Modernisierungen sind bauliche Veränderungen, durch die Endenergie in Wohngebäuden nachhaltig eingespart werden soll. Dabei ist die energetische Modernisierung zur Erreichung der baulichen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zulässig. Anhand dieser Ausstattungsmerkmale wird ein Potenzial für die energetische Modernisierung des Gebäudebestands deutlich.

Im Untersuchungsgebiet besteht ein großes Potenzial für die energetische Modernisierung des Gebäudebestands. Neben dem in Altbauquartieren typischen Austausch von einfach verglasten Fenstern hin zu einer Wärmeschutzverglasung besteht ein sehr großes Potenzial für den Einbau energiesparender

[41] vgl. OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.
[42] vgl. VG Berlin, 19 K 351/23, 02.04.2025, Leitsatz.

Heizungsanlagen oder den Anbau von Solaranlagen[43] zur Erwärmung von Wasser oder zur Erzeugung von Strom. Die Haushaltsbefragung und die Ortsbildanalyse belegen außerdem große Potenziale zur Fassadendämmung. Die Nutzung dieser Potenziale kann jedoch durch die Denkmalbereichssatzung (vgl. Kapitel 2.1) teilweise eingeschränkt sein.

Energetische Modernisierungen im Rahmen der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) oder der Energieeinsparverordnung (EnEV) sind gemäß § 172 Absatz 4 Nr. 1a BauGB auch in sozialen Erhaltungsgebieten zu genehmigen; jedoch kann der Umfang auf die Mindestanforderungen des GEG bzw. der EnEV begrenzt werden. Energetische Modernisierungsmaßnahmen sind gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch mietumlagefähig. Im Hinblick auf die Erreichung von Klimaschutzzielen ist daher – soweit möglich – mit einer Ausschöpfung der bestehenden Potenziale zu rechnen.

In anderen deutschen Städten wie Berlin hat sich eine Genehmigungspraxis entwickelt, die auch ambitioniertere energetische Modernisierungen ermöglicht, wenn die Belastungen für die betroffenen Mieter:innen nicht steigen. Für Maßnahmen, die über die Mindestanforderungen des GEG hinausgehen, könnte daher folgende Regelung zur Anwendung kommen: „Maßnahmen, die über die Mindestanforderungen des GEG bzw. der EnEV hinausgehen (also auf einen höherwertigen energetischen Standard abzielen), sind nicht genehmigungsfähig, es sei denn, dass durch diese Maßnahmen eine geringere, jedenfalls keine höhere Belastung für die Mieter entsteht als bei einer energetischen Maßnahme im Rahmen der Mindestanforderungen, beispielsweise durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln.“[44] Damit können Klimaschutzziele und eine sozialverträgliche Modernisierung zusammengeführt werden.

Potenzial für den zusätzlichen An- bzw. Einbau von Ausstattungsmerkmalen

Während das nachholende Sanierungspotenzial zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungsstandard im Untersuchungsgebiet nur einen kleinen Anteil des Wohnungsbestands umfasst, bietet ein Großteil der Wohnungen im Untersuchungsgebiet hohes Potenzial für die Ausstattung mit zusätzlichen wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen.[45]

25 % der Wohnungen verfügen über ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne und 20 % über ein separates Gäste-WC. 75 % der Wohnungen haben bereits einen Balkon.[46] Für ein Viertel der Wohnungen besteht demnach noch ein Potenzial für den erstmaligen Anbau eines Balkons, falls bauordnungsrechtlich zulässig. Insgesamt sind 44 % mit einem kleinen Balkon mit einer Grundfläche von bis zu 3,8 Quadratmetern ausgestattet. 31 % der Wohnungen verfügen über größere Balkone mit einer Fläche

[43] Die Errichtung von bestimmten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie stellt eine Änderung baulicher Anlagen dar, führt aber nicht in jedem Fall zu einer Modernisierungsumlage: Die Investitionskosten für den Bau einer Photovoltaikanlage dürfen als Modernisierungsmaßnahme auf Mieter:innen umgelegt werden, wenn durch den Solarstrom Kosten für den Allgemeinstrom (z. B. für den Aufzug oder für die Treppenhausbeleuchtung) eingespart werden können. Bei der Errichtung und Betrieb einer Mieterstromanlange oder im Falle einer Volleinspeisung ist eine Umlage der Kosten auf die Mieter:innen unzulässig (vgl. Solarzentrum Berlin).

[44] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete, Nr. 2.8.

[45] Nicht alle der im Folgenden aufgeführten zusätzlichen Ausstattungsmerkmale sind wohnwerterhöhend im Sinne des Potsdamer Mietspiegels. Allerdings kann der Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale eine umlagefähige Modernisierung darstellen, sofern gemäß § 555b BGB der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird oder die allgemeinen Wohnverhältnisse durch die bauliche Änderung auf Dauer verbessert werden.

[46] umfasst auch Loggia, Wintergarten oder Terrasse.

von mehr als 3,8 Quadratmetern, welche auch gemäß Potsdamer Mietspiegel als wohnwerterhöhendes Merkmal gelten.[47] 15 % der Wohnungen verfügen sogar über einen weiteren Balkon.

Auch Fußbodenheizungen sowie Gegensprechanlagen mit Kamera zählen zur besonders hochwertigen Wohnungs- und Gebäudeausstattung und sind im Untersuchungsgebiet kaum vorhanden. Andere Ausstattungen wie französische Balkone bieten ebenfalls noch ein großes Potenzial zur Erhöhung des Wohnwerts. Über einen hochwertigen Bodenbelag verfügen im Gebiet gemäß Haushaltsbefragung 25 % der Wohnungen. Auch hier besteht noch erhebliches Potenzial.

Über einen Aufzug verfügen 10 % der Wohnungen, wobei der Ausstattungsgrad abhängig vom Gebäudealter ist. Neubauten, die seit 1990 entstanden sind, verfügen häufiger über höherwertige Ausstattungsmerkmale als Altbauten. So verfügen 64 % der Wohngebäude aus der Zeit nach 1990 über einen Aufzug. Bei den Altbauten beträgt der Anteil hingegen nur 4 %. Auch gibt es bei Neubauten häufiger größere Balkone. Die Unterschiede sind teilweise mit der bauzeitlich üblichen Ausstattung bei Altbauten zu erklären. Es sind noch vielfache Potenziale zum Einbau zusätzlicher und höherwertiger Ausstattungsmerkmale vorhanden. Gleichzeitig sind im Gebiet nach dem Jahr 1990 teilweise Neubauten mit besonders hochwertiger Ausstattung errichtet worden. In der Tabelle 6 sind die Ausstattungsmerkmale gemäß Haushaltsbefragung nach Alt- und Neubauten gegenübergestellt.

[47] Landeshauptstadt Potsdam, Mietspiegel der Landeshauptstadt Potsdam 2024, S. 8.

Tabelle 5: Ausstattungsmerkmale im Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt

Ausstattungsmerkmale	insgesamt
Badezimmer und Sanitäranlagen	
kein Badezimmer: Dusche in einem anderen Raum	*
mit Dusche oder Badewanne	76 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	25 %
zusätzliches zweites Badezimmer	10 %
Toilette innerhalb der Wohnung	100 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	*
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	20 %
WC stehend	28 %
WC wandhängend	74 %
Handtuchheizkörper	51 %
Bad Fußbodenheizung	10 %
ebenerdige Dusche	11 %
Beheizung der Wohnung	
zentral für das Gebäude (Zentralheizung, Fernwärme)	79 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	16 %
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	2 %
Fußbodenheizung	3 %
Warmwasserversorgung	
dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Elektroboiler/Durchlauferhitzer)	26 %
zentrale Warmwasserversorgung	73 %
Fenster (überwiegend)	
Einfachverglasung	11 %
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	80 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	10 %
zusätzliche Ausstattung	
zusätzlicher dekorativer Kamin	4 %
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit bis zu 3,8 qm Grundfläche	44 %
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit mehr als 3,8 qm Grundfläche	31 %
weitere/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	15 %
bodentiefe Fenster/französischer Balkon o.ä.	16 %
Aufzug	10 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	25 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	80 %
Gegensprechanlage mit Kamera	6 %
Energieeinsparende Ausstattung	
gedämmte Fassade	27 %
gedämmte oberste Geschossdecke/gedämmtes Dach	21 %
gedämmte Kellerdecke	10 %
Photovoltaik/Solarthermieanlage auf dem Dach/am Haus	3 %
energiesparende Heizungsanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpe)	2 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025; *: unter 5 Nennungen; Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ergibt aufgrund von missings/keine Angabe oder Mehrfachnennungen nicht immer 100 %

Tabelle 6: Ausstattungsmerkmale im Untersuchungsgebiet nach Gebäudealter

Ausstattungsmerkmale	Altbau bis 1990	Neubau nach 1990
Badezimmer und Sanitäranlagen		
kein Badezimmer: Dusche in einem anderen Raum	*	*
mit Dusche oder Badewanne	76 %	57 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	25 %	43 %
zusätzliches zweites Badezimmer	7 %	28 %
Toilette innerhalb der Wohnung	100 %	100 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	*	*
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	19 %	39 %
WC stehend	29 %	12 %
WC wandhängend	73 %	89 %
Handtuchheizkörper	50 %	70 %
Bad Fußbodenheizung	6 %	50 %
ebenerdige Dusche	7 %	46 %
Beheizung der Wohnung		
zentral für das Gebäude (Zentralheizung, Fernwärme)	79 %	81 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	17 %	5 %
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	3 %	*
Fußbodenheizung	1 %	16 %
Warmwasserversorgung		
dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Elektroboiler/Durchlauferhitzer)	29 %	8 %
zentrale Warmwasserversorgung	70 %	92 %
Fenster (überwiegend)		
Einfachverglasung	10 %	0 %
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	84 %	58 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	8 %	34 %
zusätzliche Ausstattung		
zusätzlicher dekorativer Kamin	5 %	*
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit bis zu 3,8 qm Grundfläche	48 %	35 %
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit mehr als 3,8 qm Grundfläche	29 %	52 %
weitere/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	17 %	13 %
bodentiefe Fenster/französischer Balkon o.ä.	11 %	53 %
Aufzug	4 %	64 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	22 %	49 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	83 %	59 %
Gegensprechanlage mit Kamera	3 %	30 %
Energieeinsparende Ausstattung		
gedämmte Fassade	23 %	68 %
gedämmte oberste Geschossdecke/gedämmtes Dach	22 %	33 %
gedämmte Kellerdecke	9 %	21 %
Photovoltaik/Solarthermieanlage auf dem Dach/am Haus	3 %	10 %
energiesparende Heizungsanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpe)	2 %	7 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025; *: unter 5 Nennungen; Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ergibt aufgrund von missings/keine Angabe oder Mehrfachnennungen nicht immer 100 %

Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

Wie in Kapitel 0 beschrieben, trägt die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen entscheidend zur Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung bei, indem ein höherer Ausstattungszustand in den umgewandelten Wohnungen geschaffen wird – höherer Standard gemäß Mietspiegel und ggf. modernisierungsbedingte Mieterhöhungen – und die Möglichkeit zur Eigenbedarfskündigung besteht. Auch wenn die Wohnung durch die Eigentümer:innen selbst bewohnt wird, tragen wohnwerterhöhende Maßnahmen zur Erhöhung des Ausstattungszustands im Gebiet bei und erhöhen den (Wieder-)Verkaufswert der Eigentumswohnung.

Für das Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt ist der Ausstattungszustand für Mietwohnungen im Vergleich zu vermieteten und selbstgenutzten Eigentumswohnungen in der Tabelle 7 dargestellt. Daran wird deutlich, dass die selbstgenutzten und vermieteten Eigentumswohnungen einen höheren Ausstattungszustand im Hinblick auf zusätzliche wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale, wie hochwertige Bodenbeläge, ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne, einen großen Balkon oder eine hochwertigere Ausstattung des Badezimmers aufweisen. Dies lässt darauf schließen, dass im Zuge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zusätzliche und wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale geschaffen wurden.

Tabelle 7: Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

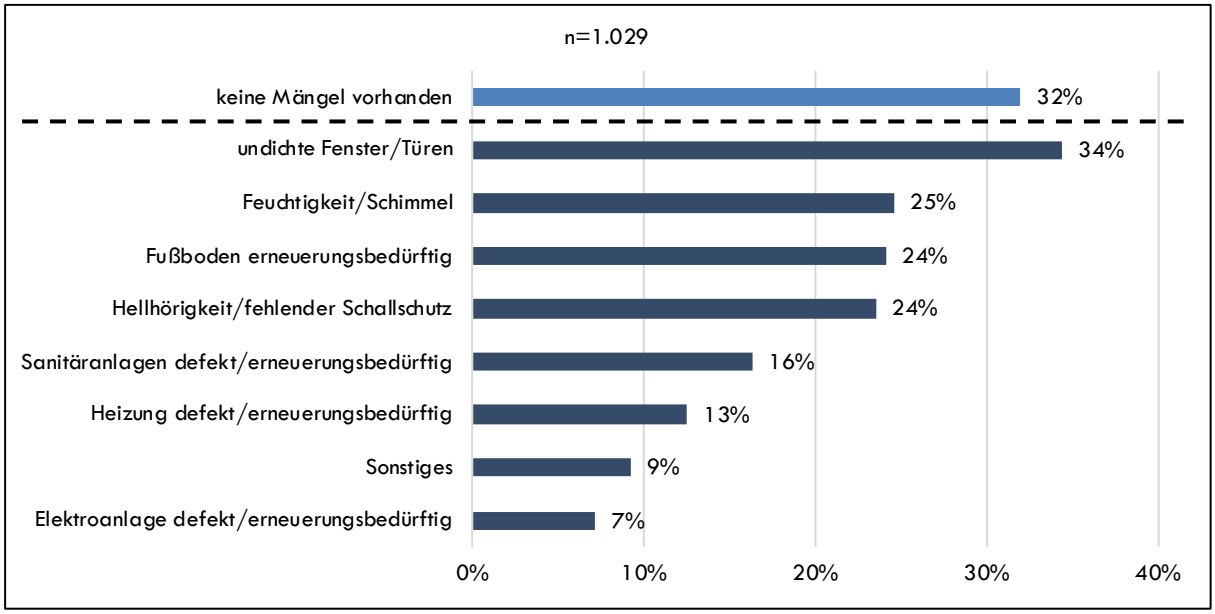
Ausstattungsmerkmal	Mietwohnungen	Eigentums-wohnungen[1]
Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne	21 %	36 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	15 %	35 %
WC wandhängend	70 %	87 %
Handtuchheizkörper	46 %	64 %
Fußbodenheizung im Badezimmer	7 %	16 %
ebenerdige Dusche	8 %	16 %
Einfachverglasung	12 %	8 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	9 %	13 %
Balkon[2] mit mehr als 3,8 qm Grundfläche	25 %	46 %
weiterer Balkon[2]	13 %	23 %
Aufzug	8 %	18 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	18 %	43 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025; *: unter 5 Nennungen; [1]: vermietete und selbstgenutzte Eigentumswohnungen, [2]: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse

Wohnungsmängel und Verbesserungswünsche

Neben der Ausstattung geht auch die Einschätzung der Bewohner:innen über den gegenwärtigen Zustand der Wohnungen in die Beurteilung des Aufwertungspotenzials mit ein. 68 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet haben angegeben, dass sie in ihrer Wohnung einen Mangel oder mehrere Mängel haben. Die meistgenannten Mängel sind nicht ungewöhnlich für ein Altbauquartier und beziehen sich auf undichte Fenster und/oder Türen, Feuchtigkeit und/oder Schimmel, erneuerungsbedürftige Fußböden sowie Hellhörigkeit/fehlenden Schallschutz. Vermehrt genannt werden außerdem defekte/erneuerungsbedürftige Sanitär-, Heizungs- und Elektroanlagen.

Abbildung 22: Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

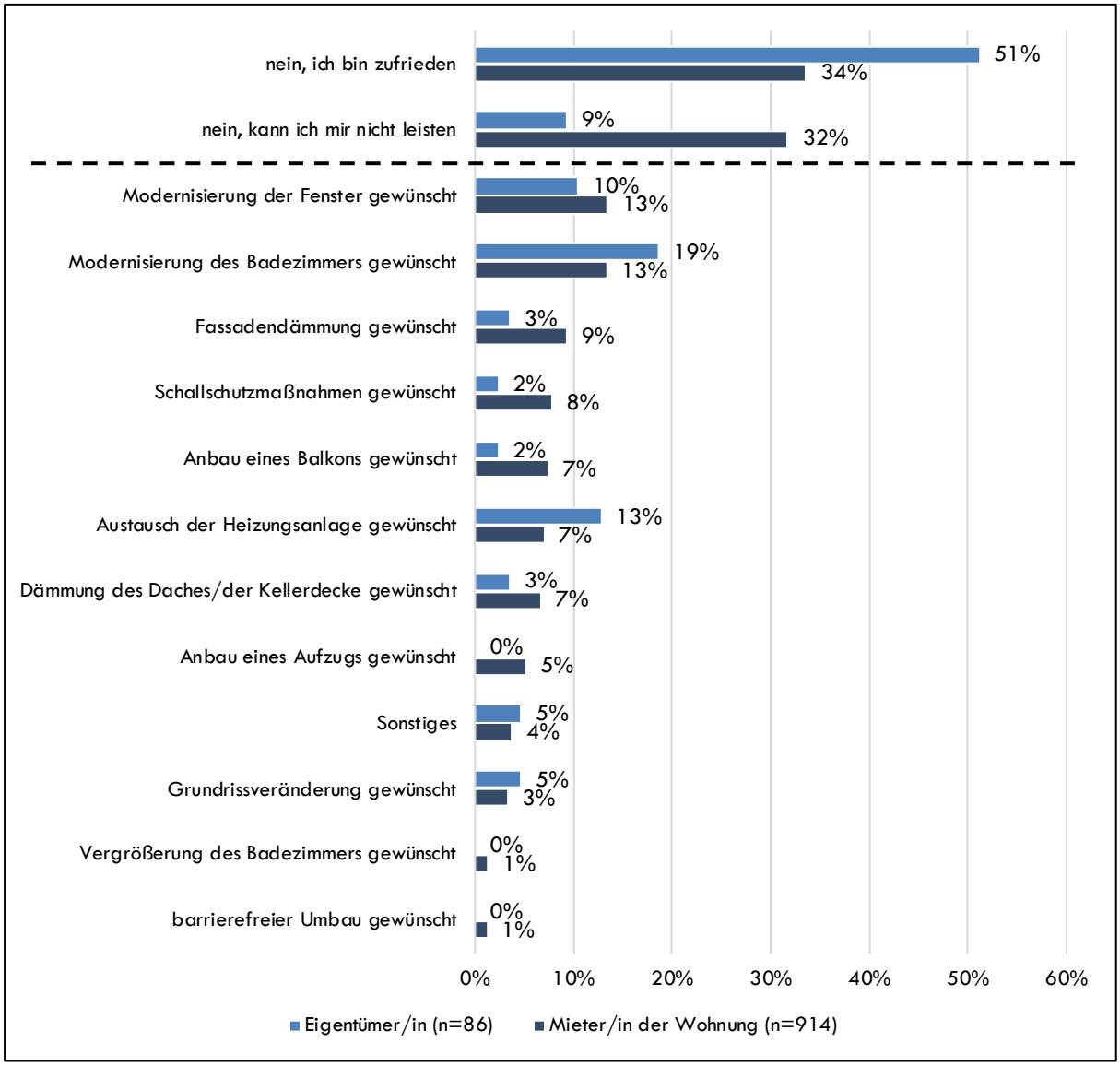
65 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt wünschen sich keine Verbesserung der Wohnungsausstattung, wobei 35 % zufrieden mit der Wohnungsausstattung sind und sich 29 % keine Verbesserungen leisten können.

Dabei sind 51 % der selbstnutzenden Eigentümer:innen und 34 % der Mieter:innen-Haushalte mit der aktuellen Ausstattung zufrieden. Weitere 9 % der selbstnutzenden Eigentümer:innen und 32 % der Mieter:innen-Haushalte können sich Verbesserungen der Wohnungsausstattung nicht leisten. In der Abbildung 23 wird der Wunsch nach einer Verbesserung der Wohnungsausstattung für die Mieter:innen- und Eigentümer:innen-Haushalte angezeigt – auch wenn damit für die Mieter:innen-Haushalte eine Mieterhöhung verbunden sein sollte.[48]

Die häufigsten Nennungen der Haushalte, die zur Miete wohnen, entfallen auf die Modernisierung von Fenstern und des Badezimmers sowie auf Fassadendämmung und Schallschutzmaßnahmen. Auch Eigentümer:innen wünschen sich vor allem eine Modernisierung des Badezimmers. 13 % der Eigentümer:innen-Haushalte und 7 % der Mieter:innen-Haushalte wünschen sich derzeit den Austausch der Heizungsanlage. Die vergleichsweise hohe Anzahl dieser Nennung ist mutmaßlich auch auf das Engagement der lokalen Bürger:innen-Initiative „BraVo Wärmewende“ zurückzuführen. Die Initiative setzt sich in der Brandenburger Vorstadt für die Anbindung des Quartiers an das Fernwärmenetz ein. Ziel ist eine klimaneutrale Wärmeversorgung in der Brandenburger Vorstadt.

[48] Auf die mögliche Mieterhöhung wurde im Fragebogen explizit hingewiesen.

Abbildung 23: Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

3.7 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials

Das Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt ist von einem Altbaubestand geprägt; 82 % der Gebäude sind vor 1949 errichtet worden. Aufgrund der älteren Baualtersklassen besteht grundsätzlich ein höheres Potenzial zur Aufwertung durch den Austausch bzw. die Erneuerung von Bauteilen und/oder Ausstattungsmerkmalen. Es gibt im Untersuchungsgebiet einen vielfältigen Wohnungsschlüssel hinsichtlich der Wohnungsgröße und der Anzahl der Zimmer. Auffällig ist der hohe Anteil an größeren Wohnungen. Mehr als die Hälfte der Wohnungen weist eine Größe von 80 Quadratmetern und mehr auf. Etwa jede dritte Wohnung hat mehr als drei Zimmer. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung bestätigt, dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage übereinstimmt, da bei 71 % der Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist (vgl. Kapitel 5.2). Darüber hinaus besteht insbesondere für sehr kleine Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 40 Quadratmeter und sehr große Wohnungen mit einer Wohnfläche ab 100 Quadratmeter Potenzial zur

Zusammenlegung oder Teilung. Zusammen umfassen diese beiden Wohnungsgrößenklassen rund 35 % des Wohnungsbestands.

Die Wohngebäude befinden sich überwiegend im privaten Eigentum. Nur 14 % der Wohngebäude gehören Genossenschaften und ein Zehntel der Wohngebäude befindet sich im städtischen Eigentum. 26 % der Wohngebäude beinhalten Eigentumswohnungen. Gemäß Haushaltsbefragung werden 58 % der Eigentumswohnungen weiterhin vermietet. Rechnerisch besteht noch für 49 % der Wohngebäude im Gebiet ein Umwandlungspotenzial. Die Auswertung der Ausstattungsmerkmale nach Miet- und Eigentumswohnungen[49] zeigt, dass Eigentumswohnungen einen höheren Ausstattungszustand mit wohnwerterhöhenden Merkmalen aufweisen.

Die Analyse der Ausstattungsmerkmale belegt, dass im Untersuchungsgebiet große bauliche Aufwertungspotenziale bestehen, die mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden können. Vor allem bei der energetischen Modernisierung von Fassaden[50], Fenstern und Heizungsanlagen, aber auch in Bezug auf den Anbau von Aufzügen und Balkonen, der Ausstattung von Badezimmern und dem Einbau von Fußbodenheizungen besteht die Möglichkeit, die Ausstattung und damit den Wohnwert zu erhöhen. Auch die Ortsbildanalyse bestätigt die baulichen Aufwertungspotenziale.

68 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet beklagen Mängel in ihrer Wohnung. Es bestehen zudem in begrenztem Umfang noch Potenziale zur nachholenden Sanierung und Instandsetzung von Ausstattungsmerkmalen in Wohnungen oder an Wohngebäuden. So sind noch 2 % der Wohnungen mit Einzelöfen zur Beheizung der Wohnräume und 11 % der Wohnungen (überwiegend) mit einfach verglasten Fenstern ausgestattet. Gemäß Ortsbildanalyse weisen 16 % der Fassaden einen schadhaften oder mäßigen Erhaltungszustand auf. Dies kann kurz- oder mittelfristige Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten begründen.

Das Bestandsmietniveau im Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt liegt im Median bei 9,09 Euro pro Quadratmeter nettokalt bzw. bei 9,44 Euro im Durchschnitt und übersteigt damit die Vergleichswerte der Kommunalen Bürgerumfrage 2023 und des Potsdamer Mietspiegels aus dem Jahr 2024. Etwa ein Viertel der Haushalte hat noch eine Nettokaltmiete von unter 8 Euro pro Quadratmeter. Das Untersuchungsgebiet trägt damit in einem begrenzten Umfang noch zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum in einer attraktiven, innenstadtnahen Lage bei. Dies korrespondiert besonders mit dem Einzugsjahr in die Wohnung (vgl. Kapitel 4.1). Nettokaltmieten von 11 Euro und mehr pro Quadratmeter betreffen im Gebiet bereits 23 % der Haushalte.

In der Tabelle 8 sind die zentralen Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials zusammengefasst:

[49] Bezieht sich auf vermietete und selbstgenutzte Eigentumswohnungen.
[50] Die Nutzung des Fassadendämmpotenzials kann durch die Denkmalbereichssatzung (vgl. Kapitel 2.1) teilweise eingeschränkt sein.

Tabelle 8: Zusammengefasste Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials

Indikator	Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt
Eigentumsverhältnisse	private Eigentumsformen dominieren
Mietniveau	Ø Nettokaltmiete 9,44 Euro, über dem Potsdamer Mietspiegelniveau von 2024 und dem Wert aus der Kommunalen Bürgerumfrage 2023; knapp ein Viertel der Haushalte noch mit Miete unter 8 Euro je Quadratmeter → Versorgung der Gebietsbevölkerung mit günstigem Wohnraum in zentraler Lage
Potenzial für Umwandlungen	Umwandlungspotenzial für rechnerisch 49 % der Wohngebäude gegeben
nachholendes Sanierungspotenzial	Potenziale vorhanden: - schadhafte/mäßige Fassaden (16 %) - Austausch einfach verglaster Fenster (11 %) - Einbau Sammelheizung (2 %) - 68 % der Haushalte geben Mängel in ihren Wohnungen an → Instandsetzungs- und ggf. Modernisierungspotenzial abzuleiten
Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale	- getrennte Dusche und Badewanne (75 %) - Handtuchheizkörper (49 %) - Fußbodenheizung (97 %) - Aufzug (90 %) - Gäste-WC / zusätzliches zweites Badezimmer (80 % bzw. 90 %) - Balkon mit einer Grundfläche von 3,8 Quadratmetern oder mehr sowie zweiter Balkon (69 % bzw. 85 %) - hochwertige Bodenbeläge (75 %) - Gegensprechanlage mit Kamera (94 %)
energetisches Modernisierungspotenzial	hohes Potenzial für alle energetischen Merkmale wie Einbau dreifach verglaster Fenster oder gleichwertig, Dämmung der Fassade, Austausch Heizungsanlage, Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

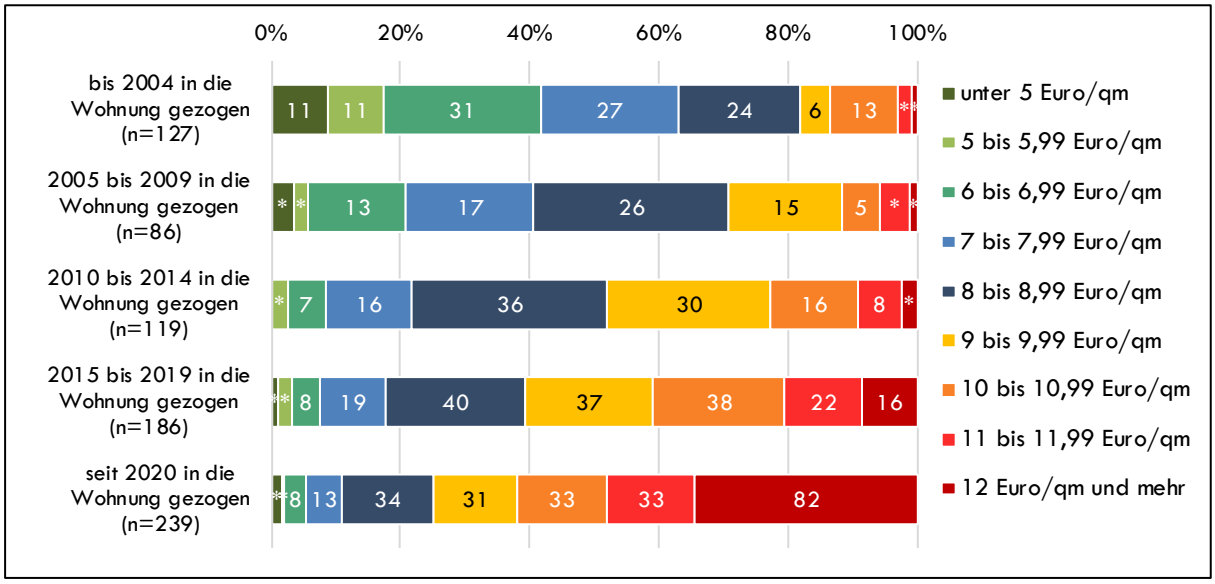
4. Aufwertungsdruck

Die Analyseebene Aufwertungsdruck beschreibt, inwieweit vorhandene Potenziale zur Erhöhung des Wohnwerts im Gebiet bereits genutzt werden, oder welche Anhaltspunkte vorliegen, die die Ausschöpfung der Aufwertungspotenziale in den nächsten Jahren wahrscheinlich machen. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarkts und die wirtschaftliche Attraktivität des Wohnstandorts analysiert. Für die Beurteilung des Aufwertungsdrucks sind u. a. die Höhe und die Entwicklung der Bestandsmieten zentrale Indikatoren. Eine steigende Entwicklung deutet hierbei auf einen starken Aufwertungsdruck hin. Darüber hinaus wird der Aufwertungsdruck anhand der baulichen Maßnahmen im Gebiet ermittelt, etwa durch die Analyse durchgeführter oder absehbarer Modernisierungsmaßnahmen. Mieterhöhungen, die wiederum Einfluss auf die gewachsenen soziodemografischen und sozialräumlichen Verhältnisse haben, sind vor allem im Hinblick auf die Ausschöpfung von Modernisierungspotenzialen zu erwarten, denen mit dem sozialen Erhaltungsrecht begegnet werden kann.

4.1 Mietentwicklung

Die Abbildung 24 stellt die Bestandsmiete nach Einzugsjahr in die Wohnung im Untersuchungsgebiet dar. Deutlich wird, dass mit späterem Einzugsjahr der Anteil der Haushalte mit einer Nettokaltmiete von unter 8 Euro pro Quadratmeter geringer wird. Hingegen steigt der Anteil an Haushalten mit einer Nettokaltmiete von 11 Euro und mehr. Knapp 50 % der Haushalte, die seit 2020 in ihre jetzige Wohnung gezogen sind, haben eine Nettokaltmiete von 11 Euro pro Quadratmeter und mehr. Bei den zwischen 2015 und 2019 in die Wohnung gezogenen Haushalten haben hingegen nur 20 % der Haushalte eine Miete von 11 Euro pro Quadratmeter und mehr, bei früheren Zuzugsjahrkohorten sind jeweils weniger als 10 % der Haushalte betroffen.

Abbildung 24: Nettokaltmiete (gruppiert) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung

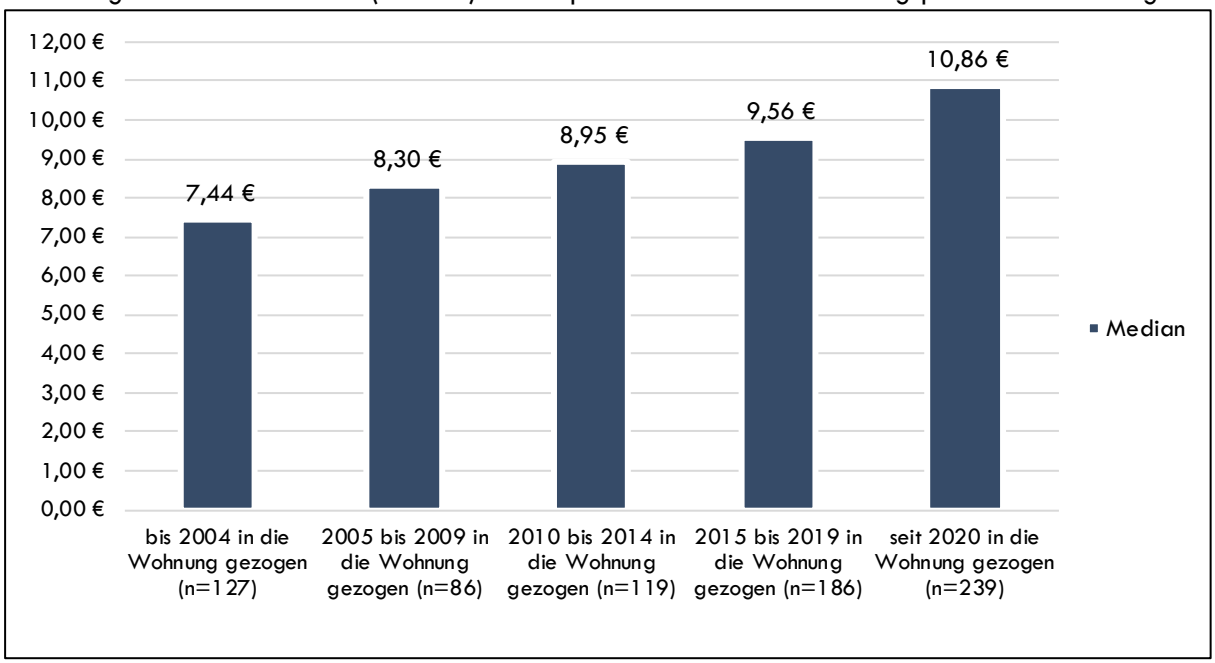


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Diese Entwicklung verdeutlicht auch die Abbildung 25, welche den Median der Nettokaltmieten nach dem Einzugsjahr in die Wohnung aufschlüsselt. Mit späterem Einzugsjahr steigt die Nettokaltmiete immer weiter und im Vergleich zur vorherigen Zuzugsperiode stärker an. Dies belegt zum einen, dass bei der

Neuvermietung von Wohnungen hohe Steigerungen der Mieteinnahmen zu erzielen sind und zum anderen, dass bei Haushalten mit einem frühen Einzugsjahr in die Wohnung noch günstige Mieten vorhanden sind. Die Nettokaltmiete von Haushalten, die bis 2004 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt noch 7,44 Euro pro Quadratmeter im Median. Haushalte, die 2020 oder später in ihre Wohnung gezogen sind, haben im Median eine Miete von 10,86 Euro pro Quadratmeter.

Abbildung 25: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Mieterhöhungen im Bestand

In den letzten fünf Jahren waren 58 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt von einer Erhöhung der Nettokaltmiete betroffen. Durchschnittlich ist die Netto-Kaltmiete nach Mieterhöhung um rund 8 % bzw. 0,62 Euro je Quadratmeter angestiegen. Bei einer mittleren Wohnfläche von 85 Quadratmetern bedeutet dies eine monatliche Mehrbelastung von 52,70 Euro bzw. im Jahr von mehr als 630 Euro. Dies kann jeweils Haushalte mit geringen Einkommen und bereits hohen Mietkosten stark belasten, insbesondere vor dem Hintergrund steigender Energiekosten.

Die letzte Mieterhöhung der Haushalte wurde in 72 % der Fälle mit einer Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete begründet. Es folgen mit 21 % Staffel- oder Indexmietverträge.[51] Modernisierungsmaßnahmen wurden von 4 % der Haushalte als Grund für die letzte Mietererhöhung in den letzten fünf Jahren aufgeführt.[52]

[51] 15 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet haben Staffel- oder Indexmietverträge.

[52] Im Fragebogen wurde explizit nur nach der letzten Mieterhöhung gefragt. Dementsprechend werden modernisierungsbedingte Mieterhöhungen nicht erfasst, wenn zwischenzeitlich bereits eine weitere Mieterhöhung erfolgt ist, die mit der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete begründet wurde. Aus Kapitel 4.2 geht hervor, dass ein signifikant höherer Anteil der Haushalte in den letzten fünf Jahren von einer Modernisierung betroffen war.

4.2 Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen

Die Analyse des Modernisierungsgeschehens dient als Indikator für die Bewertung des Aufwertungsdrucks. Modernisierungsmaßnahmen bedingen auf der Grundlage der Möglichkeit zur Umlage der entstandenen Kosten gemäß § 559 BGB, in der Regel Mieterhöhungen, die wiederum die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung beeinflussen. Der Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale kann die Individualmiete gemäß Mietspiegel erhöhen sowie bei energetischen Modernisierungen den Sprung in die nächsthöhere Mietspiegelkategorie ermöglichen, was ebenfalls einen Anreiz für Vermieter:innen begründen kann, die Gebäude und Wohnungen aufzuwerten. Ein hoher Anteil von Modernisierungsmaßnahmen lässt auf ein ausgeprägtes Aufwertungsgeschehen und eine starke Ausschöpfung des Aufwertungspotenzials schließen. Hierfür entfaltet das Erhaltungsrecht eine Steuerungswirkung.

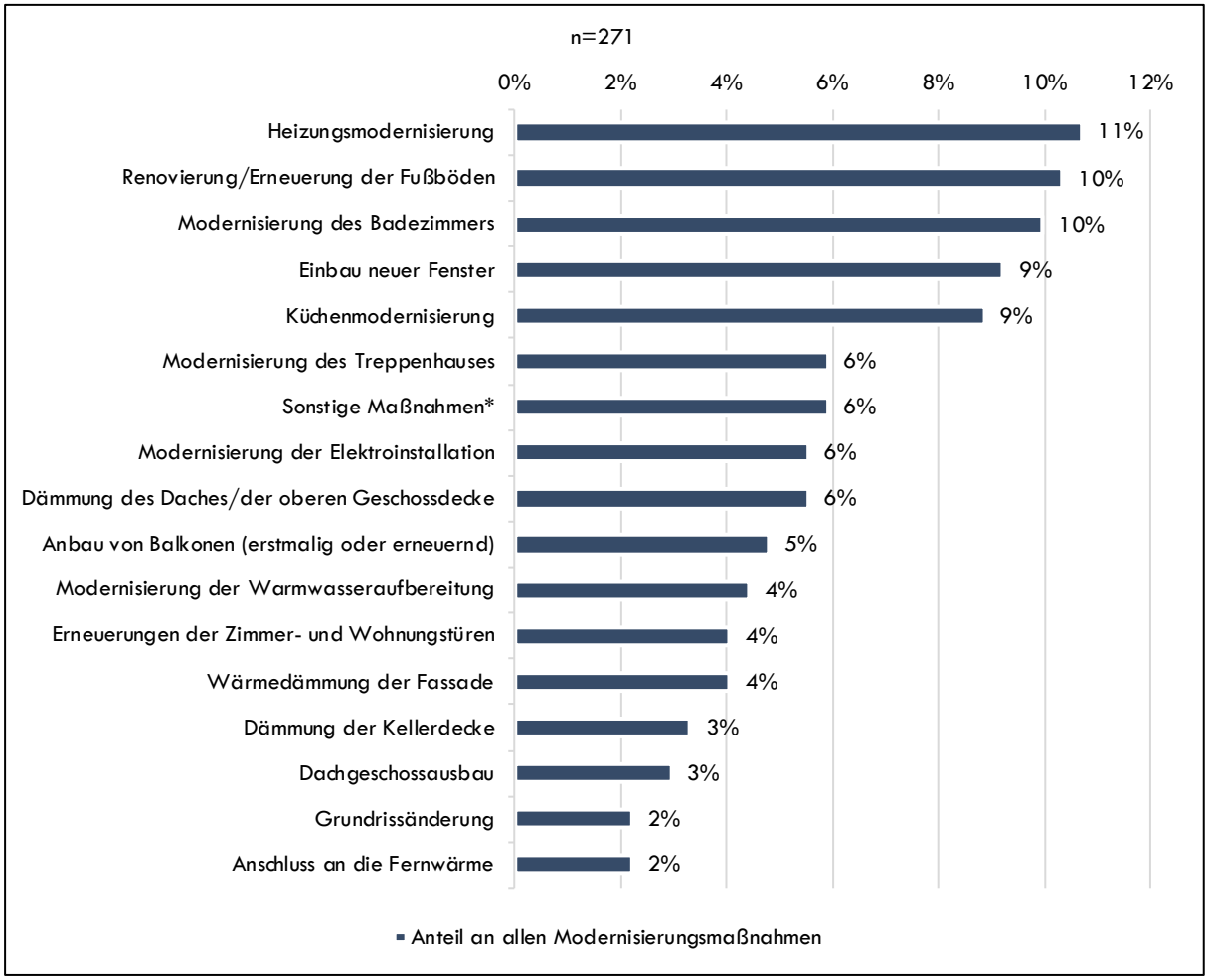
In der Haushaltsbefragung gaben 11 % der Haushalte, die im Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt zur Miete wohnen, an, dass in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude innerhalb der letzten fünf Jahre eine Modernisierung stattgefunden hat. 5 % der Haushalte bezogen ihre Wohnung als erste Mieter:innen nach einer Modernisierung. 1 % der Haushalte haben angegeben, dass eine Modernisierung angekündigt wurde, deren Umsetzung noch ansteht. Insgesamt waren somit 18 % der Haushalte direkt oder indirekt von Modernisierungstätigkeiten betroffen.

Die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen, d. h. Instandhaltung und Instandsetzung, sind nicht mietumlagefähig[53], die Kosten müssen von den Vermieter:innen getragen werden. Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555b BGB können hingegen durch Mieterhöhungen auf die Mieter:innen umgelegt werden.[54] In der Abgrenzung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann es zu Fehleinschätzungen durch die Befragten kommen, zum Beispiel ist die Instandsetzung von Fenstern oder Sanitäranlagen klassischerweise eine Erhaltungsmaßnahme. Werden die alten Fenster oder Sanitäranlagen allerdings durch neuere, hochwertigere Modelle ersetzt, geht das als Wohnwerterhöhung über die reine Instandsetzung hinaus und kann ggf. zu einer Kostenumlage führen.

In der Abbildung 26 sind gemäß der Haushaltsbefragung die Modernisierungsmaßnahmen nach ihrer Art aufgeschlüsselt. Energetisch bedeutsame Maßnahmen – wie der Austausch veralteter Heizungsanlagen, der Einbau neuer Fenster oder die Dämmung von Fassaden, Dächern oder Kellerdecken – umfassen zusammen 35 %[55] der Modernisierungsmaßnahmen. Ferner kam es zur Erneuerung der Fußböden und Modernisierung von Badezimmern sowie Küchen. Die weiteren Maßnahmen liegen im mittleren bis niedrigen einstelligen Prozentbereich. Die durchgeführten Maßnahmen stimmen mit den ermittelten Aufwertungspotenzialen überein, d. h. die baulichen Aufwertungspotenziale wurden in den vergangenen Jahren bereits genutzt. Zugleich belegt die Vielfalt der durchgeführten Maßnahmen, dass das gesamte erhaltungsrechtliche Genehmigungsspektrum zur Anwendung hätte kommen können, wenn das Gebiet bereits als soziales Erhaltungsgebiet festgesetzt wäre.

[53] Vgl. § 559 Abs. 2 BGB
[54] Vgl. § 559 Abs. 1 BGB
[55] Die Maßnahmen „erstmaliger Einbau einer Heizung“ sowie „Dämmung der Kellerdecke“ sind in der Abbildung aufgrund der geringen Fallzahl unter „Sonstige Maßnahmen“ zusammengefasst.

Abbildung 26: Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025; *Sammelkategorie für Maßnahmen mit weniger als fünf Nennungen, z. B. erstmaliger Einbau einer Heizungsanlage, Anbau eines Aufzugs

4.3 Eigentümer:innen-Wechsel und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Zur Anzahl der Verkäufe und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen liegen keine sekundärstatistischen Daten vor. Bei 11 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet fand auf der Grundlage der Haushaltsbefragung in den letzten fünf Jahren ein Eigentümer:innen-Wechsel der Wohnung oder des Wohnhauses statt; bei 1 % der Haushalte wurde ein solcher angekündigt. 7 % der Haushalte sind sich unsicher.

3 % der Haushalte gaben an, dass ihre Wohnung in den letzten fünf Jahren in eine Eigentumswohnung umgewandelt bzw. die Umwandlung angekündigt wurde. 13 % der Haushalte waren sich darüber unsicher.

Im Rahmen des gesamtstädtischen Grobscreenings ist die Zahl der Wohnungen in Bestandsgebäuden ermittelt worden, für die in den Jahren 2017 bis 2022 durch die Bauaufsicht auf Antrag Abgeschlossenheitsbescheinigungen ausgestellt worden sind. Im Vergleich zu allen anderen Untersuchungsgebieten des Grobscreenings konnte im statistischen Bezirk 311 – Zimmerplatz mit 213 Wohnungen der höchste Wert ermittelt werden. Dies entspricht einem Anteil von 5,7 % an allen Wohnungen im statistischen Bezirk. Ob

die Umwandlung im Grundbuch tatsächlich vollzogen worden ist, kann nicht ermittelt werden. Dennoch ist dies ein Anzeichen für ein anhaltend starkes Umwandlungsgeschehen im Untersuchungsgebiet.[56]

4.4 Zweckentfremdung, möblierte Wohnungen und befristete Mietverträge

In der Landeshauptstadt Potsdam ist seit dem Jahr 2021 die Zweckentfremdungsverbotssatzung Potsdam (ZwEVSP) festgesetzt. Eine Zweckentfremdung von Wohnraum liegt vor, wenn dieser nicht zu Wohnzwecken genutzt wird. „Insbesondere ist dies der Fall, wenn Wohnraum:

- mehr als 50 Prozent der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
- mehr als insgesamt 8 Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdbeherbergung, insbesondere zu einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, genutzt wird.
- länger als sechs Monate leer steht,
- baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, oder
- beseitigt wird.[57]

Während die Zweckentfremdung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken beispielsweise durch die Nutzung als Ferienwohnung zumeist aufgrund höherer Mieteinnahmen für Eigentümer:innen attraktiv ist, kann Leerstand in Wohngebäuden entweder ein Anzeichen für eine geringe Attraktivität der Wohnung oder aber Ausdruck für spekulative Renditeabsichten der Eigentümer:innen sein. Durch die Wahrnehmung von Leerstand und Ferienwohnungen lassen sich Rückschlüsse auf den Umfang des immobilienmarktwirtschaftlichen Handelns ziehen.

5 % der Haushalte kennen eine Zweckentfremdung als Ferienwohnung und 9 % einen langfristigen Leerstand im Wohnhaus.[58] Ein signifikanter Teil der Wohnungen wird demnach gegenwärtig dem Wohnungsmarkt entzogen. Auch möblierte Kurzzeitvermietung verschärft in Ballungsräumen zunehmend die ohnehin schon angespannte Wohnungsmarktsituation. Insgesamt 3 % der Mieter:innen-Haushalte im Untersuchungsgebiet wohnen in möblierten Wohnungen oder haben einen Zeitmietvertrag. 9 % der Haushalte sind möblierte oder befristet vermietete Wohnungen im Wohnhaus bekannt.[59]

[56] Stadtverordnetenversammlung Potsdam, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung 25/SVV/0297, Anlage 1.
[57] Landehauptstadt Potsdam, Zweckentfremdung, Internetquelle.
[58] Hierbei ist zu beachten, dass es zur mehrfachen Benennung von Ferienwohnungen bzw. leerstehenden Wohnungen durch die Haushalte kommen kann. Die angegebenen Prozentwerte stellen nur den Anteil der Haushalte dar, denen eine Zweckentfremdung bekannt ist. Die Prozentwerte sind nicht gleichzusetzen mit dem Anteil der Wohnungen, die ggf. zweckentfremdet werden.
[59] Es kann zur mehrfachen Benennung durch die Haushalte kommen. Die angegebenen Prozentwerte stellen nur den Anteil der Haushalte dar, denen möblierte oder befristetet vermietete Wohnungen im Wohnhaus bekannt sind. Die Prozentwerte sind nicht gleichzusetzen mit dem Anteil der möblierten oder befristetet vermieteten Wohnungen.

4.5 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks

In Kapitel 3.4 wurde festgestellt, dass im Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt bereits ein hohes Mietniveau im Vergleich zur Gesamtstadt besteht. Gemäß Einzugsjahr in die Wohnung ist das Mietniveau jedoch zu differenzieren: Die Nettokaltmiete von Haushalten, die bis 2005 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt noch 7,44 Euro pro Quadratmeter im Median. Mit späterem Einzugsjahr in die Wohnung ist ein immer stärkerer Anstieg der Nettokaltmiete je Quadratmeter zu verzeichnen. Von den Haushalten, die erst in den letzten fünf Jahren in ihre Wohnung im Untersuchungsgebiet gezogen sind, haben nur noch 11 % eine Miete von unter 8 Euro pro Quadratmeter. Rund die Hälfte der Haushalte, die seit 2020 in ihre Wohnung gezogen sind, haben stattdessen bereits eine Nettokaltmiete von 11 Euro je Quadratmeter oder mehr, wobei rund 34 % sogar eine Nettokaltmiete von 12 Euro und mehr pro Quadratmeter haben. Dies belegt zum einen, dass bei der Neuvermietung von Wohnungen hohe Steigerungen der Mieteinnahmen zu erzielen sind und zum anderen, dass bei Haushalten mit einem frühen Einzugsjahr in die Wohnung noch günstige Mieten vorhanden sind.

In den letzten fünf Jahren waren 58 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet von einer Erhöhung der Nettokaltmiete betroffen. In der Regel wurden die letzten Mieterhöhungen mit der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete (in der Regel basierend auf dem Mietspiegel) begründet. Durchschnittlich ist die Netto-Kaltmiete nach Mieterhöhung um 8 % bzw. 0,62 Euro je Quadratmeter angestiegen. In Kombination mit der Wohnungsgröße kann dies Haushalte mit geringen Einkommen und bereits hohen Mietkosten stark belasten, insbesondere vor dem Hintergrund gestiegener Energie- und Betriebskosten.

Die Aussicht auf höhere Mieteinnahmen bietet Anreize für Eigentümerinnen und Eigentümer, die Gebäude und Wohnungen aufzuwerten. Der Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale kann die Individualmiete gemäß Mietspiegel erhöhen sowie bei energetischen Modernisierungen den Sprung in die nächsthöhere Mietspiegelkategorie ermöglichen. Bei einer Modernisierung lassen sich zudem durch die Modernisierungsumlage höhere Mietsteigerungen erzielen. Darum bemisst sich der Aufwertungsdruck neben der Mietentwicklung insbesondere an der Dynamik von durchgeführten baulichen Maßnahmen, da diese direkt mit dem sozialen Erhaltungsrecht beeinflusst werden können. In den letzten fünf Jahren waren rund 18 % der Haushalte direkt bzw. indirekt von baulichen Maßnahmen betroffen. Viele der durchgeführten Maßnahmen hätten mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden können. Beispielsweise umfassen energetisch bedeutsame Maßnahmen wie die Dämmung der Fassade, die Erneuerung der Fenster und die Erneuerung oder der Austausch veralteter Heizungsanlagen zusammen 35 % der in der Haushaltsbefragung festgestellten Modernisierungsmaßnahmen. Die Vielfalt der in den letzten Jahren durchgeführten Maßnahmen belegt, dass das gesamte erhaltungsrechtliche Instrumentarium im Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt anwendbar ist. Wie im Kapitel 3 festgestellt wurde, besteht im Gebiet auch weiterhin ein hohes Potenzial zur Aufwertung.

Der bereits hohe Anteil an vermieteten Eigentumswohnungen belegt, dass die Potenziale zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in den vergangenen Jahren genutzt wurden. Im Rahmen des gesamtstädtischen Grobscreenings wurde festgestellt, dass in den Jahren 2017 bis 2022 Abgeschlossenheitsbescheinigungen für 5,7 % des Wohnungsbestands im statistischen Bezirk 311 – Zimmerplatz ausgestellt worden sind, was den stadtweit höchsten Wert markiert. Bei 11 % der Haushalte fand gemäß Haushaltsbefragung 2025 in den letzten fünf Jahren ein Eigentümer:innen-Wechsel der Wohnung bzw. des Wohngebäudes statt, was auf eine rege wohnungswirtschaftliche Dynamik und die Attraktivität des

Wohnstandorts schließen lässt. Vor dem Hintergrund gestiegener Grundstückspreise ist eine Refinanzierung nur durch höhere Mieteinnahmen oder die Aufteilung von Miet- in Eigentumswohnungen möglich (vgl. die Ausführungen in Kapitel 0).

Zusammenfassend ist im Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt ein in Teilen ausgeprägter wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck festzustellen. Gleichzeitig bietet das teilweise noch günstige Mietniveau im Wohnungsbestand, der vor einigen Jahren bezogen wurde, in Kombination mit den benannten baulichen Aufwertungspotenzialen noch ein großes Steigerungspotenzial. Vor dem Hintergrund der sozioodemografischen und sozioökonomischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. Kapitel 5) ist der günstige Mietwohnraum von besonderer Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit.

5. Verdrängungspotenzial

In der Analyseebene Verdrängungspotenzial wird die gegenwärtige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung festgestellt und geprüft, ob für Teile der Wohnbevölkerung eine Verdrängungsgefahr durch wohnwerterhöhende bauliche Maßnahmen oder durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen besteht.

Als planungsrechtlicher Grundsatz der Bauleitplanung ist in § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen verankert. Die Einflussnahme der Bauleitplanung auf die Bevölkerungszusammensetzung beschränkt sich dabei auf städtebauliche Belange und Steuerungsmöglichkeiten. Der Grundsatz umfasst die bis zur BauGB-Novelle 2004 gültige Leitlinie der Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und geht darüber hinaus, indem unter bestimmten Umständen und zeitlich begrenzt auch einheitliche Sozialstrukturen ausgewogene Wohnverhältnisse gewährleisten können.[60] Dieser Umstand verdeutlicht, dass die zumeist einseitigen Bevölkerungsstrukturen in Erhaltungsgebieten keinen Hinderungsgrund für die Festsetzung darstellen müssen. Die Feststellung, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Erhaltungsgebiet immer von der Zusammensetzung im übrigen Gemeindegebiet abweichen muss, ist nicht entscheidungsrelevant. Die Rechtsprechung zielt auf die nachteiligen städtebaulichen Folgen einer Veränderung gleich welcher Bevölkerungsstruktur ab.[61] Demnach kann die „Schutzwürdigkeit der Struktur der Wohnbevölkerung als solche […] in dem untersuchten Gebiet unterstellt werden, sodass es keines speziellen Nachweises bedarf, dass sich die Struktur 'bewährt' hat.“ [62]

Besonderer Fokus liegt bei der Beurteilung des Verdrängungspotenzials auf Bevölkerungsgruppen, die aufgrund bestimmter soziodemografischer Merkmale besonders verdrängungsgefährdet sind, weil sie aufgrund ihrer finanziellen Möglichkeiten einen schlechteren Zugang zum Wohnungsmarkt haben oder weniger flexibel sind, weil sie z. B. auf das Angebot und die Struktur der Wohnungen oder des Wohnumfelds angewiesen sind. Auch das soziale Umfeld, das informelle Unterstützung – z. B. Hilfe im Haushalt, bei der Kinderbetreuung oder Pflege – ermöglicht, kann hierzu gezählt werden. Eine niedrige Umzugsneigung kann die geringe Flexibilität bzw. fehlende Ortsunabhängigkeit auf dem Wohnungsmarkt ebenfalls verdeutlichen.

5.1 Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft

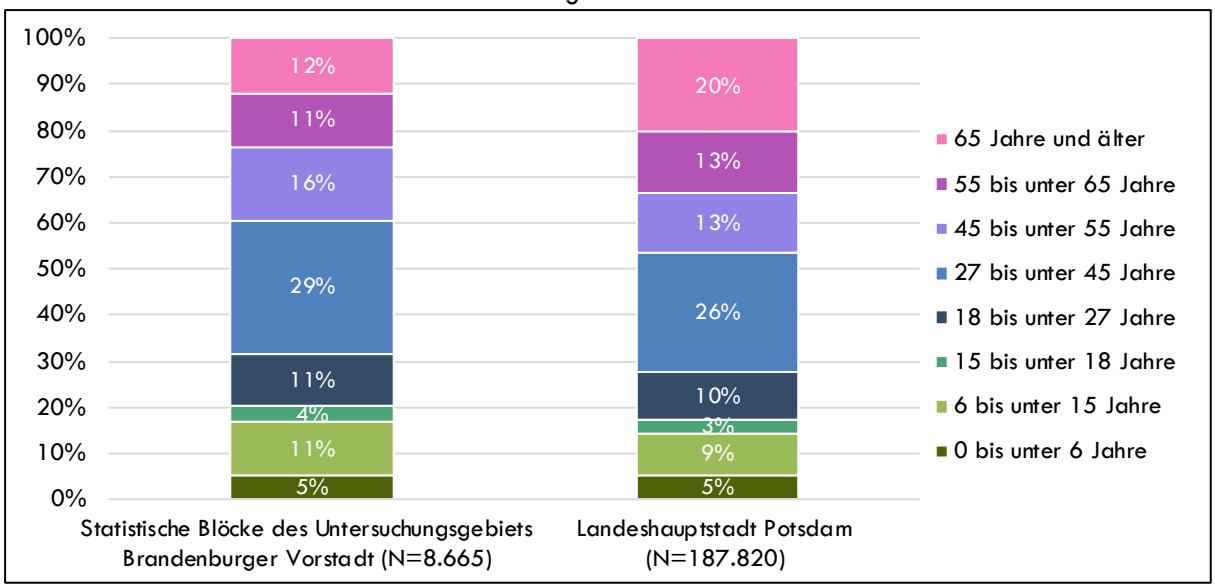
Zwischen 2020 und 2024 ist die Bevölkerungszahl im Statistischen Bezirk 311– Zimmerplatz, der große Teile des Untersuchungsgebiets ausmacht (vgl. Abbildung 2 auf Seite 10), mit einem Rückgang von 1,3 % bzw. 89 Personen leicht gesunken.[63] Im selben Zeitraum gab es in der Stadt Potsdam eine Zunahme der Bevölkerungszahl um rund 3,1 %.[64]

[60] Söfker, § 1 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 123.
[61] Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009, Rn 44.
[62] Stock, § 172 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 42.
[63] Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Bevölkerungsbestand und -struktur, Einwohner nach Wohnstatus in den Statistischen Bezirken seit 1992, Stand 31.12.2024.
[64] Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Bevölkerung: Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnung seit 1992, Stand 31.12.2024.

In der Abbildung 27 ist die Alterszusammensetzung der Bevölkerung in den Blöcken des Untersuchungsgebiets Brandenburger Vorstadt[65] im Vergleich zur Stadt Potsdam dargestellt. Die Altersgruppe der 27- bis 44-Jährigen ist jeweils anteilig am stärksten vertreten, wobei diese im Untersuchungsgebiet mit 29 % einen etwas höheren Anteil umfasst als in der Gesamtstadt mit 26 %. Personen im Alter ab 65 Jahren haben im Untersuchungsgebiet einen deutlich geringeren Anteil an der Bevölkerung als in der Stadt Potsdam. Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren haben im Untersuchungsgebiet einen Anteil von einem Fünftel an der Gesamtbevölkerung, während es in der Stadt Potsdam 17 % sind.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet im Vergleich zur Gesamtstadt jünger ist. Die Gruppe der Personen im Erwerbsalter zwischen 18 und 64 Jahren ist im Untersuchungsgebiet mit 68 % etwas größer als in der Gesamtstadt mit 62 %. Insgesamt 61 % der Personen im Untersuchungsgebiet sind unter 45 Jahre alt. In der Gesamtstadt sind es zum Vergleich 54 %.

Abbildung 27: Alterszusammensetzung im Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt[66] und in der Stadt Potsdam am 31.12.2024 gemäß amtlicher Statistik

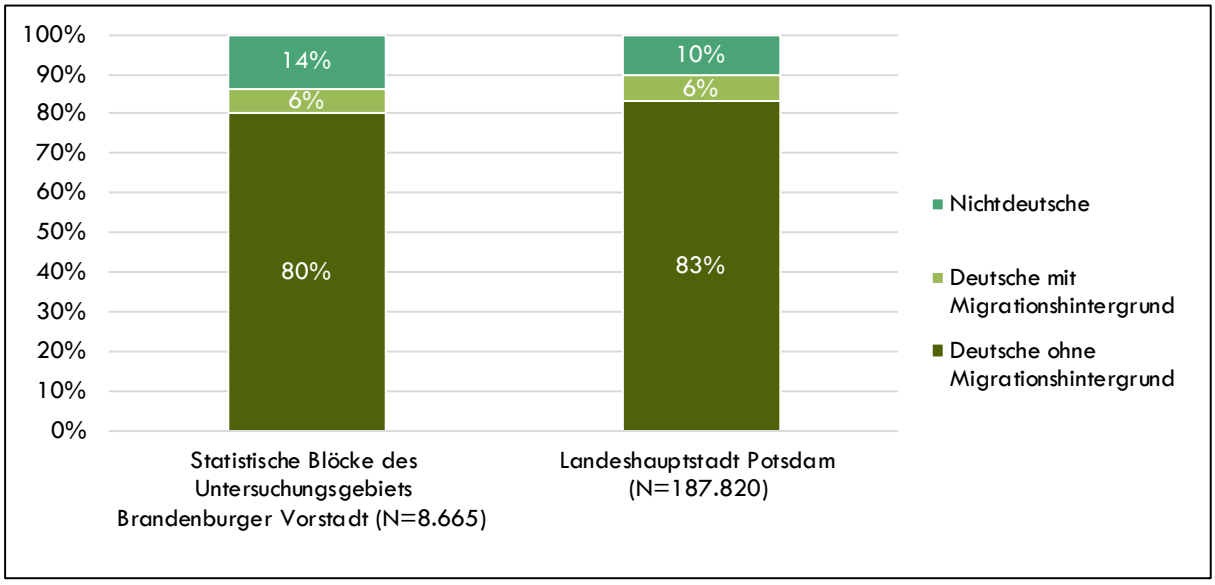


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

Die Bevölkerungszusammensetzung bezogen auf die Herkunft ist in der Abbildung 28 dargestellt. Insgesamt rund 86 % der Personen im Untersuchungsgebiet[67] haben die deutsche Staatsbürgerschaft. Der Anteil der Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft beträgt 14 % und ist damit etwas höher als in der Stadt Potsdam mit rund 10 %. Sowohl im Untersuchungsgebiet als auch in der Stadt Potsdam sind 6 % Deutsche mit Migrationshintergrund.

[65] Die Werte für das Untersuchungsgebiet setzen sich zusammen aus der Summe der statistischen Blöcke, die das Untersuchungsgebiet bilden. Die Blöcke 312006 und 321002 sind nicht vollständig im Untersuchungsgebiet enthalten.
[66] Die Werte für das Untersuchungsgebiet setzen sich zusammen aus der Summe der statistischen Blöcke, die das Untersuchungsgebiet bilden. Die Blöcke 312006 und 321002 sind nicht vollständig im Untersuchungsgebiet enthalten.
[67] Die Werte für das Untersuchungsgebiet setzen sich zusammen aus der Summe der statistischen Blöcke, die das Untersuchungsgebiet bilden. Die Blöcke 312006 und 321002 sind nicht vollständig im Untersuchungsgebiet enthalten.

Abbildung 28: Herkunft im Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt und in der Stadt Potsdam am 31.12.2024 gemäß amtlicher Statistik



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

Für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund wurden einzelne Indikatoren gesondert ausgewertet, um Unterschiede und Gemeinsamkeiten darstellen zu können. Diese Gegenüberstellung ist in der nachfolgenden Tabelle 9 dargestellt. Daraus geht hervor, dass Haushalte, in denen Personen mit Migrationshintergrund leben, im Mittel mehr Haushaltsmitglieder aufweisen und stärker durch Paare mit Kind/ern, Mehr-Erwachsenen-Haushalte und Paare im Alter zwischen 18- und 44-Jahren gekennzeichnet sind. Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Eine nicht bedarfsgerechte Belegung der Wohnung ist bei Haushalten mit Migrationshintergrund etwas häufiger als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund; wobei Haushalte mit Migrationshintergrund häufiger in überbelegten und Haushalte ohne Migrationshintergrund häufiger in unterbelegten Wohnungen wohnen. Das anhand der Anzahl der Personen bedarfsgewichtete Äquivalenzeinkommen (vgl. Kapitel 5.5) ist bezogen auf alle Haushalte mit Migrationshintergrund niedriger als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund. Es unterscheidet sich bei einigen Haushaltstypen jedoch deutlich: Besonders Paare mit Kind/ern und Mehr-Erwachsenen-Haushalte mit Migrationshintergrund weisen ein geringeres Äquivalenzeinkommen auf als dieselben Haushaltstypen ohne Migrationshintergrund. Bei jüngeren Paaren bis unter 45 Jahren ist der Unterschied hingegen marginal. Auffällig ist, dass Haushalte mit Migrationshintergrund einen deutlich höheren Anteil an einkommensarmen Haushalten aufweisen als Haushalte ohne Migrationshintergrund.

Tabelle 9: Gegenüberstellung Indikatoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Indikator	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=108)	Haushalte ohne Migrationshintergrund (n=928)
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,73 Personen	2,36 Personen
Ausgewählte Haushaltstypen	Alleinstehend: 10 % Paar mit Kind/ern: 37 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 26 % Paar 18 bis unter 45 Jahre: 15 % Alleinerziehend: 4 % Senior:innenhaushalt: 4 %	Alleinstehend: 23 % Paar mit Kind/ern: 27 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 15 % Paar 18 bis unter 45 Jahre: 11 % Alleinerziehend: 9 % Senior:innenhaushalt: 12 %
Belegung	Bedarfsgerecht: 68 % unterbelegt: 17 % überbelegt: 13 % gravierend überbelegt: 2 %	Bedarfsgerecht: 71 % unterbelegt: 20 % überbelegt: 8 % gravierend überbelegt: 1 %
Äquivalenzeinkommen[68] (Median)	2.400 €	2.685 €
Äquivalenzeinkommen ausgewählte Haushaltstypen (Median)	Paar, 18 bis unter 45 Jahre: 2.967 € Paar mit Kind/ern: 2.480 € Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 1.707 €	Paar, 18 bis unter 45 Jahre: 3.018 € Paar mit Kind/ern: 2.826 € Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 2.342 €
Einkommensarme Haushalte[69]	51 %	29 %
Nettokaltmiete (Median)	8,93 Euro pro Quadratmeter	9,16 Euro pro Quadratmeter
Warmmietbelastung (Median)	28 %	26 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

5.2 Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung

Das soziale Erhaltungsrecht entfaltet durch die Genehmigungskriterien eine Schutzwirkung für die Erhaltung der Wohnungsstrukturen und des Wohnungsschlüssels nach Größe und Zimmeranzahl, um das Angebot von Wohnungen mit der Nachfrage durch die Haushalte weitgehend in Einklang zu halten und eine überwiegend bedarfsgerechte Wohnungsbelegung zu schützen.

Haushaltsform und Haushaltstyp

In der Abbildung 29 ist die Haushaltsform der Haushalte im Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt dargestellt. Die am stärksten vertretenen Gruppen im Gebiet sind mit jeweils etwa einem Viertel Paare ohne Kinder, Paare mit Kind/ern sowie Ein-Personen-Haushalte. Rund 11 % der Haushalte und damit mehr als jeder zehnte Haushalt besteht aus Alleinerziehenden und deren Kindern, wobei 8 %

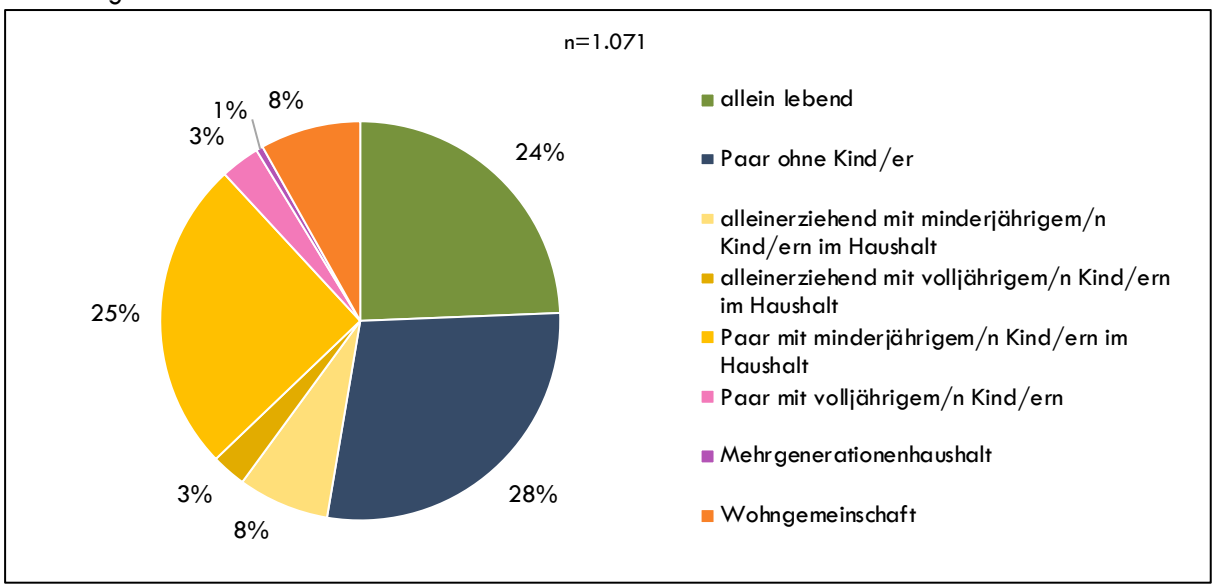
[68] Das Äquivalenzeinkommen basiert auf der Annahme, dass sich innerhalb eines Haushalts durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erzielen lassen und dass Kinder einen geringeren Bedarf haben. Die Haushaltsmitglieder werden wie folgt gewichtet: erstes Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 1,0, jedes weitere Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 0,5, jedes weitere Haushaltsmitglied unter 14 Jahre mit dem Faktor 0,3. Die Gewichtungsfaktoren werden zur Haushaltsäquivalenzgröße aufaddiert. Zur Berechnung des Äquivalenzeinkommens wird das Netto-Haushaltseinkommen durch die Haushaltsäquivalenzgröße geteilt (vgl. Kapitel 5.5).

[69] Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle gelten als einkommensarm Die Armutsgefährdungsschwelle ist mit 60 % des Medians aller Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung in Privathaushalten festgelegt und wird abhängig von der Zusammensetzung des Haushalts jährlich für die Raumordnungsregion Havelland-Fläming ermittelt (vgl. Kapitel 5.5).

Alleinerziehende mit minderjährigen und 3 % Alleinerziehende mit volljährigen Kindern sind. Darüber hinaus leben 8 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet als Wohngemeinschaft, wobei 54 % der Wohngemeinschaften aus drei und mehr Personen bestehen. Mehrgenerationenhaushalte sind im Gebiet mit 1 % vertreten.

Hervorzuheben ist der Anteil der Haushalte mit Kind/ern unter 18 Jahren, welcher in Summe sehr hoch ist: In jedem dritten Haushalt im Untersuchungsgebiet leben Kinder. Dabei haben etwa 35 % der Alleinerziehenden und rund 63 % der Familien zwei und mehr Kinder. Wie in Kapitel 5.1 dargestellt, ist der Anteil an Paaren mit Kind/ern bei Haushalten mit Migrationshintergrund höher als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund.

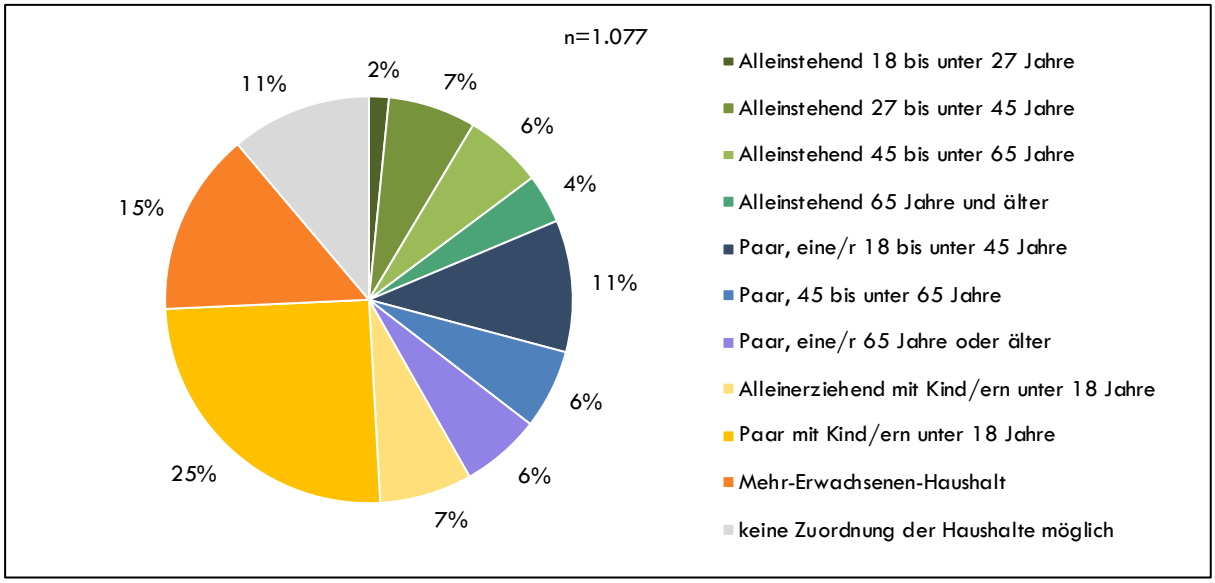
Abbildung 29: Haushaltsform



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

An die Haushaltsform anknüpfend sind in der Abbildung 30 die Haushaltstypen im Untersuchungsgebiet dargestellt, die auch das Alter der Personen berücksichtigen. Mehrere Haushalte haben keine vollständigen Angaben zur Haushaltsform und/oder dem Alter der im Haushalt lebenden Personen gemacht. Dennoch konnten 89 % der Haushalte einem Haushaltstyp zugeordnet werden. Unter den Alleinstehenden dominiert die Altersgruppen der 27- bis 44-Jährigen, gefolgt von den 45- bis 64-Jährigen. Ältere Alleinstehende ab 65 Jahren und insbesondere alleinstehende junge Erwachsene unter 27 Jahren sind mit etwas geringeren Anteilen vertreten. Bei den kinderlosen Paaren haben Paare im Alter von 18 bis 44 Jahren mit Abstand den größten Anteil. Ein Teil davon befindet sich in der Familiengründungsphase.

Abbildung 30: Haushaltstyp

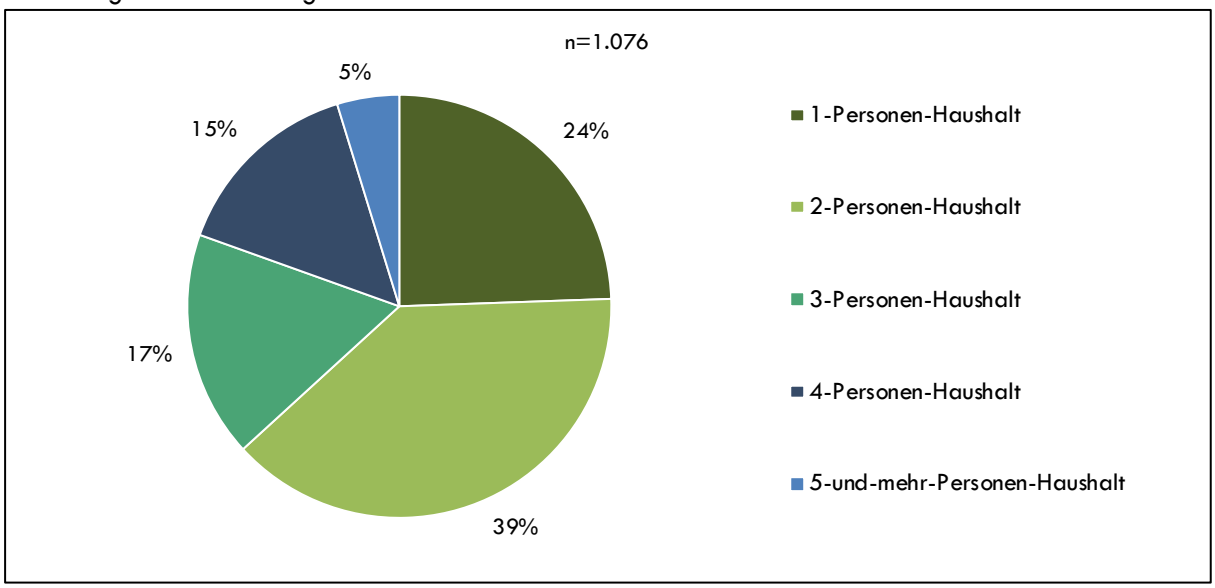


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Haushaltsgröße und Wohnungsbelegung

1- und 2-Personen-Haushalte stellen zusammen knapp zwei Drittel der Haushalte im Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt, wie die Abbildung 31 belegt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Untersuchungsgebiet beträgt gemäß der Haushaltsbefragung 2,4 Personen. Im Vergleich dazu ist die mittlere Haushaltsgröße von Haushalten mit Migrationshintergrund mit 2,7 Personen etwas höher (vgl. Kapitel 5.1).

Abbildung 31: Haushaltsgröße

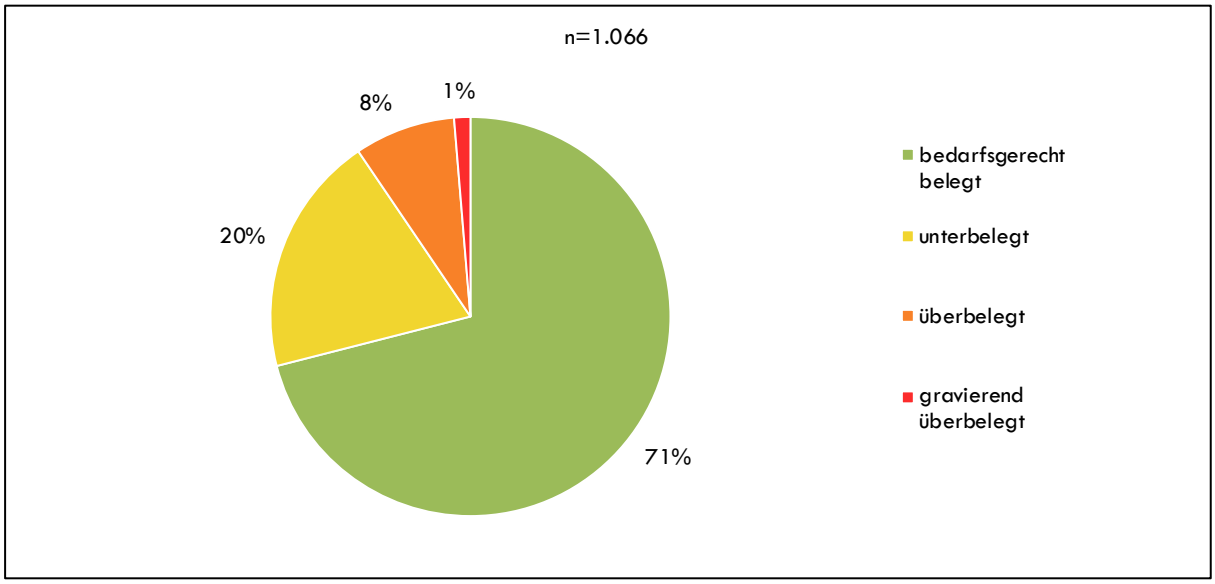


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts ist eine bedarfsgerechte Wohnraumbelegung innerhalb eines bestimmten Gebiets schützenswert. Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Wie in der Abbildung 32 dargestellt wird, sind die Wohnungen im

Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt zu 71 % bedarfsgerecht belegt; 20 % sind unterbelegt und insgesamt 9 % sind überbelegt bzw. stark überbelegt. Das Verhältnis von Wohnungsangebot in Bezug auf die Anzahl der Zimmer und die Zusammensetzung der Haushaltsgrößen im Untersuchungsgebiet stimmt somit weitgehend überein und stellt eine bedarfsgerechte Versorgung sicher. Bezogen auf gemietete Wohnungen liegt der Anteil bedarfsgerecht belegter Wohnungen bei 73 %. Von den selbstgenutzten Eigentumswohnungen sind 59 % bedarfsgerecht belegt und der Anteil unterbelegter Wohnungen ist mit 34 % deutlich höher als bei gemieteten Wohnungen mit 17 %.

Abbildung 32: Wohnungsbelegung[70]

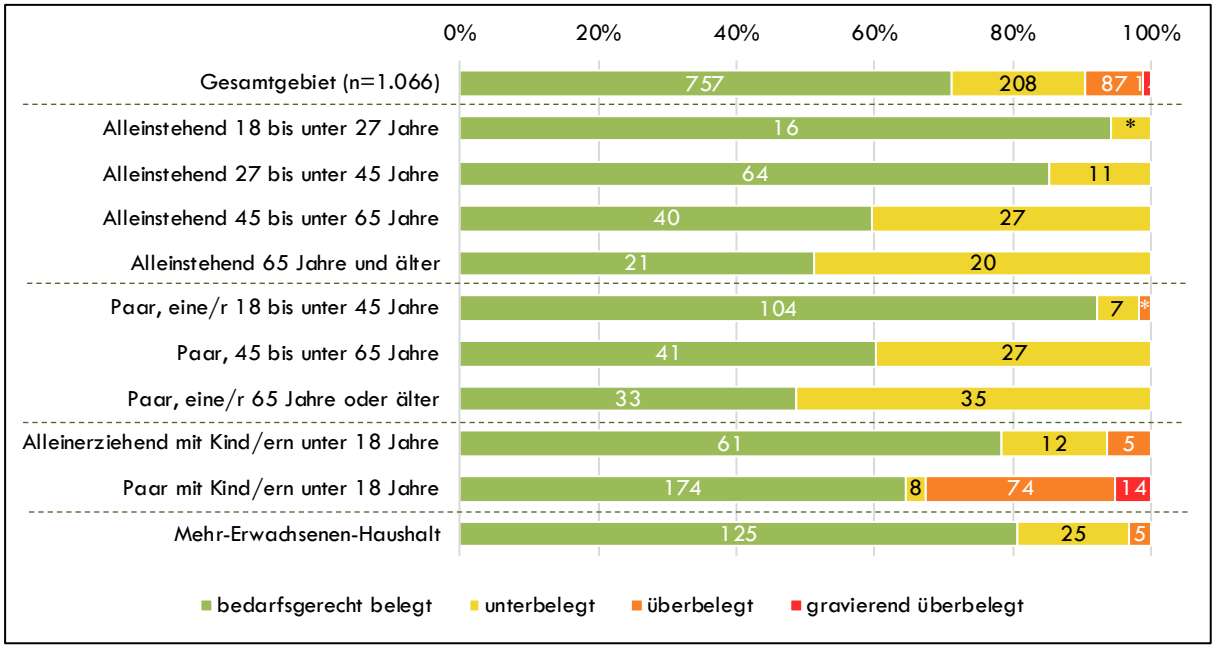


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Die Differenzierung nach Haushaltstyp in Abbildung 33 veranschaulicht, dass der überwiegende Teil der Unterbelegungen auf Alleinstehende und Paare ohne Kinder der Altersgruppe ab 45 Jahre entfällt. Besonders hervorzuheben sind dabei Alleinstehende und Paare ab 65 Jahren mit einer Unterbelegung von jeweils etwa 50 %. Diese sind durch eine lange Wohndauer in der Wohnung gekennzeichnet. Die Unterbelegung von Wohnungen ist daher zu einem großen Anteil mit dem Remanenzeffekt begründet. Früher eingezogene Haushalte verbleiben trotz Veränderungen der familiären Verhältnisse ggf. durch den Auszug der Kinder, eine Trennung oder den Tod eines Lebenspartners in der bezogenen Wohnung. Das korrespondiert mit dem günstigen Mietniveau in Bestandswohnungen, die bereits vor 15 oder mehr Jahren gemietet wurden (vgl. Kapitel 4.1). In überbelegten und stark überbelegten Wohnsituationen leben vorrangig Paare mit Kind/ern unter 18 Jahren. Das betrifft besonders Haushalte mit Migrationshintergrund, die zu 13 % in überbelegten oder gravierend überbelegten Wohnungen leben.

[70] Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Eine Überbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl die Personenanzahl um ein Zimmer unterschreitet. Eine gravierende Überbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl die Personenanzahl um mehr als ein Zimmer unterschreitet.

Abbildung 33: Belegung[71] nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

5.3 Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen

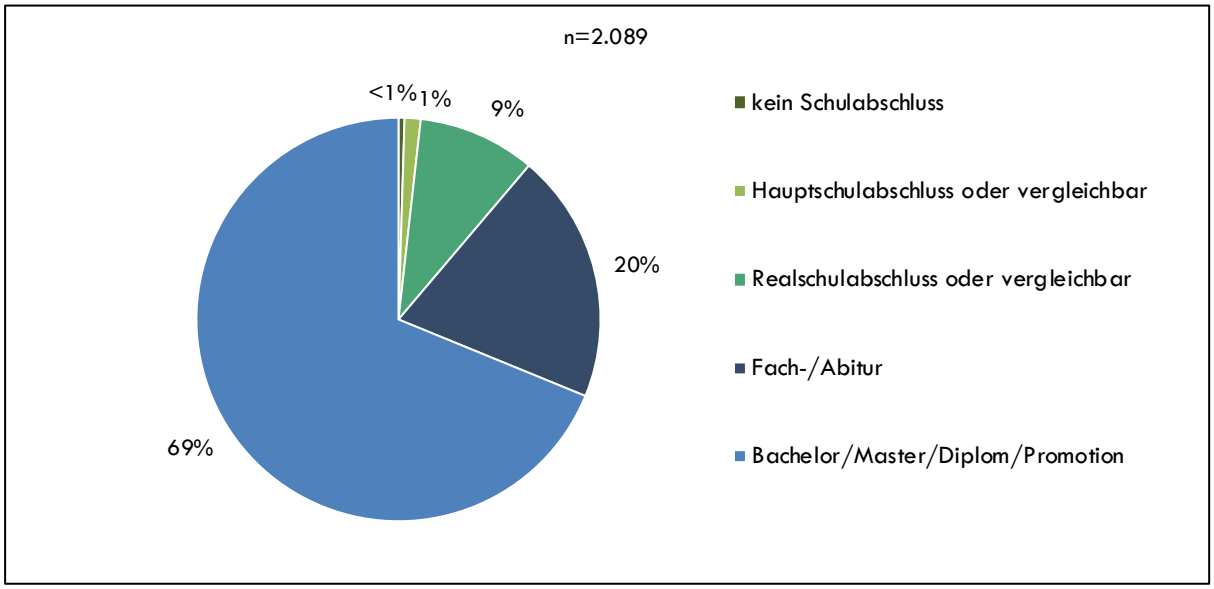
Für die Analyse des Verdrängungspotenzials sind sowohl der Bildungsabschluss als auch die Berufstätigkeit der Personen im Untersuchungsgebiet von Bedeutung. Personen mit höheren Bildungsabschlüssen und höher vergüteten Berufen sind tendenziell weniger von Verdrängungsprozessen betroffen als Personen mit niedrigeren Bildungsabschlüssen und geringeren Einkommen. Haushalte, die nicht in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, sind zudem besonders gefährdet, da Mietsteigerungen nur schwer kompensiert werden können.

Bildung

Gemäß der Haushaltsbefragung 2025 ist das Untersuchungsgebiet durch ein hohes Bildungsniveau gekennzeichnet, wie in der Abbildung 34 erkennbar ist. 69 % der Personen ab 15 Jahre verfügen über einen Studienabschluss, weitere 20 % über das Fach-/Abitur. 9 % der Personen ab 15 Jahren verfügen über einen Realschul- und 1 % über einen Hauptschulabschluss.

[71] Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Eine Überbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl die Personenanzahl um ein Zimmer unterschreitet. Eine gravierende Überbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl die Personenanzahl um mehr als ein Zimmer unterschreitet.

Abbildung 34: Höchster Bildungsabschluss der im Untersuchungsgebiet wohnenden Personen ab 15 Jahre

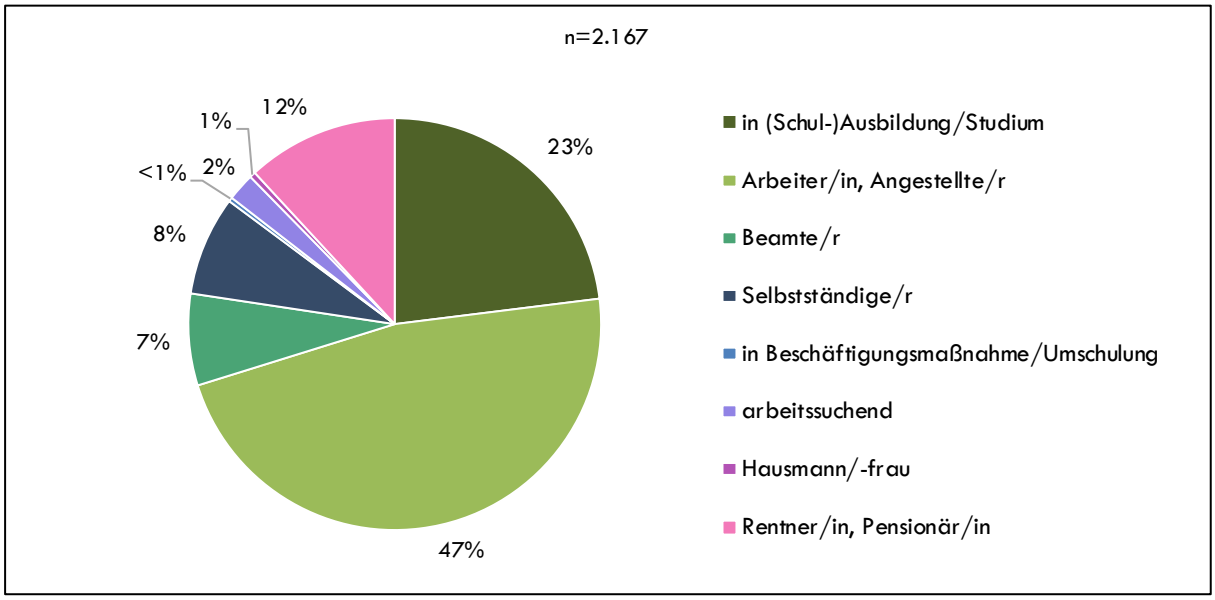


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Berufstätigkeit

Die derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im Untersuchungsgebiet wohnenden Personen ab 15 Jahren ist in der Abbildung 35 dargestellt. 23 % der Personen befinden sich in der (schulischen) Ausbildung oder im Studium. 62 % der Personen sind berufstätig. Rund 15 % der Personen sind gegenwärtig nicht oder nicht mehr in einem Beschäftigungsverhältnis, die größten Anteile entfallen dabei auf Personen in Rente oder Pension sowie Arbeitssuchende.

Abbildung 35: Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im Untersuchungsgebiet wohnenden Personen ab 15 Jahre



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Bezug von Sozialhilfe

In der Tabelle 10 sind die Indikatoren zum Bezug von Sozialhilfe bezogen auf Haushalte und Personen für den Statistischen Bezirk 311 – Zimmerplatz und für die Stadt Potsdam gegenübergestellt. Die Anteile der Haushalte und Personen, die Sozialhilfe beziehen, liegt im Statistischen Bezirk 311 – Zimmerplatz zwischen 0,1 % und 0,9 %. Die Werte zum Bezug von Hilfe zum Lebensunterhalt entsprechen denen in der Gesamtstadt. Beim Bezug von Hilfe in besonderen Lebenslagen, von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie von Asylbewerberleistungen sind die Anteile im Statistischen Bezirk „Zimmerplatz“ sowohl bezogen auf die Haushalte als auch auf die Personen jeweils niedriger als in der Gesamtstadt, was auf eine etwas günstigere wirtschaftliche Lage schließen lässt.

Tabelle 10: Indikatoren zum Bezug von Sozialhilfe im Statistischen Bezirk 311 – Zimmerplatz und in der Stadt Potsdam

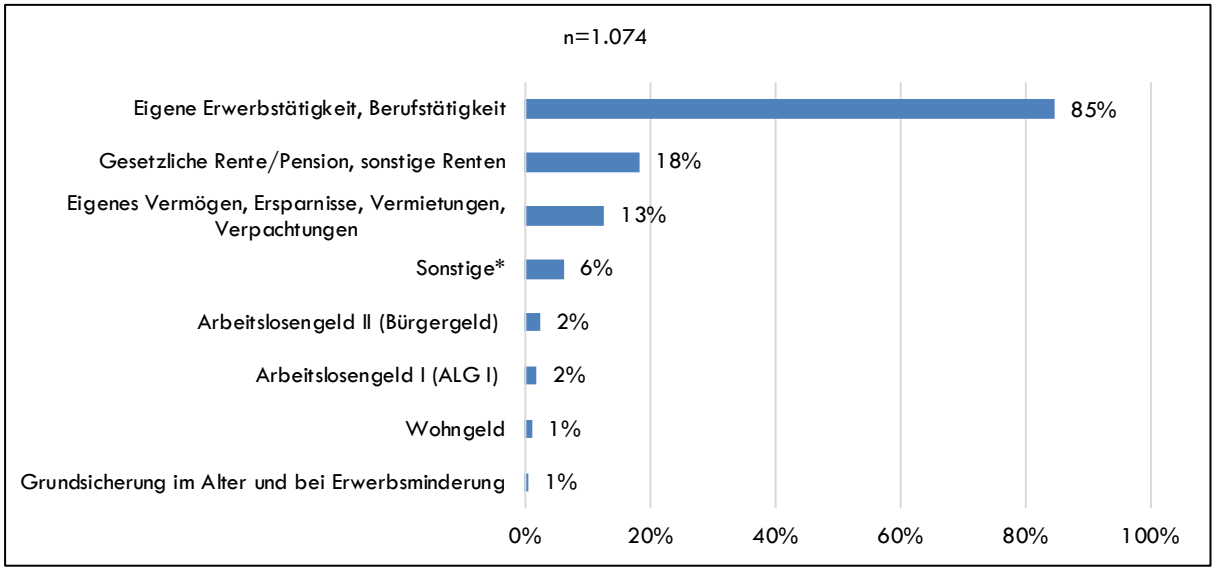
	STB 311 – Zimmerplatz		Stadt Potsdam	
	Anteil Bedarfsgemeinschaften an Haushalten	Anteil Hilfeempfänger an Einwohnern	Anteil Bedarfsgemeinschaften an Haushalten	Anteil Hilfeempfänger an Einwohnern
Hilfe zum Lebensunterhalt	0,3 %	0,2 %	0,3 %	0,2 %
Hilfe in besonderen Lebenslagen	0,7 %	0,4 %	1,3 %	0,9 %
Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung	0,9 %	0,5 %	2,2 %	1,3 %
Asylbewerberleistungen	0,1 %	0,1 %	0,3 %	0,3 %

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung, Datenbasis: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Sozialhilfe Grunddaten und Kennzahlen Statistische Bezirke seit 1995, Datenstand: 31.12.2024

In der Abbildung 36 sind die Einkommensquellen der Haushalte im Untersuchungsgebiet gemäß der Haushaltsbefragung dargestellt. Rund 6 % der Haushalte erhalten einen Zuschuss zum Lebensunterhalt, in erster Linie Arbeitslosengeld II und Arbeitslosengeld I.[72] Rund 18 % der Haushalte beziehen Rente oder Pension. Rund 13 % der Haushalte finanzieren sich (auch) durch Vermögen, Ersparnisse bzw. Einnahmen aus Vermietung oder Verpachtung. Durch Erwerbs- bzw. Berufstätigkeit erhalten 85 % der Haushalte ihr Einkommen.

[72] Als Zuschüsse zum Lebensunterhalt gelten ALG I, ALG II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Wohngeld.

Abbildung 36: Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025; *z. B. Elterngeld, Unterhaltszahlungen, BAföG

5.4 Einkommensverhältnisse und Mietbelastung

Zentrale Indikatoren zur Bestimmung des Verdrängungspotenzials sind die Einkommensverhältnisse und die Mietbelastung der Haushalte. Haushalte mit geringen Einkommen sind besonders von steigenden Mieten bedroht, da sie in der Regel kaum Möglichkeiten haben, Mieterhöhungen zu kompensieren. Haushalte mit mittleren Einkommen können besonders verdrängungsgefährdet sein, wenn sie bereits eine hohe Mietbelastung aufweisen. Durch den Verlust günstigen Wohnraums im Zuge von Mieterhöhungen ist die Versorgung einkommensschwacher Haushalte und von Haushalten mit einer bereits hohen Mietbelastung nicht mehr gewährleistet, weil entsprechender Ersatzwohnraum im Quartier und in der Gesamtstadt kaum oder gar nicht zur Verfügung steht. Dieser müsste an anderer Stelle neu geschaffen werden.

Einkommensverhältnisse

Gemäß der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2025 beträgt das monatliche Netto-Haushaltseinkommen im Untersuchungsgebiet 4.045 Euro im Median. Wie in der Tabelle 11 gegenübergestellt ist, haben Haushalte, die ihre Eigentumswohnung selbst bewohnen, mit 6.000 Euro im Median ein um 2.000 Euro höheres monatliches Netto-Haushaltseinkommen zur Verfügung als Haushalte, die zur Miete wohnen, mit 4.000 Euro.

Tabelle 11: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im Untersuchungsgebiet

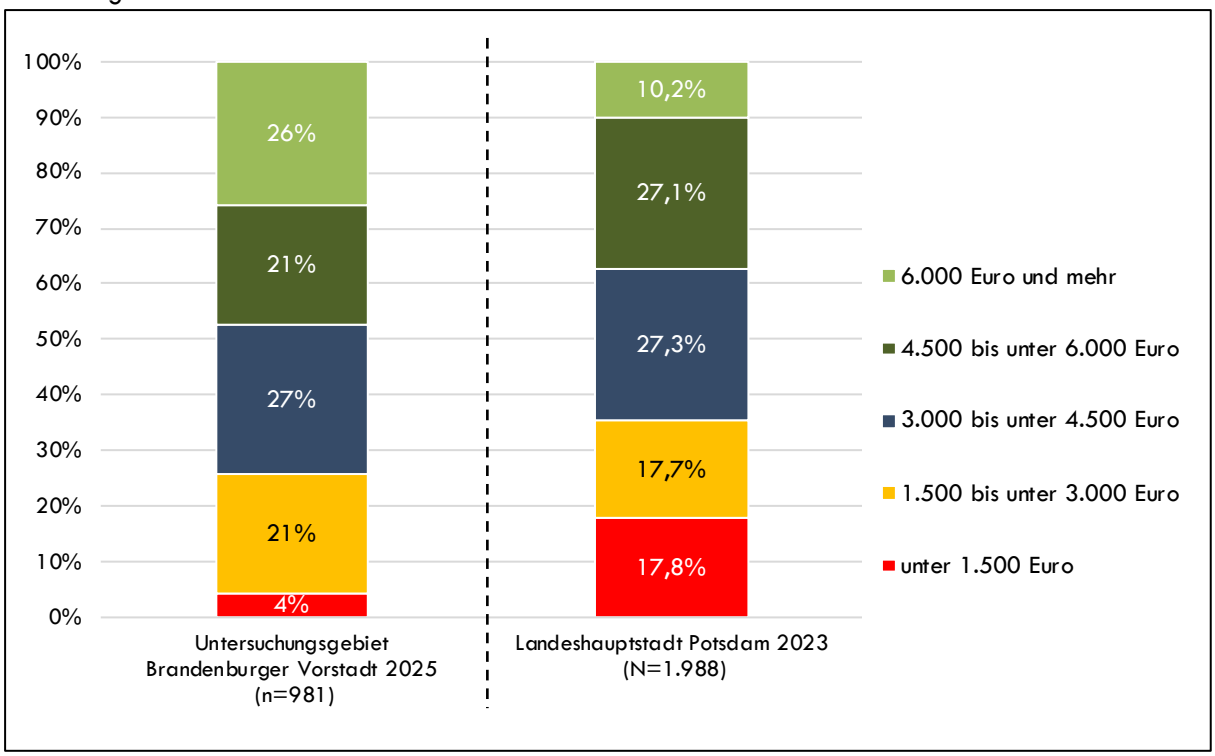
	Untersuchungsgebiet (n=981)	Mieter:innen-Haushalt (n=864)	Eigentümer:innen-Haushalt (n=99)
Durchschnitt	4.542 €	4.303 €	6.209 €
Median	4.045 €	4.000 €	6.000 €

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

In der Abbildung 37 ist die Verteilung der Einkommensklassen im Untersuchungsgebiet auf der Grundlage der Haushaltsbefragung 2025 mit dem Vergleichswerten der Landeshauptstadt Potsdam aus dem Jahr

2023 gegenübergestellt. Der Median des Netto-Haushaltseinkommens lag 2023 in der Landeshauptstadt Potsdam bei 3.500 Euro. Zu beachten ist allerdings, dass in den letzten Jahren das Lohnniveau in Deutschland insgesamt gestiegen ist. Im Jahr 2024 war ein signifikanter Anstieg des Nominallohnniveaus zu verzeichnen: Die Nominallöhne stiegen im Land Brandenburg um 5,5 %.[73] Für 2025 liegen noch keine aktuellen Vergleichswerte vor. Der Anteil an Haushalten im Untersuchungsgebiet mit einem sehr geringen Einkommen von unter 1.500 Euro beträgt 4 % und unterschreitet damit deutlich den Anteil in der Gesamtstadt im Jahr 2023. Der Anteil der Haushalte mit geringen Einkommen zwischen 1.500 und unter 3.000 Euro ist im Untersuchungsgebiet dagegen etwas höher. Die mittlere Einkommensgruppe zwischen 3.000 und 4.500 Euro liegt im Untersuchungsgebiet und der Gesamtstadt auf vergleichbarem Niveau. Der Anteil der Haushalte im Untersuchungsgebiet mit einem hohen monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von 6.000 Euro und mehr überschreitet mit 26 % deutlich den gesamtstädtischen Vergleichswert aus dem Jahr 2023.

Abbildung 37: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen

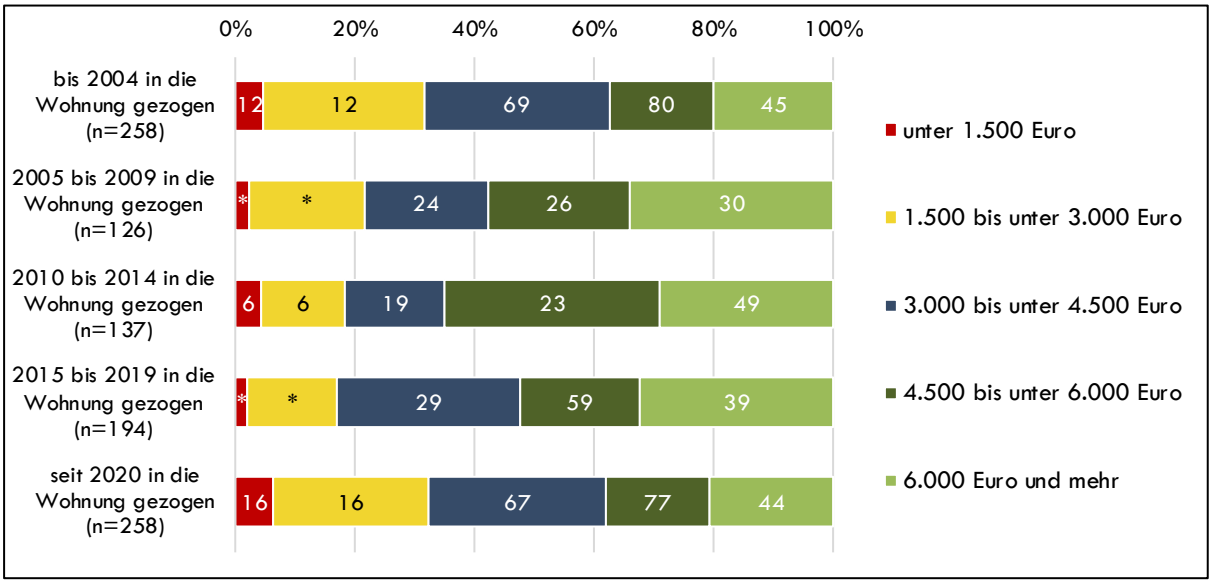


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025; Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Ergebnisse der Kommunalen Bürgerumfrage 2023

In der Abbildung 38 ist die Verteilung der Einkommensklassen gestaffelt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Haushalte, die zwischen 2010 und 2014 in ihre Wohnung im Untersuchungsgebiet gezogen sind, verfügen über die höchsten Netto-Haushaltseinkommen. Insgesamt ist eine ausgeglichene Verteilung über alle Zuzugsjahrgruppen festzustellen. Es ziehen weiterhin auch Haushalte mit niedrigeren Einkommen in das Gebiet.

[73] Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 27/2025.

Abbildung 38: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Mietbelastung

Der Indikator Mietbelastung gibt darüber Aufschluss, welchen Teil ihres monatlichen Netto-Haushaltseinkommens die Haushalte im Untersuchungsgebiet für die Miete aufwenden. Dabei ist zwischen der Brutto-Kaltmietbelastung und der Warmmietbelastung zu unterscheiden, die die kompletten Wohnkosten der Haushalte bestehend aus der Kaltmiete und allen Betriebskosten umfasst. Nur durch die Warmmietbelastung kann die tatsächliche finanzielle Belastung der Haushalte abgebildet werden. Ab einem Wert von 30 % wird von einer hohen Warmmietbelastung ausgegangen; Wissenschaft und Politik setzen ähnliche Schwellenwerte an.[74] Gemäß dem Wohnungspolitischen Konzept der Landeshauptstadt Potsdam „bestehen Hinweise auf eine Gefährdung der Bezahlbarkeit des Wohnens, wenn dauerhaft mehr als ein Drittel (33 %) des verfügbaren Nettohaushaltseinkommens für die Warmmiete (inkl. warme und kalte Betriebskosten) aufgewendet werden müssen“.[75]

Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Bruttokaltmietbelastung für das Untersuchungsgebiet beträgt im Median 23 %. Die mittlere Warmmietbelastung beträgt 26 % im Median und 28 % im Durchschnitt. Die Warmmietbelastung liegt damit im Median auf dem Niveau der Gesamtstadt, im Durchschnitt geringfügig darunter: In der Landeshauptstadt Potsdam lag die Warmmietbelastung gemäß der Kommunalen Bürgerumfrage 2023 bei durchschnittlich 30,2 % und im Median bei 27 %.[76]

Der Anteil der Haushalte, die bereits eine Warmmietbelastung von mehr als 33 % aufweisen, beträgt 26 %. In der Abbildung 39 ist die Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens für das Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt dargestellt. 36 % der Haushalte haben eine

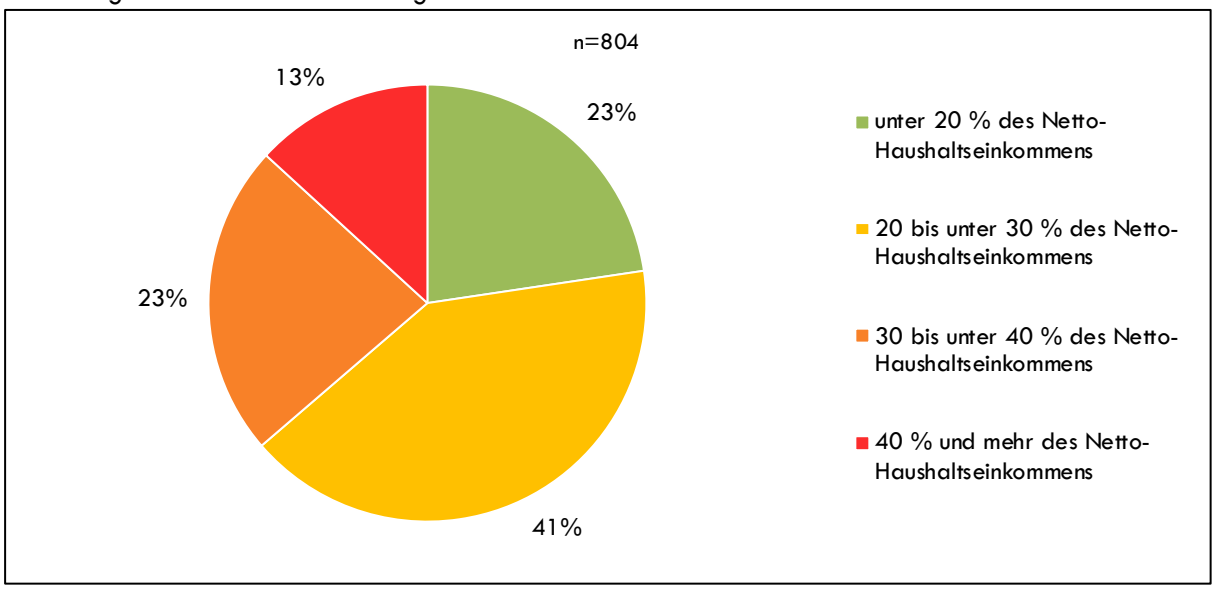
[74] Hans Böckler Stiftung, Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“, 2017, S. 14; Deutscher Bundestag, Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016, Drucksache 18/13120, 2017, S. 114; Deutscher Bundestag, Wohngeld ausweiten und die Belastung durch Wohnkosten begrenzen, Drucksache 19/10752, 2019.

[75] Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam, 2015, S.21.

[76] Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Ergebnisse der Bürgerumfrage 2023.

Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Darüber hinaus haben 18 % der Haushalte eine Warmmietbelastung zwischen 25 % und unter 30 %; diese Haushalte können mit der nächsten Mieterhöhung ggf. die 30 %-Schwelle übersteigen.

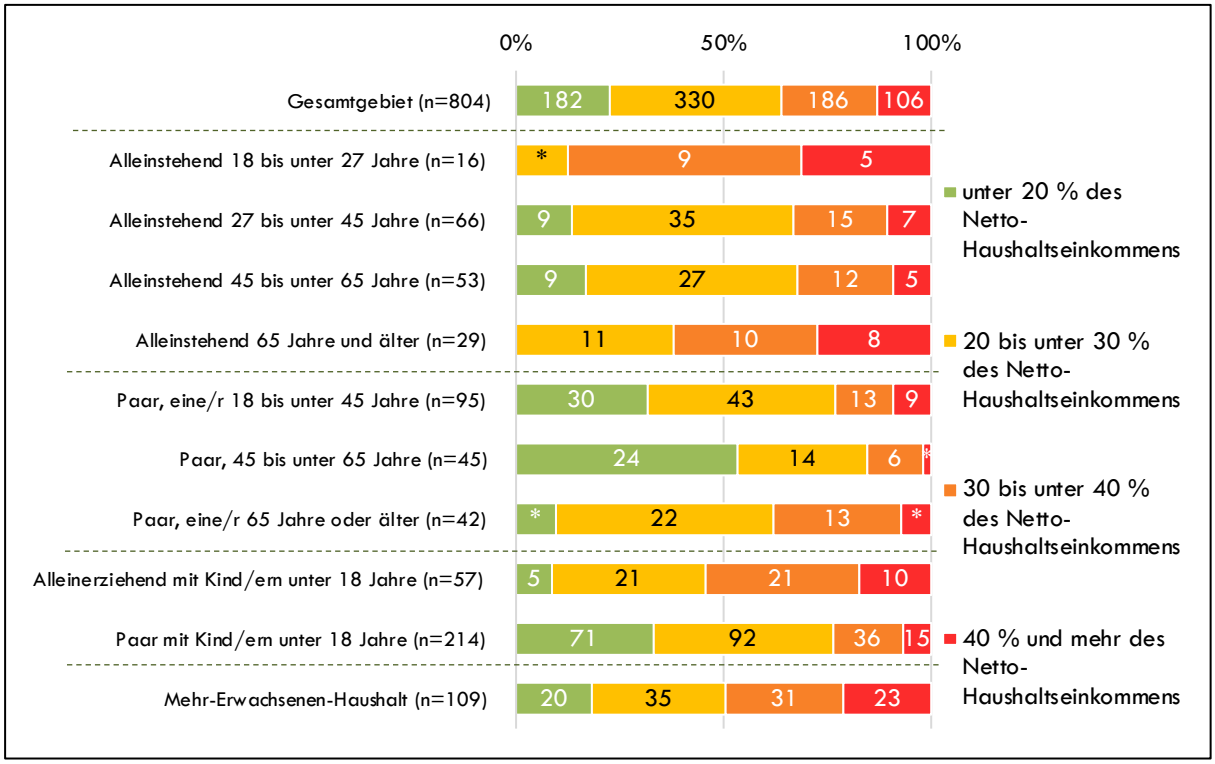
Abbildung 39: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Zu besonders hohen Anteilen von einer hohen Warmmietbelastung betroffen sind im Untersuchungsgebiet Alleinstehende unter 27 und über 65 Jahren, sowie Senior:innen-Paare, Alleinerziehende und Mehr-Erwachsenen-Haushalte, wie die Abbildung 40 belegt. Paare ohne Kind/er im Alter von 18 bis 44 Jahre weisen die geringste Warmmietbelastung auf. Von den Paaren mit Kindern haben rund ein Viertel bereits eine hohe Warmmietbelastung. Da bei der Neuvermietung von Wohnungen üblicherweise ein Einkommensnachweis über die dreifache Höhe der Warmmiete gefordert wird, ist anzunehmen, dass jede vierte Familie ihre Wohnung mit dem derzeitigen Einkommen nicht hätte anmieten können. 15 % der Paare mit Kindern liegen bei einer Warmmietbelastung zwischen 25 % und 30 % und können ggf. die 30 %-Schwelle mit der nächsten Mieterhöhung überschreiten.

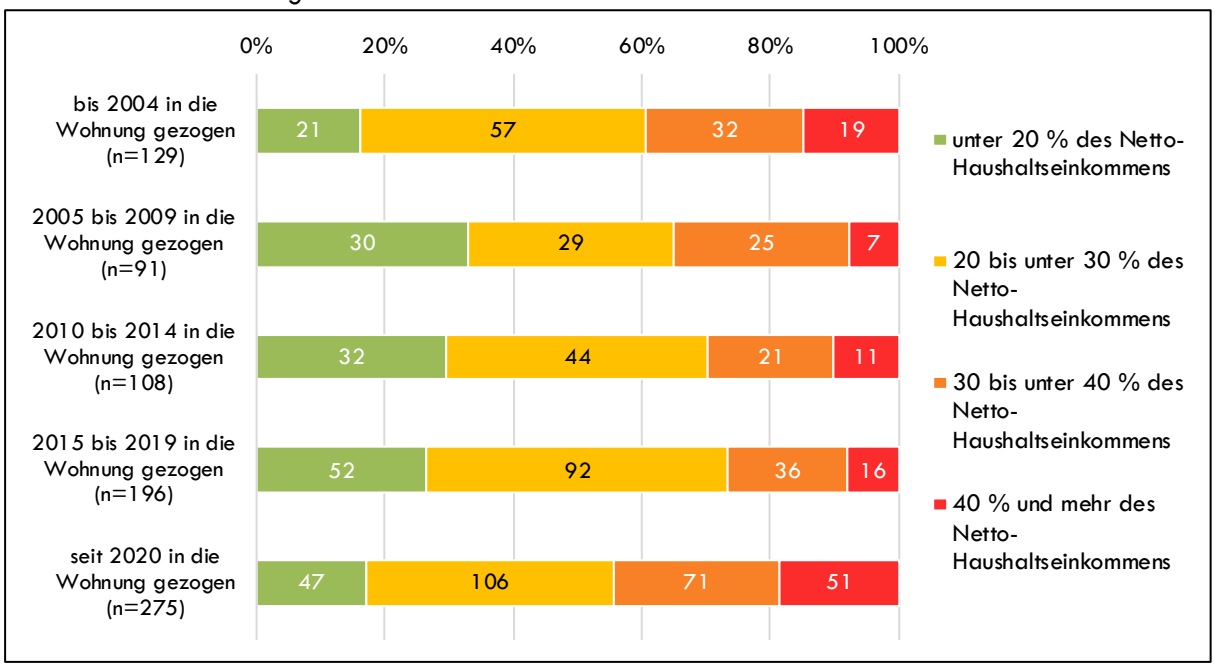
Abbildung 40: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens und nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025; 78 Haushalte konnten keinem Haushaltstyp zugeordnet werden

Haushalte, die bereits seit über 20 Jahren in ihrer Wohnung leben, sowie Haushalte, die erst seit 2020 ihre Wohnung bezogen haben, sind von einer hohen Warmmietbelastung betroffen, wie die Abbildung 41 zeigt. Bei den seit 2020 Eingezogenen beträgt der Anteil der Haushalte mit einer Warmmietbelastung von über 30 % sogar 44 %. Dies korreliert mit dem Anstieg des Mietniveaus (vgl. Kapitel 4.1).

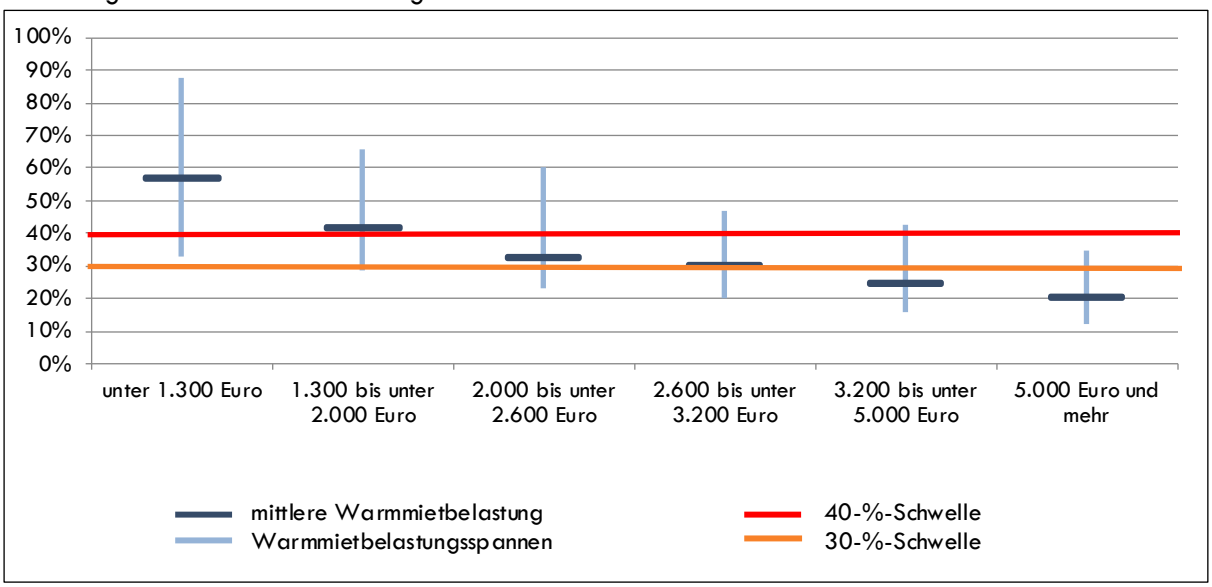
Abbildung 41: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

In Abbildung 42 sind in Hellblau die Spannen der Warmmietbelastung nach Segmenten des Nettohaushaltseinkommens im Untersuchungsgebiet dargestellt, während in Dunkelblau der jeweilige Medianwert in der entsprechenden Einkommensklasse gekennzeichnet ist. Haushalte, die mehr als 30 % ihres Einkommens für die Miete aufwenden, haben einen geringeren finanziellen Spielraum, um auf Mieterhöhungen zu reagieren und sind deshalb besonders verdrängungsgefährdet. Wie aus der Abbildung hervorgeht, haben Haushalte mit einem Netto-Haushaltseinkommen von unter 3.200 Euro pro Monat im Median eine Warmmietbelastung von mehr als 30 % und Haushalte mit einem Einkommen bis unter 2.000 Euro im Median eine Warmmietbelastung von mehr als 40 %. Untere Einkommensgruppen sind demnach bereits besonders stark durch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung gekennzeichnet. Aber auch Haushalte in höheren Einkommenssegen sind betroffen. So liegt der Medianwert der Warmmietbelastung in der Einkommensklasse von 2.600 bis 3.200 Euro bei 31 %.

Abbildung 42: Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: Haushaltsbefragung 2025; *die Warmmietbelastungsspannen umfassen jeweils den interperzentilen Bereich, der zwischen dem 5. Perzentil und dem 95. Perzentil liegt, sodass eventuelle Verzerrungen durch einzelne Extremwerte vermieden werden

5.5 Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut

Durch die Berechnung des Äquivalenzeinkommens wird das monatliche Netto-Haushaltseinkommen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Haushaltsgrößen und -formen vergleichbar. Hierfür wird das verfügbare monatliche Netto-Haushaltseinkommen in Abhängigkeit von der Anzahl und dem Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet.[77] Außerdem wird der Anteil einkommensarmer bzw. armutsgefährdeter Haushalte in Abhängigkeit zur Armutsgefährdungsschwelle berechnet. Die Armutsgefährdungsschwelle ist mit 60 % des Medians aller Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung in Privathaushalten festgelegt und wird abhängig von der Zusammensetzung des Haushalts jährlich auf verschiedenen räumlichen Ebenen ermittelt, so auch für die Raumordnungsregion Havelland-Fläming, in der sich die Landeshauptstadt Potsdam

[77] Das Äquivalenzeinkommen basiert auf der Annahme, dass sich innerhalb eines Haushalts durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erzielen lassen und dass Kinder einen geringeren Bedarf haben. Die Haushaltsmitglieder werden wie folgt gewichtet: erstes Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 1,0, jedes weitere Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 0,5, jedes weitere Haushaltsmitglied unter 14 Jahre mit dem Faktor 0,3. Die Gewichtungsfaktoren werden zur Haushaltsäquivalenzgröße aufaddiert. Zur Berechnung des Äquivalenzeinkommens wird das Netto-Haushaltseinkommen durch die Haushaltsäquivalenzgröße geteilt.

befindet.[78] Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen unter dieser Schwelle gelten als einkommensarm. Einkommensarme Haushalte sind besonders durch steigende Mietkosten bedroht, da eine Kompensation aufgrund begrenzter finanzieller Mittel kaum möglich ist. 54 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %, wobei 23 % sogar eine Warmmietbelastung von mindestens 40 % aufweisen.

In der Tabelle 12 sind die Äquivalenzeinkommen differenziert nach Haushaltstypen aufgelistet. Das Äquivalenzeinkommen beträgt im Untersuchungsgebiet 2.667 Euro im Median. Insgesamt ergibt sich für das Untersuchungsgebiet eine Armutsgefährdungsquote von 31 %, welche die Armutsgefährdungsquoten aus dem Jahr 2023 der Landeshauptstadt Potsdam mit 15,8 % deutlich übersteigt. Das Äquivalenzeinkommen in der Gesamtstadt beträgt gemäß Kommunaler Bürgerumfrage 2023 im Median 2.267 Euro.[79]

33 % der Mieter:innen-Haushalte im Untersuchungsgebiet sind einkommensarm, während nur 16 % der selbstnutzenden Eigentümer:innen von Einkommensarmut betroffen sind. Alleinstehende bis 26 Jahre, Alleinstehende über 65 Jahren, Alleinerziehende und Mehr-Erwachsenen-Haushalte weisen ein besonders niedriges Äquivalenzeinkommen auf. Von Einkommensarmut sind besonders stark Mehr-Erwachsenen-Haushalte, Alleinerziehende und Paare mit Kindern betroffen. In Bezug auf das Zuzugsjahr lässt sich feststellen, dass Haushalte, die bis 2004 ihre Wohnung bezogen haben, mit 22 % weniger stark von Einkommensarmut betroffen sind als die später eingezogenen Haushalte.

[78] Orientiert wird sich an den „Armutsgefährdungsschwellen in Euro nach Raumordnungsregionen / Anpassungsschichten und Haushaltszusammensetzung auf Basis des Haushaltsnettoeinkommens“ für die Raumordnungsregion Havelland-Fläming, 2024. Zur Berechnung wird der regionale Median der Äquivalenzeinkommen herangezogen. Die Armutsgefährdungsschwelle auf Basis des Haushaltsnettoeinkommens liegt bei 60 % des jeweiligen Medians multipliziert mit dem Bedarfsgewicht des Haushalts (nach neuer OECD-Skala). Liegt das Haushaltsnettoeinkommen eines Haushalts mit gegebener Zusammensetzung unter diesem Betrag wird von Armutsgefährdung ausgegangen. (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeinsames Statistikportal, Einkommensarmut und -verteilung, Internetquelle).

[79] Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Ergebnisse der Bürgerumfrage 2023.

Tabelle 12: Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Mieter:innen/Eigentümer:innen, Haushaltstyp sowie nach Zuzugsjahr

Haushaltstyp		n=	Äquivalenz-einkommen (Median)	Anteil einkommensarmer Haushalte
Gesamtgebiet		836	2.667 €	31 %
Mieter:innen-Haushalte		743	2.619 €	33 %
selbstnutzende Eigentümer:innen		79	3.667 €	16 %
Alleinstehende	18 bis 26 Jahre	16	1.630 €	31 %
	27 bis 44 Jahre	69	3.000 €	3 %
	45 bis 64 Jahre	61	3.000 €	5 %
	65 Jahre oder älter	39	2.300 €	18 %
Paare ohne Kinder	eine/r 18 bis 44 Jahre	109	3.018 €	16 %
	45 Jahre bis 64 Jahre	63	4.000 €	2 %
	65 Jahre oder älter	64	2.667 €	11 %
Alleinerziehende	mit Kind/ern unter 18 Jahren	61	2.056 €	44 %
Paare	mit Kind/ern unter 18 Jahren	241	2.778 €	53 %
Mehr-Erwachsenen-Haushalte		111	2.300 €	59 %
bis 2004 in die Wohnung gezogen		129	2.560 €	22 %
2005 bis 2009 in die Wohnung gezogen		91	2.500 €	36 %
2010 bis 2014 in die Wohnung gezogen		118	2.963 €	37 %
2015 bis 2019 in die Wohnung gezogen		210	2.829 €	31 %
seit 2020 in die Wohnung gezogen		284	2.667 €	31 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Im Untersuchungsgebiet weisen Haushalte, in denen mindestens eine Person mit Migrationshintergrund lebt, mit 2.400 Euro im Median ein etwas geringeres Äquivalenzeinkommen auf als Haushalte ohne Migrationshintergrund mit 2.685 Euro. Haushalte mit Migrationshintergrund sind zu 51 % von Einkommensarmut betroffen im Gegensatz zu Haushalten, in denen keine Personen mit Migrationshintergrund leben, mit 29 %.

5.6 Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung

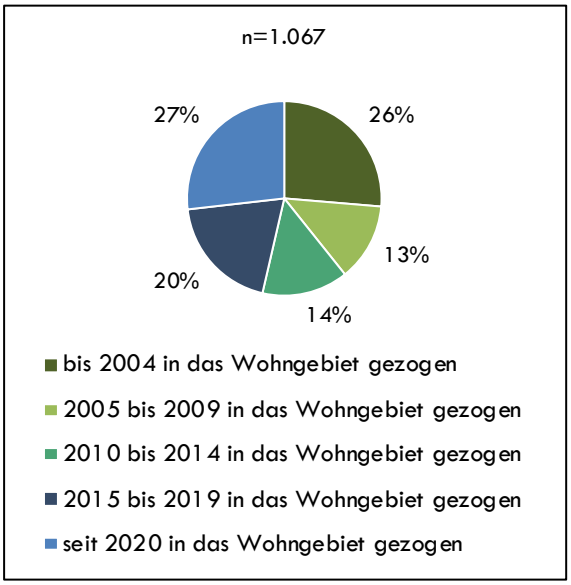
Als Indikatoren für die Bindung der Wohnbevölkerung an das Wohngebiet werden die Wohndauer und die sozialen Beziehungen innerhalb der Nachbarschaft sowie die Nutzung von Angeboten und Einrichtungen durch die Haushalte herangezogen. Eine hohe Zufriedenheit mit dem Wohngebiet und den dort vorgefundenen Bedingungen, Angeboten und Einrichtungen ist ein Beleg für ein funktionierendes Wohnquartier. Soziale Beziehungen innerhalb der Nachbarschaft und damit verbundene informelle Unterstützungsnetzwerke können sich positiv auf die Stabilität der Nachbarschaft auswirken. Zudem werden die durch die Gebietsbevölkerung wahrgenommenen Entwicklungen innerhalb des Quartiers analysiert.

Wohndauer

Die mittlere Wohndauer der Haushalte im Wohngebiet beträgt zwölf Jahre und in der Wohnung neun Jahre (jeweils Median). 53 % der Haushalte wohnen bereits seit mindestens elf Jahren im Wohngebiet, 45 % der Haushalte in ihrer derzeitigen Wohnung (vgl. folgende Abbildungen). Der Vergleich der

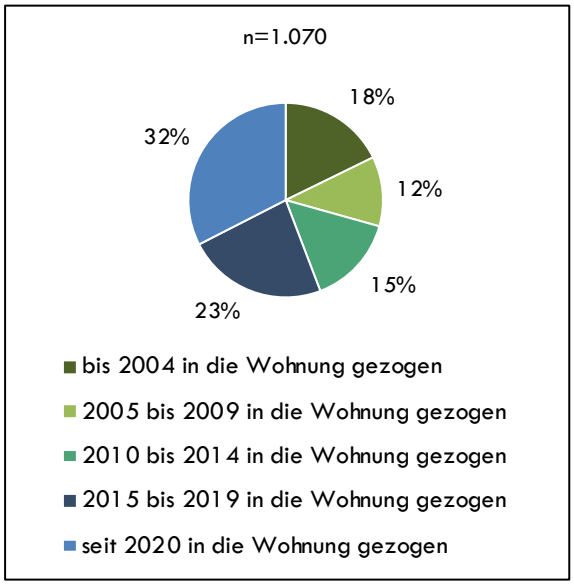
Abbildungen lässt demnach darauf schließen, dass eine Binnenmigration stattgefunden hat, da mehrere Haushalte länger im Wohngebiet wohnen als in ihrer jetzigen Wohnung. Das kann auf eine hohe Gebietsbindung hindeuten. Einerseits existiert im Untersuchungsgebiet eine stabile Wohnbevölkerung mit relativ langer Wohndauer, gleichzeitig ist eine hohe Fluktuation zu verzeichnen: Jeder dritte Haushalt wohnt weniger als fünf Jahre in seiner Wohnung.

Abbildung 43: Zuzugsjahr in das Wohngebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Abbildung 44: Einzugsjahr in die Wohnung

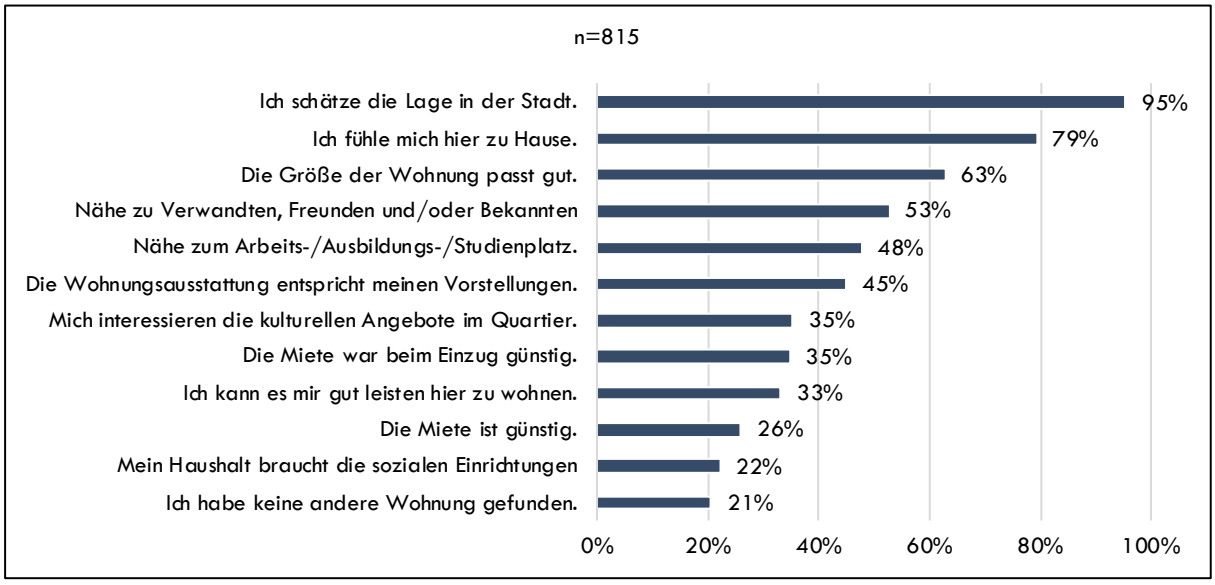


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Gebietsbindung

In der Haushaltsbefragung wurden die Haushalte gefragt, was sie an ihrer Wohnung und an ihrem Wohngebiet schätzen. In der Abbildung 45 sind die Ergebnisse dargestellt. Von 95 % der Haushalte wird die Lage des Wohngebiets herausgestellt. Vier von fünf Haushalten fühlen sich im Untersuchungsgebiet zu Hause. 63 % schätzen die Größe ihrer Wohnung. Weiterhin sind besonders die Nähe zu Freunden, Verwandten und Bekannten oder zum Arbeitsplatz für die Haushalte von Bedeutung. 21 % der Haushalte haben keine andere Wohnung gefunden.

Abbildung 45: Einschätzung der Haushalte zum Gebiet und zur Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)

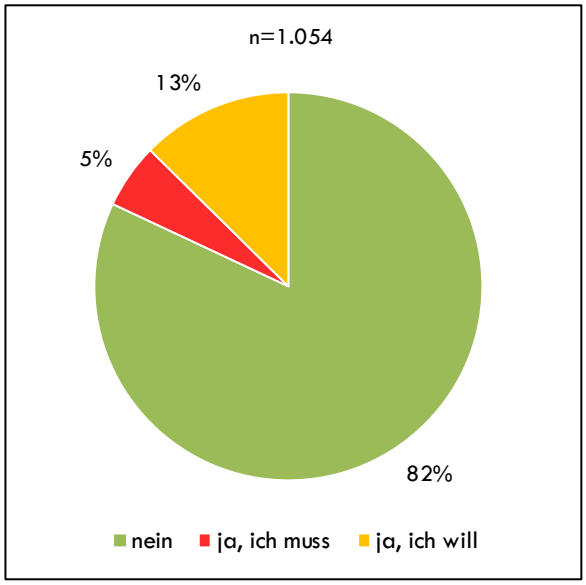


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Umzugsneigung

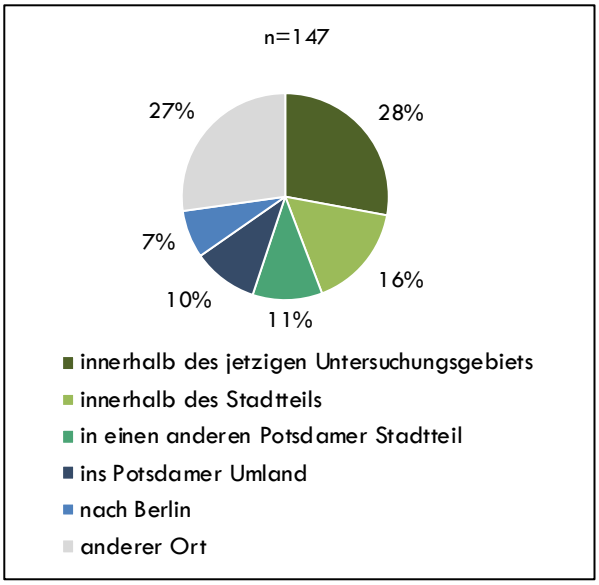
Die Umzugsneigung gibt Aufschluss darüber, welcher Anteil der Haushalte in den nächsten zwei Jahren umziehen möchte oder muss. 82 % der Haushalte planen keinen Umzug; 5 % der Haushalte müssen unfreiwillig umziehen und 13 % wollen freiwillig umziehen (vgl. Abbildung 46). Von den Haushalten, die einen Umzug planen, werden 28 % voraussichtlich im derzeitigen Wohngebiet und 16 % im Stadtteil verbleiben. 27 % der Haushalte sind sich über den Zielort noch unschlüssig, wie aus der Abbildung 47 hervorgeht.

Abbildung 46: Umzugsneigung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

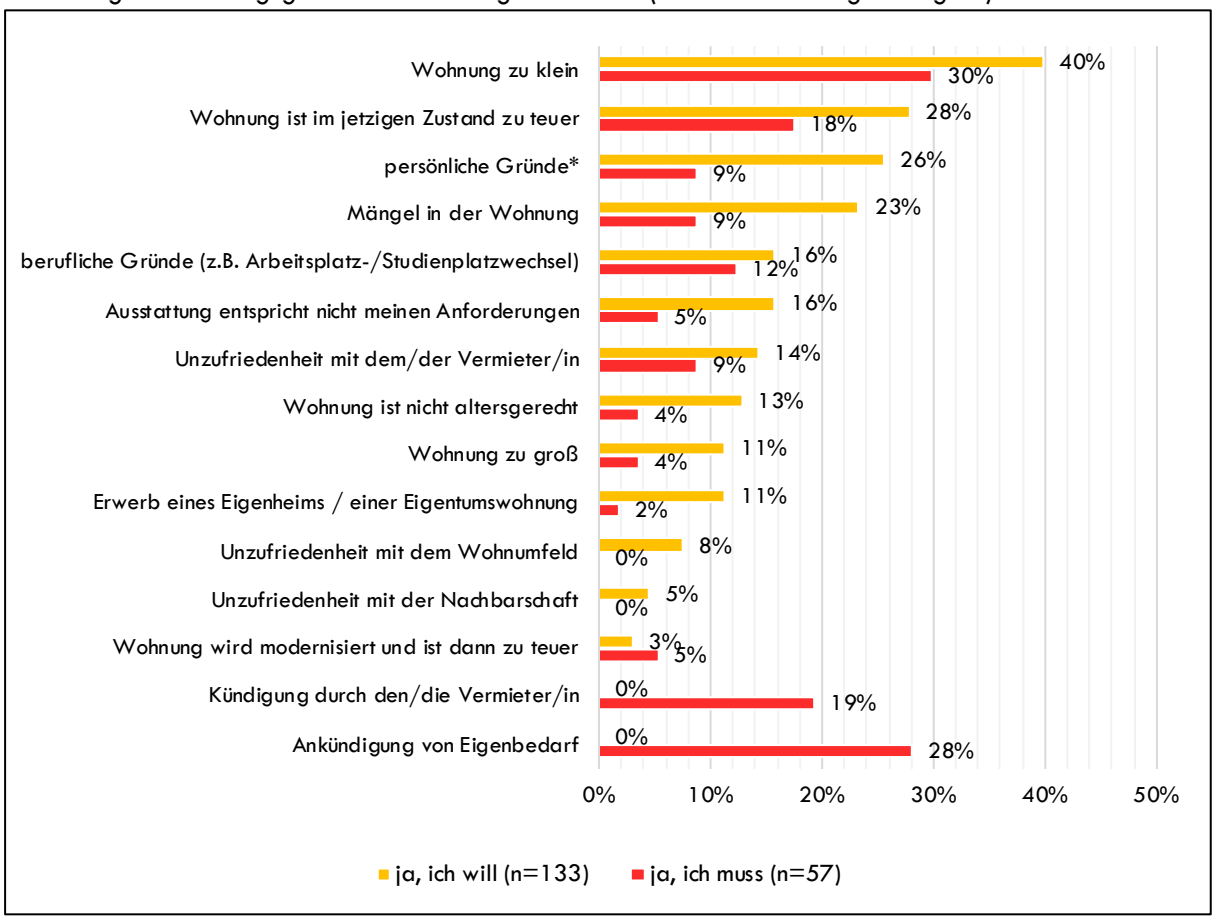
Abbildung 47: Möglicher Zielort beim Umzug



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

In der Abbildung 48 sind die Umzugsgründe nach Freiwilligkeit des Umzugs dargestellt. Die meisten Haushalte mit Umzugsabsicht geben an, dass ihre Wohnung zu klein geworden ist oder zu klein werden wird. Eine zu kleine Wohnung haben insbesondere Familien mit Kindern sowie Alleinerziehende angegeben, aber auch Paare ohne Kind/er unter 45 Jahre, die ggf. mit einem Familienzuwachs rechnen. Für die Haushalte, die umziehen müssen, sind darüber hinaus vor allem Eigenbedarfsankündigungen und die Kündigung durch den/die Vermieter/in sowie die im jetzigen Zustand zu teure Wohnung die ausschlaggebenden Umzugsgründe. Die zu teure Wohnung ist nach der nicht ausreichenden Wohnungsgröße für Haushalte, die umziehen wollen, die hauptsächliche Umzugsmotivation, gefolgt von persönlichen Gründen.

Abbildung 48: Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)

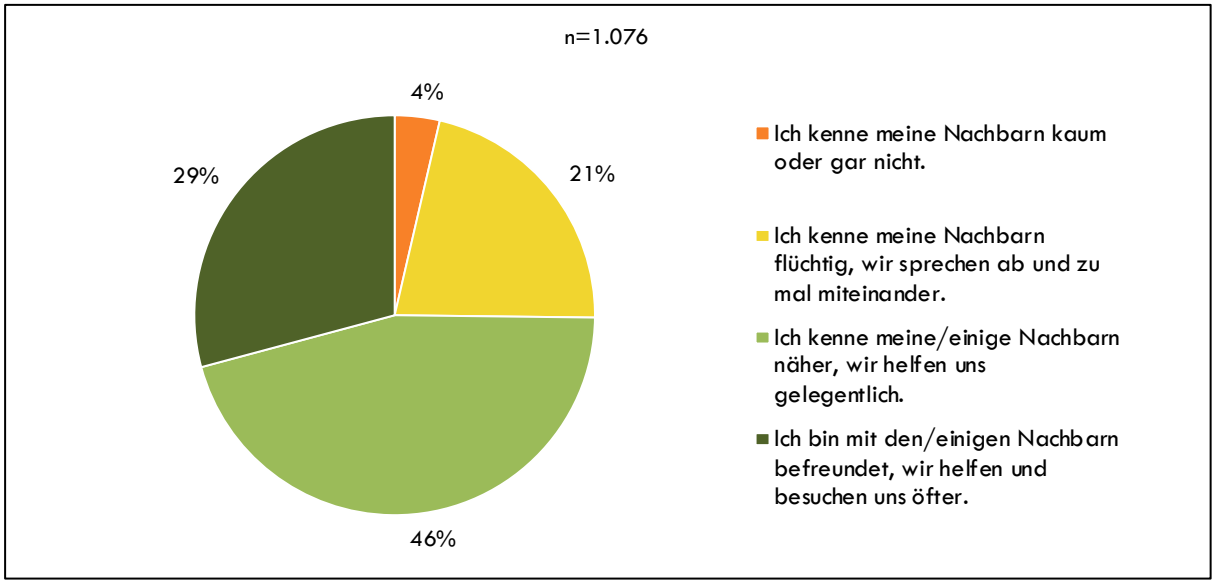


Quelle: Haushaltsbefragung 2025; * im Fragebogen angegebene Beispiele für persönliche Gründe waren z. B. Heirat/Geburt/Auszug eines Kindes

Kontakt zur Nachbarschaft, nachbarschaftliche Hilfe und ehrenamtliches Engagement

In der Abbildung 49 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft dargestellt. Diese deuten auf ein stabiles soziales Gefüge hin, denn drei Viertel der Haushalte pflegen engere Kontakte zu den Nachbar:innen, die sich in freundschaftlichen Beziehungen und regelmäßiger oder gelegentlicher gegenseitiger Unterstützung äußern. Diese informellen Unterstützungsfaktoren sind nicht eins zu eins an einem anderen Ort reproduzierbar. Sie benötigen Zeit und Ressourcen, um aufgebaut zu werden. Außerdem ergänzen sie öffentliche Fürsorgeleistungen bzw. können diese in ihrem Umfang entlasten. Nur 4 % der Haushalte kennen ihre Nachbar:innen kaum oder gar nicht. Aus gutachterlicher Sicht sind die nachbarschaftlichen Kontakte in der Brandenburger Vorstadt für ein städtisches Gebiet außergewöhnlich eng.

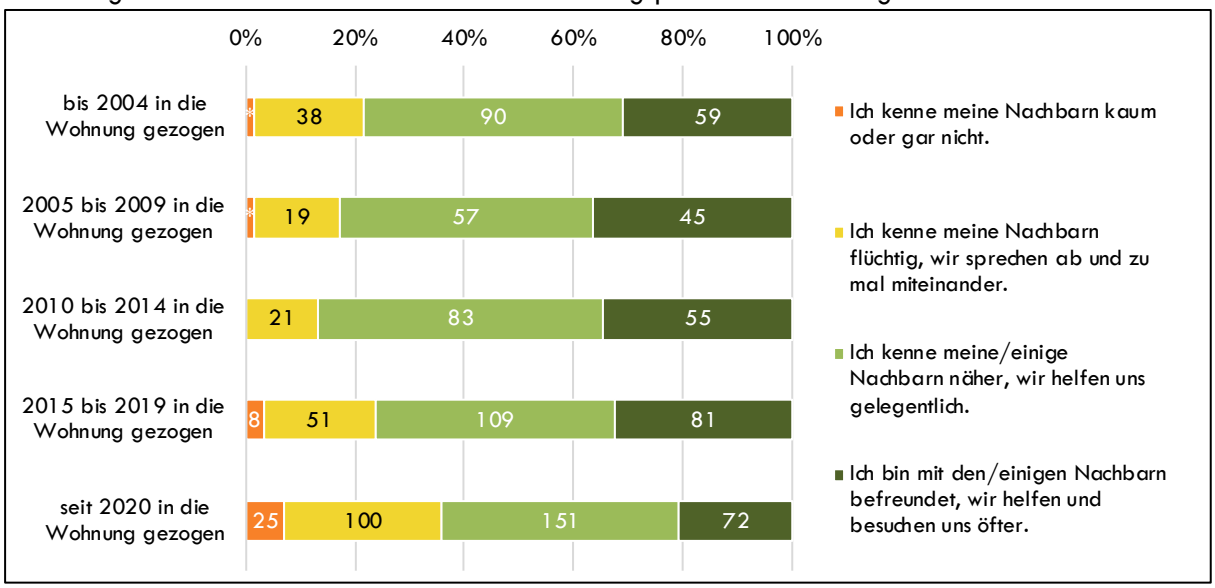
Abbildung 49: Kontakt zur Nachbarschaft



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

In der Abbildung 50 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft nach dem Einzugsjahr in die Wohnung aufgeschlüsselt. Daraus wird ersichtlich, dass eine längere Wohndauer festere soziale Bindungen tendenziell begünstigt. Bei einer Verdrängung, z. B. durch modernisierungsbedingte Mieterhöhungen, besteht die Gefahr, dass gewachsene nachbarschaftliche Gefüge und die informellen Unterstützungsnetzwerke verloren gehen. Allerdings haben im Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt selbst in der jüngsten Zuzugsgruppe 43 % der Haushalte ein enges oder sehr enges Verhältnis zur Nachbarschaft.

Abbildung 50: Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

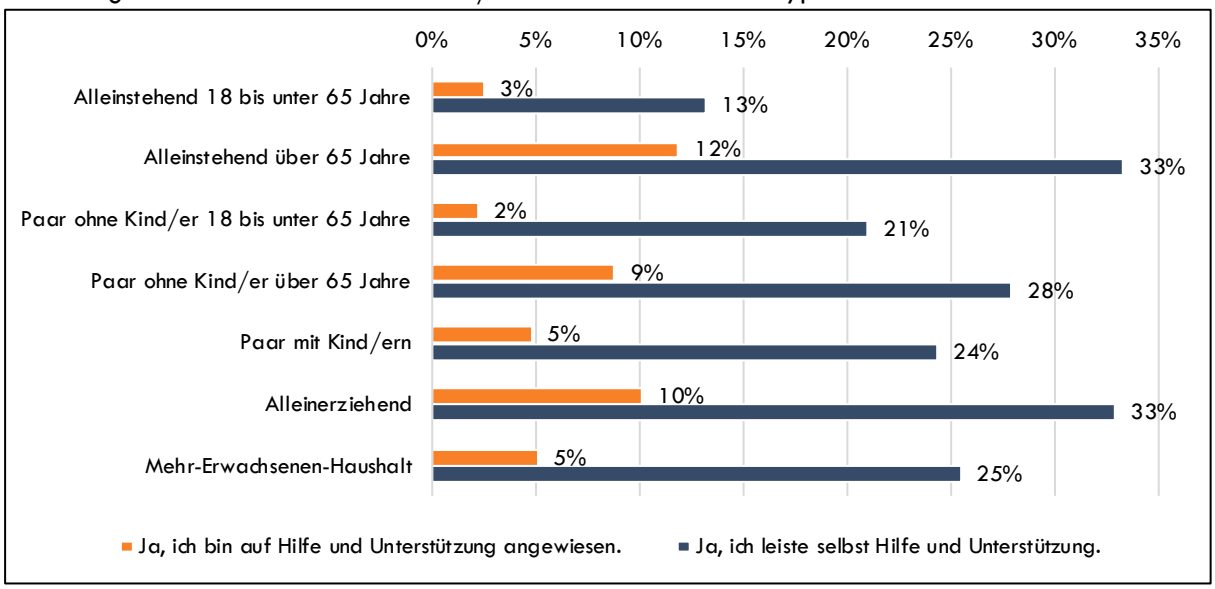
Nachbarschaftliche Hilfe und ehrenamtliches Engagement

6 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet geben an, auf nachbarschaftliche Hilfe oder ehrenamtliches Engagement angewiesen zu sein. Knapp ein Viertel der Haushalte leistet selbst Hilfe und Unterstützung. Damit ist ein verhältnismäßig großer Anteil der Haushalte in nachbarschaftliche Hilfe und Unterstützung

involviert. In der Abbildung 51 ist die nachbarschaftliche Hilfe nach Haushaltstyp aufgeschlüsselt. Demnach sind ältere Alleinstehende sowie ältere Paare ab 65 Jahren sowie Alleinerziehende besonders auf Hilfe und Unterstützung angewiesen. Gleichzeitig sind es insbesondere Haushalte mit Kind/ern, die auch selbst Hilfe und Unterstützung leisten, neben Mehr-Erwachsenen-Haushalte sowie Paaren ohne Kind/er und Alleinstehenden über 65 Jahren. Insbesondere verdrängungsgefährdete Haushalte sind auf Unterstützung angewiesen und/oder leisten diese, wie die Differenzierung nach sozioökonomischen Merkmalen belegt:

- 33 % der Haushalte, die eine Warmmietbelastung von 30 % und mehr haben,
- 34 % der Haushalte, die einen Zuschuss zum Lebensunterhalt beziehen und
- 32 % der armutsgefährdeten Haushalte.

Abbildung 51: Nachbarschaftliche Hilfe/Ehrenamt nach Haushaltstyp

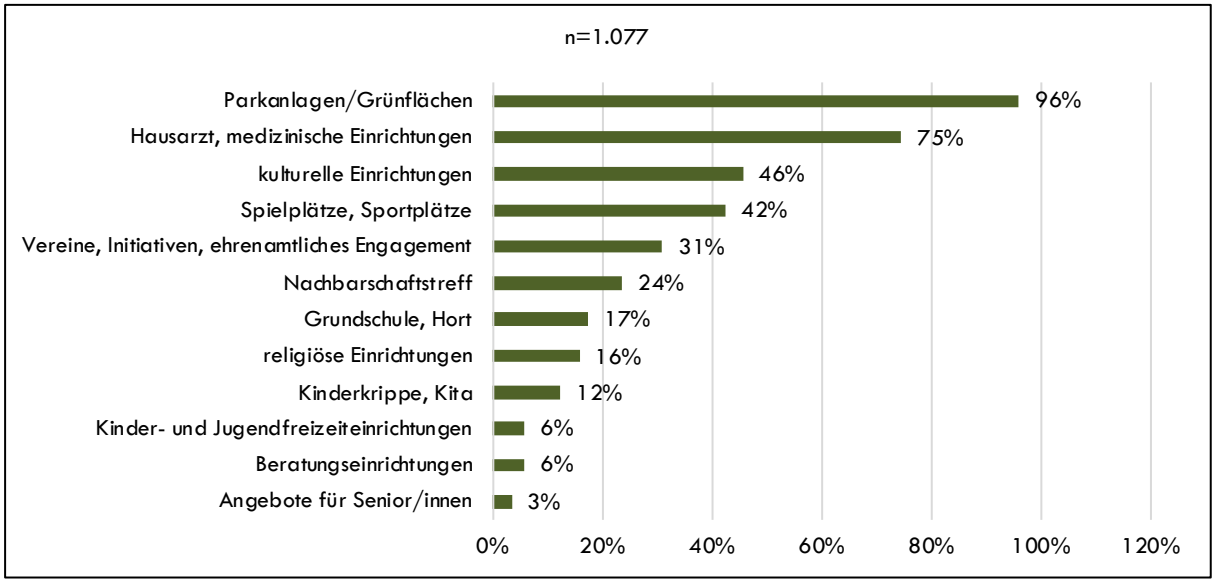


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

5.7 Nutzung sozialer Infrastruktur

Hohe Nutzungsquoten der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Angebote und Einrichtungen deuten auf eine der Gebietsbevölkerung entsprechende Ausstattung hin. Welcher Anteil der Haushalte die verschiedenen Einrichtungen und Angebote im Untersuchungsgebiet bzw. in fußläufiger Erreichbarkeit nutzt, ist nachfolgend in der Abbildung 52 dargestellt. Eine hohe Nutzungsquote erfahren Parkanlagen/Grünflächen und medizinische Einrichtungen. 46 % der Haushalte nutzen kulturelle Einrichtungen, während 42 % Spielplätze und Sportplätze in Anspruch nehmen. Fast ein Drittel ist in Vereinen, Initiativen oder Einrichtungen für ehrenamtliches Engagement involviert. 24 % der Haushalte nutzen Nachbarschaftstreffs. Bei manchen Angeboten und Einrichtungen handelt es sich um zielgruppenspezifische Angebote und Einrichtungen, weshalb eine differenzierte Betrachtung und Einordnung sinnvoll ist. Diese ist in der Tabelle 13 dargestellt.

Abbildung 52: Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Die Tabelle 13 stellt die zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen innerhalb des Wohnumfelds dar. Erwartungsgemäß erreichen kinder- und senior:innenspezifische Angebote und Einrichtungen bei diesen Zielgruppen besonders hohe Nutzungsquoten. Nachbarschaftstreffs werden überdurchschnittlich häufig von Haushalten mit Kind/ern sowie einkommensarmen Haushalten und Haushalten mit Migrationshintergrund genutzt. Einkommensarme Haushalte und Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt nutzen zudem oft Beratungseinrichtungen. Eine Verdrängung von Bevölkerungsgruppen kann Folgen haben für die im Untersuchungsgebiet ansässigen Einrichtungen und Angebote, die auf die Bedarfe der im Gebiet ansässigen Haushalte zugeschnitten sind.

Tabelle 13: Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen innerhalb des Wohnumfelds

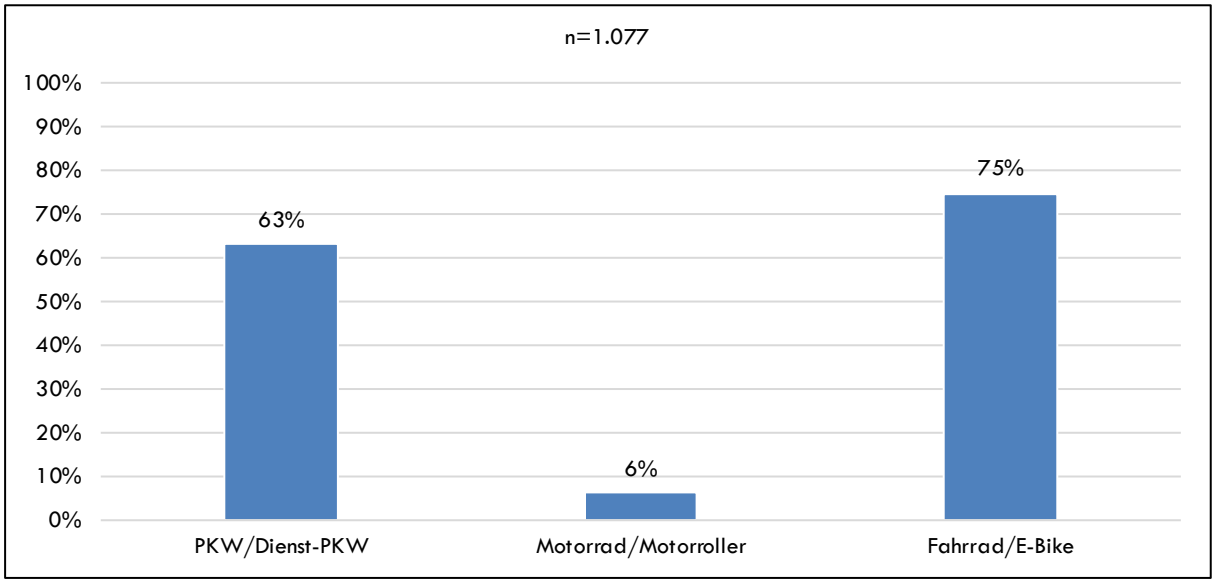
	Haushalte mit minderjährigen Kindern (n=350)	Haushalte mit Personen ab 65 Jahre (n=110)	Einkommensarme Haushalte (n=262)	Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt (n=63)	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=108)
Spielplätze, Sportplätze	84 %	17 %	60 %	46 %	46 %
Kinderkrippe, Kita	35 %	*	20 %	11 %	17 %
Grundschule, Hort	50 %	*	30 %	16 %	25 %
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	17 %	0 %	13 %	8 %	14 %
Nachbarschaftstreff	35 %	11 %	38 %	21 %	31 %
Angebote für Senior/innen	*	15 %	3 %	*	*
Beratungseinrichtungen	9 %	8 %	10 %	13 %	*
religiöse Einrichtungen	20 %	22 %	20 %	14 %	19 %
Hausarzt, medizinische Einrichtungen	77 %	78 %	76 %	73 %	73 %
kulturelle Einrichtungen	47 %	41 %	50 %	46 %	46 %
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	39 %	29 %	41 %	27 %	33 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025; * geringe Fallzahl

5.8 Pkw-Nutzung

Die in den Haushalten zur Verfügung stehenden Verkehrsmittel sind in der Abbildung 53 dargestellt. In 75 % der Haushalte sind Fahrräder und/oder E-Bikes vorhanden. 63 % der Haushalte verfügen über mindestens ein Auto. 6 % besitzen ein Motorrad oder einen Motorroller.

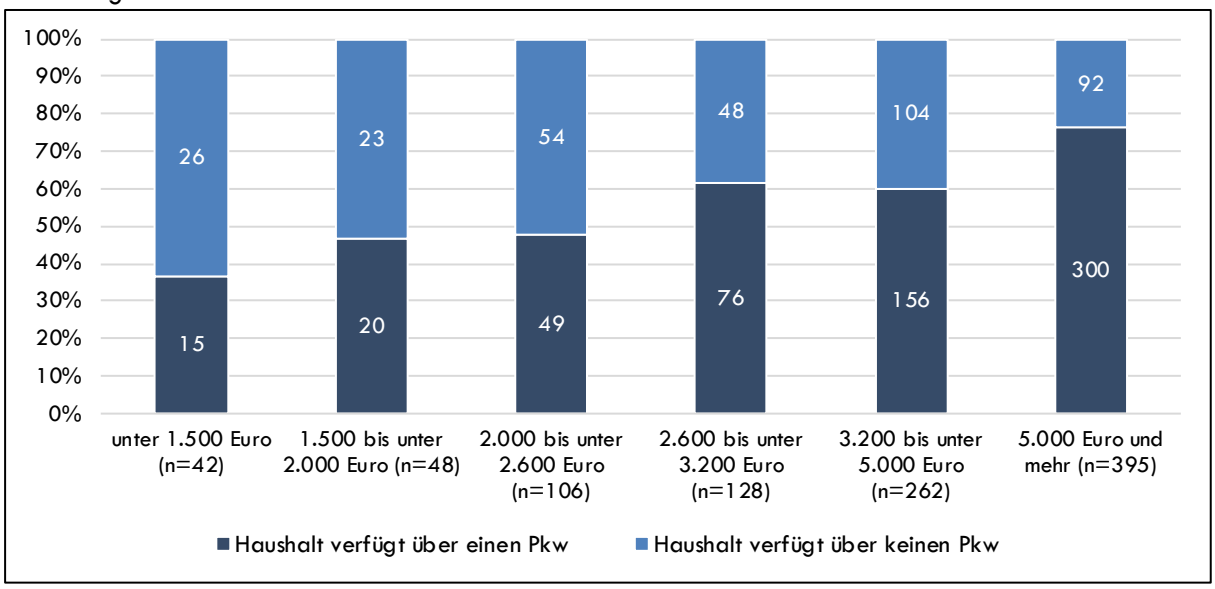
Abbildung 53: Zur Verfügung stehende Verkehrsmittel in den Haushalten



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

In der Abbildung 54 ist dargestellt, wie sich der Motorisierungsgrad in Abhängigkeit zum monatlichen Netto-Haushaltseinkommen darstellt. Es wird deutlich, dass der Motorisierungsgrad bei Haushalten mit höherem Einkommen deutlich höher ist. Bei einem weiteren Anstieg des Mietniveaus und dem damit einhergehenden Zuzug von einkommensstärkeren Haushalten ist auch ein steigendes Pkw-Aufkommen erwartbar. Dies würde sich negativ auf die Stellplatzverfügbarkeit und das motorisierte Verkehrsaufkommen im Gebiet auswirken.

Abbildung 54: Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

5.9 Durch die Haushalte wahrgenommene Entwicklungen

Neben der Nutzung der Infrastruktur wurden die Haushalte gefragt, welche Veränderungen sie in den letzten Jahren im Quartier und in der Nachbarschaft wahrgenommen haben. 38 % der Haushalte haben keine spürbaren Veränderungen im Untersuchungsgebiet wahrgenommen. Positive Veränderungen wurden von 19 % der Haushalte wahrgenommen, negative Entwicklungen von jedem zweiten Haushalt.

5 % aller Haushalte haben bauliche Modernisierungen/Sanierungen/Veränderungen positiv empfunden; ebenso viele nannten Nachbarschaftsinitiativen als positive Veränderung. 3 % sahen eine positive Entwicklung in Bezug auf Freizeitangebote im Quartier. Darüber hinaus kam es zu einer Vielzahl von Einzelnennungen.

Negativ wurden von 22 % aller Haushalte die Entwicklung der Mieten und/oder Immobilienpreise wahrgenommen. 8 % der Haushalte führten die PKW-Stellplatzsituation auf, 7 % die negative Wahrnehmung in Bezug auf die Sauberkeit im Gebiet. 5 % nannten Verdrängungsprozesse, 4 % benannten Aspekte, die sich unter einer Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung zusammenfassen lassen. Ebenfalls 4 % nahmen eine negative Veränderung der Gewerbestruktur wahr. Jeweils 3 % aller Haushalte nannten als negativ empfundene Entwicklungen Neubau bzw. Verdichtung im Gebiet, die Entwicklung des Autoverkehrs sowie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Darüber hinaus erfolgten vielfältige Einzelnennungen.

5.10 Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials

Die sich aus dem bestehenden baulichen Aufwertungspotenzial und dem wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung im Untersuchungsgebiet erheblich und geeignet, wesentliche Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerungszusammensetzung zu verursachen. Dies lässt sich aus der Analyse des Verdrängungspotenzials ableiten.

Die Wohnbevölkerung ist im Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt im Vergleich zur Gesamtstadt jünger: Insgesamt 61 % der Personen sind unter 45 Jahre alt. In der Gesamtstadt sind es zum Vergleich 54 %. Hervorzuheben ist der große Anteil der Alleinerziehenden und der Paare mit Kind/ern unter 18 Jahren. In jedem dritten Haushalt im Untersuchungsgebiet leben Kinder. Der Anteil der Kinder ist im Untersuchungsgebiet größer als in der Gesamtstadt. Etwa 35 % der Alleinerziehenden und rund 63 % der Familien zwei und mehr Kinder. Darüber hinaus ist das Untersuchungsgebiet durch eine gemischte Wohnbevölkerung im Hinblick auf Alter, Bildungsgrad, Beruf, Haushaltsform und -typ gekennzeichnet. Bei 71 % der Haushalte ist gegenwärtig eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben, d. h., dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage gut übereinstimmt.

In das Untersuchungsgebiet ziehen weiterhin sowohl Haushalte mit niedrigeren Einkommen als auch Haushalte mit hohen Einkommen. Der Median des Netto-Haushaltseinkommens beträgt im Untersuchungsgebiet 4.045 Euro, wobei Haushalte, die ihre Eigentumswohnung selbst bewohnen, mit 6.000 Euro im Median ein um 2.000 Euro höheres monatliches Netto-Haushaltseinkommen zur Verfügung als Haushalte, die zur Miete wohnen, mit 4.000 Euro. Das Einkommensniveau gemäß der Haushaltsbefragung 2025 liegt über dem Median des Netto-Haushaltseinkommens der Gesamtstadt aus dem Jahr 2023, welches 3.500 Euro beträgt.[80]

Das bedarfsgewichtete Äquivalenzeinkommen berücksichtigt das Alter und die Haushaltsgröße und ermöglicht es, den Anteil armutsgefährdeter bzw. einkommensarmer Haushalte zu ermitteln. Diese sind besonders von steigenden Mietkosten bedroht, da eine Kompensation aufgrund begrenzter finanzieller Mittel kaum möglich ist. In der Gesamtstadt beträgt der Anteil armutsgefährdeter Haushalte rund 16 %. Im Untersuchungsgebiet sind ein Drittel der Haushalte aufgrund ihres Einkommens als armutsgefährdet einzustufen. Dies betrifft besonders stark Mehr-Erwachsenen-Haushalte, Alleinerziehende und Paare mit Kindern.

54 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %, wobei 23 % sogar eine Warmmietbelastung von mindestens 40 % aufweisen. Insgesamt haben 36 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt eine Warmmietbelastung von 30 % oder mehr; bei 13 % der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 %. Außerdem befinden sich 18 % der Haushalte bereits nah an der 30 %-Schwelle, die durch Mieterhöhungen überschritten werden könnte. Eine hohe Warmmietbelastung betrifft vor allem Haushalte mit geringem Einkommen: In den Einkommensklassen bis unter 2.000 Euro monatlichem Netto-Haushaltseinkommen liegt die Warmmietbelastung im Median bereits deutlich über der 30 %-Schwelle. Auch Haushalte mit einem Einkommen von 2.600 bis unter 3.200 Euro wenden im Median bereits 31 % ihres Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete auf.

[80] Zu beachten ist allerdings, dass in den letzten Jahren das Lohnniveau in Deutschland insgesamt gestiegen ist.

Zu besonders hohen Anteilen von einer hohen Warmmietbelastung betroffen sind im Untersuchungsgebiet junge Alleinstehende, Senior:innen, Alleinerziehende und Mehr-Erwachsenen-Haushalte. Der jeweils nachfolgend dargestellte Anteil der Haushaltstypen hat mindestens eine Warmmietbelastung von 30 %:

- Alleinstehend 18 bis unter 27 Jahre (88 %)
- Alleinstehend 65 Jahre oder älter (62 %)
- Alleinerziehend (54 %)
- Mehr-Erwachsenen-Haushalt (50 %)
- Paar, eine/r 65 Jahre oder älter (38 %)
- Alleinstehend 27 bis unter 65 Jahre (33 %)

Zu den Aspekten, die die Haushalte am meisten am Wohngebiet und ihrer Wohnung schätzen, zählen die Lage in der Stadt und die Größe der Wohnung. Vier von fünf Haushalten fühlen sich im Untersuchungsgebiet zu Hause. Des Weiteren sind besonders die Nähe zu Freunden, Verwandten und Bekannten oder zum Arbeitsplatz für die Haushalte von Bedeutung. Drei Viertel der Haushalte pflegen engere Kontakte zu den Nachbar:innen, die sich in freundschaftlichen Beziehungen und regelmäßiger oder gelegentlicher gegenseitiger Unterstützung äußern. Diese informellen Unterstützungsfaktoren sind nicht eins zu eins an einem anderen Ort reproduzierbar. Sie benötigen Zeit und Ressourcen, um aufgebaut zu werden. Außerdem ergänzen sie öffentliche Fürsorgeleistungen bzw. können diese in ihrem Umfang entlasten. Die Haushaltsbefragung belegt die zielgruppenspezifische Nutzung von sozialen Infrastrukturen im Wohngebiet und die zielgruppenspezifische Angewiesenheit auf nachbarschaftliche Hilfe und ehrenamtliches Engagement. 6 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet geben an, auf nachbarschaftliche Hilfe oder ehrenamtliches Engagement angewiesen zu sein. Knapp ein Viertel der Haushalte leistet selbst Hilfe und Unterstützung. Insbesondere verdrängungsgefährdete Haushalte, darunter einkommensarme Haushalte und Haushalte mit hoher Mietbelastung, sind auf Unterstützung angewiesen und/oder leisten diese auch selbst. Ein Wegzug dieser Haushalte wirkt sich negativ auf die vorhandenen nachbarschaftlichen Unterstützungsnetzwerke aus. Die Umzugsneigung ist gering. Haushalte, die angeben umziehen zu müssen, geben neben der Wohnungsgröße Gründe wie Kündigung, Anmeldung von Eigenbedarf und steigende Wohnkosten an.

Im Untersuchungsgebiet leben Haushalte, die besonders verdrängungsgefährdet sind, da sie zum Beispiel aufgrund geringer finanzieller Spielräume steigende Wohnkosten nicht tragen können bzw. auf bestimmte Strukturen des Wohnumfelds angewiesen sind. Demgegenüber stehen die noch vorhandenen Aufwertungspotenziale und die damit verbundenen potenziellen Mieterhöhungen. Zu den verdrängungsgefährdeten Haushalten zählen insbesondere die folgenden Haushalte:

Armutsgefährdete Haushalte und Haushalte mit geringem Einkommen: Trotz des insgesamt überdurchschnittlichem Netto-Haushaltseinkommen im Untersuchungsgebiet sind 33 % der Haushalte einkommensarm und gelten damit als armutsgefährdet. Neben den geringen finanziellen Möglichkeiten weisen armutsgefährdete Haushalte und Haushalte mit einem Einkommen von unter 2.600 Euro eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung auf. Steigende Mietkosten können nur schwer kompensiert werden.

Haushalte mit Kindern: Im Untersuchungsgebiet lebt ein großer Anteil an Alleinerziehenden sowie Paaren mit Kind/ern. Haushalte mit Kindern sind in ihrer ökonomischen Situation eingeschränkt. Diese Haushalte leben teilweise noch in Wohnungen mit einer adäquaten Miete und sind auf die Erhaltung des für diese Bevölkerungsgruppen bezahlbaren Mietwohnraums angewiesen. 53 % der Paare mit Kind/ern sind einkommensarm. Alleinerziehende weisen ein besonders niedriges Äquivalenzeinkommen auf; 44 % sind einkommensarm, wobei 54 % der Alleinerziehenden bereits von einer hohen Warmmietbelastung betroffen sind.

Haushalte mit hoher Mietbelastung: Von einer hohen Warmmietbelastung mit über 30 % sind im Untersuchungsgebiet verschiedene Haushaltstypen betroffen, insbesondere Alleinstehende, Senior:innen, Alleinerziehende und Mehr-Erwachsenen-Haushalte. Von einer hohen Warmmietbelastung sind sowohl einkommensschwache Haushalte aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen betroffen, die eine unterschiedlich lange Wohndauer im Wohngebiet aufweisen. Bei den seit 2020 Eingezogenen beträgt der Anteil der Haushalte mit einer Warmmietbelastung von über 30 % sogar 44 %, was mit dem Anstieg des Mietniveaus korreliert.

6. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

Die vorangegangene Analyse belegt, dass für das Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt in der Landeshauptstadt Potsdam die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB gegeben sind, da ein Aufwertungspotenzial, ein Aufwertungsdruck und ein Verdrängungspotenzial vorliegen sowie aus der Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung negative städtebauliche Folgen zu erwarten sind.

Im Untersuchungsgebiet bestehen vielfältige bauliche **Aufwertungspotenziale**, die insbesondere die energetische Modernisierung, z. B. der Fassaden[81], Fenster und Heizungsanlagen, den An- bzw. Einbau von zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen wie Balkonen oder Aufzügen, die Modernisierung von Bädern und Sanitäranlagen sowie die Möglichkeit zur Veränderung der Grundrisse oder zur Zusammenlegung bzw. insbesondere Teilung von Wohnungen. Die Nutzung der vorhandenen Potenziale kann zu Veränderungen der Wohnungsstruktur und des Wohnwerts führen, wodurch Auswirkungen auf die Bewohner:innen in den betroffenen Beständen entstehen. Die identifizierten baulichen Aufwertungspotenziale belegen, dass noch ein Steuerungspotenzial für das soziale Erhaltungsrecht im Gebiet besteht. Daneben besteht noch ein hohes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Die bestehenden baulichen Aufwertungspotenziale wurden in den vergangenen Jahren bereits genutzt. Es ist ein in Teilen ausgeprägter **Aufwertungsdruck** festzustellen. Das belegen die durchgeführten Modernisierungen, die Entwicklung des Mietniveaus, erfolgte Mieterhöhungen sowie die Eigentümer:innen-Wechsel in den letzten Jahren und das Umwandlungsgeschehen. In Kombination mit den baulichen Aufwertungspotenzialen und der soziodemografischen Zusammensetzung leitet sich daraus eine besondere Schutzwürdigkeit zur Erhaltung des Wohnungsbestands nach Art, Ausstattung, Größe und Mietkosten ab.

Demgegenüber steht eine Wohnbevölkerung, die durch ein hohes **Verdrängungspotenzial** gekennzeichnet ist. Dieses begründet sich durch einen hohen Anteil an Haushalten, die bereits eine hohe Warmmietbelastung aufweisen. Im Zuge wohnwerterhöhender Veränderungen der Gebäudesubstanz leitet sich eine hohe Verdrängungsgefahr für die Wohnbevölkerung ab, die zu einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einer attraktiven städtischen Lage führen wird. Davon sind bestimmte Haushalte besonders betroffen wie armutsgefährdete und einkommensschwache Haushalte, Haushalte mit Kindern, Alleinstehende und Ältere. Die Wohnungen im Untersuchungsgebiet sind überwiegend bedarfsgerecht belegt. Durch den vorhandenen Wohnungsbestand wird die Versorgung von unterschiedlichen Haushaltsformen – insbesondere auch von großen Haushalten wie Familien mit Kindern – mit angemessenem Wohnraum sichergestellt.

In Kombination der drei Analyseebenen können aus der Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung **negative städtebauliche Folgewirkungen** wie der Verlust eines vielfältigen Wohnungsangebotes für verschiedene Haushaltsformen und Bevölkerungsgruppen in innenstadtnaher Lage und der Verlust nachbarschaftlicher Stabilität und sozialer Mischung resultieren (vgl. Kapitel 6.1).

Die folgenden Steckbriefe geben einen Überblick über die zentralen Ergebnisse der drei Analyseebenen und die Steuerungswirkung des sozialen Erhaltungsrechts in der Brandenburger Vorstadt.

[81] Die Nutzung des Fassadendämmpotenzials kann durch die Denkmalbereichssatzung (vgl. Kapitel 2.1) teilweise eingeschränkt sein.

Tabelle 14: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Gebäude- und Wohnungs-struktur	▪ vielfältige Wohnungsgrößen und ein heterogener Wohnungsschlüssel für verschiedene Haushaltsgrößen und Haushaltsformen, dabei besonders hoher Anteil großer Wohnungen für Mehrpersonen-Haushalte wie Familien mit Kindern ▪ 71 % der Wohnungen sind bedarfsgerecht belegt, die Quote ist abhängig von Alter und Miet- bzw. Eigentumsform der Wohnung ▪ Wohngebäude gehören überwiegend privaten Eigentümer:innen ▪ Potenzial zur Umwandlung noch für rechnerisch 49 % des Wohnungsbestands gegeben	▪ Erhaltung der Struktur, des Angebots und der Eigentumsform des lokalen Mietwohnungsmarkts, durch Reglementierung von: ▪ Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen sowie grundrissverändernden Maßnahmen, ▪ Wohnungsabriss oder ▪ Umwandlung in Einzeleigentum über die Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB, sofern diese auf Landesebene erlassen wird
Sanierungs- und Modernisierungspotenziale	▪ Wohnungsbestand durch Altbaubestand geprägt, 82 % der Wohngebäude entstanden vor 1949 ▪ 16 % der Gebäude weisen Instandsetzungsbedarf oder Beschädigungen an der Fassade auf ▪ 79 % der Fassaden gemäß Ortsbegehung nicht gedämmt ▪ Potenzial zur Instandsetzung ▪ hohes Potenzial für energetische Modernisierung (Dämmung, Fenster, Heizung)	▪ Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen des GEG oder der Bauordnung hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. ▪ Ausbau von Dachgeschossen genehmigungsfähig, die Schaffung von Maisonettewohnungen kann versagt werden.
Ausstattungszustand der Gebäude und Wohnungen	▪ Potenzial für nachholende Sanierung: ▪ Beseitigung von Wohnungsmängeln (68 %) ▪ Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung (26 %) ▪ Austausch einfachverglaster Fenster (11 %) ▪ Einbau einer Sammelheizung (2 %) ▪ Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale: ▪ Fußbodenheizung ▪ getrennte Dusche und Badewanne ▪ Handtuchheizkörper ▪ größerer Erstbalkon / zusätzlicher Balkon ▪ französischer Balkon o. ä. ▪ Aufzug ▪ hochwertige Bodenbeläge ▪ Gegensprechanlagen mit Kamera	▪ Eine nachholende Sanierung zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungszustand ist genehmigungsfähig, jedoch kann der Umfang der Maßnahme auf die Mindestanforderungen begrenzt und darüberhinausgehende, wohnwerterhöhende Maßnahmen können gemäß der Genehmigungskriterien gesteuert werden.

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Tabelle 15: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Miethöhe und -entwicklung	▪ Anstieg der Bestandsmieten ▪ hohes Mietniveau ▪ günstiges Mietniveau bei Wohnungen, die bis 2009 bezogen wurden ▪ 58 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von Mieterhöhungen betroffen	▪ Steuerungswirkung nur indirekt über die Regulierung von baulichen Maßnahmen und deren Umlage auf die Miete erreichbar.
Modernisierungen	▪ 18 % der Haushalte waren direkt bzw. indirekt von baulichen Maßnahmen betroffen ▪ Modernisierungen belegen große Vielfalt wie Erneuerung der Fußböden und Fenster, Modernisierungen von Badezimmern, energetische Maßnahmen, Anbau Balkone etc.	▪ Energetische Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen des GEG hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. ▪ Über die Begrenzung des Umfangs von Sanierungen kann die Wirkung der Mietpreisbremse (Einführung im Jahr 2021 durch das Land Brandenburg) unterstützt werden. ▪ *Optional kann eine Mieter:innenberatung den Mieter:innen bei Modernisierungsankündigungen, Mieterhöhungen, Umwandlung und Eigenbedarfskündigung beratend zur Seite stehen*
Eigentümer:innen-Wechsel und Wohnungsumwandlungen	▪ 26 % der Wohngebäude gehören Wohnungseigentumsgemeinschaften, Umwandlungspotenzial wurde in den vergangenen Jahren genutzt ▪ höherer Ausstattungszustand in Eigentumswohnungen als in Mietwohnungen ▪ Potenzial zur Umwandlung noch für rechnerisch 49 % des Wohngebäudebestands möglich ▪ Eigentümer:innen-Wechsel von Wohnungen und Wohngebäuden in den letzten fünf Jahren bei 11 % der Mieter:innen-Haushalte sind Anzeichen für wohnungswirtschaftliche Dynamik und Attraktivität des Wohnstandorts	▪ Bei gültiger Umwandlungsverordnung auf Landesebene (derzeit nicht gegeben): Erhaltung des Mietwohnungsanteils durch Versagung von Wohnungsumwandlungen und damit einhergehend auch Erhaltung eines gebietstypischen Ausstattungszustands
Zweckentfremdung	▪ Zweckentfremdung wie Ferienwohnungen im Gebiet vorhanden	▪ Untersagung von Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke → Regelungsbereich der Zweckentfremdungsverbotssatzung Potsdam

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Tabelle 16: Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts

Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	▪ Gemischte Bevölkerungsstruktur nach Alter, Bildung, Einkommen, Haushaltsform, Herkunft
	▪ hoher Anteil an Alleinerziehenden und Familien mit Kindern
	▪ Passgenauigkeit zwischen Haushaltsgröße und Wohnungsgröße
	▪ Äquivalenzeinkommen haushaltsspezifisch unterschiedlich ausgeprägt und höher als in der Gesamtstadt, dennoch sind ein Drittel der Haushalte einkommensarm
	▪ davon sind verschiedene Haushaltsformen und Haushaltstypen betroffen, insbesondere Mehr-Erwachsenen-Haushalte, Alleinerziehende und Paare mit Kindern, haushaltsspezifische Verdrängungsgefahr
	▪ 36 % der Haushalte haben eine Warmmietbelastung von 30 % und mehr, weitere 18 % der Haushalte haben eine Warmmietbelastung zwischen 25 % und unter 30 % und können mit der nächsten Mieterhöhung ggf. die 30 %-Schwelle übersteigen
	▪ Von einer hohen Mietbelastung sind besonders betroffen:
	  ▪ Alleinlebende unterschiedlichen Alters
	  ▪ Senior:innen
	  ▪ Alleinerziehende, tw. auch Paare mit Kind/ern
	  ▪ einkommensarme Haushalte
		▪ Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungsteilungen oder -zusammenlegungen
		▪ Begrenzung von modernisierungsbedingten Umlagen auf die Miete zur Erhaltung günstigen Mietwohnraums bzw. zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum
		▪ Erhaltung nachbarschaftlicher Strukturen und sozialer Netzwerke
		▪ Erhaltung der Nachfrage nach sozialer Infrastruktur durch den Schutz der Zusammensetzung der Bevölkerung

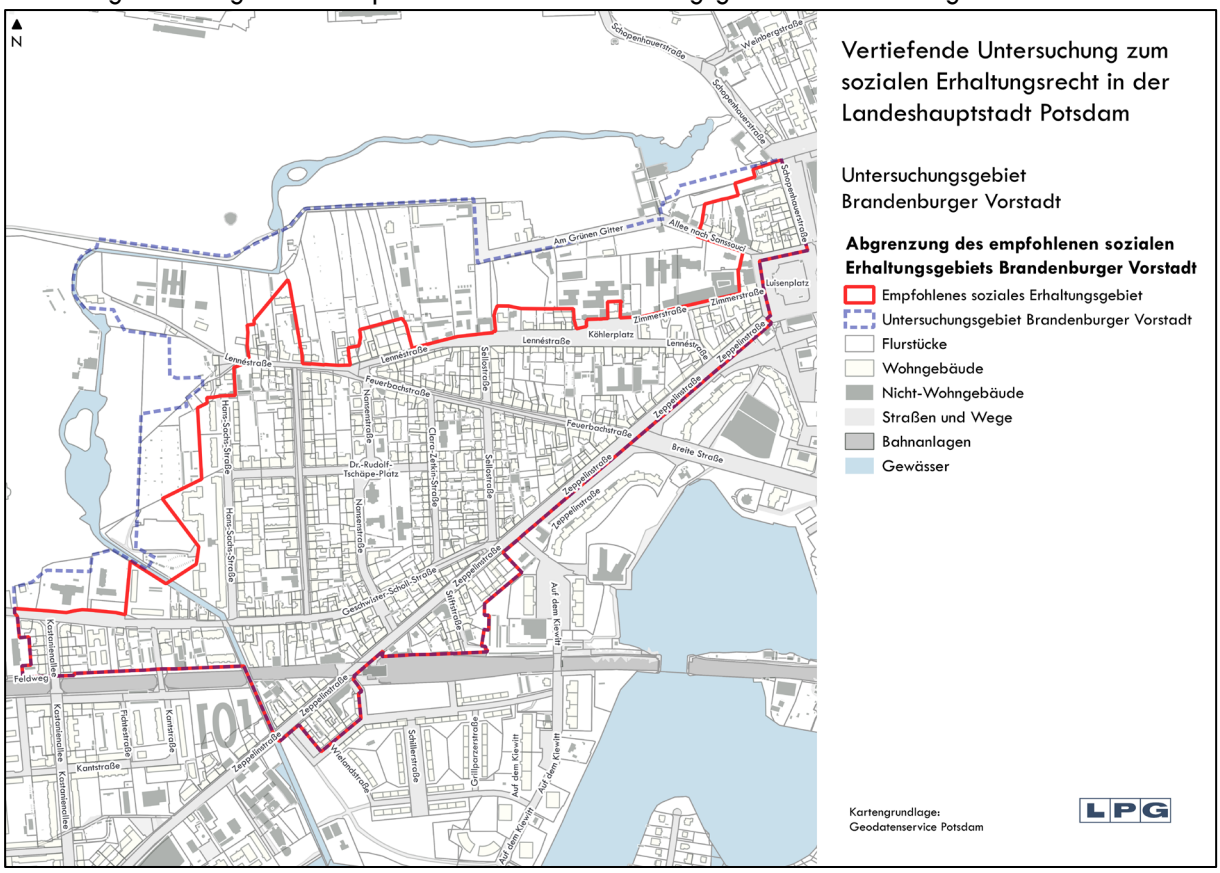
Angewiesenheit Infrastruktur, nachbarschaftliche Hilfe	▪ hohe Nutzungsintensität zielgruppenspezifischer Angebote und Einrichtungen ▪ Angebot der sozialen Infrastruktur ermöglicht eine weitgehend bedarfsgerechte Versorgung der Bewohner:innen ▪ sehr enge soziale Bindungen in der Nachbarschaft ▪ zielgruppenspezifisch hohe Angewiesenheit auf nachbarschaftliche Unterstützung oder ehrenamtliches Engagement ▪ besonders verdrängungsgefährdete Haushalte sind darauf angewiesen und/oder leisten selbst Hilfe und Unterstützung	

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

6.1 Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs

Wie aus der vorangegangenen Analyse hervorgeht, sind die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt erfüllt. **Im Ergebnis der vertiefenden Untersuchung wird deshalb empfohlen, ein soziales Erhaltungsgebiet für das in der Abbildung 55 dargestellte Gebiet festzusetzen.** Die vorgeschlagenen Gebietsgrenzen stimmen mit denen des Untersuchungsgebiets überein, jedoch wurden im Norden und Westen in Randlage gelegene Bereiche ohne Wohnnutzung oder mit Ein-/Zweifamilienhäusern[82] bebaute Grundstücke herausgenommen, da diese für die Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts nicht relevant sind.

Abbildung 55: Umgriff des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets Brandenburger Vorstadt



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

In einer kleinräumigen Analyse wurden keine relevanten teilräumlichen Unterschiede im Hinblick auf die wesentlichen Indikatoren festgestellt. Zwar gibt es bei einer teilräumlichen Betrachtung Unterschiede insbesondere aufgrund des unterschiedlichen Gebäudebestands – im Bereich rund um die Hans-Sachs-Straße gibt es eine eher homogene Bebauung, während der überwiegende Teil des Gebiets eine heterogene, kleinteilige Gründerzeitbebauung aufweist. Dennoch besteht in allen Bereichen der Dreiklang aus baulichem Aufwertungspotenzial, wohnungswirtschaftlichem Aufwertungsdruck und sozialem Verdrängungspotenzial, sodass aus gutachterlicher Sicht der in der Abbildung 55 dargestellte Gebietsumgriff zur Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet empfohlen wird.

[82] Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

Die Gebietsabgrenzung ist grundsätzlich so vorzunehmen, dass das Schutzziel in wesentlichen Teilen des Gebiets erreicht werden kann.[83] Dabei ist in Hinblick auf das zweistufig ausgestaltete Verfahren nicht erforderlich, dass alle in einem festgelegten Erhaltungsgebiet vorhandenen baulichen Anlagen erhaltungswürdig sind.[84] Mit der empfohlenen Gebietskulisse wird, der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil der Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.[85] Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters[86], der in der vorliegenden Untersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Innerhalb dieser Gebietskulisse sind die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen.

6.2 Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen

Im „Wohnungspolitischen Konzept der Landeshauptstadt Potsdam" wird eine angespannte Wohnungsmarktsituation u. a. aufgrund eines Anstiegs der Wohnbevölkerung, eines geringen Leerstands, eines erheblichen Bauüberhangs (genehmigte, aber nicht realisierte Neubau-Wohnungen), steigender Wohnkosten und Mieten sowie eine sinkende Fluktuationsrate konstatiert.[87] In der Fassung des Wohnungspolitischen Konzepts aus dem Jahr 2015 wurden daran anknüpfend bestimmte Zielbereiche und Herausforderungen formuliert wie "Der Bestand muss qualitativ weiterentwickelt und bezahlbar erhalten werden", "Die Wohnraumversorgung bestimmter Haushaltstypen wird zunehmend zur Herausforderung", "Es besteht Handlungsbedarf aufgrund steigender Wohnkosten und Preise (v.a. Neu- und Wiedervermietungsmieten, Wohneigentum, Neben- und Betriebskosten, Modernisierungsumlage)".[88] Bei der Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts 2024 wurde unter dem „Aufgabenfeld 4 | Gutes Wohnen im Quartier sichern und zukunftsfähig gestalten“ explizit der „Meilenstein M 4|2 Prüfung der Voraussetzungen zur Festsetzung von weiteren sozialen Erhaltungssatzungen“ gefasst.[89]

Auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Potsdam 2035 ist das Thema „Wohnen“ eines von sechs Aktionsfeldern. Unter dem Entwicklungsziel „Wohnen in Potsdam soll im Jahr 2035 vielfältig, bezahlbar und integriert sein“ werden u. a. folgende Handlungsansätze formuliert[90]:

- Erzeugung sozialen Miteinanders durch lokale und stadtteilübergreifende Mischung verschiedener Wohnraumangebote, damit Bekämpfung von Segregationserscheinungen
- Einsatz kommunaler Instrumente sowie kommunaler Mitleistungsanteile für Landes- und Bundesförderprogramme, um durch Erhalt und Neubau von bezahlbaren Wohnungen den Wohnungsmarkt zu entlasten

Der Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung in der Brandenburger Vorstadt ist ein Baustein zur Zielerreichung der oben benannten Themen. Mit Hilfe der sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten und die Verdrängung der

[83] OVG Hamburg, Urteil vom 9. Juli 2014 - 2 E 3/13.N - juris, Rn. 28.
[84] OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 26. März 2021 - OVG 2 A 13.19 - openJur 2021, 16751, Rn. 56.
[85] OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.
[86] BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.
[87] Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam, 2015, S. 7 ff.
[88] Vgl. ebd., S. 23 ff.
[89] Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam, Fortschreibung 2024, S. 56 ff.
[90] Landeshauptstadt Potsdam, Integriertes Stadtentwicklungskonzept Potsdam 2035, Beschlussfassung, 2022, S. 103 f.

gebietsansässigen Wohnbevölkerung verhindert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden. Die städtebaulichen Ziele sind

- die Erhaltung des bestehenden Wohnraumangebots mit den aktuell erreichten durchschnittlichen Ausstattungsstandards unter Berücksichtigung der Mindestanforderungen an Wohnraum nach der Landesbauordnung und des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bzw. vormals der Energieeinsparverordnung (EnEV),
- die Erhaltung des teilweise noch vorhandenen kostengünstigen Wohnraumangebots und
- die Erhaltung der Übereinstimmung von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung.

Bei Nichterlass der sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB mit den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten sind folgende teils erhebliche negative städtebauliche Folgen für das Gebiet zu erwarten, die durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung entstehen. Aus der baulichen und soziodemografischen Struktur leiten sich in Kombination mit den zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen verschiedene Ziele für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab.

Verlust günstigen Mietwohnraums in attraktiver, innenstadtnaher Lage: Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Brandenburger Vorstadt weist gegenwärtig eine hohe Übereinstimmung zwischen der Bevölkerungszusammensetzung und dem Wohnungsangebot hinsichtlich Haushaltsgröße und Wohnungsschlüssel, Mietniveau und Einkommen sowie Ausstattung und Wohnzufriedenheit auf. Das Gebiet ist durch verschiedene Haushaltstypen mit teilweise bereits hoher Warmmietbelastung gekennzeichnet. Vor dem Hintergrund bestehender Aufwertungspotenziale, deren Nutzung modernisierungsbedingte Mieterhöhungen nach sich ziehen kann, steht ein großer Teil der Wohnbevölkerung unter einem hohen Verdrängungsdruck. Die Verdrängung von bestimmten Haushaltstypen kann Folgeinvestitionen in anderen Stadtteilen wie den Neubau adäquaten Wohnraums hinsichtlich Art, Größe und Miethöhe nach sich ziehen. Die Möglichkeit, mit dem sozialen Erhaltungsrecht bestimmte bauliche Maßnahmen zu untersagen oder in ihrem Umfang zu begrenzen, trägt vor diesem Hintergrund dazu bei, passgenauen Mietwohnraum zur Versorgung der Gebietsbevölkerung zu erhalten und Gentrifizierung und Segregation entgegenzuwirken. In Kombination mit der städtebaulichen Erhaltungssatzung kann ein hoher Wirkungsgrad erreicht werden.

➔ Erhaltungsziel: Sozial verträgliche Umsetzung von Modernisierungsvorhaben im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen sowie unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung des gebietstypischen Ausstattungszustands. Damit können auch Folgeinvestitionen an anderer Stelle zur Schaffung von Ersatzwohnraum vermieden werden. Information und Beratung der Bewohner:innen sowie der Eigentümer:innen sind dafür notwendig.

Verlust einer nachfragegerechten Wohnungsbelegung: Die gegenwärtige Wohnungsbelegung bestätigt die Passgenauigkeit zwischen Haushaltsgröße und Wohnungsschlüssel. Veränderungen am Wohnungsschlüssel können dieses Gleichgewicht stören.

➔ Erhaltungsziel: Die Erhaltung des gegenwärtigen Wohnungsangebots und der Wohnungsgröße dient als wesentliche städtebauliche Voraussetzung der Erhaltung der im Gebiet vorhandenen

Haushalts- und Bewohner:innenstruktur. Die Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnraumangebots – z. B. des Wohnungsschlüssels mit vielen großen Wohnungen, die für Familien mit Kindern geeignet sind – dient als wesentliche städtebauliche Voraussetzung, um vielfältige Wohnformen für verschiedene Haushalts- und Einkommenstypen zu sichern und die bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung durch Versagung von Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen sowie Grundrissänderungen zu gewährleisten. Dazu gehört auch die Erhaltung der städtebaulichen Strukturen durch Untersagung von Rückbau der Wohngebäude.

Verlust der sozialen Mischung sowie nachbarschaftlicher und sozialer Stabilität: Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet ist durch eine vielfältige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß Einkommen, Bildungsgrad, Herkunft, Wohndauer, Haushaltsform und Haushaltsgröße gekennzeichnet. Dies ist ein Beleg für eine breite soziale Mischung in einer attraktiven städtischen Lage. Eine Veränderung der sozioodemografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und eine rein marktgesteuerte Aufwertung des Wohnungsbestands begünstigen Verdrängungsprozesse, die aufgrund des Verdrängungspotenzials zu erwarten sind. 75 % der Haushalte pflegen engere Kontakte zu den Nachbar:innen, die sich in freundschaftlichen Beziehungen und regelmäßiger oder gelegentlicher gegenseitiger Unterstützung äußern. Rund ein Viertel der Haushalte ist in nachbarschaftliche Hilfe und Unterstützung involviert. Diese unterstützenden Hilfsangebote ergänzen die Angebote der öffentlichen Grundversorgung, stellen einen hohen Wert für eine gelingende Nachbarschaft dar und tragen dazu bei, dass keine zusätzlichen städtebaulichen Folgekosten entstehen. Das Funktionieren von Nachbarschaften ist an stabile Bevölkerungsstrukturen und eine, wie im Gebiet festgestellte, gemischte Bevölkerungszusammensetzung geknüpft. Dem allgemeinen Grundsatz der Bauleitplanung – die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen[91] – kann mit dem Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts Rechnung getragen werden.

➔ Erhaltungsziel: Erhaltung gewachsener nachbarschaftlicher Strukturen sowie der gegenwärtigen Struktur des Wohnungsangebots im Hinblick auf Größe, Miete und Ausstattung, um ein vielfältiges Wohnungsangebot für verschiedene Haushalts- und Einkommenstypen zu sichern und die bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung zu gewährleisten. Dies trägt zur Erhaltung der zielgruppenspezifischen Nutzung von sozialen Infrastrukturen im Wohngebiet bei und ermöglicht die Aufrechterhaltung nachbarschaftlichen und ehrenamtlichen Engagements, auf das insbesondere verdrängungsgefährdete Haushalte angewiesen sind bzw. diese auch selbst leisten.

Insgesamt werden die negativen städtebaulichen Auswirkungen einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auf Umfang und bedarfsgerechte Ausstattung der Wohnungen, auf den städtebaulichen Charakter sowie sozialräumliche Gebietsstrukturen weiterhin als erheblich eingeschätzt.

Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet sollen Veränderungsprozesse so weit begrenzt werden, um ihre Auswirkungen steuern zu können. Die soziale Erhaltungssatzung ist das geeignete städtebauliche Instrument, um die Intensität von Veränderungsprozessen zu dämpfen und eine aus stadtplanerischer Sicht adäquate behutsame und allmähliche Entwicklung zu gestalten. Bauliche Maßnahmen, die der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dienen, sind zulässig.[92]

[91] § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB.
[92] vgl. § 172 Absatz 4 Nummer 1 BauGB.

6.3 Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts

Ziel der sozialen Erhaltungssatzung ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in deren Geltungsbereich. Für die Menschen, die in einem intakten Gebiet wohnen, soll die bestehende Struktur der Umgebung gesichert und so die Bevölkerungszusammensetzung in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Veränderungen geschützt werden. Daher sollen bauliche Änderungen den vorhandenen Wohnraum nicht derart verändern, dass er für die im Gebiet ansässige Wohnbevölkerung nicht mehr geeignet ist.[93] Entscheidend sind die Auswirkungen auf den Bestand, die Größe und die Ausstattung des vorhandenen Wohnraums.

Es besteht ein Steuerungserfordernis hinsichtlich der Erhaltung des Wohnraumangebots, der Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen, der Regulierung von Modernisierungsmaßnahmen sowie hinsichtlich der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, der Nutzungsänderung von Wohnraum und des spekulativen Umgangs mit Wohnraum. Um die Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet zu gewährleisten, werden der Rückbau, die Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt. Die Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts steht nicht im Widerspruch zu bestehenden Instrumenten wie der Gestaltungssatzung, der städtebaulichen Erhaltungssatzung oder dem Denkmalschutz. Die einzelnen Instrumente können sich ferner gegenseitig in ihrer Wirkung unterstützen und ergänzen.

Nicht durch die Landeshauptstadt Potsdam anwendbar ist bisher der Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB. Dazu ist es erforderlich, dass das Land Brandenburg eine entsprechende Landesverordnung erlässt, eine sogenannte Umwandlungsverordnung. Erfahrungen aus anderen deutschen Großstädten belegen, dass mit der zusätzlichen Anwendung der Umwandlungsverordnung der Wirkungsgrad des sozialen Erhaltungsrechts deutlich erhöht werden kann. Gegebenenfalls ist auch die Anwendung der Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetztes des § 250 BauGB im Sinne der Erreichung der Erhaltungsziele zu prüfen. Aus der Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts ergibt sich dabei der Auftrag, dass sich die Landeshauptstadt Potsdam beim zuständigen Landesministerium für die Schaffung entsprechender Rechtsgrundlagen einsetzen soll.[94]

6.4 Überprüfung der sozialen Erhaltungsatzungen

Eine soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB wird erst aufgehoben, „wenn entweder der Schutz vor Verdrängung nachhaltig garantiert ist, oder die Verdrängung stattgefunden hat und damit das Ziel nicht mehr erreichbar ist.“[95] Nach der Festsetzung sind die erhobenen Daten regelmäßig zu überprüfen, um die weitere Aufrechterhaltung der Satzung zu rechtfertigen. In der Stadt München wird alle fünf Jahre eine Überprüfung der Indikatoren und Datensätze vorgenommen, um Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung zu messen.[96] Auch in der Verwaltungspraxis in anderen Anwenderstädten des sozialen Erhaltungsrechts werden soziale Erhaltungsgebiete regelmäßig

[93] Vgl. BVerfG, Beschl. vom 26.01.1987 - 1 BvR 969/83- , DVBl. 1987, 465 = NVwZ 1987, 879 = ZfBR 1987, 203.
[94] Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam, Fortschreibung 2024, S. 60-61.
[95] Tietzsch, Rainer, Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995, S. 17.
[96] VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993.

überprüft. Es wird daher vorgeschlagen, die Anwendungsvoraussetzungen der sozialen Erhaltungssatzung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet regelmäßig in geeigneter Form zu überprüfen.

7. Verzeichnisse

7.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Erhebungsmethoden und Analyseschema ... 8
Abbildung 2: Erweiterung des Untersuchungsgebiets ... 10
Abbildung 3: Blockkarte des Untersuchungsgebiets ... 13
Abbildung 4: Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Blöcken (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß Einwohnermelderegister der Landeshauptstadt Potsdam ... 15
Abbildung 5: Altersstruktur der Bevölkerung gemäß Haushaltsbefragung und Einwohnermelderegister der Landeshauptstadt Potsdam (personenbezogen) ... 16
Abbildung 6: Herkunft gemäß Haushaltsbefragung und Einwohnermelderegister der Landeshauptstadt Potsdam (personenbezogen) ... 17
Abbildung 7: Übersicht über das Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt ... 18
Abbildung 8: Gebietskulissen im Untersuchungsgebiet ... 19
Abbildung 9: Bestand der sozialen und grünen Infrastruktur ... 21
Abbildung 10: Soziokultureller Nachbarschaftstreff „Lottenhof“ ... 21
Abbildung 11: Planungsräume des Untersuchungsgebiets ... 22
Abbildung 12: Baujahr der Wohngebäude (gruppiert) ... 25
Abbildung 13: Anteil der Wohnungen nach Wohnfläche in Quadratmetern ... 26
Abbildung 14: Anteil der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer ... 26
Abbildung 15: Eigentumsverhältnisse* ... 28
Abbildung 16: Interesse am Kauf der Wohnung oder einer anderen Wohnung im Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt ... 29
Abbildung 17: Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter, gruppiert ... 30
Abbildung 18: Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter:in der Wohnung ... 31
Abbildung 19: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadenzustand* ... 32
Abbildung 20: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung* ... 33
Abbildung 21: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Potenzial zum Dachgeschossausbau* ... 35
Abbildung 22: Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich) ... 43
Abbildung 23: Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich) ... 44
Abbildung 24: Nettokaltmiete (gruppiert) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung ... 47
Abbildung 25: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung 48
Abbildung 26: Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen) ... 50
Abbildung 27: Alterszusammensetzung im Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt und in der Stadt Potsdam am 31.12.2024 gemäß amtlicher Statistik ... 55
Abbildung 28: Herkunft im Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt und in der Stadt Potsdam am 31.12.2024 gemäß amtlicher Statistik ... 56
Abbildung 29: Haushaltsform ... 58
Abbildung 30: Haushaltstyp ... 59

Abbildung 31: Haushaltsgröße 59
Abbildung 32: Wohnungsbelegung 60
Abbildung 33: Belegung nach Haushaltstyp 61
Abbildung 34: Höchster Bildungsabschluss der im Untersuchungsgebiet wohnenden Personen ab 15 Jahre 62
Abbildung 35: Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im Untersuchungsgebiet wohnenden Personen ab 15 Jahre 62
Abbildung 36: Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich) 64
Abbildung 37: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen 65
Abbildung 38: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung 66
Abbildung 39: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens 67
Abbildung 40: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens und nach Haushaltstyp 68
Abbildung 41: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung 68
Abbildung 42: Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen 69
Abbildung 43: Zuzugsjahr in das Wohngebiet 72
Abbildung 44: Einzugsjahr in die Wohnung 72
Abbildung 45: Einschätzung der Haushalte zum Gebiet und zur Wohnung (Mehrfachnennungen möglich) 73
Abbildung 46: Umzugsneigung 73
Abbildung 47: Möglicher Zielort beim Umzug 73
Abbildung 48: Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich) 74
Abbildung 49: Kontakt zur Nachbarschaft 75
Abbildung 50: Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung 75
Abbildung 51: Nachbarschaftliche Hilfe/Ehrenamt nach Haushaltstyp 76
Abbildung 52: Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich) 77
Abbildung 53: Zur Verfügung stehende Verkehrsmittel in den Haushalten 78
Abbildung 54: Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen 79
Abbildung 55: Umgriff des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets Brandenburger Vorstadt 87

7.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kennzahlen zur Haushaltsbefragung im Untersuchungsgebiet 13
Tabelle 2: Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt) 30
Tabelle 3: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude 32
Tabelle 4: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude 34
Tabelle 5: Ausstattungsmerkmale im Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt 40
Tabelle 6: Ausstattungsmerkmale im Untersuchungsgebiet nach Gebäudealter 41
Tabelle 7: Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung 42

Tabelle 8: Zusammengefasste Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials 46
Tabelle 9: Gegenüberstellung Indikatoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund ... 57
Tabelle 10: Indikatoren zum Bezug von Sozialhilfe im Statistischen Bezirk 311 – Zimmerplatz und in der Stadt Potsdam 63
Tabelle 11: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im Untersuchungsgebiet 64
Tabelle 12: Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Mieter:innen/Eigentümer:innen, Haushaltstyp sowie nach Zuzugsjahr 71
Tabelle 13: Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen innerhalb des Wohnumfelds 78
Tabelle 14: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials 84
Tabelle 15: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks 85
Tabelle 16: Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials 86

7.3 Quellenverzeichnis

7.3.1 Literatur und Statistik

Battis, BauGB § 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in: Battis/Krautzberger/ Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Rn 2.

Friesecke, Frank (2017): Aktivierung von beteiligungsschwachen Gruppen in der Stadt- und Quartiersentwicklung, in: Hartmut Bauer, Christiane Büchner, Lydia Hajasch (Hrsg.) Partizipation in der Bürgerkommune, KWI-Schriften 10, Potsdam, S. 117-138.

Hans Böckler Stiftung (2017): Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“, 2017, S. 14.

Hentschel und Tietzsch (2020): Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten.

Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009.

Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Bevölkerungsbestand und -struktur, Einwohner nach Wohnstatus in den Statistischen Bezirken seit 1992, Stand 31.12.2024.

Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnung seit 1992, Stand 31.12.2024.

Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Ergebnisse der Bürgerumfrage 2023.

Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration, Eigentümerkarte, Datenstand 2025.

Landeshauptstadt Potsdam, Integrierten Kita- und Schulentwicklungsplanung (IKSEP) der Landeshauptstadt Potsdam 2021 bis 2026, Teil 1, 2021.

Landeshauptstadt Potsdam, Integrierten Kita- und Schulentwicklungsplanung (IKSEP) der Landeshauptstadt Potsdam 2021 bis 2026, Teil 2, 2021.

Landeshauptstadt Potsdam, Integriertes Stadtentwicklungskonzept Potsdam 2035, Beschlussfassung, 2022.

Landeshauptstadt Potsdam, Mietspiegel der Landeshauptstadt Potsdam 2024.

Landeshauptstadt Potsdam, Wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam, 2015 sowie Fortschreibung 2024.

LPG mbH, Detailuntersuchung zur Prüfung des Einsatzes einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für fünf Stadträume in der Stadt Leipzig, 2019.

LPG mbH, Vertiefte sozialräumliche Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Severinsviertel Köln, 2019.

LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022.

LPG mbH, Untersuchung potenzieller sozialer Erhaltungsverordnungen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in den drei Gebieten Wittenbergplatz, Mariendorf und Friedenau, 2020/21.

LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Rollberg/Körnerpark, 2015-2016.

LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Tiergarten-Süd, Thomasiusstraße, Badstraße und Müllerstraße, 2018-2022.

Mitschang, Stephan (2016): § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016.

Mitschang, Stephan (2019): § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019.

Mossig, Ivo (2012): Stichproben, Stichprobenauswahlverfahren und Berechnung des minimal erforderlichen Stichprobenumfangs, 2012, S. 21.

Petermann, Sören (2005): Rücklauf und systematische Verzerrung bei postalischen Befragungen: Eine Analyse der Bürgerumfrage Halle 2003. In: ZUMA Nachrichten 29 (2005), 57, S. 55 - 78.

Söfker, Wilhelm (2012): § 1 BauGB, in: Ernst, Werner/Zinkhahn, Willy/Bielenberg, Walter/Krautzberger, Michael (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, 2012.

Stadtverordnetenversammlung Potsdam, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung 25/SVV/0297.

Stadtverordnetenversammlung Potsdam, Gesamtstädtisches Sozialraumscreening zur Identifikation von Verdachtsgebieten für die Aufstellung von sozialen Erhaltungssatzungen, DS24/SVV/0508.

Tietzsch, Rainer (1995): Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995, S. 17.

7.3.2 Drucksachen und Rechtsquellen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 300) geändert worden ist.

BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91.

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Februar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 33) geändert worden ist.

BVerfG, Beschl. vom 26.01.1987 - 1 BvR 969/83- , DVBl. 1987, 465 = NVwZ 1987, 879 = ZfBR 1987, 203.

BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

Deutscher Bundestag, Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016, Drucksache 18/13120, 2017.

Deutscher Bundestag, Wohngeld ausweiten und die Belastung durch Wohnkosten begrenzen, Drucksache 19/10752, 2019.

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist.

Landeshauptstadt Potsdam, Begründung der Erhaltungssatzung "Brandenburger Vorstadt" der Stadt Potsdam vom 04.07.2001.

Landeshauptstadt Potsdam, Erhaltungssatzung "Platz der Nationen" der Stadt Potsdam vom 10.08.1992.

Landeshauptstadt Potsdam, Gestaltungssatzung Brandenburger Vorstadt, Satzungstext mit Erläuterungen, März 2006.

Landeshauptstadt Potsdam, Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt der Landeshauptstadt Potsdam vom 07. 11. 2001 (Denkmalbereichssatzung Brandenburger Vorstadt.

OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 26. März 2021 - OVG 2 A 13.19.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 03. März 2022 - OVG 2 A 21.19.

OVG Hamburg, Urteil vom 9. Juli 2014 - 2 E 3/13.N.

OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 14.12.2000 - 3 K 25/99-, NVwZ-RR 2001, 719 = BauR 2001, 1397 = UPR 2001, 233 = NordÖR 2001, 213.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin: Ausführungsvorschriften zu Genehmigungskriterien für bauliche Anlagen in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete) in der Form der Bekanntmachung vom 18. November 2024.

VG Berlin, 19 K 351/23, 02.04.2025.

VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993.

7.3.3 Internet

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 27/2025, https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/027-2025, Zugriff am 17.03.2026.

Landehauptstadt Potsdam, Zweckentfremdung, https://vv.potsdam.de/vv/produkte/173010100000028078.php, Zugriff am 17.03.2026.

Stadtteilnetzwerk Potsdam-West e.V., Lottenhof, https://stadtteilnetzwerk.de/lottenhof-2/, Zugriff am 17.03.2026.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeinsames Statistikportal, Einkommen, Armutsgefährdung und soziale Ergebnisse, Armutsgefährdung und Einkommensverteilung, https://www.statistikportal.de/de/sbe/ergebnisse/einkommen-armutsgefaehrdung-und-soziale-lebensbedingungen/armutsgefaehrdung-und, Zugriff am 17.03.2026.

Anhang 1: Fragebogen

Fragebogen zur Wohnsituation im Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt

POTSDAM

Zugang, wenn Sie online teilnehmen möchten

Webseite:
haushaltsbefragung.lpgmbh.de/BraVo

Zugangscode:

Erklärung zum Datenschutz

Ihre Angaben unterliegen dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz (Bbg) und der DSGVO. Sie sind **anonym** und werden ausschließlich für diese Untersuchung verwendet und nach deren Abschluss (vsl. Mitte 2026) sachgerecht vernichtet.

Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens

Die Befragung ist für Mieter/innen und Eigentümer/innen. Der Fragebogen kann von einem Haushaltsmitglied (18 Jahre und älter) ausgefüllt werden, es muss nicht die angeschriebene Person sein. Wenn Sie Fragen nicht beantworten können oder möchten, lassen Sie sie frei.

Es gibt zwei verschiedene Antwortkategorien:

☐ Kästchen zum Ankreuzen __ Platzhalter zum Ausfüllen

Bitte füllen Sie pro Haushalt nur einen Fragebogen aus und reichen ihn für Ihren gesamten Haushalt ein, auch wenn gegebenenfalls mehrere Mitglieder Ihres Haushalts angeschrieben wurden.

Allgemein

1. Bitte nennen Sie die Straße, in der Sie wohnen, und die Blocknummer.
   a. Straße _____
   b. Blocknummer (1-20) _____ *Die Blocknummer entnehmen Sie bitte der beiliegenden Karte.*
2. In welchem Jahr sind Sie in diese Wohnung gezogen? _____
3. In welchem Jahr sind Sie in das Untersuchungsgebiet gezogen? _____
4. Verfügt Ihr Haushalt über ein eigenes Auto?
   ☐ eigener PKW/Dienst-PKW → Anzahl: _____
   ☐ Motorrad/Motorroller → Anzahl: _____
   ☐ Fahrrad/E-Bike → Anzahl: _____

Wie beschreiben Sie die Nachbarschaft und Ihr Wohnumfeld?

5. Was schätzen Sie an dieser Wohnung bzw. diesem Wohngebiet? *Mehrfachnennungen sind möglich.*

   ☐ Die Miete **ist** günstig.
   ☐ Die Miete **war** beim Einzug günstig.
   ☐ Ich habe keine andere Wohnung gefunden.
   ☐ Ich kann es mir gut leisten hier zu wohnen.
   ☐ Die Ausstattung der Wohnung entspricht meinen Vorstellungen.
   ☐ Die Größe der Wohnung passt gut.
   ☐ Ich schätze die Lage in der Stadt.
   ☐ Ich fühle mich hier zu Hause.
   ☐ Die Nähe zu Verwandten, Freunden, Bekannten ist vorhanden.
   ☐ Die Nähe zum Arbeits-/Ausbildungs-/Studienplatz ist vorhanden.
   ☐ Mich interessieren die kulturellen Angebote im Quartier.
   ☐ Mein Haushalt braucht die sozialen Einrichtungen (z. B. Schule, Beratungseinrichtungen).

6. Welche der folgenden Einrichtungen und Angebote nutzen Sie im Untersuchungsgebiet bzw. in fußläufiger Erreichbarkeit?

   ☐ Spielplätze, Sportplätze
   ☐ Kinderkrippe, Kita
   ☐ Grundschule, Hort
   ☐ Kinder-/Jugendfreizeiteinrichtungen
   ☐ Nachbarschaftstreff
   ☐ Angebote für Senior/innen
   ☐ Beratungseinrichtungen
   ☐ religiöse Einrichtungen
   ☐ Hausarzt, medizinische Einrichtungen
   ☐ kulturelle Einrichtungen
   ☐ Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement
   ☐ Parkanlagen/Grünflächen

7. Sind Sie auf nachbarschaftliche Hilfe oder ehrenamtliches Engagement angewiesen bzw. leisten Sie selbst aktiv Hilfe bzw. Unterstützung in Ihrem nahen Wohnumfeld?

   ☐ Ja, ich bin auf Hilfe und Unterstützung angewiesen.
   ☐ Ja, ich leiste selbst Hilfe und Unterstützung.
   ☐ Nein, keines der Genannten.

LPG

1 von 6

Fragebogen zur Wohnsituation: Brandenburger Vorstadt

8. Wie würden Sie das Verhältnis zu Ihren Nachbar/innen oder Ihrer Nachbarschaft beschreiben?

*Bitte kreuzen Sie **nur die zutreffendste** Beschreibung an.*

☐ Ich kenne meine Nachbarn kaum oder gar nicht.
☐ Ich kenne meine Nachbarn flüchtig. Wir sprechen ab und zu miteinander.
☐ Ich kenne meine/einige Nachbarn näher, wir helfen uns gelegentlich.
☐ Ich bin mit den/einigen Nachbarn befreundet, wir helfen und besuchen uns öfter.

9. Haben Sie in den letzten Jahren im Untersuchungsgebiet Veränderungen und Entwicklungen wahrgenommen?

Bitte benennen Sie kurz die Veränderungen und Entwicklungen.

☐ ja, positive Veränderungen, und zwar _____
☐ ja, negative Veränderungen, und zwar _____
☐ nein, keine spürbaren Veränderungen

Wie ist Ihre Wohnung ausgestattet?

10. Wie groß ist Ihre Wohnung? Hat Ihre Wohnung eine Küche und ein Bad?

Wohngemeinschaften berücksichtigen bitte die Fläche und die Zimmerzahl der gesamten Wohnung.

a. Wohnfläche (gesamte Wohnung) _____ Quadratmeter
b. Anzahl Zimmer _____ *Bitte zählen Sie Küche und Bad nicht mit und geben Räume zwischen 6 und 10 m² als halbe Zimmer an.*
c. Küche ☐ nein, nur Kochnische ☐ ja, als separater Küchenraum ☐ ja, als offene Wohnküche/ als amerikanische Küche
d. Bad vorhanden ☐ nein ☐ ja

11. Kennen Sie das Baujahr Ihres Wohngebäudes?

☐ vor 1919 ☐ zwischen 1919 und 1949 ☐ zwischen 1950 und 1990 ☐ zwischen 1991 und 2014 ☐ ab 2015

12. Sind Sie Mieter/in oder Eigentümer/in Ihrer Wohnung?

☐ Ich bin **Mieter/in**

↳ Wenn ja, wer ist Vermieter/in Ihrer Wohnung?

☐ kommunales Wohnungsunternehmen (GEWOBA/ProPotsdam)
☐ Genossenschaft
☐ privates Wohnungsunternehmen (z. B. Vonovia, Semmelhaack)
☐ private/r Hauseigentümer/in
☐ vermietete Eigentumswohnung
☐ Organisation ohne Erwerbszweck (z. B. Kirche, Stiftung, Hausprojekt, etc.)
☐ anderer Vermieter: _____

↳ Würden Sie Ihre Wohnung oder eine andere Wohnung im Untersuchungsgebiet kaufen?

☐ Ja, ich könnte es mir jedoch nicht leisten. ☐ Ja und ich könnte es mir leisten. ☐ nein

☐ Ich bin **Eigentümer/in der Wohnung** *wenn ja, dann geben Sie an, ob Sie vorher zur Miete in dieser Wohnung gelebt haben.*

Haben Sie in dieser Wohnung vorher zur Miete gelebt? ☐ ja ☐ nein

☐ Ich bin **Eigentümer/in des Wohnhauses** (Ein-/Zweifamilienhaus, Reihenhaus)

Eigentümer/innen machen bitte weiter mit Frage 19.

☐ Sonstiges, und zwar: _____

13. Haben Sie einen Wohnberechtigungsschein (WBS) benötigt, um diese Wohnung mieten zu können?

☐ ja ☐ nein ☐ weiß nicht

14. Welche Art von Mietvertrag haben Sie?

☐ unbefristet
☐ Zeitmietvertrag (befristet)
☐ möbliert (z. B. mit Möblierungszuschlag)
☐ Staffel-Mietvertrag
☐ Index-Mietvertrag
☐ Untermietvertrag
☐ Sonstiger, und zwar: _____ _____

LPG

2 von 6

Fragebogen zur Wohnsituation: Brandenburger Vorstadt

15. Wie hoch ist die derzeitige monatliche Miete für die gesamte Wohnung?

Bitte geben Sie alle Mietbestandteile laut Mietvertrag bzw. der letzten Mietänderungserklärung an. Falls Sie eine Gas-Etagenheizung haben, rechnen Sie bitte Ihre Kosten für Heizung und Warmwasser hinzu, auch wenn diese nicht Bestandteil des Mietvertrags sind.

monatliche Warmmiete/Miete insgesamt (inklusive aller Umlagen) ..... _____ **€**

↳ darin enthalten: monatliche Netto-Kaltmiete ..... _____ €

monatliche Betriebskosten ..... _____ €

monatliche Vorauszahlungen für Heizung/Warmwasser... _____ €

16. Wird Ihre Miete oder Teile der Miete vom Jobcenter oder vom Sozialamt übernommen?

***Nicht** gemeint ist das Wohngeld, welches direkt auf Ihr Konto überwiesen wird.*

☐ nein ☐ ja, und zwar monatlich _____€

17. Wurde Ihre Wohnung oder Ihr Wohngebäude in den letzten fünf Jahren modernisiert?

*Bitte **Zutreffendes** ankreuzen. Mehrfachnennungen sind möglich.*

☐ nein ☐ nein, aber eine Modernisierung wurde angekündigt

☐ ja ☐ Erstbezug nach Modernisierung

↳ Wenn ja, welche Maßnahmen wurden durchgeführt?

An der Wohnung:

☐ erstmaliger Einbau eines Badezimmers
☐ Modernisierung des Badezimmers
☐ Küchenmodernisierung
☐ Renovierung/Erneuerung der Fußböden
☐ Einbau neuer Fenster
☐ Modernisierung der Warmwasseraufbereitung
☐ Modernisierung der Elektroinstallation
☐ Erneuerungen der Zimmer- und Wohnungstüren
☐ Grundrissänderung
☐ Zusammenlegung von Wohnungen
☐ Teilung von Wohnungen

Am Wohngebäude:

☐ Anbau von Balkonen (erstmalig oder erneuernd)
☐ Anbau/Einbau eines Aufzugs
☐ Dachgeschossausbau
☐ Modernisierung des Treppenhauses
☐ Wärmedämmung der Fassade
☐ Dämmung des Daches/der oberen Geschossdecke
☐ Dämmung der Kellerdecke
☐ erstmaliger Einbau einer Heizungsanlage
☐ Heizungsmodernisierung
☐ Anschluss an die Fernwärme
☐ Photovoltaik/Solarthermieanlage

Sonstige Maßnahmen wurden durchgeführt: _____

↳ Wurden die Modernisierungskosten ganz oder teilweise auf die Miete umgelegt?

☐ ja ☐ nein ☐ weiß nicht

18. Wurde Ihre Netto-Kaltmiete in den letzten fünf Jahren erhöht?

Nicht gemeint sind Änderungen der Betriebs- und Nebenkosten.

☐ nein

☐ ja ⇨ Wie hoch war die alte Netto-**Kaltmiete** vor der letzten Erhöhung? _____ €

↳ Welcher Grund wurde für die letzte Mieterhöhung angeführt?

☐ Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete (Potsdamer Mietspiegel / drei Vergleichsmieten)
☐ Modernisierungsmaßnahmen
☐ Auslaufen der Sozialbindung
☐ Staffel-/Indexmietvertrag
☐ anderer Grund, und zwar:

_____

LPG

3 von 6

Fragebogen zur Wohnsituation: Brandenburger Vorstadt

19. Welche Ausstattung hat Ihre Wohnung derzeitig? *Bitte* **Zutreffendes** *ankreuzen und Nichtzutreffendes leer lassen.*

	vorhanden	*weiß nicht*
a. Badezimmer		
kein Badezimmer (z. B. Dusche in der Küche)	☐	☐
mit Dusche **oder** Badewanne	☐	☐
mit Dusche **und** Badewanne getrennt voneinander	☐	☐
zusätzliches zweites Badezimmer	☐	☐
b. Toilette		
innerhalb der Wohnung	☐	☐
nur außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	☐	☐
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	☐	☐
c. Ausstattung Badezimmer/Toilette		
WC stehend	☐	☐
WC wandhängend	☐	☐
Handtuchheizkörper	☐	☐
Fußbodenheizung im Bad	☐	☐
ebenerdige Dusche	☐	☐
d. Beheizung der Wohnung		
zentral für das Gebäude (Zentralheizung, Fernwärme)	☐	☐
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	☐	☐
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	☐	☐
zusätzlicher dekorativer Kamin (**nicht** als Heizquelle)	☐	☐
Fußbodenheizung	☐	☐
e. Warmwasserversorgung		
dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Elektroboiler/Durchlauferhitzer)	☐	☐
zentrale Warmwasserversorgung	☐	☐
f. Fenster (überwiegend)		
Einfachverglasung	☐	☐
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	☐	☐
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	☐	☐
g. Zusätzliche Ausstattung		
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit **bis zu** 3,8 m² Grundfläche	☐	☐
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit **mehr als** 3,8 m² Grundfläche	☐	☐
weitere/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	☐	☐
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.	☐	☐
Aufzug	☐	☐
überwiegend hochwertiges Parkett und/oder Natur-/Kunststein oder Fliesen	☐	☐
Gegensprechanlage **ohne** Kamera	☐	☐
Gegensprechanlage **mit** Kamera	☐	☐
h. Energiesparende Ausstattung		
gedämmte Fassade	☐	☐
gedämmte oberste Geschossdecke/gedämmtes Dach	☐	☐
gedämmte Kellerdecke	☐	☐
Photovoltaik/Solarthermieanlage auf dem Dach/am Haus	☐	☐
energiesparende Heizungsanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpe)	☐	☐

LPG

4 von 6

Fragebogen zur Wohnsituation: Brandenburger Vorstadt

20. Welche Mängel hat Ihre Wohnung?

Bitte benennen Sie alle baulichen Mängel **in Ihrer Wohnung**, *nicht im Wohngebäude. Mehrfachnennungen sind möglich.*

- ☐ keine
- ☐ Feuchtigkeit/Schimmel
- ☐ undichte Fenster/Türen
- ☐ Elektroanlage defekt/erneuerungsbedürftig
- ☐ Sanitäranlagen defekt/erneuerungsbedürftig
- ☐ Fußboden erneuerungsbedürftig
- ☐ Heizung defekt/erneuerungsbedürftig
- ☐ fehlender Schallschutz
- ☐ Sonstiges: _____

21. Falls Sie **Mieter/in** ihrer Wohnung sind, wünschen Sie sich eine Verbesserung der Wohnungsausstattung oder des Wohnungszuschnitts, auch wenn damit eine Mieterhöhung verbunden sein sollte?

Falls Sie **Eigentümer/in** sind, planen Sie eine Verbesserung ihrer Wohnung? *Mehrfachnennungen sind möglich.*

- ☐ nein, kann ich mir nicht leisten
- ☐ nein, ich bin zufrieden
- ☐ ja, und zwar: ⇨
  - ☐ Anbau eines Aufzugs
  - ☐ Modernisierung der Fenster
  - ☐ Schallschutzmaßnahmen
  - ☐ Fassadendämmung
  - ☐ Austausch der Heizungsanlage
  - ☐ Dämmung des Daches/Kellerdecke
  - ☐ Grundrissveränderung
  - ☐ Modernisierung des Badezimmers
  - ☐ Vergrößerung des Badezimmers
  - ☐ Anbau eines Balkons
  - ☐ barrierefreier Umbau
  - ☐ Sonstiges: _____

22. Wissen Sie, ob eine der folgenden Aussagen auf Ihr Wohnhaus zutrifft?

a. Es sind Ferienwohnungen vorhanden. (z. B. Airbnb)	☐ ja	☐ nein	☐ weiß nicht
b. Es sind länger als 6 Monate leerstehende Wohnung vorhanden.	☐ ja	☐ nein	☐ weiß nicht
c. Es sind möblierte oder zeitlich befristete vermietete Wohnungen im Haus vorhanden.	☐ ja	☐ nein	☐ weiß nicht

23. Gab es in den letzten fünf Jahren einen Wechsel des/der Eigentümer/in Ihrer (Miet-)Wohnung bzw. Ihres Wohnhauses und/oder wurde Ihre Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt?

a. Eigentümerwechsel	☐ ja	☐ nein	☐ nein, aber angekündigt	☐ weiß nicht
b. Umwandlung in eine Eigentumswohnung	☐ ja	☐ nein	☐ nein, aber angekündigt	☐ weiß nicht

24. Wollen oder müssen Sie innerhalb der nächsten zwei Jahre aus diesem Wohngebiet weg- oder aus Ihrer Wohnung ausziehen?

- ☐ nein ⇨ *Weiter mit Frage 25.*
- ☐ ja, ich muss ⇨ *Bitte beantworten Sie die folgenden Teilfragen nur, wenn Sie planen, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen und der jeweilige* **Grund für Ihren geplanten Umzug** *zutrifft. Mehrfachnennungen sind möglich.*
- ☐ ja, ich will ⇨
  - ☐ Mängel in der Wohnung
  - ☐ Wohnung ist zu klein
  - ☐ Wohnung ist zu groß
  - ☐ Erwerb eines Eigenheims/einer Eigentumswohnung
  - ☐ Wohnung ist nicht altersgerecht
  - ☐ berufliche Gründe (z. B. Arbeitsplatz-/Studienplatzwechsel)
  - ☐ Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld
  - ☐ Unzufriedenheit mit Vermieter/in
  - ☐ Kündigung durch Vermieter/in
  - ☐ Ankündigung von Eigenbedarf
  - ☐ Wohnung ist im jetzigen Zustand zu teuer
  - ☐ Wohnung wird modernisiert und ist dann zu teuer
  - ☐ Ausstattung entspricht nicht meinen Anforderungen
  - ☐ persönliche Gründe (z. B. Heirat, Geburt oder Auszug eines Kindes)
  - ☐ Unzufriedenheit mit der Nachbarschaft

  ↳ Wohin werden Sie vorraussichtlich ziehen? *Bitte kreuzen Sie nur die* **zutreffendste Beschreibung** *an.*
  - ☐ innerhalb des Untersuchungsgebiets
  - ☐ innerhalb des Stadtteils
  - ☐ in einen anderen Potsdamer Stadtteil
  - ☐ ins Potsdamer Umland
  - ☐ nach Berlin
  - ☐ anderer Ort
  - ☐ weiß nicht

5 von 6

Fragebogen zur Wohnsituation: Brandenburger Vorstadt

POTSDAM

Wer wohnt in Ihrem Haushalt?

25. Wie viele Personen leben dauerhaft in Ihrer Wohnung, Sie selbst eingeschlossen? _____

26. Welche Haushaltsform trifft auf Ihren Haushalt zu?

- ☐ allein lebend
- ☐ alleinerziehend mit minderjährigem/n Kind/ern im Haushalt
- ☐ alleinerziehend mit volljährigem/n Kind/ern im Haushalt
- ☐ Paar ohne Kind/er (oder Kind/er bereits ausgezogen)
- ☐ Paar mit minderjährigem/n Kind/ern im Haushalt
- ☐ Paar mit volljährigem/n Kind/ern im Haushalt
- ☐ Mehrgenerationenhaushalt
- ☐ Wohngemeinschaft

27. Wer gehört zu Ihrem Haushalt?

*Bitte füllen Sie für **jede Person** in Ihrem Haushalt folgende Felder aus. Dies gilt auch für WG-Mitglieder. Für Personen ab 15 Jahren füllen Sie bitte auch die Abschnitte zur derzeitigen Berufstätigkeit **und** zum höchsten Bildungsabschluss aus.*

		Sie selbst	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
a. **Alter** *Bitte rechts bei jeweiliger Person eintragen.* →		__ __	__ __	__ __	__ __	__ __	__ __
b. **Staatsangehörigkeit** *(eigene Einordnung)*	deutsch ohne Migrationshintergrund	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	deutsch mit Migrationshintergrund	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	andere Staatsangehörigkeit	☐	☐	☐	☐	☐	☐
c. **vorrangige Tätigkeit/ derzeitiger Beruf** *(ab 15 Jahre)*	in (Schul-)Ausbildung/Studium	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Arbeiter/in, Angestellte/r	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Beamte/r	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Selbstständige/r	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Beschäftigungsmaßnahme/Umschulung	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	arbeitslos	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Hausmann/-frau	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Rentner/in, Pensionär/in	☐	☐	☐	☐	☐	☐
d. **höchster Bildungs-abschluss** *(ab 15 Jahre)*	noch in der schulischen Ausbildung	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	kein Schulabschluss	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Hauptschulabschluss (o. Ä.)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Realschulabschluss (10. Klasse)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Fach-/Abitur	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Bachelor/Master/Diplom/Promotion	☐	☐	☐	☐	☐	☐

28. Wie hoch ist Ihr monatliches Netto-Haushaltseinkommen?

*Wir bitten um diese Angabe, da sie von **hoher Bedeutung für die Untersuchung** ist, um berechnen zu können, wie hoch der Anteil der Miete an Ihrem Einkommen ist. Bitte geben Sie den **durchschnittlichen monatlichen Netto-Betrag aller Personen** im Haushalt an, also nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben. Regelmäßige Zahlungen wie Renten, Wohngeld, Kindergeld, BAföG, Unterhaltszahlungen usw. rechnen Sie bitte dazu. Bei selbstständig Tätigen: Geben Sie bitte die Netto-Einkünfte abzüglich der Betriebsausgaben an.*

monatliches Netto-Haushaltseinkommen aller Personen im Haushalt zusammen: _____ €

Wie viele Personen ihres Haushalts tragen zu diesem Haushaltseinkommen bei? _____

29. Über welche Arten von Einkommen verfügen Sie und Ihre Haushaltsangehörigen?

Bitte alle zutreffenden Einkommensarten ankreuzen.

- ☐ Eigene Erwerbstätigkeit, Berufstätigkeit
- ☐ Gesetzliche Rente/Pension, sonstige Renten
- ☐ Arbeitslosengeld I (ALG I)
- ☐ Arbeitslosengeld II (Bürgergeld)
- ☐ Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung
- ☐ Kindergeld/Kinderzuschlag
- ☐ Bafög/Stipendium
- ☐ Vermögen/Ersparnisse, Vermietung/Verpachtung
- ☐ Wohngeld in Höhe von: _____ €
- ☐ Sonstige: _____

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen mit dem beigefügten Rückumschlag bis zum im Anschreiben genannten Datum **kostenfrei und anonym** an die LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH, Gaudystraße 12, 10437 Berlin zurück.

LPG

6 von 6