



Landeshauptstadt  
Potsdam

# Informationen über die soziale Wohnraumversorgung der Landeshauptstadt Potsdam



Wohnungsmarktbericht  
Bereich Wohnen | 12/2013

# Inhaltsverzeichnis

---

0. Vorbemerkung.....	7
1. Wohnbevölkerung .....	8
1.1. Bevölkerungsentwicklung sowie innerstädtische und außerstädtische Wanderungsbewegung.....	8
1.2. Bevölkerungsstruktur.....	11
2. Wohnungsnachfrage .....	12
2.1 Antragsteller von Wohnberechtigungsscheinen (WBS) und deren Wohnbedarfe..	12
2.2. WBS-Antragsteller mit dringendem Wohnbedarf .....	15
2.3 Wohnraumversorgung .....	17
2.4 Nicht realisierte bzw. nicht versorgte Wohnbedarfe (offene WBS) .....	18
2.5 Wohngeld .....	21
3. Wohnungslosigkeit .....	23
3.1 Von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte .....	23
3.2 Wohnungslose Haushalte.....	24
4. Wohnungsangebot .....	27
4.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes .....	27
4.2 Analyse der Wohnungsangebote 2012.....	30
4.3 Zeitungsanalyse .....	32
4.4 Leerstandsanalyse .....	33
4.5 Mietenentwicklung.....	34
4.6 Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen.....	38
4.7 Soziale Wohnraumversorgung .....	39

<b>Tabellen- und Abbildungsverzeichnis</b> .....		<b>Seite</b>
Tab. 1	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in den Sozialräumen seit 2003 .....	11
Tab. 2	Ausländer mit Hauptwohnsitz in den Sozialräumen seit 2003 .....	11
Tab. 3	Bevölkerung nach Altersgruppen in den Sozialräumen am 31.12.2012 .....	12
Tab. 4	Gültige WBS nach Sozialräumen per 31.12.2012 .....	13
Tab. 5	Gültige WBS nach Wohnungsgrößen per 31.12.2012 .....	13
Tab. 6	Gültige WBS 2008 - 2012 .....	13
Tab. 7	Gültige WBS nach Einkommensgrenzen und Sozialräumen per 31.12.2012 ...	14
Tab. 8	Gültige WBS nach Haushaltsgrößen und sozialen Gruppen per 31.12.2012 ...	14
Tab. 9	Gültige WBS nach Haushaltsgrößen und Sozialräumen per 31.12.2012 .....	15
Tab. 10	Gültige WBS nach Altersgruppen und Sozialräumen per 31.12.2012 .....	15
Tab. 11	Gültige WBS mit Dringlichkeit nach Sozialräumen per 31.12.2012 .....	16
Tab. 12	Gültige WBS mit Dringlichkeit nach Wohnungsgrößen per 31.12.2012 .....	16
Tab. 13	Gültige WBS mit Dringlichkeit nach sozialen Gruppen und Haushaltsgrößen per 31.12.2012 .....	16
Tab. 14	Gültige WBS mit Dringlichkeit nach Altersgruppen und Sozialräumen per 31.12.2012 .....	17
Tab. 15	Realisierte WBS nach Ort der Antragstellung am 31.12.2012 .....	17
Tab. 16	Realisierte WBS nach Wohnungsgrößen per 31.12.2012 .....	18
Tab. 17	Realisierte WBS nach Sozialräumen per 31.12.2012 .....	18
Tab. 18	Unrealisierte gültige WBS nach Wohnungsgröße am 31.12.2012 .....	19
Tab. 19	Unrealisierte gültige WBS nach sozialen Gruppen am 31.12.2012 .....	19
Tab. 20	Unrealisierte gültige WBS nach Altersgruppen und Sozialräumen 31.12.2012.	19
Tab. 21	Unrealisierte gültige WBS mit Dringlichkeit nach Wohnungsgrößen .....	20
Tab. 22	Unrealisierte gültige dringende WBS nach sozialen Gruppen .....	20
Tab. 23	Unrealisierte gültige WBS mit Dringlichkeit nach Altersgruppen und Sozialräumen per 31.12.2012 .....	20
Tab. 24	Entwicklung der Wohngeldhaushalte nach Sozialräumen 2008 - 2012 .....	22
Tab. 25	Wohngeldhaushalte nach sozialer Stellung des Haushaltsvorstandes 2008 - 2012 .....	22
Tab. 26	Kündigungen und Räumungsklagen 2008 - 2012 .....	24
Tab. 27	Unterbringung OWH Lerchensteig .....	25
Tab. 28	Jugendwohnprojekt „Junge Wilde“ Lerchensteig .....	25
Tab. 29	Obdachlose Familien im Familienhaus .....	26
Tab. 30	Gewährleistungswohnungen .....	26
Tab. 31	Entwicklung der Obdachlosenunterkünfte 2008 - 2012 .....	26
Tab. 32	Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Sozialräumen(SR) 2008 - 2012 ..	27

Tab. 33	Wohnungsbestand nach Wohnungsgrößen 2008 - 2012 .....	27
Tab. 34	Wohnungszugang und -abgang in Potsdam n. Baufertigstellung 2008-2012 ...	28
Tab. 35	Jährlicher Wohnungszugang nach Wohnungsgrößen 2008-2012 .....	29
Tab. 36	Jährlicher Wohnungszugang nach Wohnungsgrößen durch neuerrichtete Gebäude 2008-2012 .....	29
Tab. 37	Jährlicher Wohnungsabgang nach Wohnungsgrößen 2008 - 2012 .....	29
Tab. 38	Vergleich Einwohner und Haushalte zur Wohnungsbestandsentwicklung .....	30
Tab. 39	Geprüfte Wohnungsangebote 2012 nach Wohnungsgrößen .....	31
Tab. 40	Geprüfte Wohnungsangebote 2012 nach Wohnungsgrößen und SR .....	31
Tab. 41	Durchschnittliche Netto-Kaltniete (EUR/m <sup>2</sup> ) nach Wohnungsgrößen 2012 .....	32
Tab. 42	Erfasste Wohnungsdaten nach Wohnungsgröße 2008 - 2012 .....	32
Tab. 43	Erfasste Wohnungsdaten nach Sozialräumen 2008 - 2012 .....	32
Tab. 44	Entwicklung der Angebotsmieten (Netto-Kaltniete) für die Jahre 2008 - 2012 .	33
Tab. 45	Leerstandquoten 2008 - 2012.....	33
Tab. 46	Wohnungsleerstand 2012 nach Sozialräumen.....	34
Tab. 47	Durchschnittliche Mietspiegelmieten 2006, 2008, 2010, 2012 .....	35
Tab. 48	Wohnungstypen nach Mietsteigerungsspannen.....	35
Tab. 49	Ortsübliche Vergleichsmieten im Vergleich 2008.....	36
Tab. 50	Ortsübliche Vergleichsmieten im Vergleich 2009.....	36
Tab. 51	Ortsübliche Vergleichsmieten im Vergleich 2010.....	36
Tab. 52	Ortsübliche Vergleichsmieten im Vergleich 2011.....	37
Tab. 53	Ortsübliche Vergleichsmieten im Vergleich 2012.....	37
Tab. 54	Durchschnittliche Mietspiegelmieten 2002 – 2011 (Neuvermietungen).....	38
Tab. 55	Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen am 31.12.2012 .....	39
Tab. 56	Wohnungen nach Art der Bindung und Sozialräumen .....	39
Tab. 57	Erfüllungsstand der Wohnraumversorgungsverträge (WVV) 2008 – 2012 .....	40
Tab. 58	Wohnungen aus den WVV 2012 nach Sozialräumen (SR) .....	40
Tab. 59	Wohnungen aus den WVV 2011 nach Wohnungsgrößen .....	40
Tab. 60	Ergebnisse aus der flexiblen Bindung während der Modellphase und deren Bindungsdauer .....	41
Tab. 61	Ergebnisse aus der flexiblen Bindung während der Modellphase nach Wohnungsgrößen .....	41
Tab. 62	Ergebnisse aus der flexiblen Bindung während der Modellphase nach SR .....	41
Tab. 63	Ergebnisse der flexiblen Bindung für öffentlich geförderte Wohnungen .....	42
Tab. 64	Ergebnisse der flexiblen Bindung für öffentlich geförderte Wohnungen nach Wohnungsgrößen .....	42
Tab. 65	Ergebnisse der flexiblen Bindung für öffentl. geförderte Wohnungen nach SR	42

Abb. 1	Entwicklung der Bevölkerungszahl der Landeshauptstadt Potsdam 1999 - 2012 .....	8
Abb. 2	Zu- und Fortzüge nach bzw. aus Potsdam nach Regionen 2008 - 2012 .....	8
Abb. 3	Außerstädtische Wanderungen sowie innerstädtische Umzüge nach Sozialräumen Potsdam 2012 .....	9
Abb. 4	Außerstädtische Wanderungen nach Sozialräumen Potsdam 2012 .....	10
Abb. 5	Innenstädtische Umzüge nach Sozialräumen Potsdam 2012 .....	10
Abb. 6	Entwicklung der Wohngeldhaushalte in Potsdam 2008 - 2012 .....	21
Abb. 7	Wohngeldhaushalte in Potsdam 2012 nach Haushaltsgrößen .....	21
Abb. 8	Wohngeldhaushalte nach Art des Antrages 2008 - 2012 .....	23
Abb. 9	Entwicklung der Durchschnittsbeträge für Wohngeld und Wohnkosten 2008 - 2012 .....	23
Abb.10	Entwicklung Kündigungen, Klagen und Zwangsräumungen 2008 - 2012 .....	24
Abb. 11	Wohnungsbestand nach Eigentümern 2012 .....	28
Abb. 12	Vergleich Einwohner und Haushalte zur Wohnungsbestandsentwicklung .....	30
Abb. 13	Wohnungsangebote 2012 nach Eigentümern .....	31
Abb. 14	Durchschnittliche Mietspiegelmieten (2006 / 2008 / 2010 / 2012) .....	34
Abb. 15	Durchschnittliche Mietspiegelmieten 2002 – 2011 (Neuvermietungen) .....	37
Abb. 16	Entwicklung der Mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen .....	38

## 0. Vorbemerkung

Mit dem vorliegenden „Wohnungsmarktbericht 2012“ wird die seit nunmehr zwölf Jahren bestehende Tradition einer faktenorientierten Berichterstattung über die soziale Wohnraumversorgung der Landeshauptstadt Potsdam fortgeschrieben. Auslöser hierfür war ein Bedarf an einheitlichen und objektiven Grundlagen zur Weiterentwicklung der im Jahre 1998 aufgestellten wohnungspolitischen Leitlinien. Die Berichterstattung wurde im Laufe der Jahre weiterentwickelt, um eine Vielzahl von Themen ergänzt und nach teilräumlichen Analysen differenziert.

Während anfänglich auch inhaltliche Wertungen und Zielformulierungen enthalten waren, blieben diese ab 2009 der Berichterstattung zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen vorbehalten. Seitdem beschränkt sich die Darstellung im Wesentlichen auf Zahlen und Fakten zur Entwicklung wichtiger Rahmenbedingungen des Wohnens (Bevölkerung, Wohnungsnachfrage und -angebot) sowie der sozialen Wohnraumversorgung (Wohnungslosigkeit, Wohnungsberechtigungsscheine, Wohngeld).

Angesichts des stark angespannten Wohnungsmarktes in der Landeshauptstadt Potsdam, aber auch mit Blick auf die anstehenden konzeptionellen Arbeiten im Themenbereich Wohnen, werden neue Anforderungen an die künftige Berichterstattung und ein Bedarf nach stärkerer Handlungsorientierung erkennbar. Um einen besseren Überblick über die vielfältigen Maßnahmen der Landeshauptstadt im Bereich der Wohnraumversorgung zu ermöglichen und einen Bezug zu wohnungspolitischen und konzeptionellen Grundlagen herstellen zu können, ist daher eine Weiterentwicklung der bisherigen Berichterstattung beabsichtigt. Vorgesehen ist, wichtige Zeitreihen fortzuschreiben, diese aber auch um Bewertungen und Zielformulierungen sowie Elemente eines Tätigkeitsberichts zu ergänzen.

# 1. Wohnbevölkerung

## 1.1. Bevölkerungsentwicklung sowie innerstädtische und außerstädtische Wanderungsbewegung

Am Ende des Jahres 2012 lebten 159.067 Einwohner mit Hauptwohnung und 7.275 Einwohner mit Nebenwohnung in Potsdam. Das sind 1.706 Personen mit Hauptwohnsitz mehr als im Vorjahr.

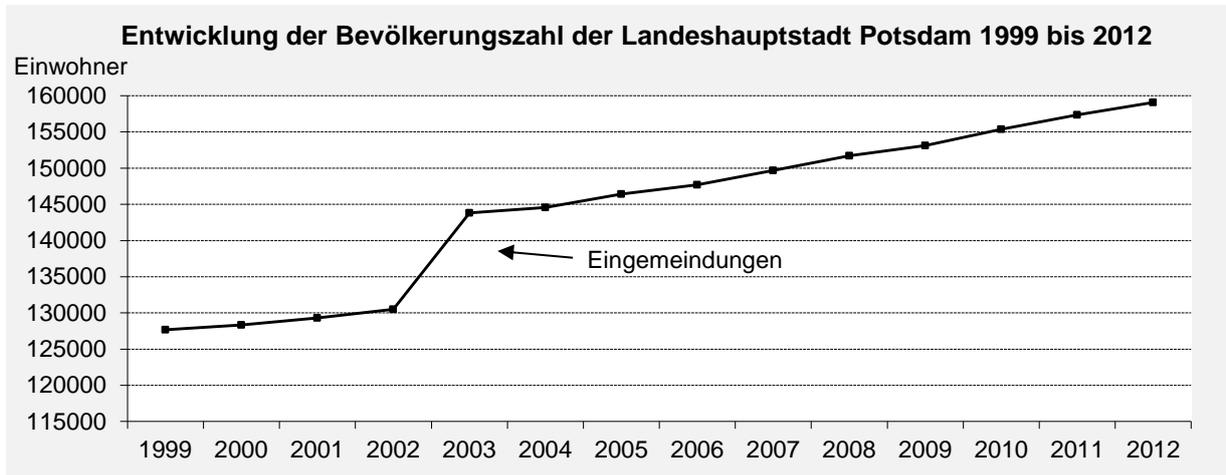


Abb.1: Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

Dieser Zuwachs der Bevölkerung beruht auf einem positiven Saldo sowohl aus der natürlichen wie auch räumlichen Bevölkerungsbewegung.

Das Durchschnittsalter von 42,4 Jahren ist im Vergleich zu anderen Landeshauptstädten relativ niedrig und hat sich im Vergleich zum Vorjahr (42,2 Jahre) leicht erhöht.

Potsdam kann auch im Jahr 2012 einen Wanderungsgewinn verzeichnen, der 1.540 Personen umfasste. Den 10.247 Zuzügen nach Potsdam standen 8.707 Fortzüge aus Potsdam entgegen.

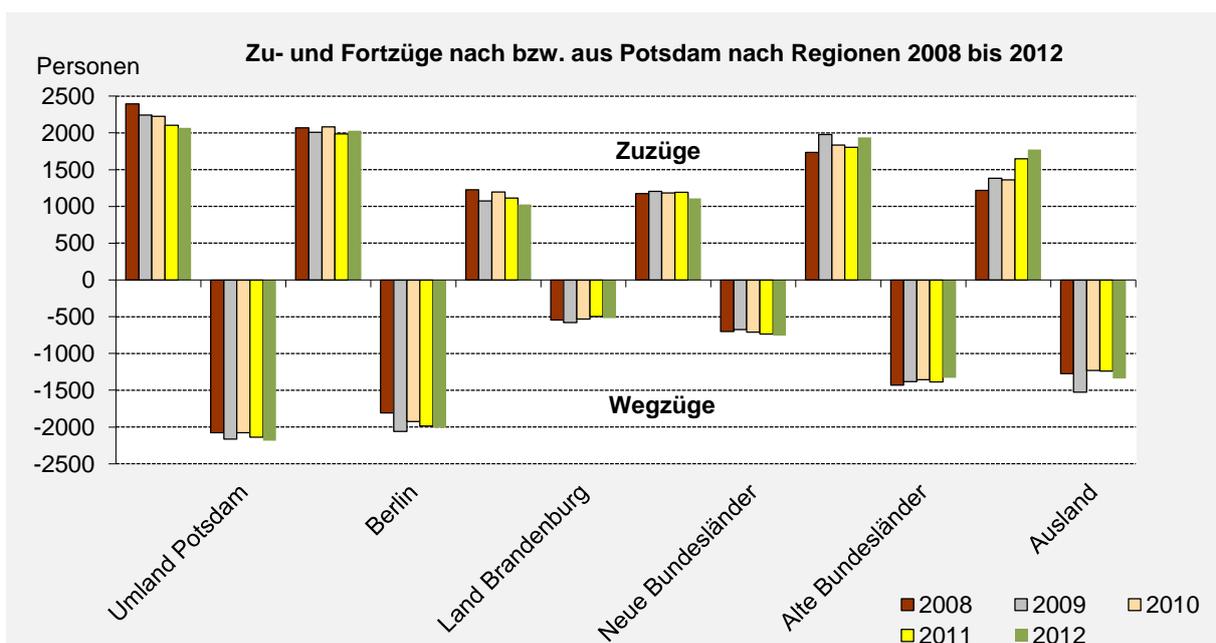
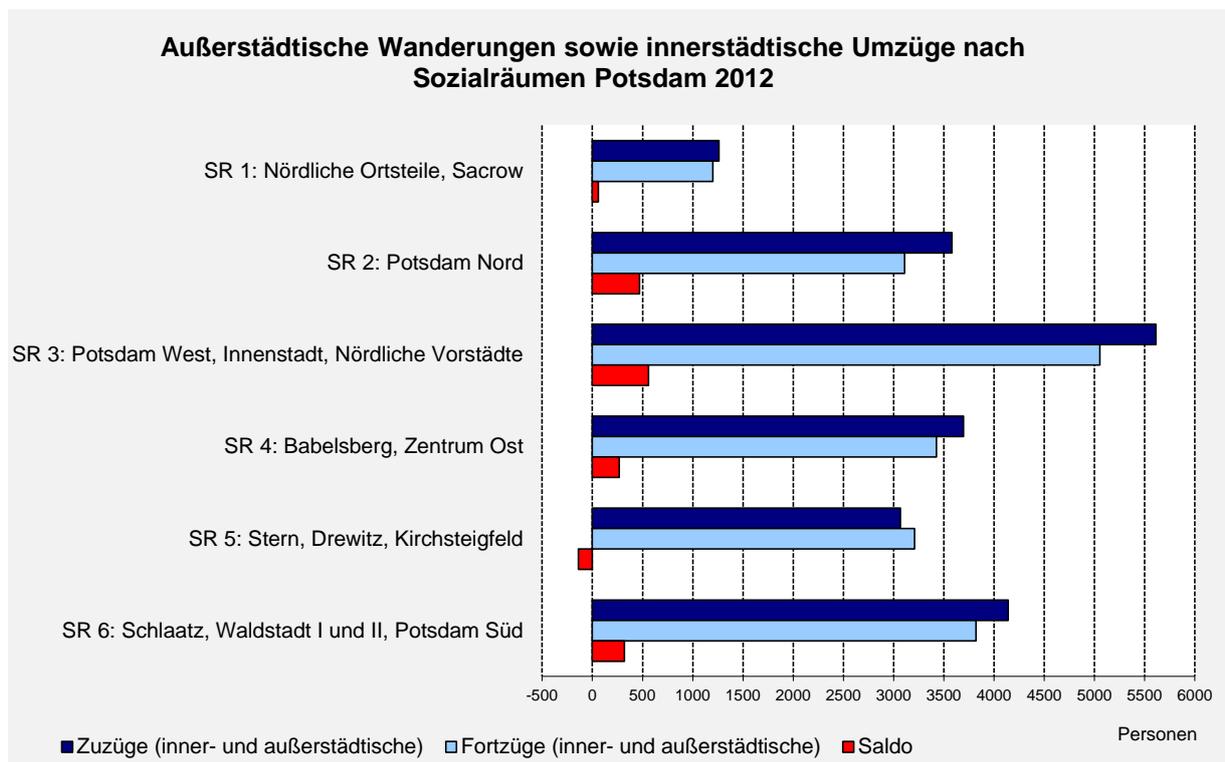


Abb.2: Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

Die höchsten Zuwanderungsüberschüsse, nach Regionen betrachtet, gab es aus den alten Bundesländern mit einem positiven Saldo von 607 Personen und gegenüber dem Land Brandenburg (ohne Berücksichtigung des Potsdamer Umlandes) mit 506 Personen. Hinsichtlich des Potsdamer Umlandes verließen wieder mehr Personen Potsdam als nach Potsdam zogen (-115 Personen). Die meisten Wohnungswechsel erfolgten zwischen Potsdam und seinem Umland und zu Berlin.

Mit 11.108 Umzügen innerhalb der Stadt (12,3% aller HH) gab es auch im Jahr 2012 eine große Anzahl von Wohnungswechseln. Ihre Zahl hat sich gegenüber 2011 (10.845) leicht vergrößert.

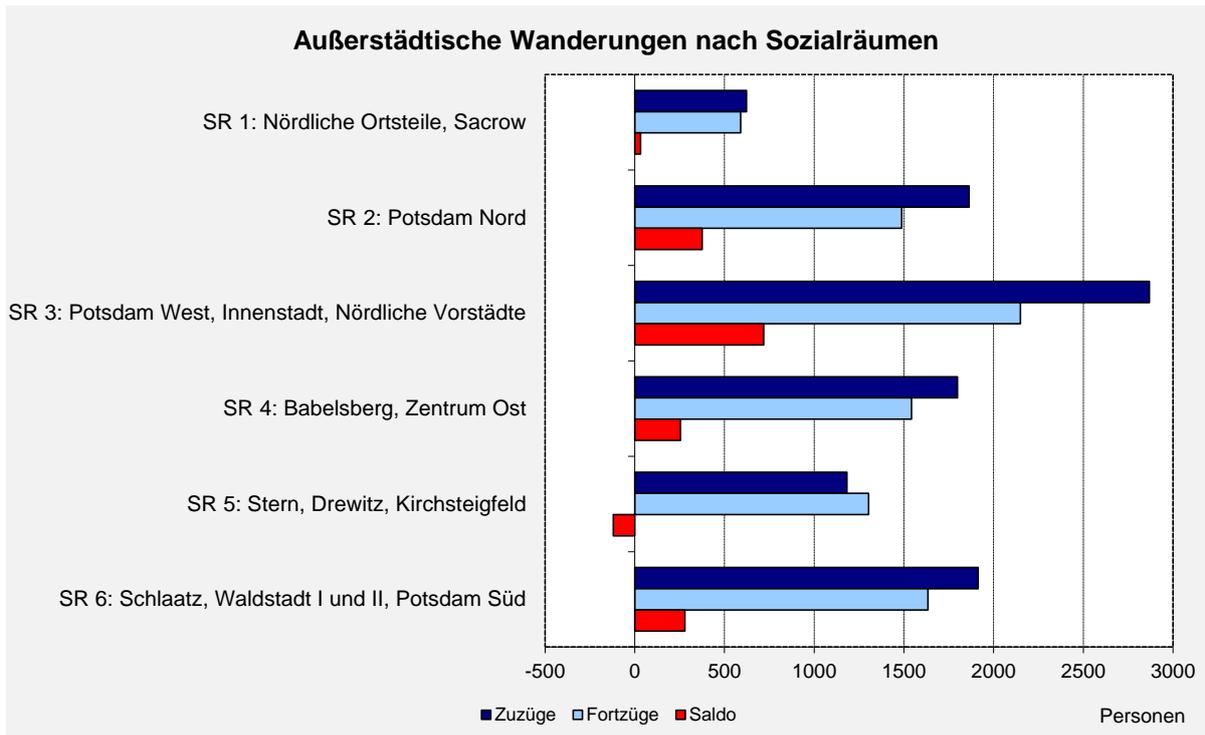
Die Fluktuation in den Wohnbeständen stellt sich in den Sozialräumen differenziert dar.



**Abb. 3:** Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

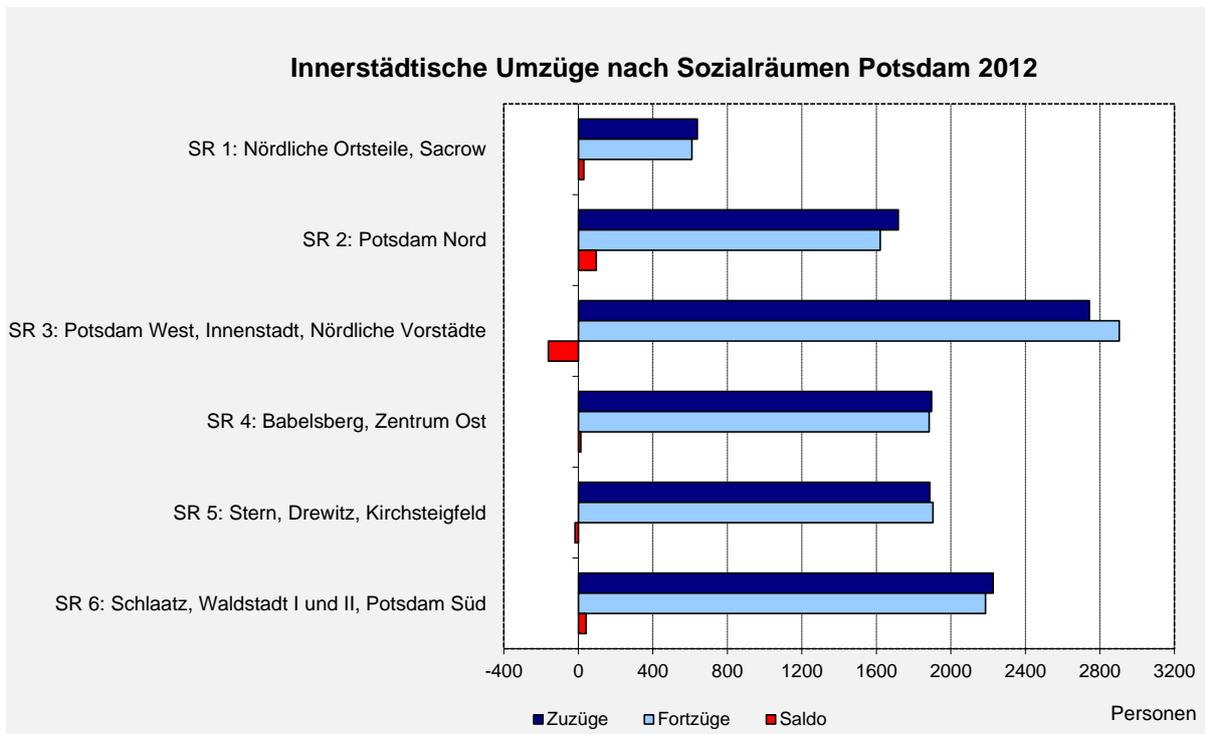
Den stärksten Wanderungszuwachs gab es im Jahr 2012 mit 558 Personen im Sozialraum 3. Das sind 1,5 % der Bevölkerung. Mit 2,1 % hatte der Sozialraum 2, bezogen auf die Einwohnerzahl, ebenfalls einen großen Wanderungszuwachs (471 Personen). Nur im Sozialraum 5 gab es einen Wanderungsverlust. Mit 5.611 (inner- und außerstädtischen) Zuzügen und 5.053 Fortzügen weist der Sozialraum 3 den stärksten Bevölkerungsaustausch auf und hebt sich deutlich aus den übrigen Sozialräumen hervor. Allerdings ist dieser Sozialraum mit 37.227 Einwohnern der mit Abstand größte Sozialraum vor dem Sozialraum 6 mit 31.782 Einwohnern.

Betrachtet man die außerstädtische Wanderungsbewegung auf Sozialraumebene, so besitzt der Sozialraum 3 mit einem positiven Wanderungssaldo von 719 Personen wie im Vorjahr den größten Wanderungsgewinn, gefolgt vom Sozialraum 2 mit 375 Personen. Der Sozialraum 5 ist der einzige Sozialraum, der einen negativen außerstädtischen Wanderungssaldo (-120 Personen) ausweist.



**Abb. 4:** Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

Bei der innerstädtischen Wanderung in den Sozialräumen erzielten die Sozialräume 2 und 6 mit 96 bzw. 41 Personen die größten Wanderungsgewinne. Dagegen hatten die beiden Sozialräume 3 und 5 innerstädtische Wanderungsverluste (-161 bzw. -18 Personen).



**Abb. 5:** Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

## 1.2. Bevölkerungsstruktur

In den bevölkerungsreichsten Sozialräumen 3 und 6 leben zusammen 43,4 % der Potsdamer Bevölkerung. Die Sozialräume 2 und 3 sind mit ihrem Bevölkerungswachstum am Gesamtbewölkerungswachstum überdurchschnittlich beteiligt.

**Tab. 1:** Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in den Sozialräumen seit 2003 (Zeitbezug jeweils zum 31.12.)

Sozialraum und Jahr	1	2	3	4	5	6	Insgesamt
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
2012	11.473	22.154	37.227	27.976	28.455	31.782	159.067

Quelle: Bereich Bürgerservice

Die meisten Mitbürger, deren Staatsbürgerschaft nicht deutsch ist, wohnen im Sozialraum 3. Der Ausländeranteil in Potsdam beträgt 4,6 % und ist insbesondere im Vergleich mit westdeutschen Städten über 150.000 Einwohnern sehr gering. Mit 5,4 % ist er im Sozialraum 6 am größten gefolgt vom Sozialraum 2 mit 4,9 %.

**Tab. 2:** Ausländer mit Hauptwohnsitz in den Sozialräumen seit 2003 (Zeitbezug jeweils zum 31.12.)

Sozialraum und Jahr	1	2	3	4	5	6	Insgesamt
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
2012	291	1.078	1.783	1.211	1.202	1.710	7.275

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 2. Der Anteil beträgt 18,7 %. Überdurchschnittlich viele Menschen im Alter zwischen 27 und 40 Jahre leben mit 21,9 % im Sozialraum 4. Im Sozialraum 1 ist der Anteil der Einwohner im Alter von 40 bis 55 Jahren mit 28,2 % am stärksten vertreten. 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 31.12.2012

Sozialraum und Alter	1	2	3	4	5	6	Insgesamt
0 bis unter 18 Jahre	2.112 18,4 %	4.145 18,7 %	5.872 15,8 %	4.702 16,8 %	4.265 15,0 %	3.838 12,1 %	24.934 15,7 %
18 bis unter 27 Jahre	915 8,0 %	2.326 10,5 %	3.771 10,1 %	2.892 10,3 %	3.176 11,2 %	4.001 12,6 %	17.081 10,7 %
27 bis unter 40 Jahre	1.728 15,1 %	4.527 20,4 %	7.998 21,5 %	6.128 21,9 %	5.114 18,0 %	6.376 20,1 %	31.871 20,0 %
40 bis unter 55 Jahre	3.233 28,2 %	5.292 23,9 %	7.702 20,7 %	6.463 23,1 %	6.035 21,3 %	6.264 19,7 %	34.989 22,0 %
55 bis unter 65 Jahre	1.666 14,5 %	2.532 11,4 %	3.656 9,8 %	2.777 10,0 %	3.847 13,6 %	4.390 13,8 %	18.868 11,9 %
65 Jahre und älter	1.819 15,8 %	3.332 15,1 %	8.228 22,1 %	5.014 17,9 %	6.018 20,9 %	6.913 21,7 %	31.324 19,7 %
<b>Insgesamt</b>	<b>11.473</b> 100 %	<b>22.154</b> 100 %	<b>37.227</b> 100 %	<b>27.976</b> 100 %	<b>28.455</b> 100 %	<b>31.782</b> 100 %	<b>159.067</b> 100 %

Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

## 2. Wohnungsnachfrage

### 2.1 Antragsteller von Wohnberechtigungsscheinen (WBS) und deren Wohnbedarfe

Im Jahr 2012 stellten insgesamt 1.999 Haushalte einen Antrag auf Erteilung einer Wohnberechtigungsscheinigung (WBS). Im Ergebnis wurden 1.855 WBS-Anträge bewilligt und die Berechtigung für den Bezug einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung bescheinigt. Zusammen mit den offenen WBS (1.248) aus dem Vorjahr, deren Jahreshaltigkeit in das Jahr 2012 hineinreichte, waren insgesamt 3.247 WBS-Anträge zu berücksichtigen. Das waren 279 wohnungssuchende Haushalte mehr 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.

In fast allen Sozialräumen war ein Anstieg der Wohnraumnachfrage zu verzeichnen, wobei im Sozialraum 6 mit 100 neuen Anträgen auf eine Wohnberechtigung der mit Abstand größte Anteil registriert wurde. Nur im Sozialraum 1 bleibt die Nachfrage relativ konstant.

**Tab. 4:** Gültige WBS nach Sozialräumen per 31.12.2012

Sozialraum	2011	2012	Anteil (%)
1 Nördliche Ortsteile, Sacrow	78	77	2,4
2 Potsdam Nord	202	243	7,5
3 Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte	506	545	16,8
4 Babelsberg, Zentrum Ost	333	355	11,0
5 Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld	570	593	18,3
6 Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd	650	750	23,0
Nicht untergebrachte Obdachlose, ofW	8	27	0,8
Von außerhalb	621	657	20,2
<b>Insgesamt</b>	<b>2.968</b>	<b>3.247</b>	<b>100</b>

Quelle: Bereich Wohnen

Der Anteil der Wohnungsnachfragen für 1- und 2-Personen-Haushalten liegt mit ca. 78,4 % nach wie vor überdurchschnittlich hoch.

**Tab. 5:** Gültige WBS nach Wohnungsgrößen per 31.12.2012

Bewilligte Wohnungsgröße	WBS	Anteil (%)
2-Raum-Wohnung (einschl. 1-Raum-Wohnungen)	2.545	78,4
3-Raum-Wohnung	431	13,3
4-Raum-Wohnung	164	5,0
5-Raum-Wohnung und größer	107	3,3
<b>Insgesamt</b>	<b>3.247</b>	<b>100</b>

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 2012 mit ca. 93,0 % weiterhin sehr hoch. Damit bleibt die Verfügbarkeit von preiswerten Wohnungen eine Schlüsselfrage auch für die zukünftige Stadtentwicklung und Wohnungspolitik in der Landeshauptstadt Potsdam.

**Tab. 6:** Gültige WBS 2008 bis 2012 ( 01.01. bis 31.12. eines Jahres)

Bescheinigungen	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Gesamt</b>	<b>3.350</b>	<b>3.343</b>	<b>3.193</b>	<b>2.968</b>	<b>3.247</b>
davon für 1. Förderweg	3.175	3.164	3.007	2.791	3.022
Anteil (%)	94,8	94,6	94,2	94,0	93,1

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 31.12.2012

Sozialraum		Rechtsgrundlage	§9(2) WoFG <sup>1</sup>	§9(2) WoFG +60% <sup>2</sup>	§9(2) WoFG >60% <sup>3</sup>	Insgesamt
1	Nördliche Ortsteile, Sacrow		75	2	0	77
2	Potsdam Nord		227	16	0	243
3	Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte		500	41	4	545
4	Babelsberg, Zentrum Ost		327	25	3	355
5	Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld		546	39	8	593
6	Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd		720	30	0	750
	Nicht untergebrachte Obdachlose, ofW		27	0	0	27
	Von außerhalb		600	53	4	657
<b>Insgesamt</b>			<b>3.022</b>	<b>206</b>	<b>19</b>	<b>3.247</b>

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 7,2 % weniger als im Vorjahreszeitraum, bezogen auf die Antragsteller insgesamt. Etwa 60,9 % aller Antragsteller sind alleinstehend.

**Tab. 8:** Gültige WBS nach Haushaltsgrößen und sozialen Gruppen per 31.12.2012

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		873	397	100	50	14	1.334
Student		122	71	18	6	1	218
SGB II		823	296	200	95	80	1.494
SGB XII		131	20	6	1	2	160
AsylbLG*		29	5	2	1	4	41
<b>Insgesamt</b>		<b>1.978</b>	<b>689</b>	<b>326</b>	<b>153</b>	<b>101</b>	<b>3.247</b>

Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

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

<sup>1</sup> § 9 (2) WoFG - bei der Erteilung eines WBS wurden die zulässigen Einkommensgrenzen nicht überschritten

<sup>2</sup> § 9 (2) WoFG - es wurden die Einkommensgrenzen um bis zu 60% überschritten

<sup>3</sup> § 9 (2) WoFG - es wurden die Einkommensgrenzen um mehr zu 60% überschritten

**Tab. 9:** Gültige WBS nach Haushaltsgrößen und Sozialräumen per 31.12.2012

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	15	6	3	4	77
2	Potsdam Nord	162	50	19	10	2	243
3	Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte	325	111	51	37	21	545
4	Babelsberg, Zentrum Ost	212	70	43	16	14	355
5	Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld	351	137	64	27	14	593
6	Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd	447	159	81	31	32	750
	Nicht untergebrachte Obdachlose, ohne festen Wohnsitz	25	2	0	0	0	27
	Von außerhalb	407	145	62	29	14	657
	<b>Insgesamt</b>	<b>1.978</b>	<b>689</b>	<b>326</b>	<b>153</b>	<b>101</b>	<b>3.247</b>

Quelle: Bereich Wohnen

**Tab.10:** Gültige WBS nach Altersgruppen und Sozialräumen per 31.12.2012

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	22	41	11	3	77
2	Potsdam Nord	0	76	136	14	17	243
3	Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte	0	137	312	45	51	545
4	Babelsberg, Zentrum Ost	1	87	209	38	20	355
5	Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld	2	169	324	48	50	593
6	Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd	1	232	437	48	32	750
	Nicht untergebrachte Obdachlose, ohne festen Wohnsitz	0	8	18	1	0	27
	Von außerhalb	2	245	311	52	47	657
	<b>Insgesamt</b>	<b>6</b>	<b>976</b>	<b>1.788</b>	<b>257</b>	<b>220</b>	<b>3.247</b>

Quelle: Bereich Wohnen

## 2.2. WBS-Antragsteller mit dringendem Wohnbedarf

Durch den Bereich Wohnen wurde bei 2.668 Antragstellern (82,2 %) 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. 9,6 % zum Vorjahreszeitraum.

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

**Tab. 11:** Gültige WBS mit Dringlichkeit nach Sozialräumen per 31.12.2012

Sozialräume	WBS §9(2) WoFG (dringend)	Anteil (%)
1 Nördliche Ortsteile, Sacrow	67	2,5
2 Potsdam Nord	187	7,1
3 Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte	452	17,0
4 Babelsberg, Zentrum Ost	287	10,7
5 Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld	495	18,5
6 Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd	654	24,5
Nicht untergebrachte Obdachlose, ohne festen Wohnsitz	27	1,0
Von außerhalb	499	18,7
<b>Insgesamt</b>	<b>2.668</b>	<b>100</b>

Quelle: Bereich Wohnen

**Tab. 12:** Gültige WBS mit Dringlichkeit nach Wohnungsgröße per 31.12.2012

Wohnungsgröße	WBS §9(2) WoFG (dringend)	Anteil (%)
2-Raum-Wohnung (einschl. 1-Raum-Wohnungen)	2.095	78,5
3-Raum-Wohnung	333	12,5
4-Raum-Wohnung	139	5,2
5-Raum-Wohnung und größer	101	3,8
<b>Insgesamt</b>	<b>2.668</b>	<b>100</b>

Quelle: Bereich Wohnen

Bei den bewilligten WBS mit Dringlichkeit stellen die 1-Personen-Haushalte mit ca. 61,2 % wiederum den stärksten Anteil der Hilfesuchenden dar. Bei den Leistungsempfängern nach dem SGB II entfallen ca. 46,6 % der WBS auf 1-Personen-Haushalte.

**Tab. 13:** Gültige WBS mit Dringlichkeit nach sozialen Gruppen und Haushaltsgrößen per 31.12.2012

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	643	183	75	67	11	952
Student	86	59	13	13	1	165
SGB II	761	266	177	87	77	1.368
SGB XII	114	19	6	1	2	142
AsylbLG	29	5	2	2	4	41
<b>Insgesamt</b>	<b>1.633</b>	<b>532</b>	<b>273</b>	<b>135</b>	<b>95</b>	<b>2.668</b>

Quelle: Bereich Wohnen

Den Hauptanteil bei den Inhabern dringender WBS bilden wie im Vorjahr mit ca. 56,4 % die Antragsteller zwischen 27 bis 55 Jahren sowie die Jahrgänge zwischen 18 und 27 Jahren mit ca. 30,5 %.

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 31.12.2012

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	20	34	10	3	67
2	Potsdam Nord	0	54	110	13	10	187
3	Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte	0	119	266	38	29	452
4	Babelsberg, Zentrum Ost	1	73	170	31	12	287
5	Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld	1	151	275	36	32	495
6	Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd	1	191	395	45	22	654
	Nicht untergebrachte Obdachlose; ohne festen Wohnsitz	0	8	18	1	0	27
	Von außerhalb	2	199	237	35	26	499
	<b>Insgesamt</b>	<b>5</b>	<b>815</b>	<b>1.505</b>	<b>209</b>	<b>134</b>	<b>2.668</b>

Quelle: Bereich Wohnen

## 2.3 Wohnraumversorgung

Als realisiert bzw. als erledigt konnten insgesamt 1.154 WBS-Anträge registriert werden. Bei weiteren 821 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. 15:** Realisierte WBS nach Ort der Antragstellung am 31.12.2012

WBS-Anträge	Realisierte WBS*	Darüber hinaus erledigte WBS ** (ohne Zeitablauf)	Insgesamt
Potsdam	542	345	887
Von außerhalb	157	110	267
<b>Insgesamt</b>	<b>699</b>	<b>455</b>	<b>1.154</b>

Quelle: Bereich Wohnen

\* Erledigung erfolgte überwiegend durch Unterstützung des Bereiches Wohnen

\*\* Realisierung überwiegend durch Selbsthilfe

**Tab. 16:** Realisierte WBS nach Wohnungsgrößen per 31.12.2012

Wohnungsgröße \ WBS	Realisierte WBS*	Darüber hinaus erledigte WBS** (ohne Zeitablauf)	Insgesamt
2-Raum-Wohnung und kleiner	564	373	937
3-Raum-Wohnung	93	52	145
4-Raum-Wohnung	28	16	44
5-Raum-Wohnung und größer	14	14	28
<b>Insgesamt</b>	<b>699</b>	<b>455</b>	<b>1.154</b>

Quelle: Bereich Wohnen

\* Erledigung erfolgte überwiegend durch Unterstützung des Bereiches Wohnen

\*\* Realisierung überwiegend durch Selbsthilfe

**Tab. 17:** Realisierte WBS nach Sozialräumen per 31.12.2012

Sozialraum \ WBS	Realisierte WBS *	Darüber hinaus erledigte WBS ** (ohne Zeitablauf)	Insgesamt
1 Nördliche Ortsteile, Sacrow	17	13	30
2 Potsdam Nord	40	32	72
3 Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte	99	68	167
4 Babelsberg, Zentrum Ost	91	48	139
5 Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld	122	74	196
6 Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd	173	110	283
Nicht untergebrachte Obdachlose, ohne festen Wohnsitz	5	7	12
Von außerhalb	152	103	255
<b>Insgesamt</b>	<b>699</b>	<b>455</b>	<b>1.154</b>

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. durch den Bereich Wohnen vertraglich gebundene Wohnungen mit sozial verträglichen Mieten zum Einsatz. Ca. 97 % (680 WBS) dieser Wohnungssuchenden hatten einen anerkannten dringenden Wohnbedarf.

## 2.4 Nicht realisierte 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 1.272 wohnungssuchenden Haushalten (ca. 47,6 %) innerhalb des Jahres 2012 nicht realisiert werden und musste in das Jahr 2013 übernommen werden, soweit die Gültigkeit des WBS dies zuließ.

**Tab. 18:** Unrealisierte gültige WBS nach Wohnungsgröße am 31.12.2012

Bewilligte Wohnungsgröße	2-Raum-Wohnung u. kleiner	3-Raum-Wohnung	4-Raum-Wohnung	5-Raum-Wohnung u. größer	Insgesamt
Potsdamer	783	156	59	35	1.033
Von außerhalb	194	29	9	7	239
<b>Insgesamt</b>	<b>977</b>	<b>185</b>	<b>68</b>	<b>42</b>	<b>1.272</b>

Quelle: Bereich Wohnen

Entsprechend der Nachfragestruktur liegt der Anteil fehlender Potenziale mit ca. 76,8 % bei den kleinen Wohnungen, die für den 1- und 2-Personen-Haushalt geeignet und bezahlbar sind. Für ca. 48 % 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. 19:** Unrealisierte gültige WBS nach sozialer Gruppe am 31.12.2012

Bewilligte Wohnungsgröße Soziale Gruppe	bis 2-Raum-Wohnung	3-Raum-Wohnung	4-Raum-Wohnung	5-Raum-Wohnung u. größer	Insgesamt
Keine besondere soziale Gruppe	441	85	28	7	561
Student	65	13	1	0	79
SGB II	391	84	38	33	546
SGB XII	64	3	1	1	69
AsylbLG	16	0	0	1	17
<b>Insgesamt</b>	<b>977</b>	<b>185</b>	<b>68</b>	<b>42</b>	<b>1.272</b>

Quelle: Bereich Wohnen

**Tab. 20:** Unrealisierte gültige WBS nach Altersgruppen und Sozialräumen am 31.12.2012

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	9	15	4	2	30
2 Potsdam Nord	0	27	54	6	6	93
3 Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte	0	65	129	17	22	233
4 Babelsberg, Zentrum Ost	1	27	76	14	8	126
5 Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld	2	70	128	31	31	262
6 Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd	1	81	171	20	16	289
Nicht untergebrachte Obdachlose, ohne festen Wohnsitz	0	1	5	1	0	7
Von außerhalb	0	81	110	24	17	232
<b>Insgesamt</b>	<b>4</b>	<b>361</b>	<b>688</b>	<b>117</b>	<b>102</b>	<b>1.272</b>

Quelle: Bereich Wohnen

Unter den bis zum 31.12.2012 nicht realisierten Wohnungsanliegen waren auch 1.034 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. 81 %

aller nicht realisierten Wohnungsanliegen. Diese Haushalte konnten sich aus den verschiedensten Gründen nicht eigenständig den Zugang zum Potsdamer Wohnungsmarkt erschließen.

**Tab. 21:** Unrealisierte gültige WBS mit Dringlichkeit nach Wohnungsgröße am 31.12.2012

<b>bewilligte Wohnungsgröße</b> <b>Antragsort</b>	<b>2-Raum-Wohnung u. kleiner</b>	<b>3-Raum-Wohnung</b>	<b>4-Raum-Wohnung</b>	<b>5-Raum-Wohnung u. größer</b>	<b>Insgesamt</b>
Potsdamer	649	119	53	35	856
Von außerhalb	148	18	7	5	178
<b>Insgesamt</b>	<b>797</b>	<b>137</b>	<b>60</b>	<b>40</b>	<b>1.034</b>

Quelle: Bereich Wohnen

**Tab. 22:** Unrealisierte gültige dringende WBS nach sozialen Gruppen per 31.12.2012

<b>Bewilligte Wohnungsgröße</b> <b>Soziale Gruppe</b>	<b>2-Raum-Wohnung u. kleiner</b>	<b>3-Raum-Wohnung</b>	<b>4-Raum-Wohnung</b>	<b>5-Raum-Wohnung u. größer</b>	<b>Insgesamt</b>
Keine besondere soziale Gruppe	316	52	21	7	396
Student	53	7	1	0	61
SGB II	359	75	37	31	502
SGB XII	53	3	1	1	58
AsylbLG	16	0	0	1	17
<b>Insgesamt</b>	<b>797</b>	<b>137</b>	<b>60</b>	<b>40</b>	<b>1.034</b>

Quelle: Bereich Wohnen

**Tab. 23:** Unrealisierte gültige WBS mit Dringlichkeit nach Altersgruppen und Sozialräumen per 31.12.2012

<b>Altersgruppe</b> <b>Sozialraum</b>	<b>0 bis unter 18 Jahre</b>	<b>18 bis unter 27 Jahre</b>	<b>27 bis unter 55 Jahre</b>	<b>55 bis unter 65 Jahre</b>	<b>65 Jahre und älter</b>	<b>Insgesamt</b>
1 Nördliche Ortsteile, Sacrow	0	9	14	4	2	<b>29</b>
2 Potsdam Nord	0	20	46	6	3	<b>75</b>
3 Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte	0	58	110	15	13	<b>196</b>
4 Babelsberg, Zentrum Ost	1	21	59	10	2	<b>93</b>
5 Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld	1	63	108	21	22	<b>215</b>
6 Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd	1	65	152	18	12	<b>248</b>
Nicht untergebrachte Obdachlose, ohne festen Wohnsitz	0	1	5	1	0	<b>7</b>
Von außerhalb	0	70	77	17	7	<b>171</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>3</b>	<b>307</b>	<b>571</b>	<b>92</b>	<b>61</b>	<b>1.034</b>

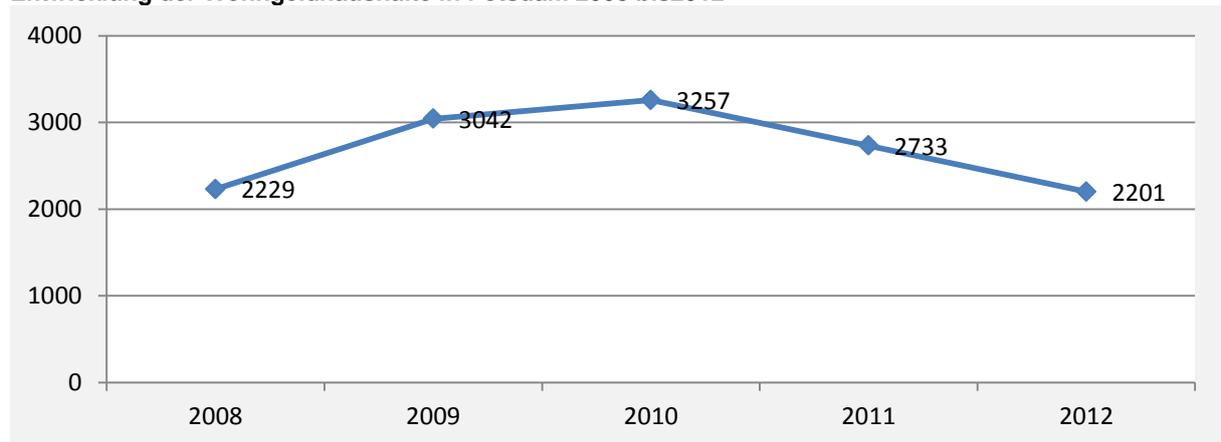
Quelle: Bereich Wohnen

## 2.5 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.

Auch im Jahre 2012 sank die Zahl der Wohngeld beziehenden Haushalte gegenüber 2011 nochmals um 532 Anträge. Sie liegt damit etwa auf dem Niveau von 2008. Durch die bereits im Bericht 2011 erläuterte Rechtsänderung sanken auch die zur Auszahlung gebrachten Wohngeldbeträge. 2012 wurden an die Wohngeldhaushalte in der Landeshauptstadt Potsdam insgesamt weniger als 3,4 Mio EUR ausgezahlt. 2011 waren es noch 4,6 Mio. EUR.

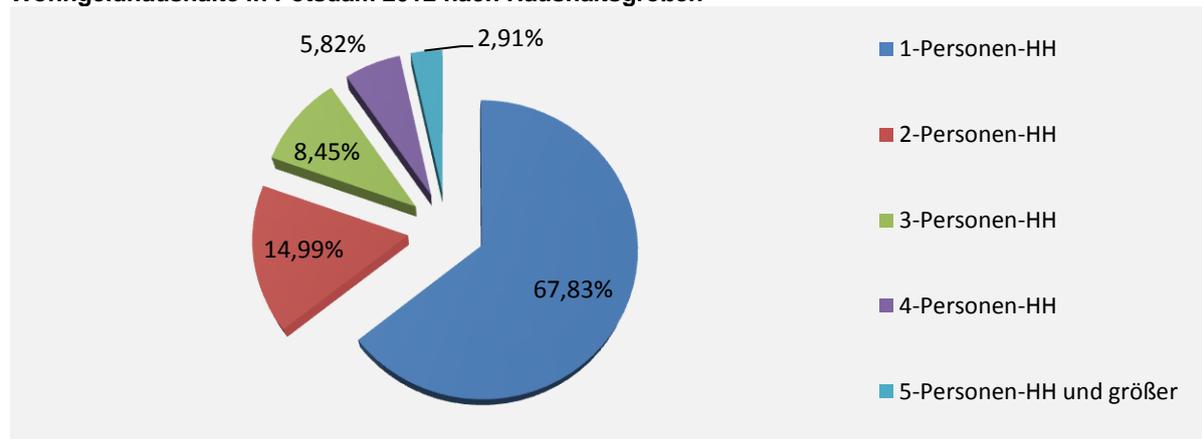
**Entwicklung der Wohngeldhaushalte in Potsdam 2008 bis 2012**



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

Fast 83 % aller Haushalte, die 2012 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 2012 nach Haushaltsgrößen**



**Abb.7:** Quelle: Amt für Statistik Berlin – Brandenburg

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

**Tab. 24:** Entwicklung der Wohngeldhaushalte nach Sozialräumen 2008 bis 2012

Sozialraum	Gesamt	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
<b>Jahr</b>	<b>Haushalte mit Wohngeld</b>						
2008	<b>2.229</b>	46	152	572	334	454	671
2009	<b>3.042</b>	90	158	791	471	638	894
2010	<b>3.257</b>	88	172	847	501	693	956
2011	<b>2.733</b>	79	152	709	419	571	803
2012	<b>2.201</b>	55	143	569	343	434	657

Quelle: Amt für Statistik Berlin – Brandenburg

Der mit Abstand größte Personenkreis, der Wohngeld bezieht, sind Rentner. Ihr Anteil liegt bei 51,8 % aller Wohngeldempfänger der Landeshauptstadt Potsdam und liegt damit um 5,1 Prozentpunkte höher als im Vorjahreszeitraum. Mit deutlichem Abstand folgt dann wieder der Personenkreis der Angestellten mit 17,4 %. Wie die Tabelle 25 zeigt, ist dies kein neuer Trend.

**Tab. 25:** Wohngeldhaushalte nach sozialer Stellung des Haushaltsvorstandes 2008 - 2012

Soziale Stellung	2008	2009	2010	2011	2012
Selbständige	116	105	89	80	57
Beamte	4	11	9	10	6
Angestellte	379	613	538	487	383
Arbeiter	154	195	147	106	77
Rentner / Pensionär	967	1371	1382	1277	1.140
Student	339	359	377	346	275
Sonstige Nichterwerbsperson (z.B. Elterngeldempfänger)	114	112	106	110	75
Arbeitslosengeld I	136	168	157	101	69
Arbeitslosengeld II	18	104	449	214	116
Grundsicherung	2	4	3	2	3
<b>Summe</b>	<b>2.229</b>	<b>3.042</b>	<b>3.257</b>	<b>2.733</b>	<b>2.201</b>

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.

### Wohngeldhaushalte nach Art des Antrages

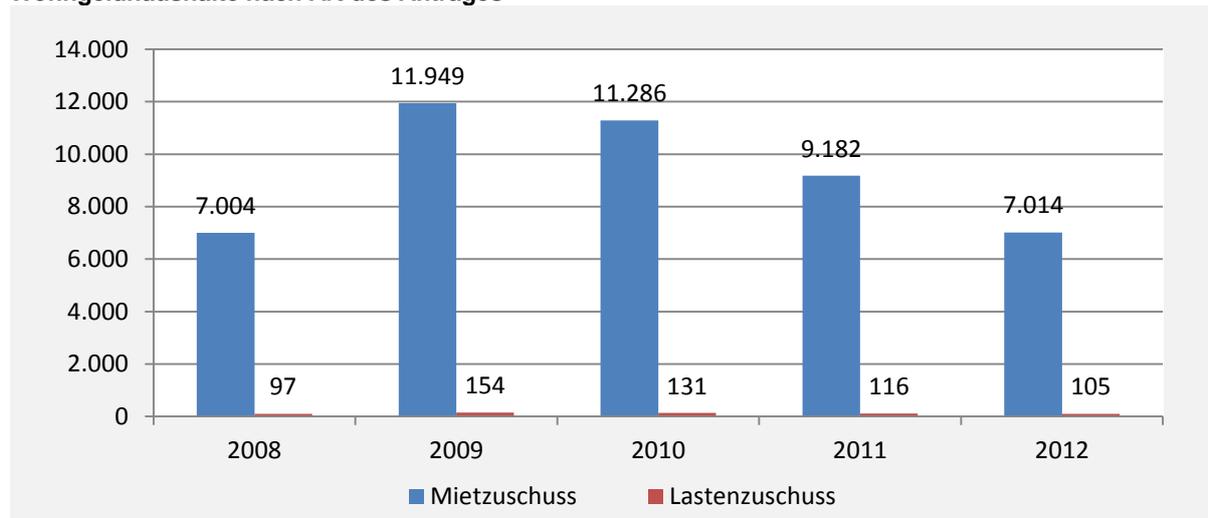


Abb. 8: Quelle: Amt für Statistik Berlin - Brandenburg

### Entwicklung der Durchschnittsbeträge für Wohngeld und Wohnkosten 2008 bis 2012

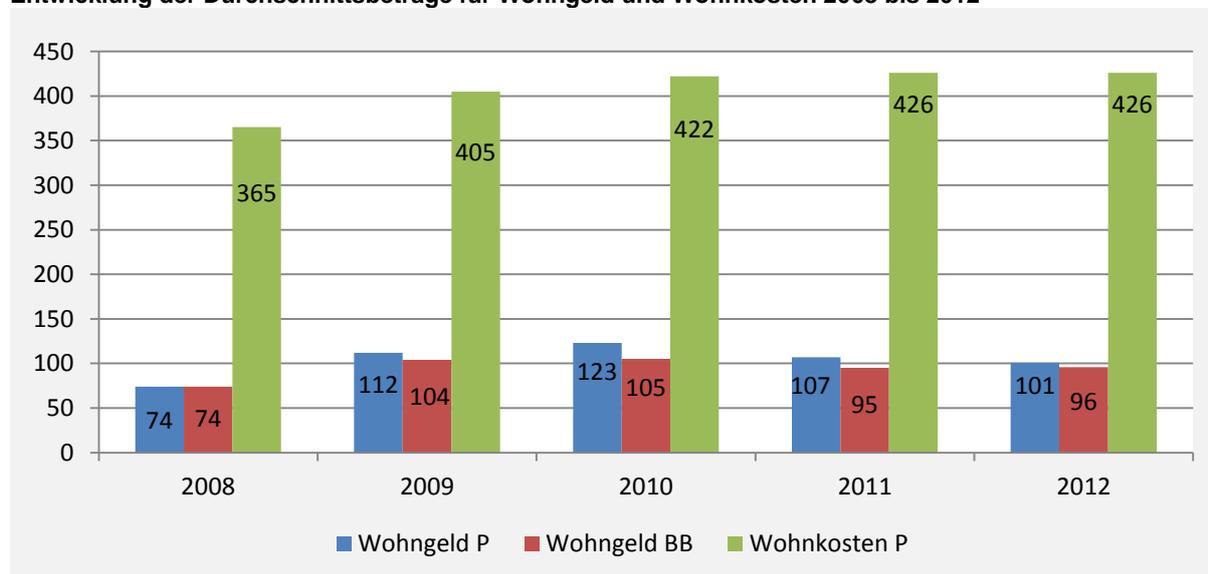


Abb. 9: Quelle: Amt für Statistik Berlin - Brandenburg

## 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 Bericht 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 Zwangsäumung 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.

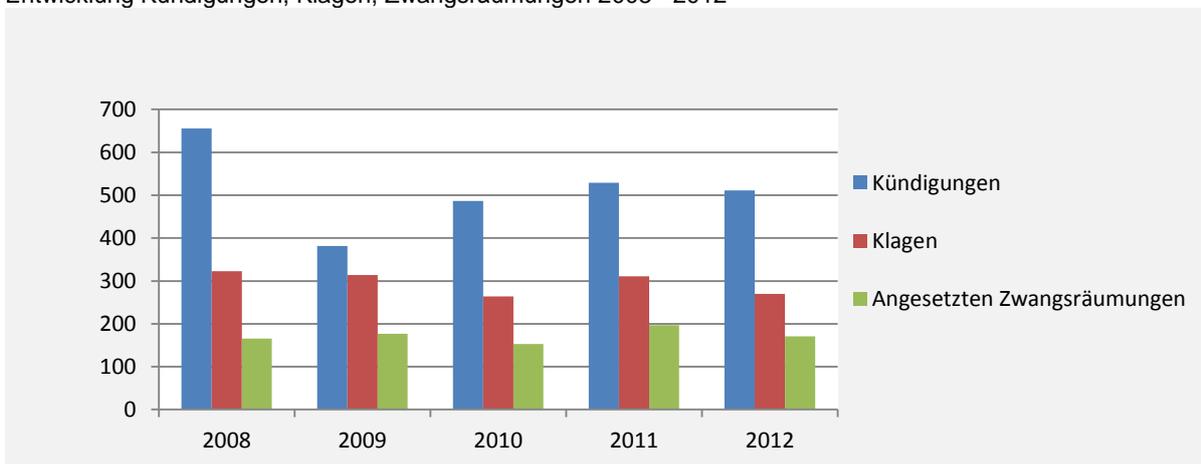
Dieser Prozess ist die Hauptursache der Entstehung von Obdachlosigkeit. Gleichzeitig wird deutlich, warum der Bereich Wohnen, Wohnungssicherung ein so hohes Interesse daran hat, über drohende Wohnungsverluste zeitnah informiert zu sein. Nur dann kann – vorausgesetzt die Betroffenen wirken an der Lösung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

**Tab. 26:** Kündigungen und Räumungsklagen 2008 - 2012

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012
Im Bereich Wohnen angezeigte Kündigungen	656	382	487	529	511
Klagen	323	314	264	311	270
Anzahl angesetzter Zwangsäumungstermine	166	177	153	197	171

Quelle: Bereich Wohnen

Entwicklung Kündigungen, Klagen, Zwangsäumungen 2008 - 2012



**Abb. 10:** Quelle: Bereich Wohnen

Die Auswirkungen der sehr angespannten Wohnungsmarktsituation, die ein „Vermieter“-Markt zur Folge hat, spiegeln sich in gleichbleibenden Fallzahlen von insgesamt ca. 1000 Wohnungsnotfällen pro Jahr. Es ist nicht zuletzt auf die umfangreiche präventive Arbeit des Bereiches Wohnen, Wohnungssicherung, zurückzuführen, dass diese Anzahl nicht in gleichem Maße wie die Bevölkerungszahlen angestiegen ist, sondern weitestgehend der Status Quo im Bereich der Anzahl der Wohnungsnotfälle gehalten werden konnte.

Der Aufwand, um insbesondere anstehende Zwangsäumungen 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. Angesichts einer anhaltend angespannten Wohnungsmarktsituation stellt es bereits ein anspruchsvolles Ziel dar, ein weiteres Ansteigen der Wohnungsnotfälle zu verhindern.

### 3.2 Wohnungslose Haushalte

Nach einer Definition der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe ist wohnungslos, „...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.

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

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

Im Folgenden werden die Kapazitäten der Unterkünfte, die in der Landeshauptstadt Potsdam zur Unterbringung von Obdachlosen zur Verfügung stehen, sowie die Zahlen der ordnungsrechtlich untergebrachten Personen per 31.12.2012 dargestellt.

Seit 1994 gibt es ein von der Arbeiterwohlfahrt (AWO) betriebenes Obdachlosenwohnheim für Einzelpersonen im Lerchensteig mit zunächst 80 Plätzen und einer 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 2011 auch die Kapazitäten im Obdachlosenwohnheim um 15 Plätze und bei den Notbetten um 5 Plätze erhöht werden.

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

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012
Kapazität Obdachlosenwohnheim (ohne Notbett)	80	80	80	95	95
Untergebrachte Personen im OWH (ohne Notbett)	92	86	88	89	90
Aufnahmen Obdachlosenwohnheim (ohne Notbett)	61	42	26	42	78
Entlassungen Obdachlosenwohnheim (ohne Notbett)	50	30	27	46	69
Übernachtungen durchschnittlich pro Monat im Notbett	58	166	152	155	176

Quelle: Bereich Wohnen

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

Jahr	2009	2010	2011	2012 (bis 30.11.)
Kapazität (Plätze)	18	24	24	24
Auslastung (Personen)	21	21	22	24
Auslastung (%)	116,7	87,5	91,7	100,0

Quelle: Bereich Wohnen

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

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

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

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012
Kapazität (Plätze)	25	40	40	60	60
Untergebrachte Personen	15	23	35	44	57
Untergebrachte Haushalte	7	10	16	28	22
Aufnahmen Haushalte	3	15	15	22	11
Entlassungen Haushalte	2	9	12	18	15

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

**Tab. 30:** Gewährleistungswohnungen (Stand 31.12.)

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012
Anzahl der angemieteten Wohnungen	18	19	17	17	20
Anzahl der untergebrachten Haushalte	11	13	12	20	25
Anzahl der untergebrachten Personen	36	38	35	45	55

Quelle: Bereich Wohnen

Zusammengefasst stellt sich die Entwicklung der Obdachlosenunterkünfte wie folgt da.

**Tab. 31** Entwicklung der Obdachlosenunterkünfte 2008 - 2012 (Stand 31.12.)

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012
Obdachloseneinrichtung für Einzelpersonen	80	80	80	95	95
Notbetten	10	10	10	15	15
Obdachloseneinrichtung für Familien	25	40	40	60	60
Obdachloseneinrichtung für jg. Erwachsene	0	18	24	24	24
Summe der Plätze in Einrichtungen	115	148	154	194	194
Zusätzliche Gewährleistungswohnungen	18	19	17	17	20

Quelle: Bereich Wohnen

In den letzten 5 Jahren mussten die Obdachlosenunterkünfte in einem Maß ausgebaut werden wie zu keinem Zeitpunkt zuvor. In den dargestellten Zeiträumen erfolgte eine Aufstockung um insgesamt 62 Plätze. Aus den vorliegenden Zahlen wird außerdem deutlich, dass eine wachsende Zahl von Haushalten mit Kindern von Wohnungslosigkeit bedroht bzw. betroffen ist. Die bereits mehrfach erweiterten Unterkünfte stoßen erneut an ihre Kapazitätsgrenze. Hier ist Handlungsbedarf erkennbar, auf den im Rahmen der Konzepterstellung zur Wohnungsnotfallhilfe der Landeshauptstadt Potsdam reagiert werden soll.

## 4. Wohnungsangebot

### 4.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes

Der Wohnungsbestand hat sich im Jahre 2012, unter Beachtung der Zu- und Abgänge, um 700 Wohnungen auf 85.481 Wohnungen erhöht. Das ist ein um 142 Wohnungen höherer Zuwachs als im Vorjahreszeitraum.

Im Jahre 2012 waren die größten Zuwächse an Wohnungen (+353) im Sozialraum 2 und im Sozialraum 5 (+222) zu verzeichnen.

**Tab. 32:** Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Sozialräumen 2008 – 2012

Sozialraum	2008	2009	2010	2011	2012	Änderung zum Vorjahr
1 Nördliche Ortsteile, Sacrow	4.849	4.887	4.932	4.960	4.988	28
2 Potsdam Nord	8.246	8.488	9.387	9.536	9.889	353
3 Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte	20.733	20.713	20.760	20.836	20.912	76
4 Babelsberg, Zentrum Ost	15.423	15.476	15.539	15.565	15.547	-18
5 Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld	15.110	15.120	15.200	15.201	15.423	222
6 Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd	17.482	17.612	18.405	18.683	18.722	39
<b>Insgesamt</b>	<b>81.843</b>	<b>82.296</b>	<b>84.223</b>	<b>84.781</b>	<b>85.481</b>	<b>700</b>

Quelle: Bereich Wohnen

**Tab. 33:** Wohnungsbestand nach Wohnungsgrößen 2008 bis 2012

Wohnungsgröße	1-RWE	2-RWE	3-RWE	4-RWE	5-RWE	6-RWE u. größer	Insgesamt
<b>2008</b>	<b>8.750</b> 10,7 %	<b>25.209</b> 30,8 %	<b>30.639</b> 37,4 %	<b>12.942</b> 15,8 %	<b>3.345</b> 4,1 %	<b>958</b> 1,2 %	<b>81.843</b> <b>100 %</b>
<b>2009</b>	<b>8.704</b> 10,6 %	<b>25.394</b> 30,9 %	<b>30.707</b> 37,3 %	<b>13.032</b> 15,8 %	<b>3.442</b> 4,2 %	<b>1.017</b> 1,2 %	<b>82.296</b> <b>100 %</b>
<b>2010</b>	<b>8.749</b> 10,4 %	<b>26.468</b> 31,4 %	<b>31.085</b> 37,0 %	<b>13.384</b> 15,9 %	<b>3.499</b> 4,1 %	<b>1.038</b> 1,2 %	<b>84.223</b> <b>100 %</b>
<b>2011</b>	<b>8.716</b> 10,3 %	<b>26.835</b> 31,6 %	<b>31.157</b> 36,8 %	<b>13.410</b> 15,8 %	<b>3.598</b> 4,2 %	<b>1.065</b> 1,3 %	<b>84.781</b> <b>100 %</b>
<b>2012</b>	<b>8.893</b> 10,4 %	<b>27.096</b> 31,7%	<b>31.229</b> 36,5%	<b>13.521</b> 15,8%	<b>3.645</b> 4,3%	<b>1.097</b> 1,3%	<b>85481</b> <b>100%</b>
<b>Änderung zum Vorjahr</b>	<b>177</b>	<b>261</b>	<b>72</b>	<b>111</b>	<b>47</b>	<b>32</b>	<b>700</b>

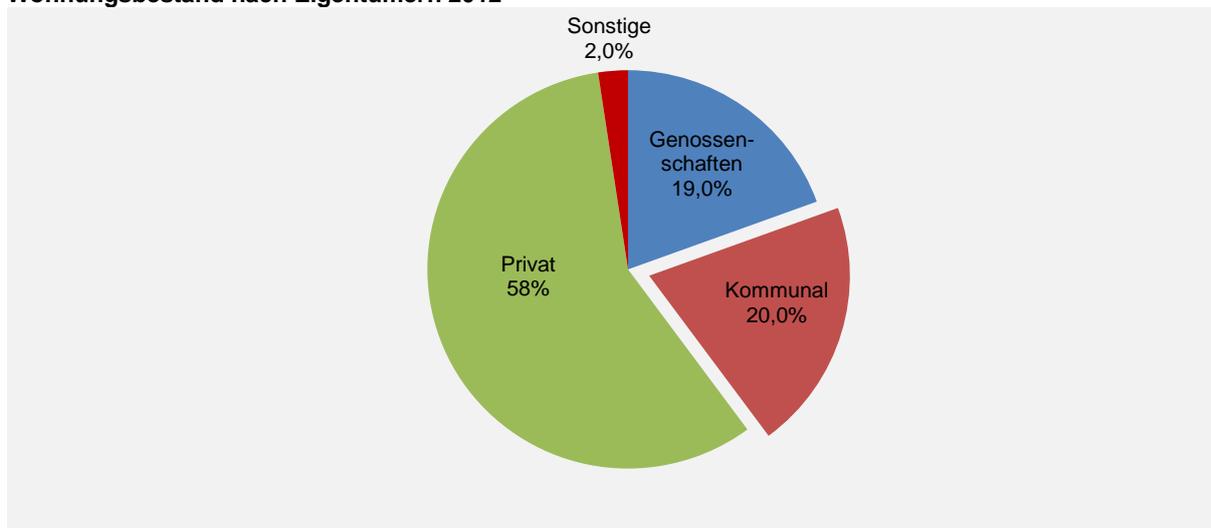
Quelle: Bereich Wohnen

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Wohnungsgrößen weist erneut einen deutlichen Anstieg bei 2-Raum-Wohnungen auf. Der Bestand der 1-Raum-Wohnungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 177 Wohnungen erhöht. Auch deutlich angestiegen ist die Zahl der 4-Raum-Wohnungen mit einem Zuwachs von insgesamt 111 Wohnungen.

Bei einem Vergleich des Wohnungsbestandes nach Eigentumsformen ergibt sich gegenüber dem Vorjahr wiederum eine Erhöhung der Anteile am Gesamtbestand der Wohnungen zu Gunsten des privaten Bestandes (+1,0 Prozentpunkte). 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 1,5 Prozentpunkte.

**Wohnungsbestand nach Eigentümern 2012\***



**Abb. 11:** Quelle: Bereich Wohnen

\* Abweichung von 100% rundungsbedingt

In den Vorjahresberichten erfolgte an dieser Stelle eine Fortschreibung der Ergebnisse der Neubautätigkeit für die Landeshauptstadt Potsdam. Da es nach wie vor Abweichungen dieser Zahlen von denen der Baufertigstellungsstatistik gibt, erfolgt in Zukunft nur die Darstellung der Bautätigkeit auf Grundlage der Daten zu fertiggestellten Wohnungen des Amtes für Statistik Berlin Brandenburg. Die detaillierte Gliederung nach Wohnungszugang und -abgang sowie nach Wohnungsgröße und durch Errichtung eines neuen Gebäudes erfolgt durch die Landeshauptstadt Potsdam, Bereich für Statistik und Wahlen.

Eine geringfügige Differenz lässt sich trotzdem nicht vermeiden, da die Wohnungsdaten im Wohnungskataster weiterhin bereits dann erhoben werden, wenn sie bekannt werden und nicht erst mit der Baufertigstellung. Im Jahr 2012 ergibt sich daraus eine Differenz von noch 60 Wohnungen.

**Tab. 34:** Wohnungszugang und -abgang in Potsdam nach Baufertigstellung 2008 - 2012

Jahr der Baufertigstellung	Zugang von fertiggestellten Wohnungen	Abgang von Wohnungen	Differenz
2008	1.221	659	562
2009	1.030	215	815
2010	1.518	299	1.219
2011	860	233	627
2012	907	267	640

Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg  
Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

Betrachtet man die Wohnungsgrößen, stellt sich der Wohnungszugang der fertiggestellten Wohnungen in der Landeshauptstadt Potsdam insgesamt wie folgt dar.

**Tab.35:** Jährlicher Wohnungszugang nach Wohnungsgröße 2008 – 2012

Jahr der Baufertigstellung	1-RWE	2-RWE	3-RWE	4-RWE	5-RWE	6-RWE	7-RWE und größer	Insgesamt
2008	21	185	398	240	201	92	84	1.221
2009	13	202	218	208	237	101	51	1.030
2010	51	546	498	210	102	70	41	1.518
2011	17	129	251	149	183	89	42	860
2012	49	230	177	171	145	73	62	907

Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg

Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

Der größte Teil des Wohnungszuganges erfolgte durch fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Gebäuden. Die folgende Tabelle stellt diese für den gleichen Berichtszeitraum nach Wohnungsgrößen dar.

**Tab.36:** Jährlicher Wohnungszugang nach Wohnungsgröße durch neuerrichtete Gebäude 2008 – 2012

Jahr der Baufertigstellung	1-RWE	2-RWE	3-RWE	4-RWE	5-RWE	6-RWE	7-RWE und größer	Insgesamt
2008	1	92	79	70	111	60	53	466
2009	1	145	136	132	187	87	34	722
2010	0	337	289	123	84	63	35	931
2011	0	81	148	83	155	74	33	574
2012	42	186	74	81	114	62	46	605

Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg

Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

Im Folgenden soll auch der Abgang an Wohnungen nach Wohnungsgröße der Vollständigkeit halber erwähnt sein.

**Tab.37:** Jährlicher Wohnungsabgang nach Wohnungsgröße 2008 – 2012

Jahr der Baufertigstellung	1-RWE	2-RWE	3-RWE	4-RWE	5-RWE	6-RWE	7-RWE und größer	Insgesamt
2008	30	59	329	129	68	28	16	659
2009	7	37	47	48	48	12	16	215
2010	42	74	67	81	28	3	4	299
2011	7	27	94	69	26	8	2	233
2012	6	54	88	66	32	10	11	267

Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg

Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

Wie in den Vorjahresberichten bereits dargestellt, wächst die Einwohnerzahl Potsdams weiter an. Das führt zu einem wachsenden Nachfrageüberhang und zu einer weiteren Anspannung des Wohnungsmarktes, wie die nachfolgende Grafik und Tabelle veranschaulichen.

Vergleich Einwohner - u. Haushalte zur Wohnungsbestandsentwicklung

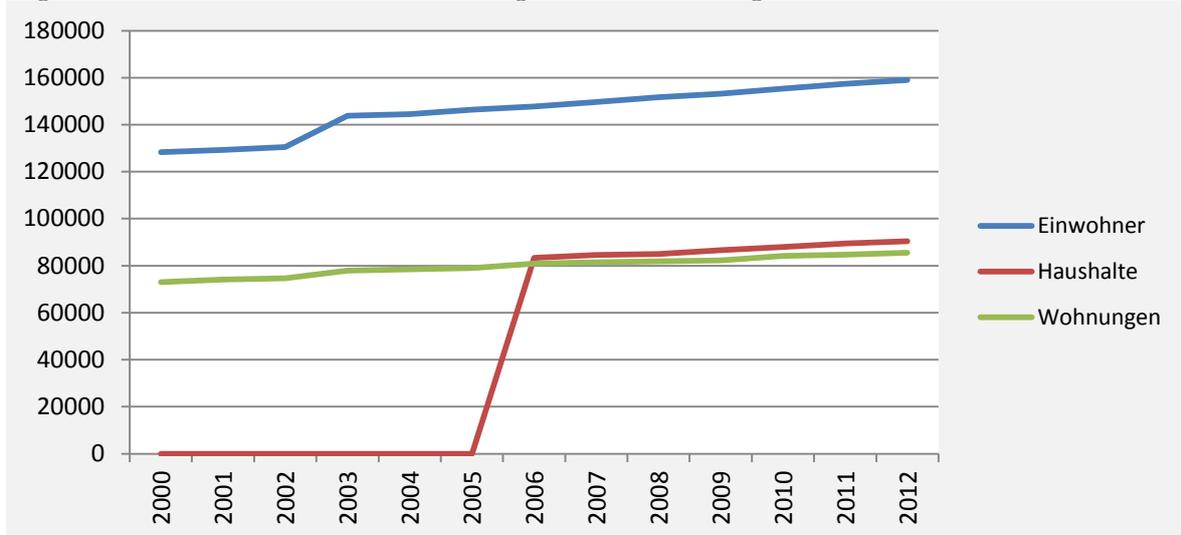


Abb. 12: Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

Tab.38: Vergleich Einwohner und Haushalte zur Wohnungsbestandsentwicklung

Jahr	Einwohner	Haushalte	Wohnungen
2000	128.315	k.A.	73.091
2001	129.307	k.A.	74.097
2002	130.477	k.A.	74.701
2003	143.811	k.A.	77.888
2004	144.544	k.A.	78.490
2005	146.430	k.A.	78.950
2006	147.716	83.309	80.871
2007	149.687	84.534	81.471
2008	151.725	85.007	81.843
2009	153.117	86.663	82.296
2010	155.354	87.977	84.223
2011	157.361	89.420	84.781
2012	159.067	90.377	85.481

Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

## 4.2 Analyse der Wohnungsangebote 2012

Im Rahmen der Prüfung der angemessenen Kosten der Unterkunft für Leistungsempfänger nach SGB II und SGB XII wurden im Bereich Wohnen 1.717 Wohnungsangebote geprüft und deren Daten erfasst. Die Anzahl ist damit fast gleich gegenüber dem Vorjahr.

Davon konnten zur Auswertung der Nettokaltmieten auf Grund fehlender Angaben nur 1.711 Angebote einbezogen werden.

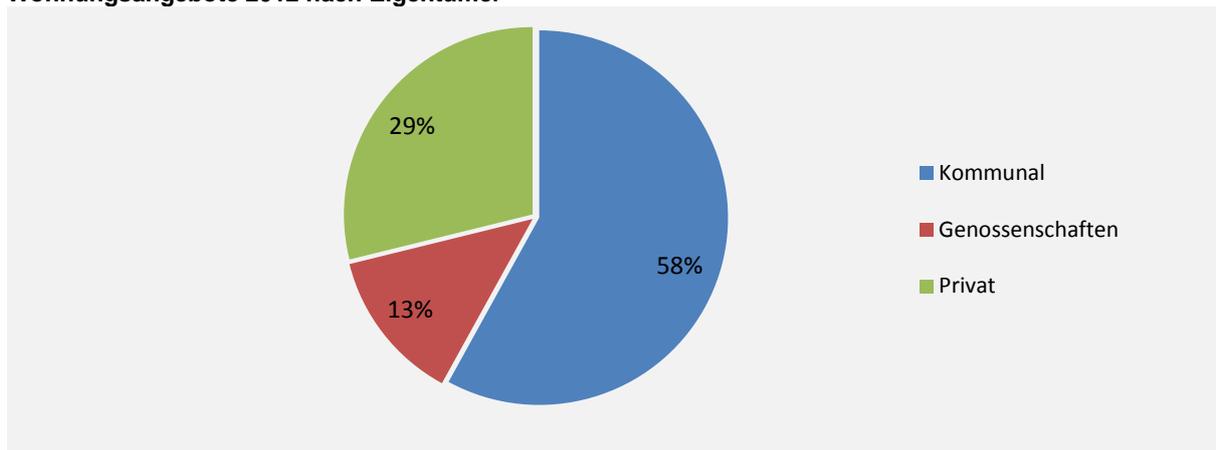
**Tab. 39:** Geprüfte Wohnungsangebote 2012 nach Wohnungsgrößen

Wohnungsgröße	1-RWE	2-RWE	3-RWE	4-RWE	5-RWE	Insgesamt
Angebote	544	469	517	173	14	<b>1.717</b>
Davon mit einer NKM bis 5,50€/qm	162	232	319	94	10	<b>817</b>

Quelle: Bereich Wohnen

Die Auswertung der vorgelegten und registrierten Wohnungsangebote nach Eigentumsform stellt sich für 2012 wie folgt dar.

**Wohnungsangebote 2012 nach Eigentümer**



**Abb. 13:** Quelle: Bereich Wohnen

Mit 709 Wohnungen entfielen wiederum die meisten der geprüften Wohnungsangebote auf den Sozialraum 6 (Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd), gefolgt vom Sozialraum 5 (Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld) mit 371 Wohnungsangeboten. Im Sozialraum 3 erhöhte sich das Angebot gegenüber dem Vorjahr um 72 Wohnungen, während es im Sozialraum 5 rückläufig war.

**Tab. 40:** Geprüfte Wohnungsangebote 2012 nach Wohnungsgrößen und Sozialraum

Sozialraum	Insgesamt	1-RWE	2-RWE	3-RWE	4-RWE	5-RWE
1	<b>63</b>	17	23	12	8	3
2	<b>63</b>	17	26	15	5	0
3	<b>281</b>	90	99	72	17	3
4	<b>224</b>	60	96	52	16	0
5	<b>371</b>	107	85	126	49	4
6	<b>709</b>	251	140	237	77	4
<b>Insgesamt</b>	<b>1.711</b>	<b>542</b>	<b>469</b>	<b>514</b>	<b>172</b>	<b>14</b>

Quelle: Bereich Wohnen

In die Ermittlung der durchschnittlichen Netto-Kaltmieten pro m<sup>2</sup> sind alle Wohnungsangebote, in denen eine Nettokaltmiete (Angebotsmiete) ausgewiesen war, eingegangen – unabhängig davon, ob sie einer Mietpreisbindung unterlagen oder nicht. Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete über alle auswertbaren 1.711 Wohnungsangebote lag 2012 bei 5,92 €/m<sup>2</sup>. Das ist eine Steigerung um 0,09 €/m<sup>2</sup> im Vergleich zum Vorjahr. Bei den 1- und 4-Raum-Wohnungen war ein Anstieg von 0,19 €/m<sup>2</sup> bzw. 0,13 €/m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Bei den 2-Raum-Wohnungen hat sich die Netto-Kaltmiete um ca. 0,08 €/m<sup>2</sup> erhöht. Ein erneuter Rückgang der durchschnittlichen Netto-Kaltmiete (ca. 0,32 €/m<sup>2</sup>) ist hingegen bei den 5-Raum-

Wohnungen eingetreten. Gegenüber dem Vorjahr ist auch ein Rückgang der durchschnittlichen Nettokaltmiete bei den 3-Raum-Wohnungen (ca. 0,04 €/m<sup>2</sup>) ermittelt worden. Auf Grund der dargestellten Mietpreisentwicklung wird eine zeitnahe Überprüfung und ggf. Anpassung der Angemessenheitskriterien für die Kosten der Unterkunft erforderlich.

In den einzelnen Wohnungsgrößen wurden nachfolgende Durchschnittsmieten (Angebotsmieten) erfasst. Zu welchen Mietkonditionen letztlich Mietverträge geschlossen wurden, ist daraus jedoch nicht erkennbar.

**Tab. 41:** Durchschnittliche Nettokaltmiete (EUR/m<sup>2</sup>) nach Wohnungsgrößen 2012

Wohnungsgröße	1-RWE	2-RWE	3-RWE	4-RWE	5-RWE
Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	6,52	5,87	5,46	5,60	5,26
Änderung zum Vorjahr (€/m <sup>2</sup> )	+ 0,19	+ 0,08	- 0,04	+ 0,13	- 0,32

Quelle: Bereich Wohnen

### 4.3 Zeitungsanalyse

Der Analyse wurden die Zeitungsinserate im Immobilienteil der MAZ und der PNN des 2. und 4. Quartals 2012 zu Grunde gelegt. Es wurden jeweils die Daten der Wochenendausgaben in der Monatsmitte aller Monate in den genannten Quartalen erfasst. Für 2012 konnten fast alle erfassten Wohnungsdaten (gesamt 176) in die Auswertung einbezogen werden. Lediglich 2 Wohnungsdaten konnten auf Grund fehlender Angaben nicht für weiterführende Auswertung verwendet werden. Das Ergebnis ist ähnlich wie im Vorjahr.

**Tab. 42:** Erfasste Wohnungsdaten nach Wohnungsgröße 2008 - 2012

Jahr	Insgesamt	1 RWE	2 RWE	3 RWE	4 RWE	5 RWE	6 RWE	7 RWE und >
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
2012	174	6	71	67	26	3	1	0

Quelle: Bereich Wohnen

**Tab. 43:** Erfasste Wohnungsdaten nach Sozialräumen 2008 - 2012

Sozialraum	2008	2009	2010	2011	2012
1	7	29	31	29	22
2	17	18	43	18	19
3	50	83	63	31	41
4	36	63	51	28	33
5	17	45	76	35	25
6	25	81	63	26	34
<b>Insgesamt</b>	<b>152</b>	<b>319</b>	<b>327</b>	<b>167</b>	<b>174</b>

Quelle: Bereich Wohnen

Die räumliche Betrachtung der Wohnungsangebote über die Zeitungsannoncen stellt sich wie im Vorjahr ausgewogen im Stadtgebiet dar.

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 2008-2012 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 174 erfassten Daten in 2012 konnten für die Ermittlung des Durchschnittswertes nur 155 Inserate zu Grunde gelegt werden, da bei 19 Inseraten keine Mieten angegeben waren.

**Tab. 44:** Entwicklung der Angebotsmieten (Netto-Kaltmiete) für die Jahre 2008 - 2012

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012
Durchschnittliche NKM / m <sup>2</sup> (EUR)	7,00	7,15	7,17	7,57	6,75
Differenz zum Vorjahr	+0,05	+0,15	+0,02	+0,40	-0,82

Quelle: Bereich Wohnen

Hier zeigt sich erstmalig seit mehr als 5 Jahren ein deutlicher Rückgang des Durchschnittswertes der Nettokaltmiete, der dennoch erheblich höher ist als der im Rahmen der Angemessenheitsprüfung ermittelte Wert (+ 0,83 €/m<sup>2</sup>).

#### 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. 45:** Leerstandsquoten 2008 - 2012

Jahr	WE insgesamt	Leerstand insgesamt (%)	Davon	
			unvermietbar leer (%)	vermietbar leer (%)
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
2012	85.481	1,58	0,86	0,72

Quelle: Bereich Wohnen

Per 31.12.2012 wurden von 85.481 Wohnungen lediglich insgesamt 1.355 Wohnungen aller Eigentumsformen als Leerstand registriert. Dabei entfällt der überwiegende Teil der leer stehenden Wohnungen auf private Vermieter.

Über alle Eigentumsformen hinweg wurden 617 Wohnungen (0,72 %) als vermietbar leer und 738 Wohnungen (0,86 %) als unvermietbar leer stehend eingeschätzt.

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

**Tab. 46:** Wohnungsleerstand 2012 nach Sozialräumen

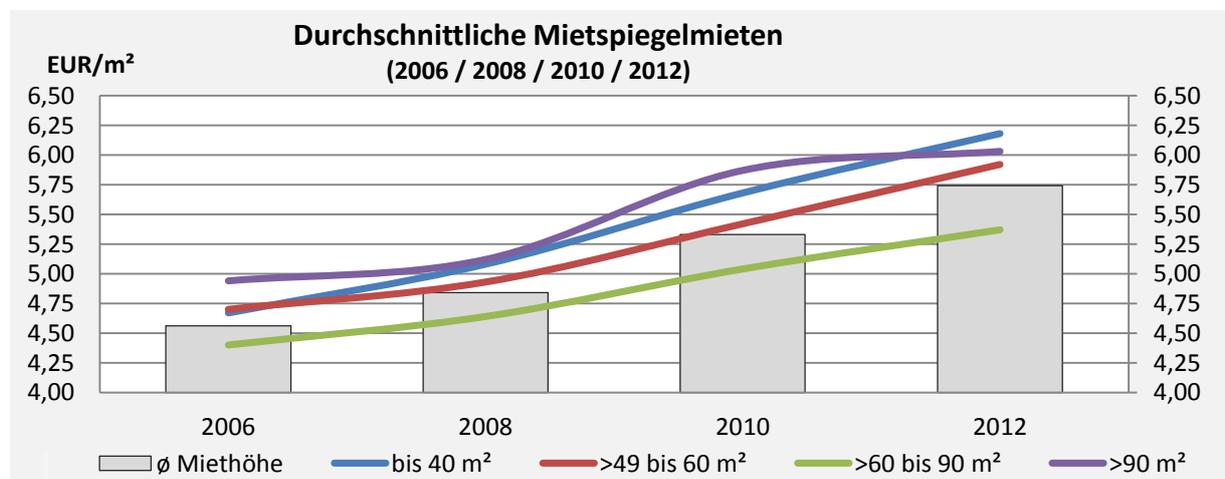
Sozialraum	WE insgesamt	Leerstand insgesamt (%)	davon	
			unvermietbar leer (%)	vermietbar leer (%)
1 Nördliche Ortsteile, Sacrow	4.988	0,70	0,00	0,70
2 Potsdam Nord	9.889	0,95	0,24	0,71
3 Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte	20.912	2,89	1,93	0,96
4 Babelsberg, Zentrum Ost	15.547	1,76	0,90	0,86
5 Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld	15.423	1,60	0,89	0,71
6 Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd	18.722	0,72	0,30	0,42
<b>Insgesamt</b>	<b>85.481</b>	<b>1,58</b>	<b>0,86</b>	<b>0,72</b>

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 Zweifamilienhäuser und für Wohnungen, deren Mieten bspw. auf Grund öffentlicher Förderung begrenzt sind, nicht zum mietspiegelrelevanten Bestand gehören. Für den Mietspiegel 2012 trafen diese Kriterien beispielsweise auf ca. 26.000 Wohnungen des Gesamtbestandes zu.

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



**Abb. 14:** Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

**Tab. 47:** Durchschnittliche Mietspiegelmieten (2006 / 2008 / 2010 / 2012)

Jahr	2006	2008	2010	2012
Bis 40 m <sup>2</sup>	4,67	5,08	5,68	6,18
>49 bis 60 m <sup>2</sup>	4,7	4,93	5,42	5,92
>60 bis 90 m <sup>2</sup>	4,4	4,64	5,04	5,37
>90 m <sup>2</sup>	4,94	5,12	5,87	6,03
Ø Miethöhe	4,56	4,84	5,33	5,74

Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

Bei einem durchschnittlichen Mietenanstieg der Mietspiegelmieten von 2010 bis 2012 um insgesamt 7,7% ergibt sich im Detail ein wesentlich differenzierteres Bild, wie der nachfolgende Vergleich der Mittelwerte für die unterschiedlichen Wohnungstypen nach Baujahr, Wohnungsgröße, Zustand und Ausstattung zeigt.

**Tab.48:** Wohnungstypen nach Mietsteigerungsspannen

Wohnungstypen mit <b>geringer</b> Mietsteigerung (bis 2 %)	Wohnungstypen mit <b>mittlerer</b> Mietsteigerung (>2 bis 6 %)	Wohnungstypen mit <b>hoher</b> Mietsteigerung (>6 %)
<b>Baujahr bis 1948</b> - teilausgestattet, bis zu 40 m <sup>2</sup> u. 60-90 m <sup>2</sup> , - voll ausgestattet, teilsaniert, 40 – 60 m <sup>2</sup> - voll ausgestattet, vollsaniert, mit EnEV, >90 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr bis 1948</b> - teilausgestattet, 40-60 m <sup>2</sup> - voll ausgestattet, unsaniert, 40-60 m <sup>2</sup> - voll ausgestattet, vollsaniert, ohne EnEV, bis 40 m <sup>2</sup> - voll ausgestattet, vollsaniert, mit EnEV, 40-60 m <sup>2</sup> , 60-90 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr bis 1948</b> - voll ausgestattet, unsaniert, 60-90 m <sup>2</sup> , >90 m <sup>2</sup> - voll ausgestattet, vollsaniert, mit EnEV, bis 40 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr 1949-1970</b> - voll ausgestattet, teilsaniert, 60-90 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr 1949-1970</b> - voll ausgestattet, teilsaniert, 40 – 60 m <sup>2</sup> - voll ausgestattet, vollsaniert, ohne EnEV, 40-60 m <sup>2</sup> - voll ausgestattet, vollsaniert, mit EnEV, bis 40 m <sup>2</sup> , 60-90 m <sup>2</sup> , >90 m <sup>2</sup>	
<b>Baujahr 1971-1990</b> - voll ausgestattet, vollsaniert, ohne EnEV, bis 40 m <sup>2</sup> u. 60-90 m <sup>2</sup> - voll ausgestattet, vollsaniert, mit EnEV, 60-90 m <sup>2</sup> u. >90 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr 1971-1990</b> - voll ausgestattet, unsaniert, 40-60 m <sup>2</sup> , 60-90 m <sup>2</sup> - voll ausgestattet, teilsaniert, 40-60 m <sup>2</sup> - voll ausgestattet, vollsaniert, ohne EnEV, 40-60 m <sup>2</sup> - voll ausgestattet, vollsaniert, mit EnEV, bis 40 m <sup>2</sup> , 40-60 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr 1971-1990</b> - voll ausgestattet, unsaniert, bis 40 m <sup>2</sup> - voll ausgestattet, teilsaniert, bis 40 m <sup>2</sup> , 60-90 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr ab 1991</b> - voll ausgestattet, vollsaniert, mit EnEV, 40-60 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr ab 1991</b> - voll ausgestattet, vollsaniert, mit EnEV, 60-90 m <sup>2</sup> , >90 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr ab 1991</b> - voll ausgestattet, vollsaniert, ohne EnEV, bis 40 m <sup>2</sup> , 40-60 m <sup>2</sup>

Quelle: Potsdam 22

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 Mietspiegelindex2012, herausgegeben von der F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, herangezogen werden. Aus den nachfolgenden Tabellen wird deutlich, wie sich die Mieten in Potsdam im Vergleich zu anderen

Städten der alten und neuen Bundesländer einordnen. Für die Auswertungen hat F+B die Mietspiegel von über 300 Orten mit mehr als 20.000 Einwohnern ausgewertet. Zu Grunde gelegt wurden jeweils die Daten zum 1.7. der Jahre 2008 bis 2012 sowie eine typische Wohnung mit 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einfacher Ausstattung und in normaler Lage. Die Grundlage für die Auswertung 2012 bildeten 324 Mietspiegelorte. Während die Landeshauptstadt Potsdam im Vergleich mit ausgewählten Städten der Neuen Länder 2009-2011 noch auf Platz 4 und 3 lag, ist sie in 2012 auf Platz 7 zurückgefallen. Im Vergleich mit westdeutschen Städten hat sie nun Platz 96 eingenommen. Das durchschnittliche Mietniveau für die beschriebene Vergleichswohnung ist erstmalig wieder im Jahre 2012 von 6,04 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr auf 5,82 €/m<sup>2</sup> gesunken.

**Tab. 49:** Ortsübliche Vergleichsmieten im Vergleich 2008

Ranking			Orte	Region	Einwohner	Index	NK (€/m <sup>2</sup> )
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
<b>93</b>		<b>5</b>	<b>Potsdam</b>	<b>Ost</b>	<b>148.813</b>	<b>96</b>	<b>5,67</b>

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

**Tab. 50:** Ortsübliche Vergleichsmieten im Vergleich 2009

Ranking			Orte	Region	Einwohner	Index	NK €/m <sup>2</sup> )
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
<b>83</b>		<b>4</b>	<b>Potsdam</b>	<b>Ost</b>	<b>150.833</b>	<b>97</b>	<b>5,66</b>

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

**Tab. 51:** Ortsübliche Vergleichsmieten im Vergleich 2010

Ranking			Orte	Region	Einwohner	Index	NK €/m <sup>2</sup> )
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
<b>77</b>		<b>4</b>	<b>Potsdam</b>	<b>Ost</b>	<b>152.966</b>	<b>97</b>	<b>5,71</b>

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

**Tab. 52:** Ortsübliche Vergleichsmieten im Vergleich 2011

Ranking			Orte	Region	Einwohner	Index	NK €/m <sup>2</sup> )
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
<b>64</b>		<b>3</b>	<b>Potsdam</b>	<b>Ost</b>	<b>154.606</b>	<b>100</b>	<b>6,04</b>

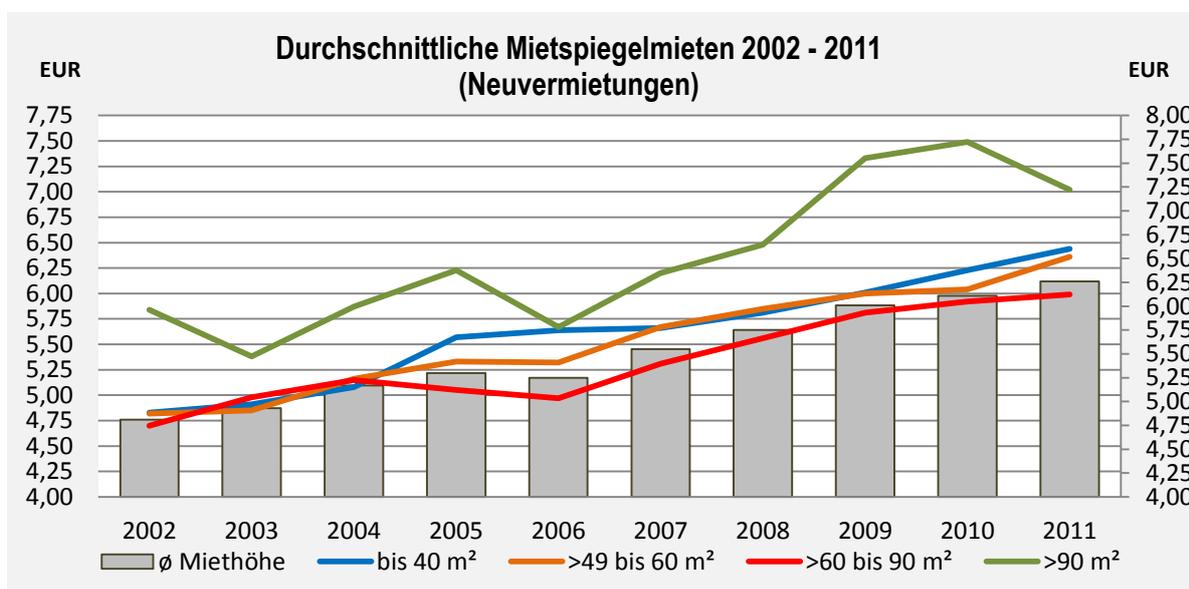
Quelle: Mieten in Deutschland 2011 - F+B-Mietspiegelindex

**Tab. 53:** Ortsübliche Vergleichsmieten im Vergleich 2012

Ranking			Orte	Region	Einwohner	Index	NK €/m <sup>2</sup> )
BRD	West	Ost					
1	1		München	Süd	1.378.176	159	9,75
2	2		Germering	Süd	38.195	139	8,52
3	3		Stuttgart	Süd	613.392	131	8,03
4	4		Leinenfelde	Süd	37.378	131	8,03
...							
23		1	Jena	Ost	105.463	114	6,99
54		2	Rostock	Ost	204.260	102	6,25
33		3	Teltow	Ost	23.069	101	6,19
56		4	Kleinmachnow	Ost	20.181	101	6,19
74		5	Erfurt	Ost	206.384	99	6,07
94		6	Radebeul	Ost	33.769	96	5,88
<b>96</b>		<b>7</b>	<b>Potsdam</b>	<b>Ost</b>	<b>158.902</b>	<b>95</b>	<b>5,82</b>

Quelle: Mieten in Deutschland 2012 - F+B-Mietspiegelindex

Betrachtet man allein die in die Mietspiegel eingegangenen Neuvertragsmieten, so 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 Neuvermietungsanschläge konfrontiert, wenn ein Wohnungswechsel erforderlich ist.



**Abb. 15:** Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

**Tab. 54:** Durchschnittliche Mietspiegelmieten 2002 – 2011 (Neuvermietungen)

Jahr	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
bis 40 m <sup>2</sup>	4,83	4,91	5,08	5,57	5,64	5,66	5,81	6,01	6,23	6,44
>49 bis 60 m <sup>2</sup>	4,82	4,85	5,16	5,33	5,32	5,67	5,85	6,00	6,04	6,36
>60 bis 90 m <sup>2</sup>	4,70	4,98	5,15	5,05	4,97	5,31	5,56	5,81	5,92	5,99
>90 m <sup>2</sup>	5,84	5,38	5,87	6,23	5,67	6,20	6,48	7,33	7,49	7,02
Ø Miet- höhe	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

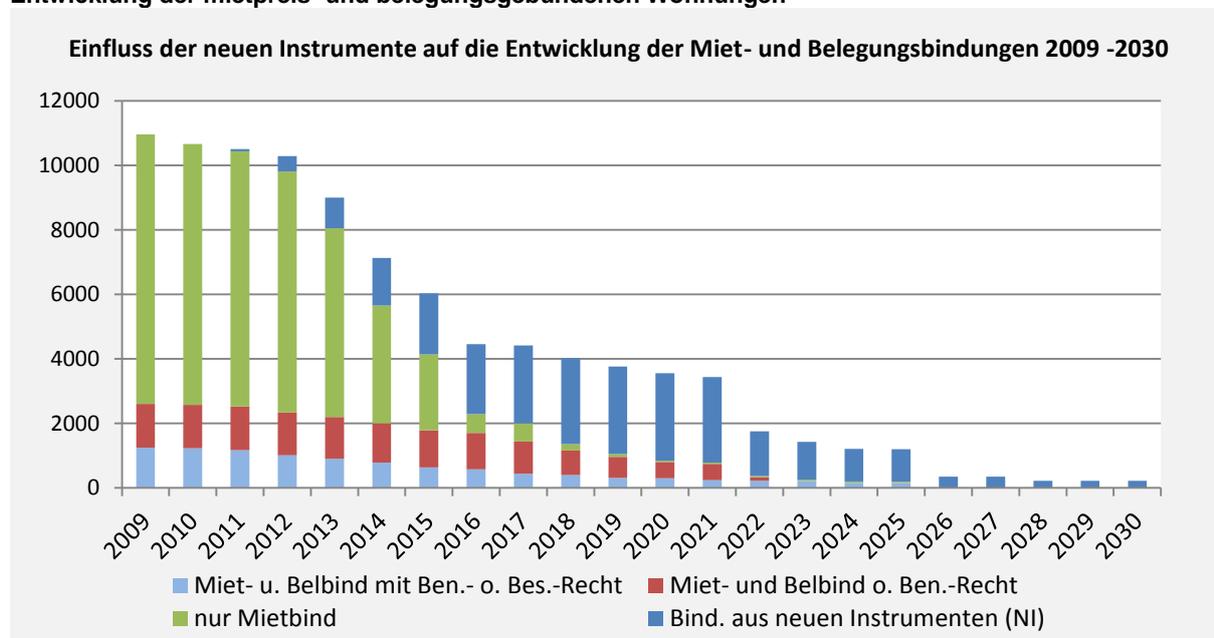
## 4.6 Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen

Beim Bestand der Sozialwohnungen gab es die ersten Neukonditionierungen über eine weitere Laufzeit, sodass hier die Anzahl korrigiert und festgeschrieben werden kann. 2012 konnten somit 607 Wohnungen dem „klassischen“ sozialen Wohnungsbau zugeordnet werden.

Auch wenn nicht für alle Wohnungen gleichermaßen ein Benennungsrecht für die Stadt Potsdam vorliegt, sind diese jedoch durch die Mietpreis- und Belegungsbindungen sozial günstiger und den einkommensschwachen Personenhaushalten vorbehalten.

Am 31.12.2012 gab es insgesamt 3.851 Wohnungen, die einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterlagen, wobei für 2.381 Wohnungen ein direkter Zugriff der Stadt durch Ausübung von Benennungs- und Besetzungsrechten möglich war, sofern das Freiwerden einer dieser Wohnungen angezeigt wurde. Das sind 1.112 Wohnungen mit Zugriffsrechten für die Stadt Potsdam mehr als noch im Vorjahreszeitraum.

### Entwicklung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen



**Abb.16:** Quelle: Bereich Wohnen

Betrachtet man den gesamten Mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbestand von 9.712 Wohnungen, so sind noch weitere 5.861 Wohnungen vorhanden, für die zzt. nur Mietpreisbindungen gelten. Diese sind jedoch auf Grund des Mietniveaus für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte nicht geeignet.

**Tab. 55** : Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen am 31.12.2012

Anzahl der Wohnungen	Bindung ohne Benennungsrecht	Bindung mit Benennungs- und Besetzungsrecht	Nur Mietpreisbindung
9.712	1.470	2.381	5.861

Quelle: Bereich Wohnen

**Tab. 56:** Wohnungen nach Art der Bindung und Sozialräumen

Sozialraum	Bindung ohne Benennungsrecht	Bindung mit Benennungs- und Besetzungsrecht	Nur Mietpreisbindung
1 Nördliche Ortsteile, Sacrow	94	27	0
2 Potsdam Nord	160	208	120
3 Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte	411	887	1.268
4 Babelsberg, Zentrum Ost	26	413	1.626
5 Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld	515	337	1.422
6 Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd	264	509	1.425
<b>Insgesamt</b>	<b>1.470</b>	<b>2.381</b>	<b>5.861</b>

Quelle: Bereich Wohnen

## 4.7 Soziale Wohnraumversorgung

Bei den nachfolgenden Darstellungen wird im Vergleich zu den Vorjahresberichten über drei neue Instrumente der sozialen Wohnraumversorgung berichtet. Bis 2010 erfolgte nur die Berichterstattung zur Erfüllung der Wohnraumversorgungsverträge, die mit dem Wegfall des Belegungsbindungsgesetzes am 31.12.2013 per Gesetz auslaufen.

Hier konnte, im Rahmen der Schaffung der neuen Instrumente mit der Pro Potsdam, bei Verringerung der Quote eine freiwillige Verlängerung des Wohnraumversorgungsvertrages vereinbart werden, sodass in den Folgejahren die Erfüllung nachgeholt wird.

In 2011 konnte schon zusätzlich der erste Bericht zum Modellprojekt „Flexible Bindungen“ erfolgen, mit welchem bei einer Laufzeit von 2 Jahren erprobt werden sollte, ob auch mit Landesmitteln geförderte Objekte mit flexiblen Bindungen fortgeschrieben werden können. Auch hier konnte eine freiwillige Verlängerung mit der Pro Potsdam bis zur Ausschöpfung des Budgets vereinbart werden.

Ein Vertrag zur Schaffung von flexiblen Mietpreis- und Belegungsbindungen trat zum 01.01.2012 in Kraft, der gemeinsam mit dem Land, dem Landesfördermittelgeber, der Kommune und dem Wohnungsunternehmen Pro Potsdam zu Stande kam.

In Auswertung der Wohnraumversorgungsverträge konnte auch 2012 annähernd die Erfolgsquote des Vorjahres erreicht werden.

Nachfolgend sind die erreichten Versorgungsquoten der letzten fünf Jahre dargestellt. Eine Änderung des Vertrages gab es bei der Pro Potsdam. Durch die Einführung der neuen Instrumente, wie vorab schon erwähnt, wurde bei ihr die Quote für 2012 und 2013 vorübergehend auf 100 Wohnungen abgesenkt und die Laufzeit des Vertrages über den 31.12.2013 freiwillig verlängert.

**Tab. 57:** Erfüllungsstand der Wohnraumversorgungsverträge 2008 bis 2012

	<b>Soil</b>	<b>Ist (absolut und in %)</b>				
	<b>gesamt</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
Pro Potsdam	300* 100	<b>86</b> 28,6	<b>215</b> 72	<b>245</b> 81,7	<b>301</b> 100	<b>111</b> 111,0
WG Karl Marx	75 100	<b>41</b> 54,6	<b>67</b> 89	<b>60</b> 80,0	<b>63</b> 84,0	<b>64</b> 85,3
PWG 1956	35 100	<b>3</b> 8,5	<b>21</b> 60	<b>10</b> 28,6	<b>9</b> 25,7	<b>8</b> 22,9
PbG	30 100	<b>2</b> 6,6	<b>23</b> 77,0	<b>19</b> 63,3	<b>20</b> 66,7	<b>28</b> 93,3
<b>Insgesamt</b>	<b>440**</b> <b>100</b>	<b>132</b> 30,0	<b>326</b> 74	<b>334</b> 75,9	<b>393</b> 89,3	<b>211</b> 87,9

Quelle: Bereich Wohnen

\*ab 2012 100WE

\*\* ab 2012 240 WE

Die Betrachtung des Erfüllungsstandes nach Sozialräumen zeigt eine deutliche Konzentration der Versorgungsfälle im Sozialraum 5, gefolgt vom Sozialraum 6. 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 eine erhöhte Zahl innerstädtischer Umzüge erfolgte.

**Tab. 58:** Wohnungen aus den Wohnungsversorgungsverträgen 2012 nach Sozialräumen

<b>Sozialraum</b>	<b>Pro Potsdam</b>	<b>PbG</b>	<b>WG Karl Marx</b>	<b>PWG 1956</b>	<b>gesamt</b>
<b>1</b>	0	0	0	0	0
<b>2</b>	0	0	0	0	0
<b>3</b>	15	3	5	0	23
<b>4</b>	10	0	5	0	15
<b>5</b>	45	7	23	6	81
<b>6</b>	41	18	31	2	31
<b>Insgesamt</b>	<b>111</b>	<b>28</b>	<b>64</b>	<b>8</b>	<b>211</b>

Quelle: Bereich Wohnen

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

**Tab. 59:** Wohnungen aus den Wohnungsversorgungsverträgen 2011 nach Wohnungsgrößen

<b>Wohnungsgröße</b>	<b>Pro Potsdam</b>	<b>PbG</b>	<b>WG Karl Marx</b>	<b>PWG 1956</b>	<b>Insgesamt</b>
<b>1-RWE</b>	35	4	28	0	67
<b>2-RWE</b>	37	9	15	0	61
<b>3-RWE</b>	32	12	21	6	71
<b>4-RWE</b>	6	3	0	2	11
<b>5-RWE</b>	1	0	0	0	1
<b>Insgesamt</b>	<b>111</b>	<b>28</b>	<b>64</b>	<b>8</b>	<b>211</b>

Quelle: Bereich Wohnen

Mit dem Modellprojekt „Flexible Bindungen“ konnte wie im Vorjahr ein weiterer Beitrag zur Schaffung zusätzlicher preiswerter Wohnungen geleistet werden. Da das Modell mit dem gleichen Erfolg fortgeführt werden konnte, entschloss sich die Pro Potsdam gemeinsam mit der Stadtverwaltung, dieses Projekt über 2012 hinaus weiter zu führen, praktisch bis das Budget ausgeschöpft ist. Ausführliche Erläuterungen zur Vorgehensweise sind im Bericht 2011 enthalten.

2012 konnten für 62 Wohnungen Mietverträge nach dieser Vereinbarung abgeschlossen werden. An den bereitgestellten Wohnungen sind 1- und 2-R-WE mit ca. 89 % (55 WE) beteiligt. Dies korrespondiert mit der Verteilung der Wohnungssuchenden (bewilligte WBS-Anträge) für diese Wohnungsgröße. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung lag bei ca. 41,3 m<sup>2</sup>. Für 61 WE (98 % aller Wohnungen) gilt eine Miet- und Belegungsbindungszeit von drei Jahren. Eine weitere Wohnung wurde für einen Zeitraum von fünf Jahren gebunden.

**Tab. 60:** Ergebnisse aus der flexiblen Bindung während der Modellphase und deren Bindungsdauer

Jahr	Anzahl der Mietverträge	Bindungsdauer 3 Jahre	Bindungsdauer 5 Jahre
2011	64	42	22
2012	62	61	1

Quelle: Bereich Wohnen

Auch mit Blick auf die Wohnungsgrößen konnte der Wohnungsnachfrage bedarfsgerecht entsprochen werden.

**Tab. 61:** Ergebnisse aus der flexiblen Bindung während der Modellphase nach Wohnungsgrößen

Jahr	Insgesamt	1-RWE	2-RWE	3-RWE	4-RWE	5-RWE
2011	64	33	21	6	2	2
2012	62	36	19	6	0	1

Quelle: Bereich Wohnen

Die Darstellung nach Sozialräumen zeigt auch, dass das Modell gut geeignet ist, um eine bessere Verteilung der Wohnraumversorgungen über die Stadtgebiete bzw. Sozialräume 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 werden.

**Tab. 62:** Ergebnisse aus der flexiblen Bindung während der Modellphase nach Sozialräumen (SR)

Jahr	Insgesamt	SR 1	SR 2	SR 3	SR 4	SR 5	SR 6
2011	64	0	0	23	26	1	14
2012	62	0	3	13	26	1	19

Quelle: Bereich Wohnen

Die Auswertungen aus dem 1. Paket der neugeschaffenen flexiblen Mietpreis- und Belegungsbindungen mit der Pro Potsdam fallen ebenfalls positiv aus. Der Gesamtumfang des Vertrages sieht ca. 1.200 Wohnungen vor. Die vertraglich vereinbarte Zielgröße für 2012 von ca. 350 Wohnungen bzw. einer Wohnfläche von 19.600 m<sup>2</sup> konnte annähernd erreicht werden.

**Tab. 63: Ergebnisse der flexiblen Bindung für öffentlich geförderte Wohnungen**

Jahr	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der gebundenen Wohnungen
2012	16.864	306

Quelle: Bereich Wohnen

Auch mit Blick auf das Versorgungspotenzial nach Wohnungsgrößen konnte der Wohnungsnachfrage der 1- und 2-Personen-Haushalte besser Rechnung getragen werden. 2012 kamen dazu 156 1- und 2-Raum-Wohnungen zum Einsatz. Der Anteil liegt damit bei mehr als 50% aller bereitgestellten gebundenen Wohnungen.

**Tab. 64: Ergebnisse der flexiblen Bindung für öffentlich geförderte Wohnungen nach Wohnungsgrößen**

Jahr	Insgesamt	1-RWE	2-RWE	3-RWE	4-RWE	5-RWE
2012	306	66	90	115	33	2

Quelle: Bereich Wohnen

Die Bindungen der Wohnungen konzentrierten sich im Sozialraum 6 mit fast 50%, gefolgt vom Sozialraum 3.

**Tab. 65: Ergebnisse der flexiblen Bindung für öffentlich geförderte Wohnungen nach Sozialräumen (SR)**

Jahr	Insgesamt	SR 1	SR 2	SR 3	SR 4	SR 5	SR 6
2012	306	0	7	78	33	36	152

Quelle: Bereich Wohnen

Somit trugen alle drei neuen Instrumente wesentlich zu einer besseren Gesamtverteilung der Wohnungsnachfrage einkommensschwacher Haushalte in der Landeshauptstadt Potsdam bei. Mit dem Wohnungsversorgungsvertrag wurden Wohnungen überwiegend im Sozialraum 5 vermittelt, mit dem Modellprojekt im Sozialraum 4 und mit den flexiblen Bindungen bei öffentlicher Förderung verstärkt in den Sozialräumen 6 und 3.

Mit diesen guten Erfahrungen und Ergebnissen wurden 2013 weitere Vereinbarungen geschlossen. So umfasst der 2. Vertrag mit der Pro Potsdam weitere 1.750 Wohnungen. Auch mit der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ konnte ein Vertrag über 343 Wohnungen geschlossen werden.

Damit kann die Landeshauptstadt Potsdam mit ca. 3.300 Wohnungen und einer Bindungszeit bis 2026 bzw. 2030 weiterhin den einkommensschwachen Haushalten Unterstützung bei der Wohnungssuche oder ggf. beim Fortbestand des Mietverhältnisses geben.

## Impressum

Landeshauptstadt Potsdam  
Der Oberbürgermeister  
Verantwortlich:  
Bereich Wohnen  
Hegelallee 6-10 | 14469 Potsdam

Ansprechpartner:  
Gregor Jekel  
Telefon: +49 331 289-2115  
E-Mail: [Wohnen@potsdam.de](mailto:Wohnen@potsdam.de)  
Jahrgang 12/2013

Bildnachweis: Landeshauptstadt Potsdam/Ulf Böttcher

