



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

Bereich Wohnen

Wohnungsmarkt

Potsdam

Jahrgang 11/2012

Informationen über den
Wohnungsmarkt der
Landeshauptstadt
Potsdam 2011

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Wohnbevölkerung	6
1.1 Bevölkerungsentwicklung sowie innerstädtische und außerstädtische Wanderungsbewegung	6
1.2 Bevölkerungsstruktur	9
2. Wohnungsnachfrage	10
2.1 WBS-Antragsteller und deren Wohnbedarfe	10
2.1.1 WBS-Antragsteller mit dringendem Wohnbedarf.....	13
2.1.2 Unrealisierte bzw. nicht versorgte Wohnbedarfe (offene WBS).....	15
2.2 Wohnraumversorgung	17
2.3 Wohngeld	19
2.3.1 Wohngeld in Zahlen.....	19
3. Wohnungslosigkeit	22
3.1 Von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte	22
3.2 Wohnungslose Haushalte.....	23
4. Wohnungsangebot	26
4.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes	26
4.2 Analyse der Wohnungsangebote.....	29
4.3 Zeitungsanalyse	30
4.4 Leerstandanalyse	31
4.5 Mietenentwicklung	32
4.6 Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen.....	35
4.7 Soziale Wohnraumversorgung.....	36

Tabellen und Abbildungsverzeichnis:

Tab. 1	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz nach Sozialräumen 2002-2011	9
Tab. 2	Ausländer mit Hauptwohnsitz nach Sozialräumen 2002-2011	9
Tab. 3	Bevölkerung nach Altersgruppen in den Sozialräumen 2011	10
Tab. 4	Gültige WBS nach Sozialräumen 2010/2011	11
Tab. 5	Gültige WBS nach Wohnungsgrößen 2011	11
Tab. 6	Gültige WBS 2007-2011	11
Tab. 7	Gültige WBS nach Einkommensgrenzen und Sozialräumen 2011	12
Tab. 8	Gültige WBS nach Haushaltsgrößen und sozialen Gruppen 2011	12
Tab. 9	Gültige WBS nach Haushaltsgrößen und Sozialräumen 2011	13
Tab. 10	Gültige WBS nach Altersgruppen und Sozialräumen 2011	13
Tab. 11	Gültige WBS mit Dringlichkeit nach Sozialräumen 2011	14
Tab. 12	Gültige WBS mit Dringlichkeit nach Wohnungsgrößen 2011	14
Tab. 13	Gültige WBS mit Dringlichkeit nach sozialen Gruppen und Haushaltsgrößen 2011	14
Tab. 14	Gültige WBS mit Dringlichkeit nach Altersgruppen und Sozialräumen 2011	15
Tab. 15	Unrealisierte gültige WBS nach Wohnungsgröße 2011	15
Tab. 16	Unrealisierte gültige WBS nach sozialen Gruppen 2011	16
Tab. 17	Unrealisierte gültige WBS nach Altersgruppen und Sozialräumen 2011	16
Tab. 18	Unrealisierte gültige dringende WBS nach Wohnungsgröße 2011	16
Tab. 19	Unrealisierte gültige dringende WBS nach sozialen Gruppen 2011	17
Tab. 20	Unrealisierte gültige dringende WBS nach Altersgruppen und Sozialräumen 2011	17
Tab. 21	Realisierte WBS nach Ort der Antragstellung 2011	18
Tab. 22	Realisierte WBS nach Wohnungsgrößen 2011	18
Tab. 23	Realisierte WBS nach Sozialräumen 2011	18
Tab. 24	Entwicklung der Wohngeldhaushalte nach Sozialräumen 2007-2011	20
Tab. 25	Wohngeldhaushalte nach sozialer Stellung des Haushaltsvorstandes 2007-2011	21
Tab. 26	Kündigungen und Räumungsklagen 2007-2011	22
Tab. 27	Unterbringung OWH Lerchensteig	24
Tab. 28	Jugendprojekt „Junge Wilde“ Lerchensteig	24
Tab. 29	Obdachlose Familien im Familienhaus	24
Tab. 30	Gewährleistungswohnungen	25
Tab. 31	Entwicklung der Obdachlosenunterkünfte 2007- 2011	25
Tab. 32	Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Sozialräumen 2007-2011	26
Tab. 33	Wohnungsbestand nach Wohnungsgrößen 2007-2011	26

Tab. 34	Realisierter Wohnungszugang in Potsdam nach Baufertigstellung 2007-2011 ..	27
Tab. 35	Jährlicher Wohnungszugang in Potsdam nach Wohnungsgrößen 2007-2011 ...	28
Tab. 36	Geprüfte Wohnungsangebote nach Wohnungsgrößen	29
Tab. 37	Geprüfte Wohnungsangebote nach Wohnungsgrößen und Sozialräumen	29
Tab. 38	Durchschnittliche Netto-Kaltmiete nach Wohnungsgrößen 2011	30
Tab. 39	Erfasste Wohnungsdaten nach Wohnungsgrößen 2007-2011	30
Tab. 40	Erfasste Wohnungsdaten nach Sozialräumen 2007-2011	31
Tab. 41	Entwicklung der Netto-Kaltmieten 2007-2011	31
Tab. 42	Leerstandsquoten 2007-2011	32
Tab. 43	Wohnungsleerstand nach Sozialräumen 2011	32
Tab. 44	Durchschnittliche Mietspiegelmieten 2006, 2008, 2010, 2012	33
Tab. 45	Ortsübliche Vergleichsmieten 2008	34
Tab. 46	Ortsübliche Vergleichsmieten 2009	34
Tab. 47	Ortsübliche Vergleichsmieten 2010	34
Tab. 48	Ortsübliche Vergleichsmieten 2011	34
Tab. 49	Durchschnittliche Mietspiegelmieten 2002 - 2011 (Neuvermietungen).....	35
Tab. 50	Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen am 31.12.2011	36
Tab. 51	Wohnungsbestand nach Art der Bindung und Sozialräumen	36
Tab. 52	Erfüllungsstand der Wohnraumversorgungsverträge (WVV) 2007-2011.....	37
Tab. 53	Wohnungen aus den WVV nach Sozialräumen 2011	37
Tab. 54	Wohnungen aus den WVV nach Wohnungsgrößen 2011	37
Tab. 55	Ergebnisse aus der flexiblen Bindung 2011 nach Bindungsdauer.....	39
Tab. 56	Ergebnisse aus der flexiblen Bindung 2011 nach Wohnungsgröße	39
Tab. 57	Ergebnisse aus der flexiblen Bindung 2011 nach Sozialräumen.....	36

Abb. 1	Entwicklung der Bevölkerungszahl der Landeshauptstadt Potsdam 1999 bis 2011	6
Abb. 2	Zu- und Fortzüge nach bzw. aus Potsdam nach Regionen 2007-2011	6
Abb. 3	Außerstädtische Wanderungen sowie innerstädtische Umzüge 2011 nach Sozialräumen	7
Abb. 4	Außerstädtische Wanderungen nach Sozialräumen Potsdam 2011	8
Abb. 5	Innenstädtische Umzüge nach Sozialräumen Potsdam 2011	8
Abb. 6	Entwicklung der Wohngeld-Haushalte in Potsdam 2007-2011	19
Abb. 7	Wohngeldhaushalte in Potsdam 2011 nach Haushaltsgröße	20
Abb. 8	Wohngeldanträge nach Art des Antrages 2007-2011	21
Abb. 9	Entwicklung der durchschnittlichen Beträge für Wohngeld und Wohnkosten 2007-2011	22
Abb.10	Entwicklung Kündigungen, Klagen und Zwangsräumungen 2007-2011	23
Abb. 11	Wohnungsbestand nach Eigentümern 2011.....	27
Abb. 12	Vergleich Einwohner- und Wohnungsbestandsentwicklung	28
Abb. 13	Wohnungsangebote 2011 nach Eigentümerart	29
Abb. 14	Durchschnittliche Mietspiegelmieten (2006 / 2008 / 2010 / 2012).....	33
Abb. 15	Durchschnittliche Mietspiegelmieten 2002 – 2011 (Neuvermietungen)	35

1. Wohnbevölkerung

1.1 Bevölkerungsentwicklung sowie innerstädtische und außerstädtische Wanderungsbewegung

Am Ende des Jahres 2011 lebten **157.361** Einwohner mit Hauptwohnung und **6.233** Einwohner mit Nebenwohnung in Potsdam. Das sind 2.007 Personen mit Hauptwohnsitz mehr als im Vorjahr. Dieser Zuwachs der Bevölkerung beruht auf einem positiven Saldo sowohl aus der natürlichen wie auch räumlichen Bevölkerungsbewegung.

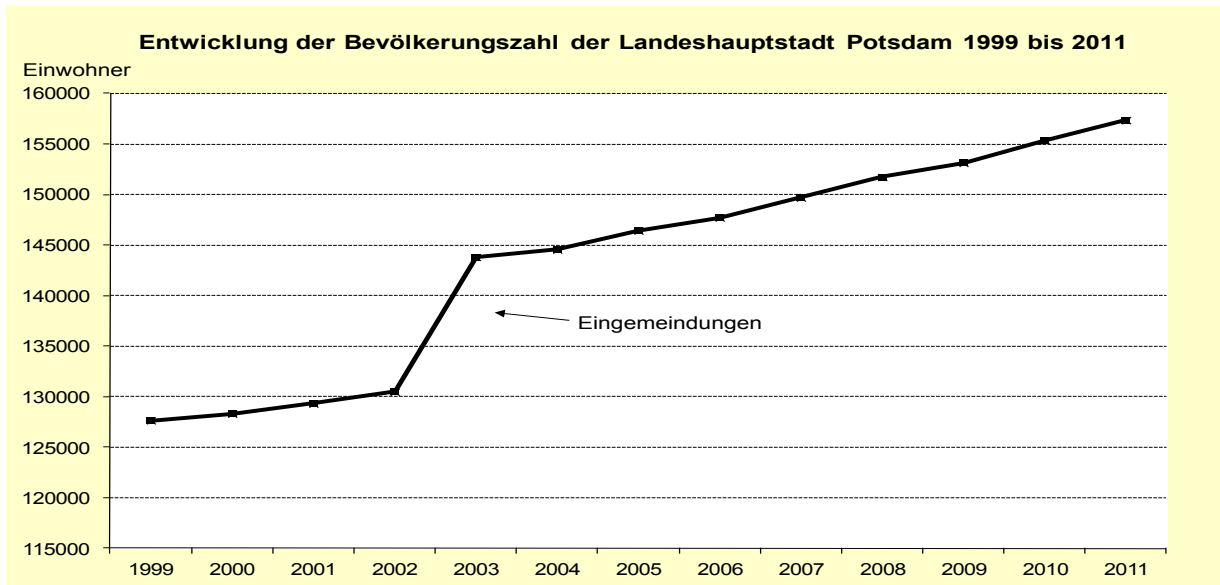


Abb. 1: Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

Das Durchschnittsalter von **42,2** Jahren ist im Vergleich zu anderen Landeshauptstädten relativ niedrig und hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur leicht erhöht

Potsdam kann auch im Jahr 2011 einen Wanderungsgewinn verzeichnen, der 1.746 Personen umfasste. Den **10.115** Zuzügen nach Potsdam standen **8.369** Fortzüge aus Potsdam entgegen.

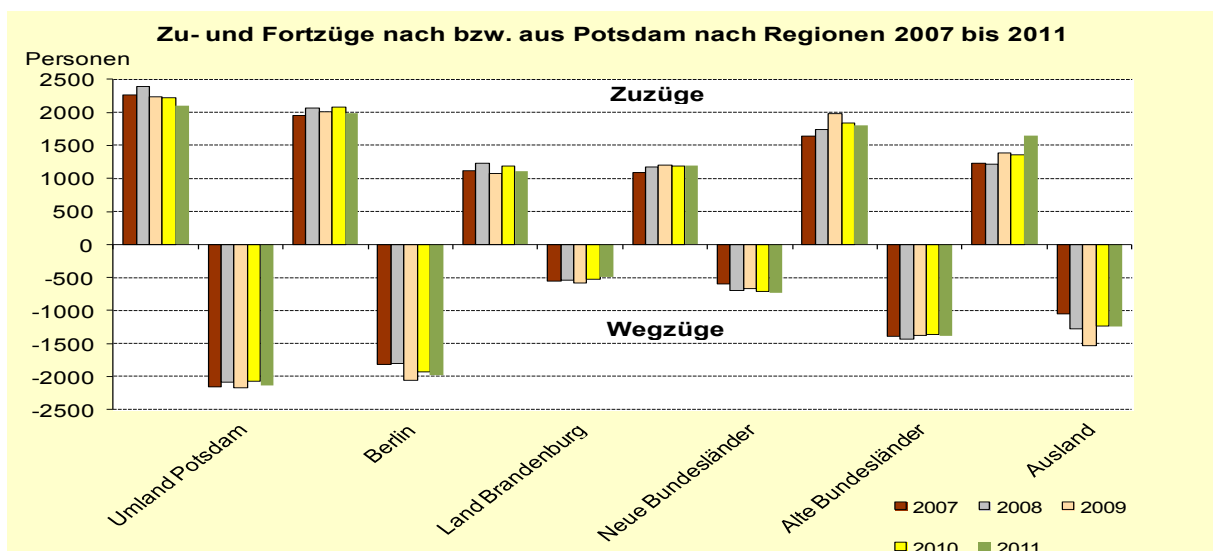


Abb. 2: Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

Die höchsten Zuwanderungsüberschüsse, nach Regionen betrachtet, gab es gegenüber dem Land Brandenburg (ohne Berücksichtigung des Potsdamer Umlandes) mit einem positiven Saldo von **615** Personen und den neuen sowie alten Bundesländern mit **456** bzw. **418** Personen. Hinsichtlich des Potsdamer Umlandes verließen erstmalig seit 2006 wieder mehr Personen Potsdam als nach Potsdam zogen (-35 Personen). Die meisten Wohnungswechsel erfolgten zwischen Potsdam und seinem Umland und zu Berlin.

Mit 10.845 Umzügen innerhalb der Stadt (6,9 % aller Einwohner) gab es auch im Jahr 2011 eine große Anzahl von Wohnungswechseln. Ihre Zahl hat sich gegenüber 2010 (11.423) leicht verringert.

Die Fluktuation in den Wohnungsbeständen stellt sich in den Sozialräumen differenziert dar.

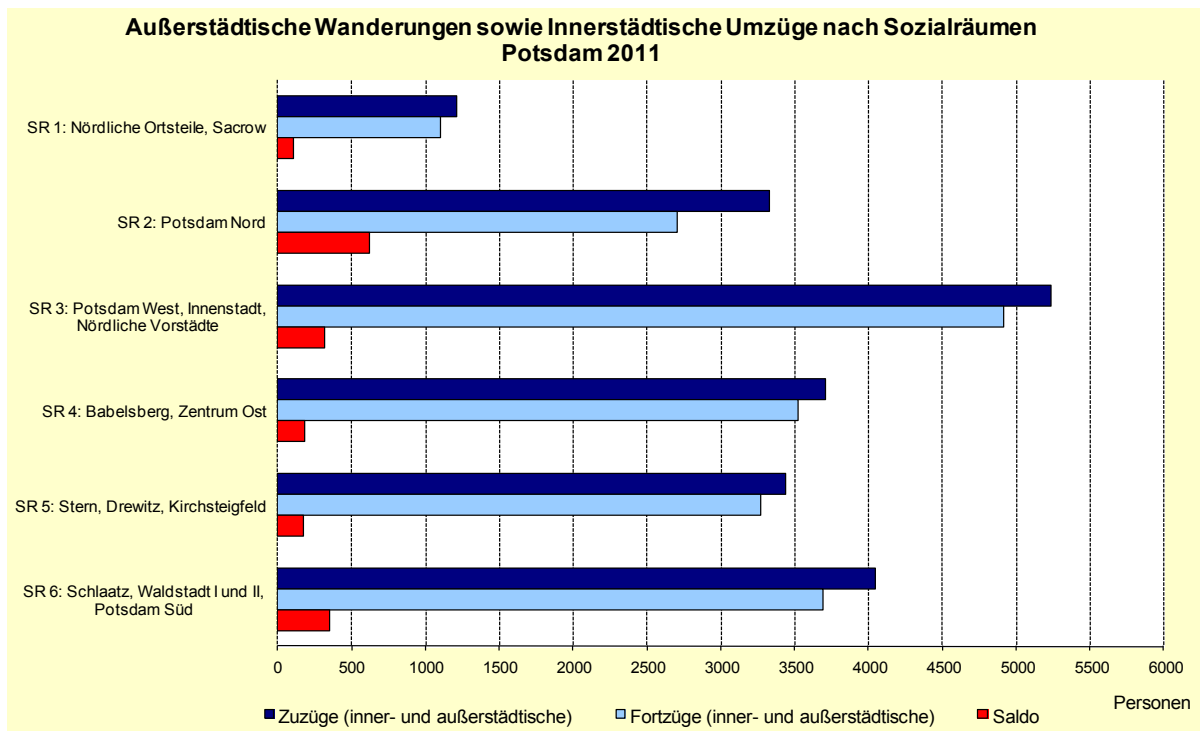


Abb. 3: Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

Den stärksten Wanderungszuwachs gab es im Jahr 2011 mit 621 Personen im Sozialraum 2. Das sind 2,9 % der Bevölkerung. Mit 1,1 % hatte der Sozialraum 6, bezogen auf die Einwohnerzahl, ebenfalls einen großen Zuwachs (353 Personen). Keiner der Sozialräume besaß einen Wanderungsverlust. Mit 5.233 (inner- und außerstädtischen) Zuzügen und 4.917 Fortzügen weist der Sozialraum 3 den stärksten Bevölkerungsaustausch auf und hebt sich deutlich aus den übrigen Sozialräumen hervor. Allerdings ist dieser Sozialraum mit 36.691 Einwohnern der mit Abstand größte Sozialraum vor dem Sozialraum 6 mit 31.492 Einwohnern.

Betrachtet man die außerstädtische Wanderungsbewegung auf Sozialraumebene, so besitzt der Sozialraum 3 mit einem positiven Wanderungssaldo von 503 Personen wie im Vorjahr

den größten Wanderungsgewinn, gefolgt vom Sozialraum 2 mit 429 Personen.

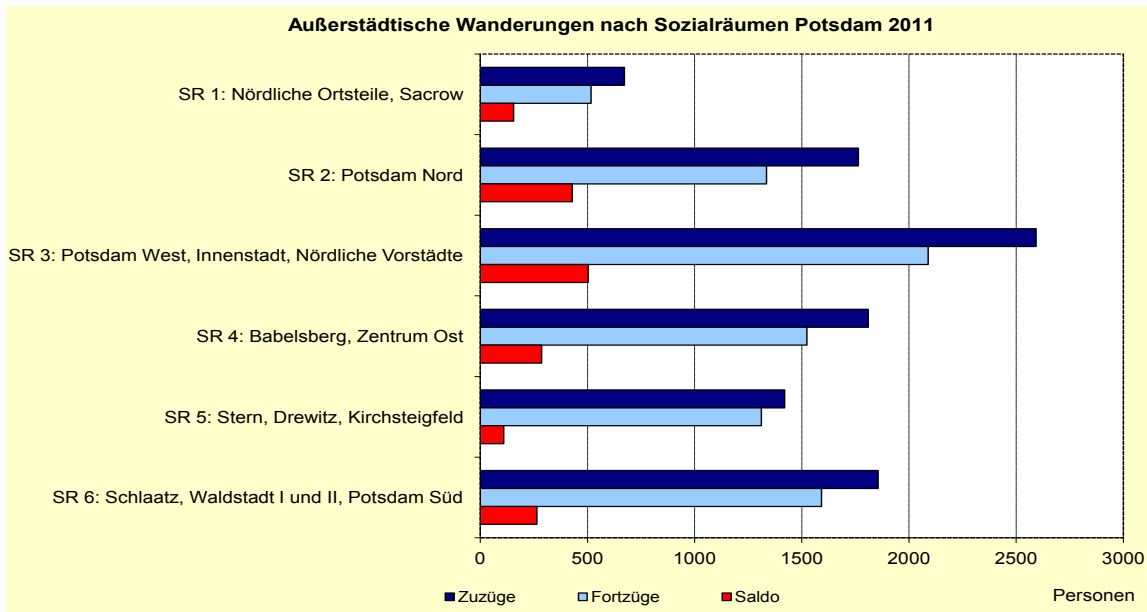


Abb. 4: Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

Bei der innerstädtischen Wanderung in den Sozialräumen erzielten die Sozialräume 2, 6 und 5 Wanderungsgewinne, die aus innerstädtischen Wanderungsverlusten der anderen drei Sozialräume resultieren.

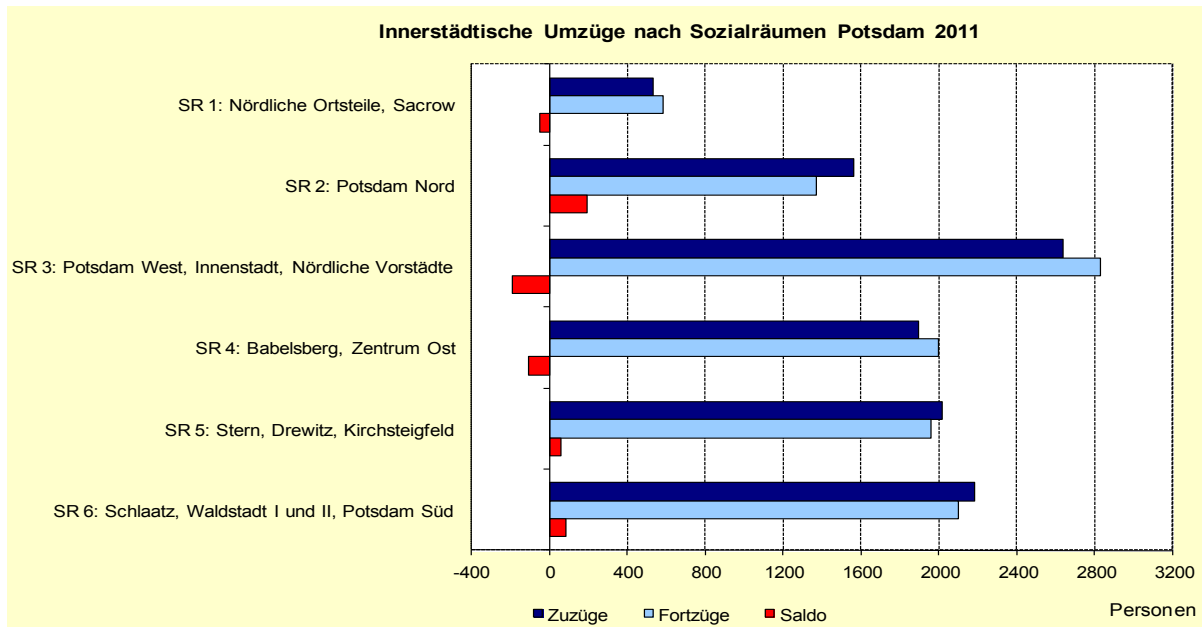


Abb. 5: Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

1.2 Bevölkerungsstruktur

In den bevölkerungsreichsten Sozialräumen 3 und 6 leben zusammen 43,3 % der Potsdamer Bevölkerung. Die Sozialräume 2 und 6 sind mit ihrem Bevölkerungswachstum am Gesamtbevölkerungswachstum überdurchschnittlich beteiligt.

Tab. 1: Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in den Sozialräumen seit 2002 (Zeitbezug jeweils zum 31.12.)

Sozialraum und Jahr	1	2	3	4	5	6	Insgesamt
2002	155	13.154	33.776	23.509	29.364	30.519	130.477
2003	10.205	16.716	33.034	24.222	29.142	30.492	143.811
2004	10.254	16.857	33.215	24.929	28.892	30.397	144.544
2005	10.442	17.379	34.061	25.579	28.655	30.314	146.430
2006	10.654	17.814	34.629	25.897	28.423	30.299	147.716
2007	10.943	18.619	35.111	26.298	28.464	30.252	149.687
2008	11.163	19.115	35.699	26.869	28.474	30.405	151.725
2009	11.222	19.991	35.981	27.133	28.313	30.477	153.117
2010	11.275	20.854	36.300	27.327	28.428	31.170	155.354
2011	11.411	21.566	36.691	27.572	28.629	31.492	157.361

Quelle: Bereich Bürgerservice

Die meisten Mitbürger, deren Staatsbürgerschaft nicht deutsch ist, wohnen ebenfalls im Sozialraum 3. Der Ausländeranteil in Potsdam beträgt 4,4 % und ist insbesondere im Vergleich mit westdeutschen Städten über 150.000 Einwohnern sehr gering. Mit 5,3 % ist er im Sozialraum 6 am größten. Im Vergleich zum Vorjahresbericht erfolgte bei der nachfolgenden Übersicht eine Korrektur der Daten in den Sozialräumen 2 und 3 für die Jahre 2003 bis 2009.

Tab. 2: Ausländer mit Hauptwohnsitz in den Sozialräumen seit 2002 (Zeitbezug jeweils zum 31.12.)

Sozialraum und Jahr	1	2	3	4	5	6	Insgesamt
2002	4	1.067	1.369	947	901	1.172	5.460
2003	305	1.415	1.386	1.079	992	1.323	6.500
2004	234	1.210	1.388	1.123	1.037	1.348	6.340
2005	247	1.248	1.585	1.186	1.070	1.398	6.734
2006	268	1.122	1.634	1.226	1.087	1.437	6.774
2007	275	1.158	1.634	1.270	1.091	1.390	6.818
2008	259	1.088	1.664	1.277	1.107	1.419	6.814
2009	239	909	1.650	1.231	1.083	1.455	6.567
2010	242	930	1.670	1.191	1.099	1.512	6.644
2011	293	1.019	1.687	1.165	1.158	1.647	6.969

Quelle: Bereich Bürgerservice

Differenziert stellt sich auch die Altersstruktur in den Sozialräumen der Landeshauptstadt Potsdam dar. Der größte Anteil von Jugendlichen bezogen auf die Anzahl der Einwohner lebt im Sozialraum 1. Der Anteil beträgt 18,5 %. Ebenfalls im Sozialraum 1 ist der Anteil der Einwohner im Alter von 40 bis 55 Jahren mit 28,6 % am stärksten vertreten. Überdurchschnittlich viele Menschen im Alter zwischen 27 und 40 Jahre leben mit 21,9 % in den Sozialräumen 3 und 4. Hingegen hat der Sozialraum 3 den größten Anteil bei der Gruppe der Menschen ab 65 Jahre mit 22,1 %.

Tab. 3: Bevölkerung nach Altersgruppen in den Sozialräumen am 31.12.2011

Sozialraum und Alter	1	2	3	4	5	6	Gesamt
0 bis unter 18 Jahre	2.108 18,5 %	3.919 18,2 %	5.673 15,5 %	4.524 16,4 %	4.219 14,7 %	3.666 11,6 %	24.109 15,3 %
18 bis unter 27 Jahre	943 8,3 %	2.405 11,2 %	3.859 10,5 %	2.921 10,6 %	3.492 12,2 %	4.268 13,6 %	17.888 11,4 %
27 bis unter 40 Jahre	1.735 15,2 %	4.384 20,3 %	8.034 21,9 %	6.047 21,9 %	5.000 17,5 %	6.145 19,5 %	31.345 19,9 %
40 bis unter 55 Jahre	3.266 28,6 %	5.191 24,1 %	7.496 20,4 %	6.315 22,9 %	6.182 21,6 %	6.432 20,4 %	34.882 22,2 %
55 bis unter 65 Jahre	1.565 13,7 %	2.427 11,3 %	3.527 9,6 %	2.760 10,0 %	3.807 13,3 %	4.198 13,3 %	18.284 11,6 %
65 Jahre und älter	1.794 15,7 %	3.240 15,0 %	8.102 22,1 %	5.005 18,2 %	5.929 20,7 %	6.783 21,5 %	30.853 19,6 %
Insgesamt	11.411 100 %	21.566 100 %	36.691 100 %	27.572 100 %	28.629 100 %	31.492 100 %	157.361 100 %

Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

2. Wohnungsnachfrage

2.1 WBS-Antragsteller und deren Wohnbedarfe

Im Jahr 2011 stellten insgesamt 1.688 Haushalte einen Antrag auf Erteilung einer Wohnberechtigungsbescheinigung (WBS). Im Ergebnis wurden 1.589 WBS-Anträge bewilligt und die Berechtigung für den Bezug einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung bescheinigt. Zusammen mit den offenen WBS (1.379) aus dem Vorjahr, deren Jahrgültigkeit in das Jahr 2011 hineinreichte, waren insgesamt 2.968 WBS-Anträge zu berücksichtigen. Das waren 225 wohnungssuchende Haushalte weniger als im Vorjahr.

Soweit in den Tabellen 4 bis 23 ein räumlicher Bezug ausgewiesen wurde, bezieht sich dieser jeweils auf den Wohnsitz vor der Wohnraumversorgung.

Während im Sozialraum 6, 2 und 1 sowie von außerhalb die Wohnungsnachfrage nur leicht zurückgegangen ist, war der Rückgang der Nachfrage in den Sozialräumen 5, 3 und 4 in diesem Jahr am deutlichsten. Die Zahl der Antragsteller ohne festen Wohnsitz (ohne Adressangabe im WBS-Antrag) ist allerdings nur scheinbar zurückgegangen. Durch die verstärkten ambulanten Hilfen der freien Sozialträger in unserer Stadt sind zunehmend deren Kontaktadressen bei der Antragstellung verwendet worden, um die Chancen für die Hilfe bei der Wohnungssuche zu verbessern.

Tab. 4: Gültige WBS nach Sozialräumen per 31.12.2011

Sozialraum	2010	2011	Anteil (%)
1 Nördliche Ortsteile, Sacrow	99	78	2,6
2 Potsdam Nord	216	202	6,8
3 Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte	555	506	17,0
4 Babelsberg, Zentrum Ost	371	333	11,2
5 Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld	624	570	19,2
6 Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd	651	650	21,9
Nicht untergebrachte Obdachlose, ofW	51	8	0,3
von außerhalb	626	621	21,0
Insgesamt	3.193	2.968	100

Quelle: Bereich Wohnen

Der Anteil der Wohnungsnachfragen für 1- und 2-Personen-Haushalten ist im Vergleich zum Vorjahr, bezogen auf die Gesamtantragsteller, um 1,3 % angestiegen und liegt mit einem Anteil von ca. 79,2 % nach wie vor überdurchschnittlich hoch.

Tab. 5: Gültige WBS nach Wohnungsgrößen per 31.12.2011

Bewilligte Wohnungsgröße	WBS	Anteil (%)
2-Raum-Wohnung (schließt 1 RWE ein)	2.351	79,2
3-Raum-Wohnung	380	12,8
4-Raum-Wohnung	146	4,9
5-Raum-Wohnung und größer	91	3,1
Insgesamt	2.968	100

Quelle: Bereich Wohnen

Bei der Betrachtung der wirtschaftlichen Situation der wohnungssuchenden Haushalte war die Zahl derer, die auf Grund ihrer geringen Haushaltseinkommen berechtigt wären eine klassische Sozialwohnung (1. Förderweg) zu beziehen, auch 2011 mit 94,0 % weiterhin sehr hoch. Damit bleibt die Verfügbarkeit von preiswerten Wohnungen eine Schlüsselfrage für die zukünftige Stadtentwicklung und Wohnungspolitik in der Landeshauptstadt Potsdam.

Tab. 6: Gültige WBS 2007 bis 2011 (01.01. bis 31.12. eines Jahres)

Bescheinigungen	2007	2008	2009	2010	2011
Gesamt	3.460	3.350	3.343	3.193	2.968
davon 1. Förderweg	3.299	3.175	3.164	3.007	2.791
Anteil (%)	95,4	94,8	94,6	94,2	94,0

Quelle: Bereich Wohnen

Bei einer Betrachtung der räumlichen Verteilung dieser einkommensschwachen Haushalte folgt diese im Wesentlichen der Darstellung der allgemeinen Wohnungsnachfrage mittels WBS-Antragstellung (siehe Tab. 4).

Wie im Vorjahr waren im Sozialraum 6 die meisten Umzugswünsche und/oder -erfordernisse zu verzeichnen.

Tab. 7: Gültige WBS nach Einkommensgrenzen und Sozialräumen per 31.12.2011

Sozialraum		Rechtsgrundlage	§9(2) WoFG ¹ *	§9(2) WoFG +60%*	§9(2) WoFG >60%*	Insgesamt
1	Nördliche Ortsteile, Sacrow		77	1	0	78
2	Potsdam Nord		184	16	2	202
3	Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte		466	36	4	506
4	Babelsberg, Zentrum Ost		310	20	3	333
5	Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld		543	23	4	570
6	Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd		626	24	0	650
	Nicht untergebrachte Obdachlose, ofW		8	0	0	8
	von außerhalb		577	40	4	621
Insgesamt			2.791	160	17	2.968

Quelle: Bereich Wohnen

Bei der Darstellung ausgewählter sozialer Gruppen waren ca. 53,2 % aller Antragsteller Haushalten zuzuordnen, die Leistungen zur Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II erhalten. Das sind 1,8% mehr als im Vorjahreszeitraum, bezogen auf die Antragsteller insgesamt. Einen weiteren Anstieg auf etwa 62,7% (plus 1,7 %) gab es auch bei den alleinstehenden Antragstellern.

Tab. 8: Gültige WBS nach Haushaltsgrößen und sozialen Gruppen per 31.12.2011

Soziale Gruppe	Haushaltsgrößen					Insgesamt
	1-Pers. HH	2-Pers. HH	3-Pers. HH	4-Pers. HH	5-Pers. HH u.gr.	
Keine besondere soziale Gruppe	723	240	91	38	12	1.104
Student	87	40	12	5	0	144
SGB II	938	302	172	99	68	1.579
SGB XII	109	12	4	0	2	127
AsylbLG*	4	2	2	2	4	14
Insgesamt	1.861	596	281	144	86	2.968

Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

* Leistungsberechtigte nach dem AsylbLG (z.B. Asylbewerber oder geduldeter Flüchtling)

• § 9 (2) WoFG - bei der Erteilung eines WBS wurden die zulässigen Einkommensgrenzen nicht überschritten
 § 9 (2) WoFG + 60% - es wurde die Einkommensgrenze um bis zu 60% überschritten
 § 9 (2) WoFG > 60% - es wurde die Einkommensgrenze um mehr als 60% überschritten

Tab. 9: Gültige WBS nach Haushaltsgößen und Sozialräumen per 31.12.2011

Haushaltsgröße		1-Pers. HH	2-Pers. HH	3-Pers. HH	4-Pers. HH	5-Pers. HH u.gr.	Insgesamt
Sozialraum							
1	Nördliche Ortsteile, Sacrow	49	18	7	2	2	78
2	Potsdam Nord	138	39	14	8	3	202
3	Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte	298	117	45	29	17	506
4	Babelsberg, Zentrum Ost	209	62	35	15	12	333
5	Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld	351	108	65	31	15	570
6	Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd	406	129	55	31	29	650
	Nicht untergebrachte Obdachlose, ofW	7	1	0	0	0	8
	von außerhalb	403	122	60	28	8	621
	Insgesamt	1.861	596	281	144	86	2.968

Quelle: Bereich Wohnen

Tab.10: Gültige WBS nach Altersgruppen und Sozialräumen per 31.12.2011

Altersgruppe		0 bis unter 18 Jahre	18 bis unter 27 Jahre	27 bis unter 55 Jahre	55 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter	Insgesamt
Sozialraum							
1	Nördliche Ortsteile, Sacrow	0	23	45	5	5	78
2	Potsdam Nord	0	61	108	16	17	202
3	Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte	0	128	292	44	42	506
4	Babelsberg, Zentrum Ost	1	82	212	25	13	333
5	Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld	2	192	315	38	23	570
6	Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd	0	217	360	40	33	650
	Nicht untergebrachte Obdachlose, ofW	0	4	4	0	0	8
	von außerhalb	1	228	305	47	40	621
	Insgesamt	4	935	1.641	215	173	2.968

Quelle: Bereich Wohnen

2.1.1 WBS-Antragsteller mit dringendem Wohnbedarf

Durch den Bereich Wohnen wurde bei 2.433 Antragstellern (82,0 %) ein dringender Wohnbedarf anerkannt und teilweise Hilfe im Rahmen der Ausübung von Belegungs- und Benennungsrechten bei der Wohnungssuche gewährt. Das ist eine Steigerung um ca. 2,2 % zum Vorjahreszeitraum.

Die Verteilung der erteilten Dringlichkeitsbescheinigungen nach Sozialräumen stellt sich wie in der Übersicht der gesamtgültigen WBS-Antragsteller (Tabelle 4) dar.

Tab. 11: Gültige WBS mit Dringlichkeit nach Sozialräumen per 31.12.2011

Sozialräume	WBS §9(2) WoFG (dringend)	Anteil (%)
1 Nördliche Ortsteile, Sacrow	66	2,7
2 Potsdam Nord	144	5,9
3 Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte	400	16,4
4 Babelsberg, Zentrum Ost	271	11,4
5 Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld	480	19,7
6 Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd	575	23,6
Nicht untergebrachte Obdachlose, ofW	8	0,3
von außerhalb	489	20,0
Insgesamt	2.433	100

Quelle: Bereich Wohnen

Tab. 12: WBS mit Dringlichkeit nach Wohnungsgröße per 31.12.2011

Wohnungsgröße	WBS §9(2) WoFG (dringend)	Anteil (%)
2-Raum-Wohnung (schließt 1 RWE ein)	1.931	79,4
3-Raum-Wohnung	287	11,8
4-Raum-Wohnung	128	5,2
5-Raum-Wohnung und größer	87	3,6
Insgesamt	2.433	100

Quelle: Bereich Wohnen

Bei den bewilligten WBS mit Dringlichkeit stellen die 1-Personen-Haushalte mit ca. 62,7 % wiederum den stärksten Anteil der Hilfesuchenden dar. Bei den Leistungsempfängern nach dem SGB II entfallen ca. 59,5 % auf 1-Personen-Haushalte.

Tab. 13: Gültige WBS mit Dringlichkeit nach sozialen Gruppen und Haushaltsgrößen per 31.12.2011

Soziale Gruppe	Haushaltsgrößen	1-Pers. HH	2-Pers. HH	3-Pers. HH	4-Pers. HH	5-Pers. HH u.gr.	Insgesamt
Keine besondere soziale Gruppe		511	143	64	26	10	754
Student		58	33	8	5	0	104
SGB II		857	269	160	94	67	1.447
SGB XII		96	12	4	0	2	114
AsylbLG		4	2	2	2	4	14
Insgesamt		1.526	459	238	127	83	2.433

Quelle: Bereich Wohnen

Den Hauptanteil bei den Inhabern dringender WBS bilden wie im Vorjahr mit ca. 56,7 % die Antragsteller zwischen 27 bis 55 Jahren sowie die Jahrgänge zwischen 18 und 27 Jahren mit ca. 31,7 %.

Bei der Gesamtbetrachtung der gültigen dringenden WBS-Antragsteller liegt der Schwerpunkt innerhalb der Stadt in den Sozialräumen 6 und 5 sowie bei den Antragstellern von außerhalb.

Tab.14: Gültige WBS mit Dringlichkeit nach Altersgruppen und Sozialräumen per 31.12.2011

Sozialraum		Altersgruppe					Insgesamt
		0 bis unter 18 Jahre	18 bis unter 27 Jahre	27 bis unter 55 Jahre	55 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter	
1	Nördliche Ortsteile, Sacrow	0	19	40	4	3	66
2	Potsdam Nord	0	34	85	14	11	144
3	Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte	0	105	239	35	21	400
4	Babelsberg, Zentrum Ost	1	65	178	21	6	271
5	Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld	2	165	266	34	13	480
6	Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd	0	188	326	36	25	575
Nicht untergebrachte Obdachlos, ofW		0	4	4	0	0	8
von außerhalb		1	191	241	32	24	489
Insgesamt		4	771	1.379	176	103	2.433

Quelle: Bereich Wohnen

2.1.2 Unrealisierte bzw. nicht versorgte Wohnbedarfe (offene WBS)

Problematisch ist nach wie vor, dass die Struktur der freiwerdenden preiswerten Wohnungen nicht mit der vorgenannten Wohnungsnachfrage übereinstimmt. Dies gilt insbesondere für die am stärksten nachgefragten 1- und 2-Raum-Wohnungen.

Deshalb konnte der Wohnbedarf von insgesamt 1.092 wohnungssuchenden Haushalten (ca. 36,8 %) innerhalb des Jahres 2011 nicht realisiert werden und musste in das Jahr 2012 übernommen werden, soweit die Gültigkeit des WBS dies zuließ.

Tab. 15: Unrealisierte gültige WBS nach Wohnungsgröße am 31.12.2011

bewilligte Wohnungsgröße	bis 2-Raum-Wohnung	3-Raum-Wohnung	4-Raum-Wohnung	5-Raum-Wohnung u. größer	Insgesamt
Potsdamer	689	91	53	45	908
von außerhalb	169	31	10	4	244
Insgesamt	858	122	63	49	1.092

Quelle: Bereich Wohnen

Entsprechend der Nachfragestruktur liegt der Anteil fehlender Potenziale mit ca. 78,6 % bei den kleinen Wohnungen, die für den 1- und 2-Personen-Haushalt geeignet und bezahlbar sind.

Für ca. 60 % dieser Nachfrager mussten zusätzlich noch Angemessenheitskriterien der Landeshauptstadt Potsdam zutreffend sein, da nach SGB II und XII sowie analog nach AsylbLG eine angemessene Wohnung gefunden werden musste.

Tab. 16: Unrealisierte gültige WBS nach sozialer Gruppe am 31.12.2011

Bewilligte Wohnungsgröße Soziale Gruppe	bis 2-Raum-Wohnung	3-Raum-Wohnung	4-Raum-Wohnung	5-Raum-Wohnung u. größer	Insgesamt
Keine besondere soziale Gruppe	288	55	20	8	371
Student	58	8	5	0	71
SGB II	458	55	37	39	589
SGB XII	51	3	0	1	55
AsylbLG	3	1	1	1	6
Insgesamt	858	122	63	49	1.092

Quelle: Bereich Wohnen

Tab. 17: Unrealisierte gültige WBS nach Altersgruppen und Sozialräumen am 31.12.2011

Altersgruppen Sozialraum	0 bis unter 18 Jahre	18 bis unter 27 Jahre	27 bis unter 55 Jahre	55 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter	Insgesamt
1 Nördliche Ortsteile, Sacrow	0	10	12	2	0	24
2 Potsdam Nord	0	29	46	6	9	90
3 Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte	0	44	116	18	17	195
4 Babelsberg, Zentrum Ost	1	34	72	15	3	125
5 Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld	2	55	116	10	8	191
6 Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd	0	94	131	17	11	253
Nicht untergebrachte Obdachlose, oFW	0	0	0	0	0	0
von außerhalb	1	81	96	14	22	70
Insgesamt	4	347	589	82	70	1.092

Quelle: Bereich Wohnen

Unter den bis zum 31.12.2011 nicht realisierten Wohnungsanliegen waren auch 917 Wohnungssuchende, bei denen eine besondere Dringlichkeit anerkannt wurde und bei denen die Stadt in besonderem Maße um eine Hilfe und Unterstützung bemüht war. Das sind ca. 84 % aller nicht realisierten Wohnungsanliegen. Diese Haushalte konnten sich aus den verschiedensten Gründen nicht eigenständig den Zugang zum Potsdamer Wohnungsmarkt erschließen.

Tab. 18: Unrealisierte gültige WBS mit Dringlichkeit nach Wohnungsgröße am 31.12.2011

bewilligte Wohnungsgröße Antragsort	bis 2-Raum-Wohnung	3-Raum-Wohnung	4-Raum-Wohnung	5-Raum-Wohnung u. größer	Insgesamt
Potsdamer	585	74	47	44	750
von außerhalb	134	24	5	4	167
Insgesamt	719	98	52	48	917

Quelle: Bereich Wohnen

Tab. 19: Unrealisierte gültige dringende WBS nach sozialen Gruppen per 31.12.2011

Bewilligte Wohnungsgröße Soziale Gruppe	bis 2-Raum-Wohnung	3-Raum-Wohnung	4-Raum-Wohnung	5-Raum-Wohnung u. größer	Insgesamt
Keine besondere soziale Gruppe	204	39	13	7	263
Student	46	4	4	0	54
SGB II	420	51	34	39	544
SGB XII	46	3	0	1	50
AsylbLG	3	1	1	1	6
Insgesamt	719	98	52	48	917

Quelle: Bereich Wohnen

Tab. 20: Unrealisierte gültige WBS mit Dringlichkeit nach Altersgruppen und Sozialräumen per 31.12.2011

Sozialraum	Altersgruppe	0 bis unter 18 Jahre	18 bis unter 27 Jahre	27 bis unter 55 Jahre	55 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter	Insgesamt
1	Nördliche Ortsteile, Sacrow	0	8	12	2	0	22
2	Potsdam Nord	0	18	38	5	7	68
3	Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte	0	38	100	14	8	160
4	Babelsberg, Zentrum Ost	1	28	63	13	3	108
5	Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld	2	50	101	8	4	165
6	Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd	0	81	122	17	7	227
Nicht untergebrachte Obdachlose, ofW		0	0	0	0	0	0
von außerhalb		1	66	78	8	14	167
Insgesamt		4	289	514	67	43	917

Quelle: Bereich Wohnen

2.2 Wohnraumversorgung

Als realisiert bzw. als erledigt konnten insgesamt 990 WBS-Anträge registriert werden. Bei weiteren 886 Haushalten lief die Gültigkeit des Wohnberechtigungsscheines ab, ohne dass ein Folgeantrag gestellt wurde bzw. im Bereich Wohnen Erkenntnisse über eine möglicherweise erfolgte eigenständige Wohnraumversorgung vorlagen.

Tab. 21: Realisierte WBS nach Ort der Antragstellung am 31.12.2011

WBS-Anträge	Realisierte WBS*	Darüber hinaus erledigte WBS ** (ohne Zeitablauf)	Insgesamt
Potsdam	517	114	631
von außerhalb	114	87	201
Insgesamt	789	201	990

Quelle: Bereich Wohnen * Erledigung erfolgte überwiegend durch Unterstützung des Bereiches Wohnen
 ** Realisierung überwiegend durch Selbsthilfe

Tab. 22: Realisierte WBS nach Wohnungsgrößen per 31.12.2011

Wohnungsgröße	WBS	Realisierte WBS*	Darüber hinaus erledigte WBS** (ohne Zeitablauf)	Insgesamt
2-Raum-Wohnung (schließt 1 RWE ein)		494	295	788
3-Raum-Wohnung		94	46	140
4-Raum-Wohnung		31	10	41
5-Raum-Wohnung und größer		12	8	20
Insgesamt		631	359	990

Quelle: Bereich Wohnen * Erledigung erfolgte überwiegend durch Unterstützung des Bereiches Wohnen
 ** Realisierung überwiegend durch Selbsthilfe

Tab. 23: Realisierte WBS nach Sozialräumen per 31.12.2011

Sozialraum	Realisierte WBS *	Darüber hinaus erledigte WBS ** (ohne Zeitablauf)	Insgesamt
1 Nördliche Ortsteile, Sacrow	16	11	27
2 Potsdam Nord	29	31	60
3 Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte	84	58	142
4 Babelsberg, Zentrum Ost	77	34	111
5 Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld	151	56	207
6 Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd	158	80	238
Nicht untergebrachte Obdachlose, ofW	2	2	4
von außerhalb	114	87	201
Insgesamt	631	359	990

Quelle: Bereich Wohnen * Erledigung erfolgte überwiegend durch Unterstützung des Bereiches Wohnen
 ** Realisierung überwiegend durch Selbsthilfe

Bei diesen realisierten WBS kamen überwiegend öffentlich geförderte Wohnungen bzw. vertraglich gebundene Wohnungen mit sozial verträglichen Mieten durch den Bereich Wohnen

zum Einsatz. Circa 82 % (811 WBS) dieser Wohnungssuchenden hatten einen anerkannten dringenden Wohnbedarf.

2.3 Wohngeld

Wohngeld wird zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens als Miet- oder Lastenzuschuss zu den Aufwendungen für selbst genutzten Wohnraum gewährt. Die Wohngeldleistungen werden vom Land getragen und zur Hälfte vom Bund erstattet.

2.3.1 Wohngeld in Zahlen

Während die Zahl der Wohngeld beziehenden Haushalte in der Landeshauptstadt Potsdam in den Jahren 2009 und 2010 nahezu konstant blieb, sank die Zahl im Jahr 2011 im Vergleich zum Vorjahr um ca. 16 %. Der Grund hierfür dürfte im Wegfall der Heizkostenpauschale ab dem 01.01.2011 zu sehen sein. Durch das Haushaltsbegleitgesetz 2011 wurde die im Jahr 2009 eingeführte Heizkostenpauschale als Bestandteil der Miete wieder abgeschafft.

Dies hat zur Folge, dass in die Wohngeldberechnung eine geringere zu berücksichtigende Miete einfließt. Wurde in den Jahren 2009 und 2010 die berücksichtigungsfähige Miete bis maximal zum Miethöchstbetrag plus Heizkostenpauschale bei der Wohngeldberechnung zugrunde gelegt, war es im Jahr 2011 nur noch die berücksichtigungsfähige Miete bis maximal zu dem in den Wohngeldtabellen ausgewiesenen Miethöchstbetrag.

Durch diese Rechtsänderung sanken sowohl die Anzahl der wohngeldberechtigten Haushalte als auch die zur Auszahlung gebrachten Wohngeldbeträge. Im Jahr 2010 wurden an die Wohngeldhaushalte in der Landeshauptstadt Potsdam insgesamt 5,6 Mio. EUR ausgezahlt, im Jahr 2011 waren es 4,6 Mio. EUR.

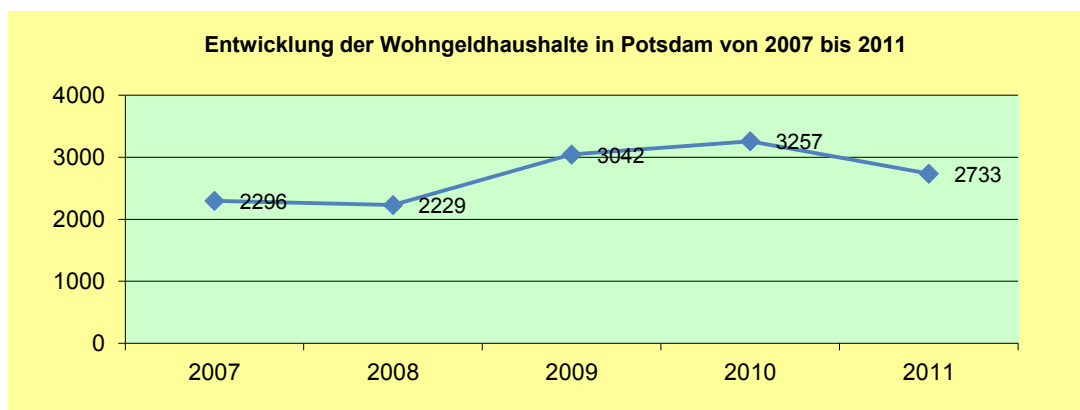


Abb.6: Quelle: Amt für Statistik Berlin - Brandenburg

80 % aller Haushalte, die in 2011 Wohngeld bezogen, waren 1- und 2-Personen-Haushalte. Dabei handelte es sich überwiegend um Rentner und Angestellte. Der Anteil an Mehrpersonen-Haushalten, für die Wohngeld zur Entlastung der Wohnkosten beiträgt, ist sehr gering. Diese Haushalte bekommen ihre Wohnkosten derzeit größtenteils über die Leistungsbereiche des SGB II und SGB XII, wo die Wohnkosten, im Gegensatz zum Wohngeld, überwiegend von der Kommune zu tragen sind.

Wohngeldhaushalte in Potsdam 2011 nach Haushaltsgrößen

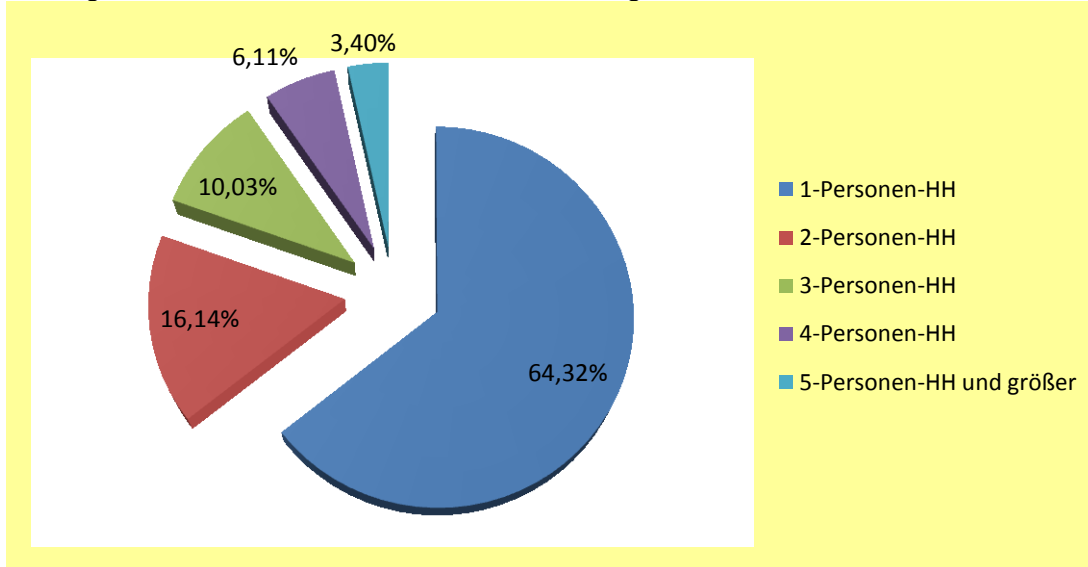


Abb.7: Quelle: Amt für Statistik Berlin - Brandenburg

Unter räumlichen Gesichtspunkten entfielen die meisten Wohngeldhaushalte auf den Sozialraum 6, gefolgt vom Sozialraum 3.

Tab. 24: Entwicklung der Wohngeldhaushalte nach Sozialräumen 2007 bis 2011

Sozialraum	Ges.	SR 1 Nördliche Ortsteile, Sacrow	SR 2 Potsdam Nord	SR 3 Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte	SR 4 Babelsberg, Zentrum Ost	SR 5 Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld	SR 6 Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd
Jahr	Haushalte mit Wohngeld						
2007	2.296	53	146	617	369	478	633
2008	2.229	46	152	572	334	454	671
2009	3.042	90	158	791	471	638	894
2010	3.257	88	172	847	501	693	956
2011	2.733	79	152	709	419	571	803

Quelle: Amt für Statistik Berlin – Brandenburg

Der mit Abstand größte Personenkreis, der Wohngeld bezieht, sind Rentner. Ihr Anteil liegt bei 46,7 % aller Wohngeldempfänger der Landeshauptstadt Potsdam. Mit deutlichem Abstand folgt der Personenkreis der Angestellten mit 17,8 %. Wie die Tabelle 25 zeigt, ist dies kein neuer Trend. Die Schwankungen der Fallzahlen 2010/2011 bei Empfängern von Arbeitslosengeld II sind aus hiesiger Sicht auf Änderungen des SGB II zurückzuführen. So hat insbesondere die Einführung des Kinderwohngeldes (§12a SGB II) zum 1.1.2010 zum Anstieg der Wohngeldzahlen beigetragen. Mit einer erneuten Änderung dieses Paragraphen zum 01.01.2011 wurde eine Wahlmöglichkeit für Leistungsbezieher eingeführt, Wohnkosten vom Jobcenter (Leistung aus einer Hand) oder der Wohngeldstelle zu erhalten.

Tab. 25: Wohngeldhaushalte nach sozialer Stellung des Haushaltsvorstandes 2007 - 2011

Soziale Stellung	2007	2008	2009	2010	2011
Selbständige	106	116	105	89	80
Beamte	3	4	11	9	10
Angestellte	404	379	613	538	487
Arbeiter	143	154	195	147	106
Rentner / Pensionär	994	967	1371	1382	1277
Student	408	339	359	377	346
sonstige Nichterwerbsperson (z.B. Elterngeldempfänger)	98	114	112	106	110
Arbeitslosengeld I	118	136	168	157	101
Arbeitslosengeld II	19	18	104	449	214
Grundsicherung	3	2	4	3	2
Summe	2.296	2.229	3.042	3.257	2.733

Quelle: Amt für Statistik Berlin - Brandenburg

Wohngeld wird überwiegend als Mietzuschuss gewährt. Eigenheimbesitzer und Wohnungseigentümer, die Wohngeld in Form von Lastenzuschüssen erhalten können, machen nur einen sehr geringen Anteil an den wohngeldberechtigten Haushalten aus. Während sich ihr Anteil an der Zahl der Wohngeldhaushalte in den Jahren 2007 bis 2010 zwischen 0,9 und 1,4 % bewegte, lag der Anteil im Jahr 2011 bei 1,3 %.

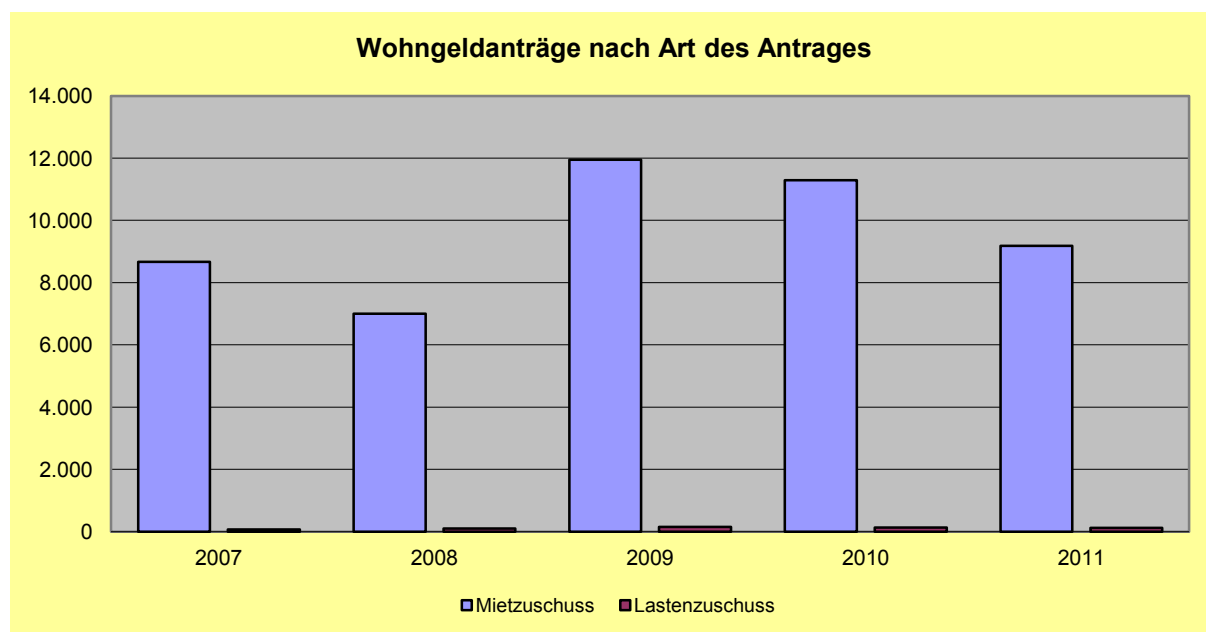


Abb. 8: Quelle: Amt für Statistik Berlin - Brandenburg

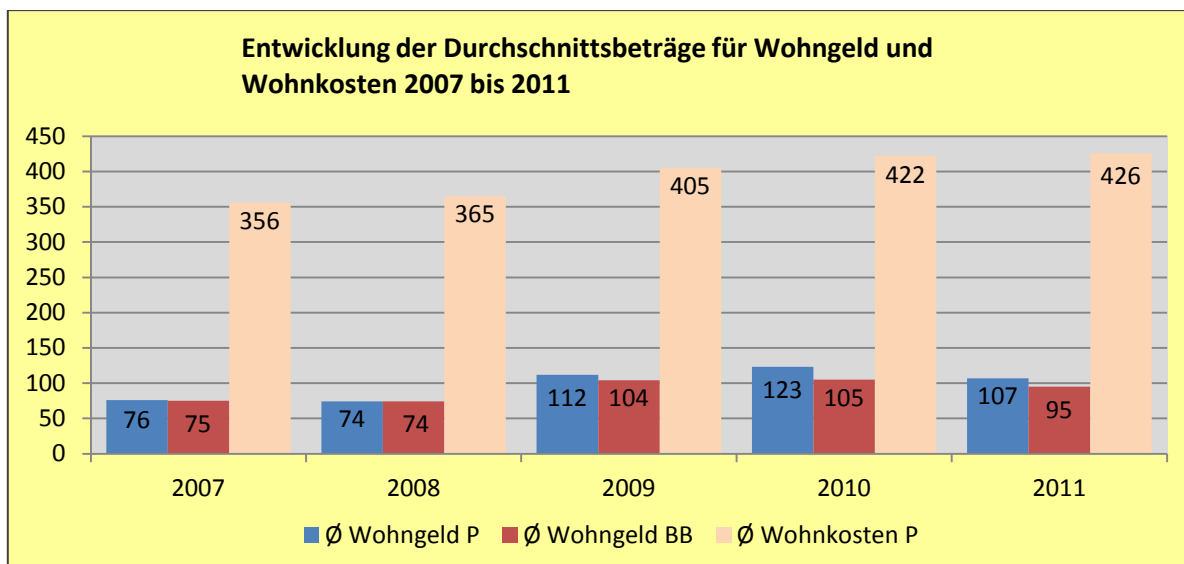


Abb. 9: Quelle: Amt für Statistik Berlin - Brandenburg

3. Wohnungslosigkeit

3.1. Von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte

Seit 1998 gibt es in der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Wohnen eine zentrale Fachstelle, in der Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte beraten und unterstützt werden. Nachdem sich die Sozialberichterstattung im Jahr 2008/2009 ausführlich mit dem Thema Wohnungslosigkeit beschäftigte, sollen nunmehr in dem jährlich erscheinenden Wohnungsmarktbericht die wesentlichen Inhalte zu diesem Thema fortgeschrieben werden.

Die häufigste Ursache, die zum Wohnungsverlust führen kann, sind Mietschulden. Bereits bei einem Rückstand von 2 Monatsmieten ist der Vermieter zur Kündigung der Wohnung berechtigt. Sobald eine Kündigung rechtsverbindlich ausgesprochen wurde, ist das Mietverhältnis akut bedroht. Leider wird dies von einem Teil der Betroffenen nicht hinreichend beachtet. Gleichet der Mieter die geschuldete Miete nicht umgehend aus, ist der Vermieter zur Klage auf Räumung beim Amtsgericht berechtigt. Ab diesem Zeitpunkt ist der Wohnungsverlust durch Zwangsräumung nur noch abzuwenden, wenn der Mietrückstand innerhalb von 2 Monaten ab Zugang der Klage durch den Mieter oder eine öffentliche Stelle ausgeglichen wird. Kann der Mietrückstand nicht ausgeglichen werden, ergeht ein Räumungsurteil. Mit dem bestandskräftigen Räumungsurteil, kann der Vermieter die Wohnung durch einen Gerichtsvollzieher räumen lassen.

Dieser Prozess ist die Hauptursache der Entstehung von Obdachlosigkeit. Gleichzeitig wird deutlich, warum der Bereich Wohnen, Wohnungssicherung ein so hohes Interesse daran hat, über drohende Wohnungsverluste zeitnah informiert zu sein. Nur dann kann – vorausgesetzt die Betroffenen wirken an der Lösung mit – zielgerichtet und präventiv an der Vermeidung von Obdachlosigkeit gearbeitet werden.

Tab. 26: Kündigungen und Räumungsklagen 2007 - 2011

	2007	2008	2009	2010	2011
Kündigungen	550	656	382	487	529
Klagen	321	323	314	264	311
Anzahl angesetzter Zwangsräumungstermine	173	166	177	153	197

Entwicklung Kündigungen, Klagen, Zwangsräumungen 2007 - 2011

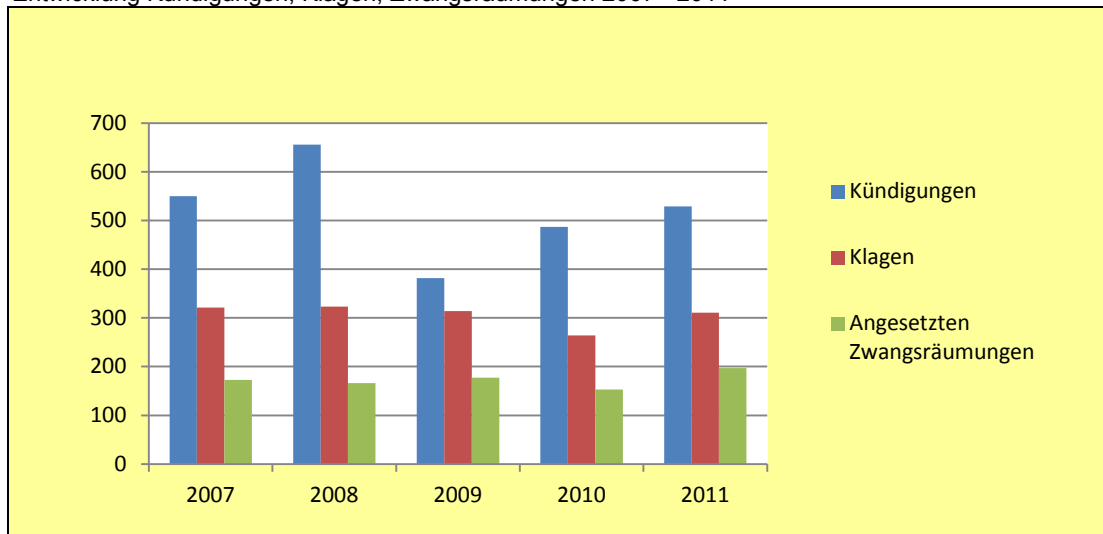


Abb. 10: Quelle: Bereich Wohnen

Die intensiven Bemühungen der letzten Jahre haben den weitestgehenden Status Quo im Bereich der Anzahl der Wohnungsnotfälle zur Folge. Die Auswirkungen der sehr angespannten Wohnungsmarktsituation, die einen Vermietungsmarkt zur Folge hat, spiegelt sich in gleichbleibenden Fallzahlen von insgesamt ca. 1000 pro Jahr wider.

Der Aufwand um insbesondere anstehende Zwangsräumungen zu verhindern, steigt stetig an. Oft geht es darum noch eine Terminverschiebung zu erwirken - um bei einer nicht zu verhindernden Räumung eine andere Unterbringungsmöglichkeit zu finden - dies erfordert viel Zeit und Verhandlungsgeschick.

Bei einem Anhalten der angespannten Wohnungsmarktsituation kann nur das Ziel sein, ein weiteres Ansteigen der Fallzahlen zu verhindern bzw. den derzeitigen Stand zu halten.

3.2 Wohnungslose Haushalte

Die Bedingungen des Potsdamer Wohnungsmarktes machen es für Wohnungslose schwer neuen Wohnraum anzumieten. Die meisten Vermieter verlangen eine Bescheinigung über die Mietschuldenfreiheit, prüfen die Einträge bei der Schufa und ob ein privates Verbraucherinsolvenzverfahren per Beschluss des Amtsgerichtes eröffnet wurde.

Wohnungslose haben mindestens in einem meist allerdings in allen 3 Bereichen schwierige Ausgangsbedingungen. Insofern ist die Unterbringung in einer Obdachloseneinrichtung vielfach nicht zu verhindern. Oft spielt auch die Zeit eine Rolle. Wer nach ausgesprochenem Räumungsurteil hofft schnell eine Wohnung zu finden, schafft es meist nicht bis zum Räumungstermin.

Wohnungslos, nach einer Definition der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe ist: „... Wer nicht über einen mietvertraglich abgesicherten Wohnraum verfügt ...“. Im ordnungsrechtlichen Sinne sind davon Personen betroffen, die per ordnungsrechtlicher Einweisungsverfügung untergebracht wurden.

Im sozialhilferechtlichen Sinne können dies auch Personen sein, die in Frauenhäusern, bei Verwandten und Freunden oder (teilweise von den Betroffenen gewollt) direkt auf der Straße leben.

In Potsdam gibt es seit 1994 ein von der Arbeiterwohlfahrt (AWO) betriebenes Obdachlosenwohnheim für Einzelpersonen im Lerchensteig mit zunächst 80 Plätzen und eine Notunterkunft mit 10 Plätzen. Auf Grund zunehmender Unterbringungszahlen wurde für jugendliche Obdachlose ab 01.05.2009 ein gesondertes Unterbringungsprojekt mit 18 Plätzen geschaffen, das auf Grund ständiger Überbelegung bereits 2010 um 6 Plätze erweitert wurde. Erstmals seit 1994 mussten in 2011 auch die Kapazitäten im Obdachlosenwohnheim um 15 Plätze und bei den Notbetten um 5 Plätze erhöht werden.

Die Zahl der Obdachlosen, d.h. der ordnungsrechtlich untergebrachten Personen, wird im Folgenden dargestellt.

Tab. 27: Unterbringung OWH Lerchensteig (Stand 31.12.)

	2007	2008	2009	2010	2011
Kapazität Obdachlosenwohnheim (ohne Notbett)	80	80	80	80	95
Untergebrachte Personen im OWH (ohne Notbett)	80	92	86	88	89
Aufnahmen Obdachlosenwohnheim (ohne Notbett)	52	61	42	26	42
Entlassungen Obdachlosenwohnheim (ohne Notbett)	39	50	30	27	46
Übernachtungen durchschnittlich pro Monat im Notbett	62	58	166	152	155

Quelle: Bereich Wohnen

Tab. 28: Jugendwohnprojekt Junge Wilde Lerchensteig (Stand 31.12.)

	2009	2010	2011
Kapazität (Plätze)	18	24	24
Auslastung (Personen)	21	21	22
Auslastung (%)	116,7	87,5	91,7

Quelle: Bereich Wohnen

Eine ordnungsrechtliche Unterbringungsmöglichkeit für Familien gibt es in der Landeshauptstadt Potsdam seit 1998. Bis Mitte 2007 mit 24 Plätzen in der Berliner Straße und seit 01.08.2007 mit 25 Plätzen in der Turmstraße. Die 25 Plätze waren auf 7 Wohnungen verteilt, die sich verschiedene Haushalte teilen mussten.

Auf Grund eines gestiegenen Platzbedarfes für zeitweilig unterzubringenden Familien musste im Mai 2009 eine Erweiterung des Familienhauses um 15 auf 40 Plätze erfolgen. Eine weitere Kapazitätserweiterung um 20 auf 60 Plätze war zum 01.09.2011 erforderlich.

Tab.29: Obdachlose Familien im Familienhaus (Stand 31.12.)

	2007	2008	2009	2010	2011
Kapazität (Plätze)	25	25	40	40	60
Untergebrachte Personen	18	15	23	35	44
Untergebrachte Haushalte	7	7	10	16	28
Aufnahmen Haushalte	8	3	15	15	22
Entlassungen Haushalte	9	2	9	12	18

Quelle: Bereich Wohnen

Eine weitere ordnungsrechtliche Unterbringungsmöglichkeit sind Gewährleistungswohnungen. Dies sind Wohnungen, die die Landeshauptstadt selbst angemietet hat, um dort ebenfalls wohnungslose Familien und Einzelpersonen unterzubringen. Mit dieser Form der Unter-

bringung wird das Ziel verfolgt, obdachlose Personen/Familien auf dem Weg zurück in die eigene Wohnung zu unterstützen.

Tab. 30: Gewährleistungswohnungen (Stand 31.12.)

	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl der angemieteten Wohnungen	18	18	19	17	17
Anzahl der untergebrachten Haushalte	141	11	13	12	20
Anzahl der untergebrachten Personen	46	36	38	35	45

Quelle: Bereich Wohnen

Ende 2011 waren insgesamt 200 Personen über eine ordnungsrechtliche Einweisungsverfügung in Unterkünften untergebracht. Dies entspricht einem Anteil von 0,13 % an der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Potsdam. Obwohl dies, gemessen an der Gesamtbevölkerung der Stadt, nur ein geringer Anteil ist, muss festgestellt werden, dass der Anteil der untergebrachten Personen in den letzten Jahren stetig angestiegen ist. Allein von 2010 auf 2011 um 12 %. Die Zahl derer, die verdeckt wohnungslos oder auf der Straße leben, ist statistisch nicht erfasst bzw. erfassbar.

Tab. 31 Entwicklung der Obdachlosenunterkünfte 2007 - 2011 (Stand 31.12.)

	2007	2008	2009	2010	2011
Obdachloseneinrichtung für Einzelpersonen	80	80	80	80	95
Notbetten	10	10	10	10	15
Obdachloseneinrichtung für Familien	25	25	40	40	60
Obdachloseneinrichtung für jg. Erwachsene	0	0	18	24	24
Gewährleistungswohnungen (GWW) = Plätze	18	18	19	17	17
Summe der Einrichtungsplätze ohne GWW	115	115	148	154	194

Quelle: Bereich Wohnen

In den letzten 4 Jahren mussten die Obdachlosenunterkünfte in einem Maß ausgebaut werden, wie zu keinem Zeitpunkt zuvor. In den dargestellten Zeiträumen erfolgte eine Aufstockung um 79 Plätze. Bei 115 Plätzen in 2007 und nunmehr 194 Plätzen in 2011 ist dies eine Steigerung um 68,7 %. Eine Trendwende ist derzeit nicht absehbar. Neben der Zunahme schwieriger Einzelfälle mit multiplen Problemlagen, hier sind neben Verschuldungsproblemen zunehmend auch psychische Auffälligkeiten zu nennen, ist es vor allen Dingen der angespannte Wohnungsmarkt, der es den Betroffenen und den im Hilfesystem arbeitenden Trägern erschwert, drohenden Wohnungsverlust abzuwenden bzw. eingetretene Wohnungslosigkeit zu überwinden.

4. Wohnungsangebot

4.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes

Der Wohnungsbestand hat sich im Jahre 2011, unter Beachtung der Zu- und Abgänge, um nur 558 Wohnungen auf 84.781 Wohnungen erhöht.

Die auch 2011 erfolgte Fortschreibung des Wohnungsbestandes führte wiederum zur Korrektur einzelner Bestandsdaten. Diese betrafen jedoch nur die Sozialräume 2 und 3. Auch im Jahre 2011 war – wie im Vorjahr – im Sozialraum 6 der größte Zuwachs an Wohnungen (+278) zu verzeichnen.

Tab. 32: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Sozialräumen 2007 – 2011

Sozialraum	2007	2008	2009	2010	2011	Änderung zum Vorjahr
1 Nördliche Ortsteile, Sacrow	4.721	4.849	4.887	4.932	4.960	28
2 Potsdam Nord	8.124	8.246	8.488	9.387	9.536	149
3 Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte	20.722	20.733	20.713	20.760	20.836	76
4 Babelsberg, Zentrum Ost	15.366	15.423	15.476	15.539	15.565	26
5 Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld	15.077	15.110	15.120	15.200	15.201	1
6 Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd	17.461	17.482	17.612	18.405	18.683	278
Insgesamt	81.471	81.843	82.296	84.223	84.781	558

Quelle: Bereich Wohnen

Tab. 33: Wohnungsbestand nach Wohnungsgrößen 2007 bis 2011

Wohnungsgröße	1 RWE	2 RWE	3 RWE	4 RWE	5 RWE	6 RWE u. größer	Insgesamt
2007	8.793 10,8 %	25.061 30,8 %	30.541 37,5 %	12.892 15,8 %	3.276 4,0 %	908 1,1 %	81.471 100 %
2008	8.750 10,7 %	25.209 30,8 %	30.639 37,4 %	12.942 15,8 %	3.345 4,1 %	958 1,2 %	81.843 100 %
2009	8.704 10,6 %	25.394 30,9 %	30.707 37,3 %	13.032 15,8 %	3.442 4,2 %	1.017 1,2 %	82.296 100 %
2010	8.749 10,4 %	26.468 31,4 %	31.085 37,0 %	13.384 15,9 %	3.499 4,1 %	1.038 1,2 %	84.223 100 %
2011	8.716 10,3 %	26.835 31,6 %	31.157 36,8 %	13.410 15,8 %	3.598 4,2 %	1.065 1,3 %	84.781 100 %
Änderung zum Vorjahr (WE)	- 33	367	72	26	99	27	558

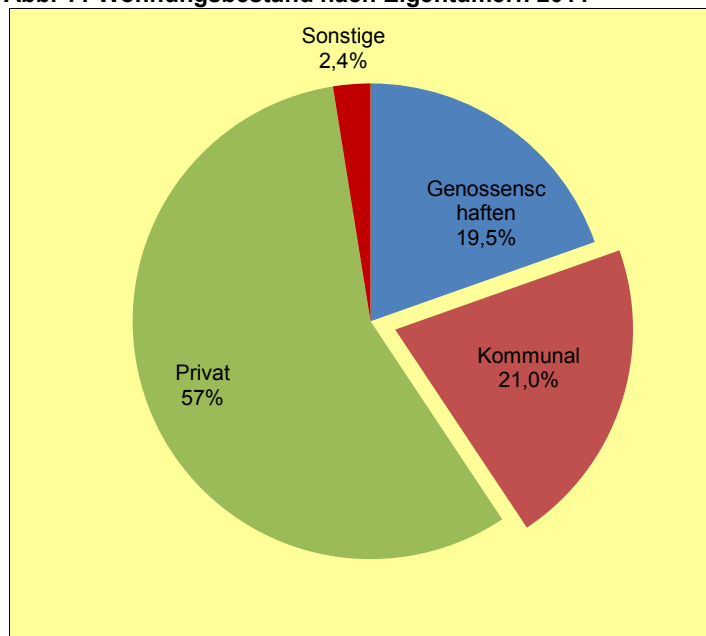
Quelle: Bereich Wohnen

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Wohnungsgrößen weist erneut einen deutlichen Anstieg bei 2-Raum-Wohnungen auf. Dagegen hat sich der Bestand der 1-Raum-Wohnungen um 33 reduziert. Auch bei den 5-Raum-Wohnungen ist mit 99 Wohnungen ein höherer Anstieg als im Vorjahr festzustellen.

Bei einem Vergleich des Wohnungsbestandes nach Eigentumsformen ergibt sich gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung der Anteile am Gesamtbestand der Wohnungen zu Gunsten des

privaten Bestandes (+0,2 %). Dies ist insbesondere auf eine Bestandserweiterung bei privaten Vermietern durch Wohnungsneubau zurückzuführen. Damit einher geht ein weiterer Rückgang der Anteile kommunaler und genossenschaftlicher Bestände am Gesamtbestand um jeweils 0,1%.

Abb. 11 Wohnungsbestand nach Eigentümern 2011



Quelle: Bereich Wohnen

Im Ergebnis der Neubautätigkeit konnten 2011 für die Landeshauptstadt Potsdam insgesamt 339 Wohnungen neu in das bestehende Wohnungskataster aufgenommen werden. Nach wie vor weichen diese Zahlen von denen der Baufertigstellungsstatistik ab. Während neu geschaffene Wohnungen bereits mit dem Zeitpunkt ihrer Bezugsfähigkeit in das Wohnungskataster aufgenommen werden, erscheinen sie in der Baufertigstellungsstatistik erst, wenn alle mit dem Bauvorhaben im Zusammenhang stehenden Leistungen (also auch Außenanlagen) fertiggestellt sind. Dieser Zeitpunkt liegt in aller Regel jedoch deutlich nach dem Bezugszeitpunkt der Wohnungen. Daraus ergibt sich auch die Notwendigkeit einer jährlichen Fortschreibung der Baufertigstellungen (siehe Tabelle 34) für die Vorjahre.

Tab. 34: Wohnungszugang in Potsdam durch Baufertigstellung 2007 - 2011

Jahr	Wohnungszugang durch Errichtung eines neuen Gebäudes	Wohnungszugang in bestehenden Gebäuden	Wohnungszugang insgesamt
2007	561 (+1)	151 (-1)	712
2008	488 (-1)	129 (-1)	617 (-2)
2009	433 (+180)	33	466 (+180)
2010	1.107 (+36)	318(+41)	1.389(+77)
2011	299	40	339

Quelle: Bereich Statistik und Wahlen
(xx) Korrekturwert aus Fortschreibung

Auch bei der Betrachtung nach Wohnungsgrößen erfolgte eine Korrektur zum Vorjahresbericht. Im Jahre 2011 war die Anzahl der neugeschaffenen Wohnungen ausgewogener als im

Vorjahr, allerdings auch deutlich geringer. Relativ gleichmäßig wurden 3- und 5-Raum-Wohnungen sowie 2-Raum-Wohnungen geschaffen.

Dennoch reicht der Wohnungszugang nicht aus, um die Wohnungsnachfrage zu entspannen.

Tab.35: Jährlicher Wohnungszugang nach Wohnungsgröße 2007 – 2011

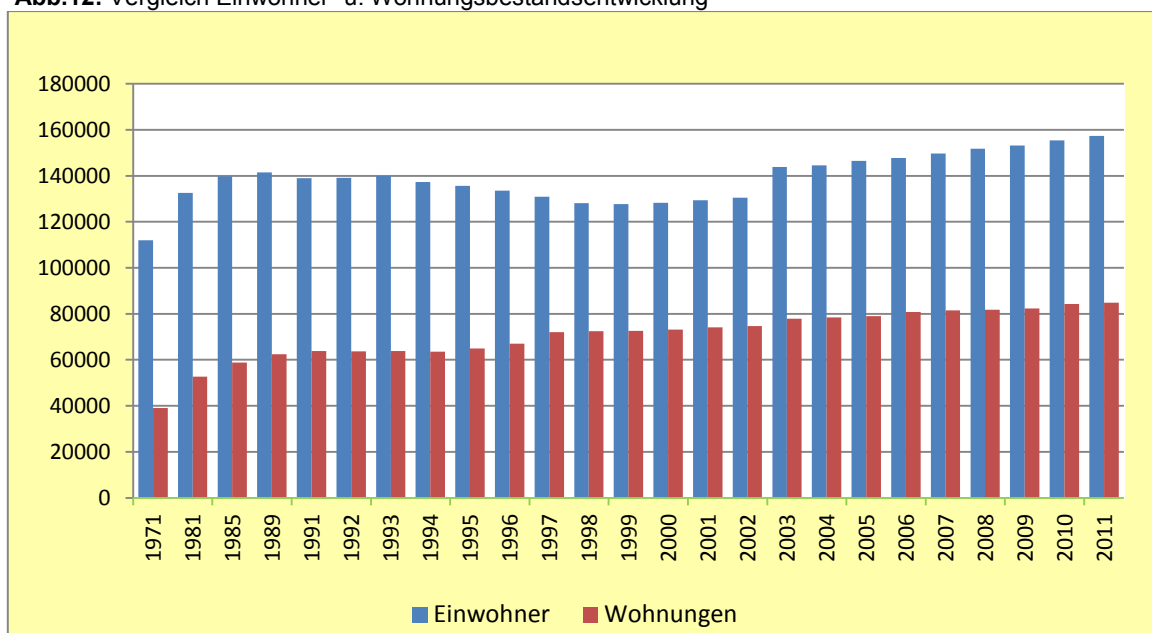
Jahr der Baufertigstellung	1-RWE	2-RWE	3-RWE	4-RWE	5-RWE	6-RWE	7-RWE und größer	Insgesamt
2007	9	78 (+2)	123 (+4)	78 (-4)	161 (-2)	147	116	712
2008	-13	152	130	100	114 (-2)	74 (-1)	60 (+1)	617 (-2)
2009	150 (+138)	31 (+27)	62	50 (+1)	88 (+11)	52 (+3)	33	466 (+180)
2010	24 (+4)	707 (+23)	305 (+9)	157 (+5)	173 (+29)	67 (+3)	33 (+4)	1.466 (+77)
2011	-18	80	86	9	86	65	31	339

Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

Dieser Anstieg des Wohnungsbestandes ist vor allem durch den weiteren Wohnungsbau im Bornstedter Feld und den Eigenheimbau entstanden.

Wie die nachfolgende Grafik veranschaulicht, wächst die Einwohnerzahl seit 2004 dynamischer, als der Wohnungsbestand. Das führt zu einem wachsenden Nachfrageüberhang und zu einer weiteren Anspannung des Potsdamer Wohnungsmarktes.

Abb.12: Vergleich Einwohner- u. Wohnungsbestandsentwicklung



Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

4.2 Analyse der Wohnungsangebote 2011

Im Rahmen der Prüfung der angemessenen Kosten der Unterkunft für Leistungsempfänger nach SGB II und SGB XII wurden im Bereich Wohnen 1.722 Wohnungsangebote geprüft und deren Daten erfasst. Für die detaillierte Analyse waren 1.713 Daten verwertbar.

Tab. 36: Geprüfte Wohnungsangebote 2011 nach Wohnungsgrößen

	1-RWE	2-RWE	3-RWE	4-RWE	5-RWE	>= 6-RWE	Insgesamt
Angebote	551	430	522	197	12	1	1.713
davon mit einer NKM bis 5,50€/qm	163	197	288	124	4	1	777

Quelle: Bereich Wohnen

Die Auswertung der vorgelegten und registrierten Wohnungsangebote in 2011 nach der Eigentumsform stellt sich wie folgt dar.

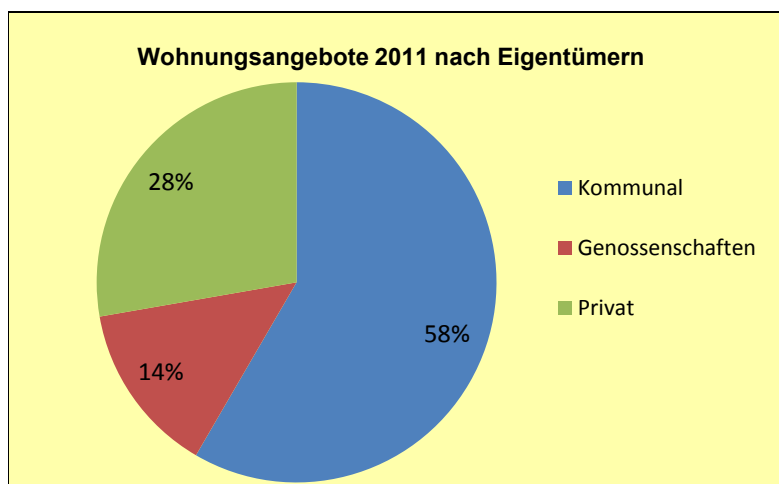


Abb. 13: Quelle: Bereich Wohnen

Mit 717 Wohnungen entfielen die meisten der geprüften Wohnungsangebote wiederum auf den Sozialraum 6 (Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd), gefolgt vom Sozialraum 5 (Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld) mit 497 Wohnungsangeboten.

Tab. 37: Geprüfte Wohnungsangebote 2011 nach Wohnungsgrößen und Sozialraum

Sozialraum	Insgesamt	1 RWE	2 RWE	3 RWE	4 RWE	5 RWE	6 RWE
1	63	15	24	8	14	2	0
2	54	11	22	16	4	0	1
3	209	74	73	46	12	4	0
4	173	48	68	44	12	1	0
5	497	131	111	182	71	2	0
6	717	272	132	226	84	3	0
Insgesamt	1.713	551	430	522	197	12	1

Quelle: Bereich Wohnen

In die Ermittlung der durchschnittlichen Netto-Kaltmieten pro m² sind alle Wohnungsangebote, in denen eine Nettokaltmiete (Angebotsmiete) ausgewiesen war – unabhängig davon, ob sie einer Mietpreisbindung unterlagen oder nicht – eingegangen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete über alle auswertbaren 1.713 Wohnungsangebote lag in 2011 bei 5,83 €/m². Das ist eine Steigerung um 2,9 % (0,17 €/m²) im Vergleich zum Vorjahr. Bei den 1-Raum-Wohnungen sowie bei den 3- und 4-Raum-Wohnungen war ein Anstieg von 0,15€/m² bis 0,24€/m² zu verzeichnen.

Bei den 2-Raum-Wohnungen hat sich die Netto-Kaltmiete um ca. 0,07€/m² erhöht. Ein erneuter Rückgang der durchschnittlichen Netto-Kaltmiete (ca. 0,06€/m²) ist wiederum bei den 5-Raum-Wohnungen eingetreten. In den einzelnen Wohnungsgrößen wurden folgende Durchschnittsmieten (Angebotsmieten) erfasst. Zu welchen Mietkonditionen letztlich Mietverträge geschlossen wurden, ist daraus jedoch nicht erkennbar.

Tab. 38: Durchschnittliche Netto-Kaltmiete (EUR/m²) nach Wohnungsgrößen 2011

	1 RWE	2 RWE	3 RWE	4 RWE	5 RWE
Nettokaltmiete (€/m²)	6,33	5,79	5,50	5,47	5,58
Änderung zum Vorjahr (€/m²)	+ 0,15	+ 0,07	+ 0,18	+ 0,24	- 0,06
Änderung zum Vorjahr (%)	+ 2,4	+ 1,2	+ 3,3	+ 4,4	- 1,1

Quelle: Bereich Wohnen

4.3 Zeitungsanalyse

Der Analyse wurden die Zeitungsinserate im Immobilienteil der MAZ und der PNN des 2. und 4. Quartals 2011 zu Grunde gelegt. Es wurden jeweils die Daten der Wochenendausgaben in der Monatsmitte aller Monate in den genannten Quartalen erfasst. Für 2011 konnten fast alle erfassten Wohnungsdaten (gesamt 175) in die Auswertung einbezogen werden. Lediglich 8 Wohnungsdaten konnten auf Grund fehlender Angaben nicht für weiterführende Auswertung verwendet werden. Insgesamt war ein deutlicher Rückgang inserierter Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr festzustellen. Dies lässt vermuten, dass in diesem Segment weniger Wohnungen zur Neuvermietung anstanden oder Vermietungen auch ohne vorherige Inserate möglich waren.

Tab. 39: Erfasste Wohnungsdaten nach Wohnungsgröße 2007 - 2011

Jahr	Insgesamt	1 RWE	2 RWE	3 RWE	4 RWE	5 RWE	6 RWE	7 RWE und >
2007	349	16	143	116	57	11	2	4
2008	152	6	69	41	29	7	0	0
2009	319	20	148	88	36	22	4	1
2010	327	12	121	100	68	23	1	2
2011	167	5	52	67	30	10	3	0

Quelle: Bereich Wohnen

Tab. 40: Erfasste Wohnungsdaten nach Sozialräumen 2007 - 2011

Sozialraum	2007	2008	2009	2010	2011
1	47	7	29	31	29
2	52	17	18	43	18
3	125	50	83	63	31
4	74	36	63	51	28
5	24	17	45	76	35
6	27	25	81	63	26
Insgesamt	349	152	319	327	167

Quelle: Bereich Wohnen

Die räumliche Betrachtung der Wohnungsangebote über die Zeitungsannoncen stellt sich gegenüber dem Vorjahr ausgewogener im Stadtgebiet dar.

Ein Rückgang um ca. die Hälfte dieser Wohnungsangebote war in allen Sozialräumen zu verzeichnen, mit Ausnahme des Sozialraumes 1. Hier war die Anzahl relativ konstant.

Eine Auswertung der Quellen nach Eigentümern war auf Grund fehlender Angaben nicht möglich. Aus Erfahrung kann hier jedoch unterstellt werden, dass es sich überwiegend um Wohnungsangebote aus dem privaten Wohnungsbestand handelt.

Ein Vergleich aller aus den Inseraten erfassten Angebotsmieten für die Jahre 2006-2011 zeigt, dass die Mieten auch in diesem Segment weiter gestiegen sind und deutlich über dem Durchschnitt für die Bestandsmieten in der Landeshauptstadt Potsdam liegen.

Von den 167 erfassten Daten in 2011 konnten für die Ermittlung des Durchschnittswertes nur 136 Inserate zu Grunde gelegt werden, da bei 31 Inseraten keine Mieten angegeben waren.

Tab. 41: Entwicklung der Angebotsmieten (Netto-Kaltmiete) für die Jahre 2007 - 2011

	2007	2008	2009	2010	2011
Durchschnittliche NKM /m ² (EUR)	6,95	7,00	7,15	7,17	7,57
Index (2007 = 100%)	100	100,7	102,8	103,2	108,9

Quelle: Bereich Wohnen

4.4 Leerstandsanalyse

Die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre in Verbindung mit der relativ geringen Neubautätigkeit hält den Wohnungsleerstand weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

Die Entwicklung der Leerstandsquoten in den letzten Jahren ist in der folgenden Übersicht dargestellt. Erstmals seit Beginn der Berichterstattung ist der Leerstand sowohl bei vermietbar wie auch bei unvermietbar leer stehenden Wohnungen unter die Marke von 1 % abgesunken.

Tab. 42: Leerstandsquoten 2007 - 2011

Jahr	WE insgesamt	Leerstand insgesamt (%)	Davon	
			Unvermietbar leer (%)	Vermietbar leer (%)
2007	81.471	3,3	1,8	1,4
2008	81.843	2,4	1,3	1,1
2009	82.296	2,5	1,6	0,9
2010	84.223	2,5	1,1	1,4
2011	84.781	1,84	0,98	0,86

Quelle: Bereich Wohnen

Per 31.12.2011 wurden von 84.781 Wohnungen lediglich insgesamt 1.560 Wohnungen aller Eigentumsformen als Leerstand registriert. Dabei entfällt der überwiegende Teil der leer stehenden Wohnungen auf private Vermieter.

Über alle Eigentumsformen hinweg wurden 729 Wohnungen (0,86%) als vermietbar leer und 831 Wohnungen (0,98 %) als unvermietbar leer stehend eingeschätzt.

Durch den erneuten Rückgang der Leerstandsquote liegt die Zahl leer stehender Wohnungen in der Landeshauptstadt Potsdam erstmalig unterhalb von 2% und damit weit unter der Fluktuationsreserve von ca. 3 Prozent, die eine normale Bewegung innerhalb eines Wohnungsmarktes (z.B. Wohnungswechsel) sicherstellen soll.

Tab. 43: Wohnungsl Leerstand 2011 nach Sozialräumen

Sozialraum	WE insgesamt	Leerstand insgesamt (%)	Davon	
			unvermietbar leer (%)	vermietbar leer (%)
1 Nördliche Ortsteile, Sacrow	4.960	1,06	0,00	1,06
2 Potsdam Nord	9.536	0,35	0,26	0,09
3 Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte	20.836	4,23	2,94	1,29
4 Babelsberg, Zentrum Ost	15.565	2,61	1,19	1,43
5 Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld	15.201	0,81	0,09	0,72
6 Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd	18.683	0,77	0,30	0,47
Insgesamt	84.781	1,84	0,98	0,86

Quelle: Bereich Wohnen

4.5 Mietenentwicklung

Die Frage, wie sich die Mieten in der Landeshauptstadt Potsdam entwickelt haben und wie die aktuellen Mieten einzuordnen sind, ist nicht einfach zu beantworten. Am ehesten ist die Entwicklung der Mieten in der Landeshauptstadt Potsdam an einem Vergleich der Mietspiegelmieten ablesbar. Dabei ist jedoch zu beachten, dass Mieten für Ein- und Zweifamilien-

häuser und für Wohnungen, deren Mieten bspw. auf Grund öffentlicher Förderung begrenzt sind, nicht zum mietspiegelrelevanten Bestand gehören.

Unter Beachtung dieser Einschränkungen ergibt sich aus dem Vergleich der Mietspiegel 2006 bis 2012 folgende durchschnittliche Mietentwicklung für die Landeshauptstadt Potsdam insgesamt und für die Größenklassen.

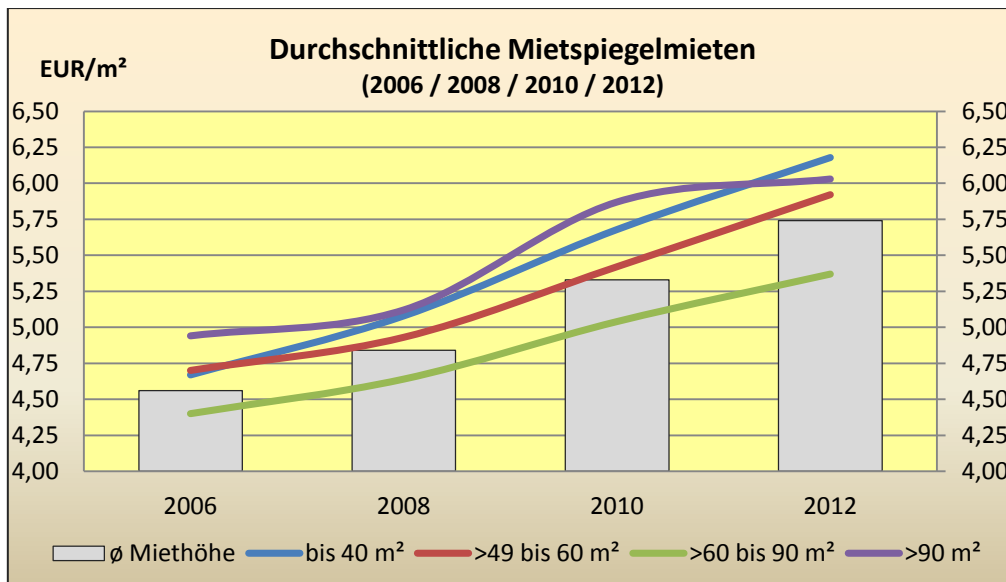


Abb. 14: Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

Tab. 44: Durchschnittliche Mietspiegelmieten (2006 / 2008 / 2010 / 2012)

	2006	2008	2010	2012
bis 40 m²	4,67	5,08	5,68	6,18
>49 bis 60 m²	4,7	4,93	5,42	5,92
>60 bis 90 m²	4,4	4,64	5,04	5,37
>90 m²	4,94	5,12	5,87	6,03
Ø Miethöhe	4,56	4,84	5,33	5,74

Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

An dieser Stelle ist auch ein Blick über die Grenzen der Stadt hinaus von Interesse, was die Möglichkeit des Vergleiches mit anderen Städten eröffnet.

Dazu soll hier der Mietspiegelindex 2011, herausgegeben von der F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, herangezogen werden. In den nachfolgenden Tabellen wird deutlich, wie sich die Mieten in Potsdam im Vergleich zu anderen Städten der alten und neuen Bundesländer einordnen. Für die Auswertung hat F+B die Mietspiegel von 319 Orten mit mehr als 20.000 Einwohnern ausgewertet. Zu Grunde gelegt wurden jeweils die Daten zum 1.7. der Jahre 2007 bis 2011 sowie eine typische Wohnung mit 65 m² Wohnfläche, einfacher Ausstattung und in guter Lage.

Während die Landeshauptstadt Potsdam im Vergleich mit ausgewählten Oststädten 2008 noch auf Platz 8 lag, ist sie in 2011 auf Platz 3 vorgerückt. Im Vergleich mit westdeutschen Städten hat die Landeshauptstadt Potsdam von Platz 93 im Jahre 2008 nun den Platz 64 im Jahre 2011 eingenommen.

In diesem Zeitraum hat sich das durchschnittliche Mietniveau für die beschriebene Vergleichswohnung von 5,67 €/m² auf 6,04 €/m² erhöht.

Tab. 45: Ortsübliche Vergleichsmieten im Vergleich 2008

Ranking			Orte	Region	Einwohner	Index	NK (€/m ²)
BRD	West	Ost					
1	1		München	Süd	1.294.608	166	9,81
2	2		Germering	Süd	36.956	136	8,04
3	3		Dachau	Süd	40.496	132	7,80
4	4		Köln	NRW	989.766	129	7,62
...							
48		1	Jena	Ost	102.494	105	6,21
50		2	Rostock	Ost	199.868	104	6,15
79		3	Stralsund	Ost	58.288	98	5,79
85		4	Radebeul	Ost	33.203	97	5,73
93		5	Potsdam	Ost	148.813	96	5,67

Quelle: Mieten in Deutschland 2008 - F+B-Mietspiegelindex

Tab. 46: Ortsübliche Vergleichsmieten im Vergleich 2009

Ranking			Orte	Region	Einwohner	Index	NK €/m ²)
BRD	West	Ost					
1	1		München	Süd	1.311.570	171	9,99
2	2		Germering	Süd	36.989	138	8,06
3	3		Dachau	Süd	41.167	133	7,77
4	4		Wiesbaden	Mitte	275.849	128	7,48
...							
29		1	Jena	Ost	102.752	113	6,60
59		2	Rostock	Ost	200.413	100	5,84
74		3	Radebeul	Ost	33.300	99	5,78
83		4	Potsdam	Ost	150.833	97	5,66

Quelle: Mieten in Deutschland 2009 - F+B-Mietspiegelindex

Tab. 47: Ortsübliche Vergleichsmieten im Vergleich 2010

Ranking			Orte	Region	Einwohner	Index	NK €/m ²)
BRD	West	Ost					
1	1		München	Süd	1.326.807	172	10,13
2	2		Germering	Süd	37.035	142	8,36
3	3		Dachau	Süd	41.678	130	7,66
4	4		Stuttgart	Süd	600.068	130	7,66
...							
23		1	Jena	Ost	103.392	114	6,71
55		2	Rostock	Ost	201.096	101	5,95
71		3	Radebeul	Ost	33.387	99	5,83
77		4	Potsdam	Ost	152.966	97	5,71

Quelle: Mieten in Deutschland 2010 - F+B-Mietspiegelindex

Tab. 48: Ortsübliche Vergleichsmieten im Vergleich 2011

Ranking			Orte	Region	Einwohner	Index	NK €/m ²)
BRD	West	Ost					
1	1		München	Süd	1.330.440	159	9,60
2	2		Germering	Süd	37.283	142	8,58
3	3		Leinenfelde	Süd	37.074	131	7,91
4	4		Stuttgart	Süd	601.646	131	7,91
...							
24		1	Jena	Ost	104.449	114	6,89
56		2	Rostock	Ost	201.442	101	6,10
64		3	Potsdam	Ost	154.606	100	6,04

Quelle: Mieten in Deutschland 2011 - F+B-Mietspiegelindex

Die Zahlen belegen auch, dass sich das Mietenniveau der ostdeutschen Städte im Vergleich zu den westdeutschen Städten insgesamt erhöht hat.

Betrachtet man allein die in die Mietspiegel eingegangenen Neuvertragsmieten wird deutlich, dass die Landeshauptstadt Potsdam nicht vordergründig ein Mietenproblem bei der Vielzahl der über mehrere Jahre bestehenden Mietverhältnisse (Bestandsmieten) hat. Vielmehr sind Haushalte immer dann mit hohen Mietforderungen durch Neuvermietungszuschläge konfrontiert, wenn ein Wohnungswechsel erforderlich ist.

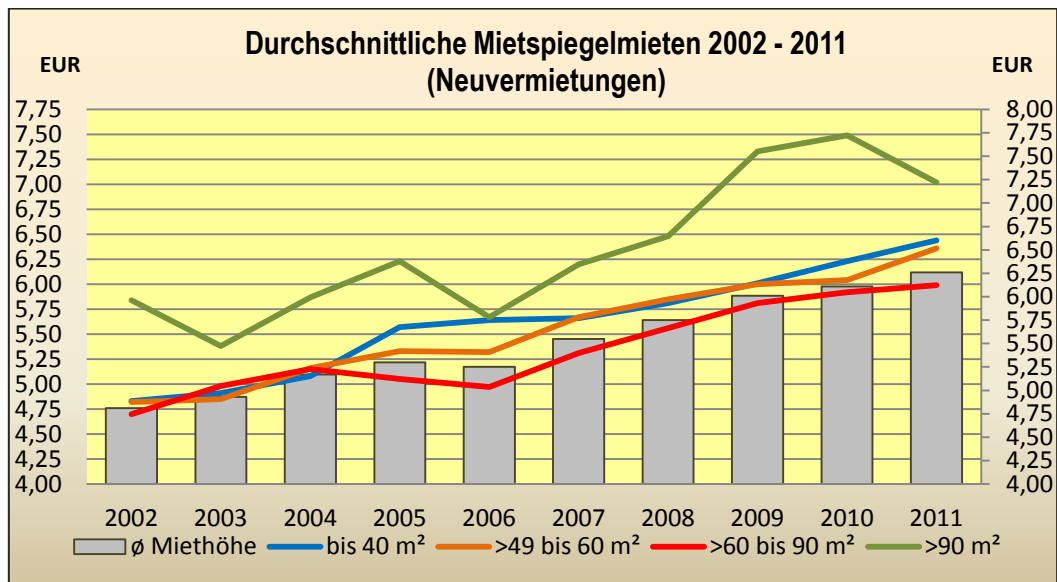


Abb. 15: Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

Tab. 49: Durchschnittliche Mietspiegelmieten 2002 – 2011 (Neuvermietungen)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
bis 40 m²	4,83	4,91	5,08	5,57	5,64	5,66	5,81	6,01	6,23	6,44
>49 bis 60 m²	4,82	4,85	5,16	5,33	5,32	5,67	5,85	6,00	6,04	6,36
>60 bis 90 m²	4,70	4,98	5,15	5,05	4,97	5,31	5,56	5,81	5,92	5,99
>90 m²	5,84	5,38	5,87	6,23	5,67	6,20	6,48	7,33	7,49	7,02
ø Miethöhe	4,81	4,93	5,17	5,30	5,25	5,55	5,75	6,01	6,11	6,26

Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

4.6 Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen

Auf Grund auslaufender Förderzeiträume sind auch 2011 die Zahlen der gebundenen Wohnungen erneut zurückgegangen.

Diese Entwicklung wird sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen. Lediglich bei den 484 klassischen Sozialwohnungen ist davon auszugehen, dass deren Bindungen noch über einen längeren Zeitraum Bestand haben werden.

Für einen Großteil der zzt. nur mietpreisgebundenen Wohnungen war im Berichtszeitraum für 2012 eine Neukonditionierung der Darlehensverträge absehbar, die auch zur Schaffung neuer und intelligenter Miet- und Belegungsbindungen, also neuer Instrumente der sozialen Wohnraumversorgung, genutzt werden sollen. Inzwischen ist eine erste Vereinbarung zur Schaffung von 1.200 flexiblen Miet- und Belegungsgebundenen innerhalb von vier Jahren, gerechnet ab Januar 2012, Realität. Weitere Verträge sollen aus Sicht der Stadt folgen.

Aus den vorgenannten Überlegungen ist die bisherige Darstellung der Entwicklung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen aus dem Vorjahresbericht zukünftig kontinuierlich anzupassen.

Am 31.12.2011 gab es insgesamt 2.702 Wohnungen, die einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterlagen, wobei nur für 1.254 Wohnungen ein direkter Zugriff der Stadt durch Ausübung von Benennungs- und Besetzungsrechten möglich war, sofern ein Freiwerden einer dieser Wohnungen angezeigt wurde.

Für weitere 7.914 Wohnungen gelten zzt. nur Mietpreisbindungen, die auf Grund des Mietniveaus für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte nicht geeignet sind.

Tab. 50 : Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen am 31.12.2011

Anzahl der Wohnungen	Bindung ohne Benennungsrecht	Bindung mit Benennungs- und Besetzungsrecht	Nur Mietpreisbindung
10.616	1.448	1.254	7.914

Quelle: Bereich Wohnen

Tab. 51:Wohnungen nach Art der Bindung und Sozialräumen

Sozialraum	Bindung ohne Benennungsrecht	Bindung mit Benennungs- und Besetzungsrecht	Nur Mietpreisbindung
1 Nördliche Ortsteile, Sacrow	94	26	26
2 Potsdam Nord	161	200	120
3 Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte	411	302	2.509
4 Babelsberg, Zentrum Ost	429	358	1.676
5 Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld	84	118	1.807
6 Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd	269	250	1.776
gesamt	1.448	1.254	7.914

Quelle: Bereich Wohnen

4.7. Soziale Wohnraumversorgung

In Auswertung der Wohnraumversorgungsverträge konnte im Jahr 2011 die Erfolgsquote vom Vorjahr noch einmal deutlich mit fast 14 % überboten werden.

Durch das verbesserte Zusammenwirken konnten von Jahr zu Jahr noch mehr konkrete wohnungsbezogene Benennungen durch den Bereich Wohnen durchgeführt werden und die Ergebnisse der Vorjahre überboten werden. Erstmals seit Inkrafttreten dieser Verträge ist es einem Partner gelungen eine hundertprozentige Erfüllung zu erreichen.

Nachfolgend sind die erreichten Versorgungsquoten der letzten fünf Jahre dargestellt.

Tab. 52: Erfüllungsstand der Wohnraumversorgungsverträge 2007 bis 2011

	Soll	Ist (absolut u. in %)				
		2007	2008	2009	2010	2011
Pro Potsdam	300	132 44,0 %	86 28,6 %	215 72 %	245 81,7 %	301 100 %
WG Karl Marx	75	39 52,0 %	41 54,6 %	67 89 %	60 80,0 %	63 84,0 %
PWG 1956	35	6 17,1 %	3 8,5 %	21 60 %	10 28,6 %	9 25,7 %
PbG	30	2 6,6 %	2 6,6 %	23 77,0 %	19 63,3 %	20 66,7 %
Insgesamt	440	179 40,7 %	132 30,0 %	326 74 %	334 75,9 %	393 89,3 %

Quelle: Bereich Wohnen

Die Betrachtung des Erfüllungsstandes nach Sozialräumen zeigt eine deutliche Konzentration der Versorgungsfälle im Sozialraum 5 und 6 bei allen Vertragspartnern. Dies ist unter anderem der Fluktuation und dem Mietniveau in diesen Stadtteilen geschuldet, da hier noch die meisten Wohnungen mit einer Nettokaltmiete bis 5,50€/qm vorhanden sind oder deren Reduzierung auf 5,50€/qm NKM wirtschaftlich vertretbar war und hier auch erhöhte innerstädtische Umzüge erfolgten.

Tab. 53: Wohnungen aus den Wohnungsversorgungsverträgen 2011 nach Sozialräumen

Sozialraum	Pro Potsdam	PbG	WG Karl Marx	PWG 1956	gesamt
1	1	0	0	0	1
2	0	0	0	0	0
3	27	1	2	0	30
4	20	0	6	0	26
5	112	8	21	6	147
6	141	11	34	3	189
Insgesamt	301	20	63	9	393

Quelle: Bereich Wohnen

Die Versorgung einkommensschwacher Haushalte über den Wohnungsversorgungsvertrag entspricht auch bei der Analyse der bereitgestellten Wohnungsgröße der allgemeinen Wohnungsnachfrage. Demnach sind insgesamt mehr als die Hälfte aller Wohnungen zur Versorgung von 1- und 2-Personen-Haushalten zum Einsatz gekommen.

Tab. 54: Wohnungen aus den Wohnungsversorgungsverträgen 2011 nach Wohnungsgrößen

Wohnräume	Pro Potsdam	PbG	WG Karl Marx	PWG 1956	gesamt
1-R	90	3	26	3	122
2-R	68	3	19	1	91
3-R	104	13	16	4	137
4-R	39	1	2	1	43
5-R	0	0	0	0	0
Insgesamt	301	20	63	9	393

Quelle: Bereich Wohnen

Wie im Vorjahresbericht angekündigt können nun auch die Ergebnisse des Modellprojektes „Flexible Bindungen“ präsentiert werden.

Mit dem Modellprojekt „Flexible Bindungen“ sollte getestet werden, ob dies ein Beitrag zur Schaffung zusätzlicher preiswerter Wohnungen sein kann und ob dadurch Potenziale für den Einsatz von finanziellen Mitteln im vorhandenen Wohnungsbestand erschlossen werden können. Gleichzeitig sollte eine Alternative für die bisherige klassische Wohnraumförderung, die sich als unflexibel und starr auf die Wohnung bezog, getestet werden.

Anders als bei der klassischen Wohnraumförderung sollen von diesem Modellprojekt einkommensschwache Haushalte stärker von der Förderung profitieren aber auch nur so lange, wie dies auf Grund ihrer wirtschaftlichen Situation erforderlich ist. Regelmäßige Einkommensprüfungen (nach 3 oder 5 Jahren) sollen sicherstellen, dass nur bedürftige Haushalte in den Genuss der Vergünstigungen kommen.

Mit einer gemeinsamen Vereinbarung wurde das Modellprojekt am 01.01.2011 für eine Laufzeit von 2 Jahren gestartet.

Das Gesamtbudget in Höhe von 250.000 € bildet den finanziellen Projektrahmen. Die Pro Potsdam wählt aus ihrem freiwerdenden Wohnungsbestand geeignete Wohnungen aus, die nach dieser Vereinbarung voll ausgestattet sind, bisher nicht gebunden sind und eine Nettokaltmiete von 5,50€/qm bis zu 6,50€/qm im Sinne des Mietspiegels 2010 nicht überschreiten. Dabei sollen die Wohngebiete Schlaatz und Drewitz nicht zum Einsatz kommen.

Das Wohnungsunternehmen verzichtet bei diesen Wohnungen auf Neuvermietungszuschläge und Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB während der Bindungsdauer und räumt der Landeshauptstadt Potsdam das Benennungsrecht ein.

Berechtigte Personen, denen ein WBS nach § 9 Wohnraum-Fördergesetz (WoFG) mit anerkannter sozialer Dringlichkeit durch den Bereich Wohnen bescheinigt werden konnte und die für eine nach dieser Vereinbarung angemessenen Wohnung benannt wurden, erhalten nach Abstimmung mit der Pro Potsdam einen Mietvertrag mit einer fest gebundenen Nettokaltmiete von 5,50€ /qm und einer Bindungsdauer von 3 oder 5 Jahren, welche durch den Bereich Wohnen bestimmt wird und sich an eine prognostizierte Einkommensentwicklung orientiert. Die Differenz zu der nach dem bei Abschluss des Mietvertrages geltenden Mietspiegel zulässigen Nettokaltmiete wird durch den Einsatz finanzieller Mittel aus dem Verfügungsfonds gedeckt.

Laut der Vereinbarung wird nach Ablauf der auf 3 Jahre begrenzten Bindungszeit eine Mieterhöhung von 6% und nach Ablauf von 5 Jahren eine Erhöhung von 10 % möglich. Erst danach sind Mieterhöhungen nach § 558 BGB wieder zulässig.

Die Ergebnisse für das Jahr 2011 sind vielversprechend.

Für 64 Wohnungen konnten bis zum 31.12.2011 Mietverträge nach dieser Vereinbarung abgeschlossen werden. An den bereitgestellten Wohnungen sind 1- und 2-R-WE mit ca. 84 % (54 WE) beteiligt. Dies korrespondiert mit der Verteilung der Wohnungssuchenden (bewilligte WBS-Anträge) für diese Wohnungsgröße. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung lag bei ca. 45 m². Für 42 WE (66 % aller Wohnungen) gilt eine Miet- und Belegungsbindungszeit von 3 Jahren. Weitere 22 WE (34 %) wurden für einen Zeitraum von 5 Jahren gebunden. Für die Absenkung der Miete bei den 64 neu mit Miet- und Belegungsbindungen versehenen Wohnungen entstand über die gesamte Laufzeit betrachtet ein Mittelbedarf von insgesamt 47.656 EUR. Die durchschnittlichen Kosten für eine nach diesem Modell neu gebundene Wohnung belaufen sich auf 195 EUR (3 Jahre Bindung) und 210 EUR (5 Jahre Bindung) im Jahr.

Tab. 55: Ergebnisse aus der flexiblen Bindung 2011 und deren Bindungsdauer

Anzahl der Mietverträge	Bindungsdauer 3 Jahre	Bindungsdauer 5 Jahre
64	42	22

Quelle: Bereich Wohnen

Auch bei der Betrachtung nach Wohnungsgrößen konnte der bedarfsgerechten Wohnungsnachfrage entsprochen werden.

Tab. 56: Ergebnisse aus der flexiblen Bindung in 2011 nach Wohnungsgrößen

Wohnräume	1-R	2-R	3-R	4-R	5-R
64	33	21	6	2	2

Quelle: Bereich Wohnen

Die Darstellung nach Sozialräumen zeigt auch, dass das Modell gut geeignet ist, um eine bessere Verteilung der Wohnraumversorgungen in den Stadtgebiete bzw. Sozialräumen vorzunehmen. Gegenüber den Ergebnissen aus den Wohnungsversorgungsverträgen konnte hierbei die Konzentration der Versorgungspotenziale auf die Sozialräume 3 und 4 verlagert werden und somit zu einer besseren Gesamtverteilung beitragen.

Tab. 57: Ergebnisse aus der flexiblen Bindung in 2011 nach Sozialräumen

Sozialraum	1	2	3	4	5	6
64	0	0	23	26	1	14

Quelle: Bereich Wohnen