



Landeshauptstadt Potsdam
Der Oberbürgermeister

Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

Beiträge zur Statistik und Stadtforschung

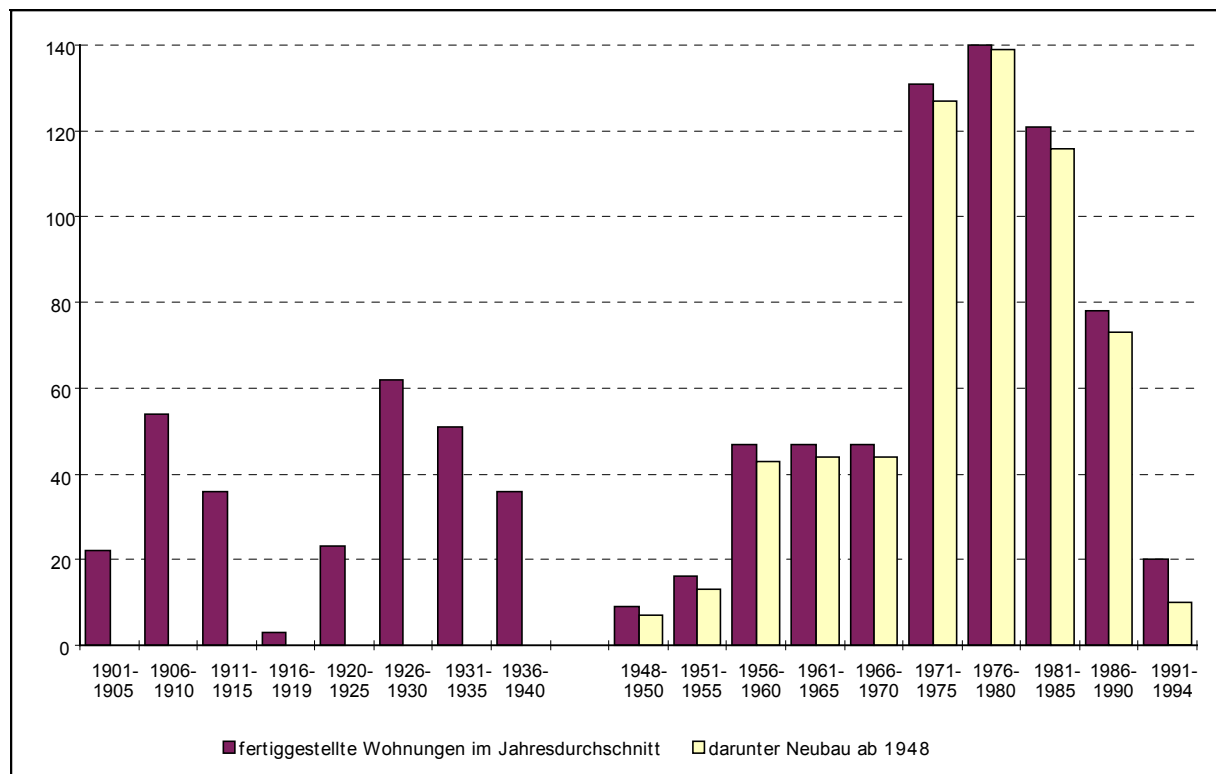
Heft 2/1995

Wohnen in der Stadt Potsdam

- gestern - heute - morgen -

Eine statistische Dokumentation

Fertiggestellte Wohnungen auf 10 000 Einwohner in diesem Jahrhundert



Stadtverwaltung Potsdam
Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

Unter der Leitung von Dr. Reiner Pokorny, Leiter des Amtes für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

Statistischer Auskunftsdienst: Tel.: (0331) 289 - 1250
Fax: (0331) 289 - 1251

Autor: Günter Schade

Zeichenerklärung

-	= Angabe gleich Null
0	= Zahl ist kleiner als die Hälfte der verwendeten Einheiten
.	= Angabe nicht vorhanden
...	= Angabe lag bei Redaktionsschluß noch nicht vor
r	= berichtigte Angabe
p	= vorläufige Zahl
s	= geschätzte Zahl
darunter	= teilweise Ausgliederung einer Summe
davon	= vollständige Aufgliederung einer Summe

Redaktionsschluß: 30. August 1995

Postbezug: Stadtverwaltung Potsdam
Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen
14461 Potsdam

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet.

Vorwort

Mit der vorliegenden statistischen Dokumentation zum Wohnen in Potsdam wird die Aufarbeitung historisch statistischer Quellen zur Entwicklung Potsdams fortgesetzt. Als erste Publikation in dieser Reihe erschien anlässlich des 1000jährigen Bestehens der Stadt im Heft 2/93 der Beiträge für Statistik und Stadtforschung eine Darstellung von historischen Daten zur Bevölkerungsentwicklung.

Nach dem Forschen, Sammeln und Auswerten entsprechender Zahlen und Informationen wird es möglich, einen Einblick in die wechselvolle Geschichte des Gebäude- und Wohnungsbestandes der Stadt sowie der Wohnbedingungen und -verhältnisse ihrer Bewohner zu vermitteln.

Anliegen des Beitrages ist es, das Wohnen der Potsdamer, soweit dies die Statistik vermag, zu analysieren. Es werden vor allem die Zeiträume vor und nach dem 1. und 2. Weltkrieg, die sozialistische Entwicklungsphase und die heutigen Realitäten mit ihren Strukturen und Wirkungsmechanismen verglichen. Weiterhin wird versucht, viele Seiten des Wohnens und die sich daraus ergebenden Probleme aufzuzeigen. Dies geschieht hauptsächlich durch Tabellen mit Hinweisen und Begründungen zu ihrem Inhalt.

Die vorliegende Arbeit findet ihre Fortsetzung mit Daten, die derzeit durch die Gebäude- und Wohnraumzählung mit dem Stichtag 30.09.1995 in den neuen Bundesländern erhoben werden. Sie ist so angelegt, daß die in den einzelnen Abschnitten spürbare Aktualisierung der Daten schnell realisiert werden kann. Somit stehen historische und bald aktuelle Informationen zur Verfügung, die in ihrem Zusammenspiel Entscheidungsprozesse in Politik, Verwaltung und Planung unterstützen sollen und somit das Wohnen von morgen beeinflussen.

Aufgrund unterschiedlicher Erfassungsmethoden war es nicht immer möglich, eindeutig lange Zeitreihen aufzustellen. Die Unterschiede beziehen sich hauptsächlich auf die Erhebungsmerkmale. So wurde beispielsweise bei den Zählungen 1927 und 1950 nicht nach der Ausstattung der Wohnungen und 1961, wie auch jetzt 1995, nicht nach den Bewohnern der Wohnungen gefragt. Angaben zu den Mieten standen nur 1918 im Programm.

An dieser Stelle ein Dankeschön an Herrn Schade, der mit fachlicher Akribie und einem äußerst sorgfältigen Quellenstudium die vorliegenden Daten zusammengetragen und unter Leitung und mit Hilfe der Mitarbeiter des Amtes für Statistik, Stadtforschung und Wahlen der Stadt Potsdam aufbereitet hat. Somit konnte eine Dokumentation entstehen, die in den Städten der neuen Bundesländer ihresgleichen sucht.

Dank gilt auch den anderen Mitarbeitern, die diese Arbeit unterstützt haben. Hier sind v.a. die Mitarbeiter im Wohnungsamt und Stadtarchiv der Stadt Potsdam, in der Zweigstelle des Statistischen Bundesamtes Berlin Alexanderplatz sowie im Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg zu nennen.

Dr. Reiner Pokorny

Amtsleiter für Statistik,
Stadtforschung und Wahlen

Inhalt

Vom „sozialistischen“ zum „marktwirtschaftlichen“ Wohnen	6
1. Wohngebäude	7
1.1. Gebäude- und Wohnungszählungen bzw. -aufnahmen seit 1910	7
1.2. Wohngebäude und Wohnstätten seit 1540	7
1.3. Wohngebäude nach Gebäudearten seit 1918	9
1.4. Wohngebäude nach der Ausstattung 1971 und 1981	9
1.5. Baualter	9
1.6. Bauzustand	12
1.7. Ausgewähltes zu Grundstücken und Gebäuden 1913 und 1925	13
2. Wohnungen	14
2.1. Was ist aus statistischer Sicht eine Wohnung ?	14
2.2. Wohnungsbestand und Wohnbevölkerung	14
2.3. Größe der Wohnungen	15
2.3.1. Vorbemerkung	15
2.3.2. Größe der Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume (ohne Küchen) seit 1918	16
2.3.3. Größe der Wohnungen nach der Anzahl der Räume (einschl. Küchen) und der Wohnfläche seit 1918	17
2.3.4. Die Wohnfläche der Wohnungen 1971, 1981 und 1989	19
2.4. Nutzung und Leerstand der Wohnungen seit 1913	20
2.5. Dach- und Kellerwohnungen 1913 und 1925	22
2.6. Ausstattung der Wohnungen	22
2.6.1. Ausstattung der Wohnungen nach Eigentumsformen 1971, 1981 und 1989	24
2.6.2. Ausstattung der Wohnungen nach Wohngebieten 1981 und 1989	25
2.7. Wohnungseigentum	26
2.7.1. Wohnungsbestand nach Eigentumsformen ab 1961 und Wohngebieten 1989	26
2.7.2. Privateigentum in staatlicher Verwaltung 1961 und 1971	27
2.7.3. Zuwendungen für die Wohnungsprivatisierung seit 1991	28
2.7.4. Nutzung der privaten Wohnungen durch ihre Eigentümer 1981	29
2.7.5. Wohnungen der Stadt nach Besitzverhältnissen 1913 und 1925	29
2.7.6. Wohnungen der Stadt nach Mietverhältnissen der Haushalte 1981	29
2.7.7. Wohnungsinhaber nach Geschlecht und Familienstand 1925	30
2.7.8. Durchschnittspreise für den Kauf von Mietwohnobjekten 1994	30
3. Einflußfaktoren auf den Wohnungsbestand	30
3.1. Fertiggestellte Wohnungen seit 1901	30
3.2. Bestandwirksame Wohnungen nach Wohnungsgrößen seit 1901	32
3.3. Wohnungsneubau seit 1948	33
3.4. Kritisches zur Erfassung des Wohnungsneubaus in der ehemaligen DDR	35
3.5. Wo und wieviel Wohnraum soll in den nächsten Jahren in Potsdam entstehen ?	36
3.6. Bautätigkeit, Baugenehmigungen, Baulenkung	37
3.6.1. Statistik der Bautätigkeit seit 1919 generell eingeführt	37
3.6.2. Verschärfte Baulenkung seit 1947	37
3.6.3. Baugenehmigungen im Wohn- und Nichtwohnungsbau, einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	37
3.7. Wohnungsbauförderung	38
3.7.1. Öffentliche Wohnungsbaumittel in den 20er Jahren	38
3.7.2. Staatliche Förderung des Wohnungsbaus mit Hauszinssteuermitteln	39
3.7.3. Unterstützung des Wohnungsbaus aus öffentlichen Mitteln 1929 bis 1935	40
3.7.4. Finanzierung des Wohnungsbaus zu DDR-Zeiten	40
3.7.5. Förderung des Wohnungsbaus seit 1991	41

4.	Wohnverhältnisse	42
4.1.	Wohndichte	42
4.1.1.	Einwohner je Wohnung seit 1910	42
4.1.2.	Wohnräume und Wohnfläche je Einwohner seit 1918	44
4.1.3.	Einwohner je Wohnung nach Wohnungsgrößen 1918	45
4.1.4.	Einwohner je Wohnraum nach Wohnungsgrößen seit 1918	46
4.2.	Wohnungen, die von mehreren Haushalten bewohnt werden 1971 und 1981	48
4.3.	Personen und Haushalte nach der Ausstattung ihrer Wohnungen 1971, 1981 und 1989	49
4.4.	Wohnungen von Haushalten mit 3 und mehr Kindern 1971, 1981 und 1989	49
4.5.	Wohnungen mit Personen im Rentenalter 1989	50
5.	Wohnungssuchende, Wohnungstausch, Wohnraumlenkung	51
5.1.	Wohnungssuchende 1927, 1989, 1992 und 1994	51
5.2.	Wohnungstausch seit 1947	53
5.3.	Wohnraumlenkung von 1947 bis 1949	54
6.	Wohnungsmieten, Wohngeld	54
6.1.	Wohnungsmieten 1918 und seit 1962	54
6.2.	Wohngeld seit 1993	58
7.	Obdachlosigkeit	60
8.	Städtevergleich	62
	Tabellenverzeichnis	63
	Verzeichnis der Abbildungen	65
	Definitionen und Hinweise	66
	Literaturverzeichnis	68

Wohnen in der Stadt Potsdam - gestern - heute - morgen - (Eine statistische Dokumentation)

Abb. 1: Der historische Stadtkern von Potsdam, Foto: M. Utech

Vom „sozialistischen“ zum „marktwirtschaftlichen“ Wohnen

Der gesellschaftliche Wandel hat typische Funktionsmechanismen einer sozialistischen Stadt praktisch über Nacht außer Kraft gesetzt. Dazu gehören auch die Rahmenbedingungen des Wohnens.

„...Mit der Wende kam das Ende des staatlichen *Wohnungsbaus*, und die massive Förderung von Privatinvestitionen in diesem Bereich veränderten die Bedingungen von Wohnungsbau und –versorgung ebenso grundlegend wie die Reprivatisierung von Haus- und Grundeigentum; die schrittweise Einführung einer an der Wirtschaftlichkeit orientierten Berechnung der *Miete*, und die Übertragung des bundesrepublikanischen *Mietrechts* schaffen ein neues Machtgefälle zwischen Mietern und Vermietern; schließlich tritt mit der Reetablierung der kommunalen Selbstverwaltung ein neuer politischer Akteur auf den Plan, der über mehr formale Rechte verfügt, aber auch sehr viel neue Aufgaben zu bewältigen hat: Eigenständige Finanzierung, Stadtsanierung, Bauleitplanung, Umwelt-, Sozial- und Arbeitsmarktpolitik sind Bereiche, die in den Stadtverwaltungen der DDR nur eine geringe oder gar keine Rolle spielten...“

(Von der „sozialistischen“ zur „kapitalistischen“ Stadt, aus der Beilage zur Wochenzeitung Das Parlament, B 12/95, 17. März 1995, Dr. Hartmut Häußermann, Prof. im Institut für Sozialwissenschaften der Humboldt-Universität Berlin)

1. Wohngebäude

1.1. Gebäude- und Wohnungszählungen bzw. -aufnahmen seit 1910

Wie das Volk durch Volkszählungen so wird der Gebäude- und Wohnungsbestand durch Gebäude- und Wohnungszählungen ermittelt. Derartige Zählungen wurden nicht in regelmäßigen Abständen durchgeführt. Über den Wohnungsbestand der Stadt Potsdam vor 1910 ist nichts bekannt. Von damals wurden nur Angaben zur Anzahl der Wohnhäuser/Wohngebäude und teilweise sonstige Wohnstätten überliefert.

Auf dem Gebiet des ehemaligen Deutschen Reiches gab es nur zwei große Wohnungszählungen, im Mai 1918 und am 16.5.1927. Beide beschränkten sich im wesentlichen auf Gemeinden mit 5 000 und mehr Einwohnern und verzichteten auf die Feststellung ländlicher Wohnverhältnisse. Die Statistiker der Stadt Potsdam haben im Rahmen der Selbstverwaltung in den Jahren 1910, 1913, 1917 (nur Mietwohnungen) und 1925 eigene Grundstücks- und Wohnungsaufnahmen vorgenommen.

In der ehemaligen DDR fanden Gebäude- und Wohnungszählungen am 20.6.1950, am 15.3.1961, am 1.1.1971 und am 31.12.1981 statt, 1971 und 1981 verbunden mit Volkszählungen. In den weiteren Darlegungen werden nicht die Stichtage der Zählungen genannt sondern nur deren Jahreszahl.

Heute wie früher wird versucht, mit Hilfe der Bautätigkeitsstatistik zwischen den Wohnungszählungen Zu- und Abgänge von Wohnungen zu erfassen und daraufhin Bestandsdaten fortzuschreiben.

Im Statistischen Jahrbuch 1937 wird beispielsweise für die Stadt Potsdam die Anzahl der Wohnungen nach dem Stand von Anfang 1937 veröffentlicht. Die Angaben beruhen aber auf Ergebnissen der Reichszählung 1927 und der laufenden Fortschreibung durch die Bautätigkeitsstatistik.

Gegenwärtig wird die bereits erwähnte mit Stichtag 30.9.1995 beschlossene Gebäude- und Wohnungszählung vorbereitet. Sie wird endlich nach nunmehr 14 Jahren einen Überblick über den Wohnungsbestand der Stadt geben. Leider nur über den Bestand, nicht über die Wohnverhältnisse, weil nach der Anzahl der darin lebenden Personen nicht gefragt wird.

Somit werden die unter Pkt. 4 dieser Darlegungen ausgewiesenen Wohnverhältnisse keine umfassende Aktualisierung erfahren.

1.2. Wohngebäude und Wohnstätten seit 1540

Als Gebäude mit Wohnraum gelten für längere Dauer errichtete Bauwerke, die entweder vollständig oder teilweise für die Wohnversorgung von Haushalten bestimmt sind. Hierzu zählen auch administrative und gewerblich genutzte Gebäude, wenn in ihnen mindestens eine Wohnung vorhanden ist. Einzubeziehen ist auch der Wohnraum, der z.Zt. nicht zu Wohnzwecken, sondern zu anderen, z.B. gewerblichen Zwecken genutzt wird, oder leer steht. Diese Definition der Wohngebäude und Wohnstätten ist allgemein gültig, auch für die bevorstehende Gebäude- und Wohnungszählung.

Bis zum 19. Jahrhundert war es üblich, Wohnhäuser und sonstige Wohnstätten (auch Feuerstellen genannt) zu erfassen und keine Wohnungen. Steuern wurden für Gebäude erhoben, nicht für Wohnungen.

Obwohl in Potsdam, besonders unter den Hohenzollern viel gebaut wurde (Kulturstätten, Verwaltungsbauten, Garnisonen usw.), hat es mehr als 900 Jahre gedauert bis in Potsdam die Grenze von 3 000 Wohnhäusern und Wohnstätten überschritten wurde. Im Vergleich zu anderen Städten hat sich der Wohnungsbestand der Stadt Potsdam durch seine Funktion als Residenzstadt langsamer entwickelt. In den folgenden weniger als 100 Jahren sind in Potsdam über 10 000 Wohngebäude und Wohnstätten entstanden. Potsdam wurde neben Beamten- und Garnisonsstadt auch noch Wohnstadt.

Über 13 000 Wohngebäude und Wohnstätten gab es 1989 in der Stadt Potsdam.

Abb. 2: Breite Straße 1984

Tab. 1: Anzahl der Wohngebäude und Wohnstätten seit 1540

Jahr	Anzahl der ¹⁾		Bemerkungen
	Wohnhäuser/ Wohngebäude	sonstigen ²⁾ Wohn- stätten	
1540	120	.	
1564	194	.	davon 103 große und 91 kleine Feuerstellen
1573	192	.	
1660	198	.	119 wüst, 29 verarmt und nur 50 zutragend, d.h. Steuern zahlend (nach Haeckel)
1713	220	.	
1722	410	.	
1740	1 150	.	
1786	1 499	.	ohne unter dem Waisenhaus und der Gewehrfabrik stehende Häuser und königliche Wohn- u. Lustgebäude
1841	1 540	.	
1871	1 973	75	
1875	2 261	79	
1880	2 176	73	
1885	2 554	44	darunter 68 unbewohnt
1890	2 848	70	
1895	2 726	133	
1900	2 834	122	darunter 55 unbewohnt
1905	3 030	75	darunter 89 unbewohnt
1910	3 182 ⁴⁾	68	
1918 ⁵⁾	4 106	.	
1925	4 043 ⁴⁾	567	
1927 ⁵⁾	4 231	.	
1940	5 531 ³⁾	.	
1950 ⁵⁾	9 036	1 270	darunter 852 Behelfsunterkünfte
1961 ⁵⁾	9 420	363	
1971 ⁵⁾	9 971	645	darunter 251 Behelfsunterkünfte
1981 ⁵⁾	10 675	232	
1989 ⁶⁾	13 200	.	
1994 ⁷⁾	12 922	.	

1) Jeder separate Eingang (Aufgang) in Wohnblöcken entspricht einem Wohngebäude

2) z.B. im Jahre 1905 = 34 bewohnte Nichtwohngebäude (andere Gebäude genannt) und 41 bewohnte Wagen und Schiffe

3) Errechnet nach der Bautätigkeit

4) Ergebnisse der Grundstücks- und Wohnungsaufnahme der Stadt

5) Wohnungs- und Gebäudezählung

6) Datenspeicher Wohnungspolitik, einschl. Wohnstätten

7) Kommunalstatistik der Stadt

1.3. Wohngebäude nach Gebäudearten seit 1918

Durch den nach dem 1. Weltkrieg verstärkten Bau von Siedlungen in der Stadt, die vor allem aus Einfamilienhäusern bestanden und überwiegend während des 2. Weltkrieg unbeschädigt blieben, hat sich der Anteil der Mehrfamilienhäuser von 1918 bis 1950 zunächst beträchtlich verringert, danach wieder erhöht.

Tab. 2: Wohngebäude nach Gebäudearten ausgewählter Jahre ab 1918

Jahr	Anzahl der Wohngebäude				Von 100 Wohngebäuden waren		
	insgesamt	Ein-	Zwei-	Mehr-	Ein-	Zwei-	Mehr-
		familienhäuser			familienhäuser		
1918 ¹⁾	4 106	528	416	3 162	12,9	10,1	77,0
1950 ²⁾	9 888	3 991	1 944	3 953	40,4	19,7	40,0
1961	9 420	3 515	1 236	4 669	37,3	13,1	49,6
1971	9 971	3 165	1 690	5 116	31,7	16,9	51,3
1981	10 675	3 440	1 549	5 686	32,2	14,5	53,3

1) Einschl. Nowawes

2) Einschl. 852 Behelfsunterkünfte

1.4. Wohngebäude nach der Ausstattung 1971 und 1981

1981 waren erst 86,1% der Wohngebäude an die öffentliche Abwasserbeseitigung angeschlossen, aber 97,6% an die Wasserversorgung.

Da in den Neubauten, die ab der 70er Jahre entstanden, keine Gasversorgung an das öffentliche Netz vorgesehen war, verringerte sich dieser Anteil.

Tab. 3: Ausstattung der Wohngebäude 1971 und 1981

Jahr	Wohngebäude				
	insgesamt	darunter mit			
		Fern- heizung	Gasversorgung	Wasserversorg.	Abwasserbestg.
			vom öffentlichen Netz		
Anzahl					
1971	9 971	488	7 694	9 591	8 290
1981	10 675	1 672	7 716	10 423	9 191
Prozent					
1971	100	4,9	77,2	96,2	83,1
1981	100	15,7	72,3	97,6	86,1

1.5. Baualter

Das etwa um 1800 errichtete bäuerliche Wohnhaus Nuthedamm 29 im Stadtteil Drewitz enthält die ältesten Wohnhausteile Potsdams. Dies sind ein etwa 500jähriges Kellergewölbe und einige Mauerteile. Wie die Abbildungen zeigen hat sich das unter Denkmalschutz stehende Gebäude seit 1993 in seinem Zustand weiter wesentlich verschlechtert.

Abb. 3: Wohnhaus Nuthedamm 29 im Jahre 1993 und 1995, Foto: G. Schade

1993

1995

Zu den ältesten noch stehenden Wohnhäusern der Stadt gehören weiterhin nachstehende Häuser, die um 1700 gebaut wurden:

- Gutenbergstraße 29 - Vorderhaus, 2 Geschosse (noch vor kurzem stand zu lesen Heinrich Erlbruch, Haus- und Küchengeräte), wird zur Zeit saniert,
- Friedrich-Ebert-Straße 15 - Vorderhaus, 2 Geschosse (Blumengeschäft), wurde rekonstruiert,
- Jägerstraße 23 - Vorderhaus, 3 Geschosse, wurde rekonstruiert,
- Karl-Liebknecht-Straße 22 - Vorderhaus, 1 Geschoß.

Abb. 4: Gutenbergstr. 29, Foto: G. Schade

Abb. 5: Jägerstr. 23, Foto: G. Schade

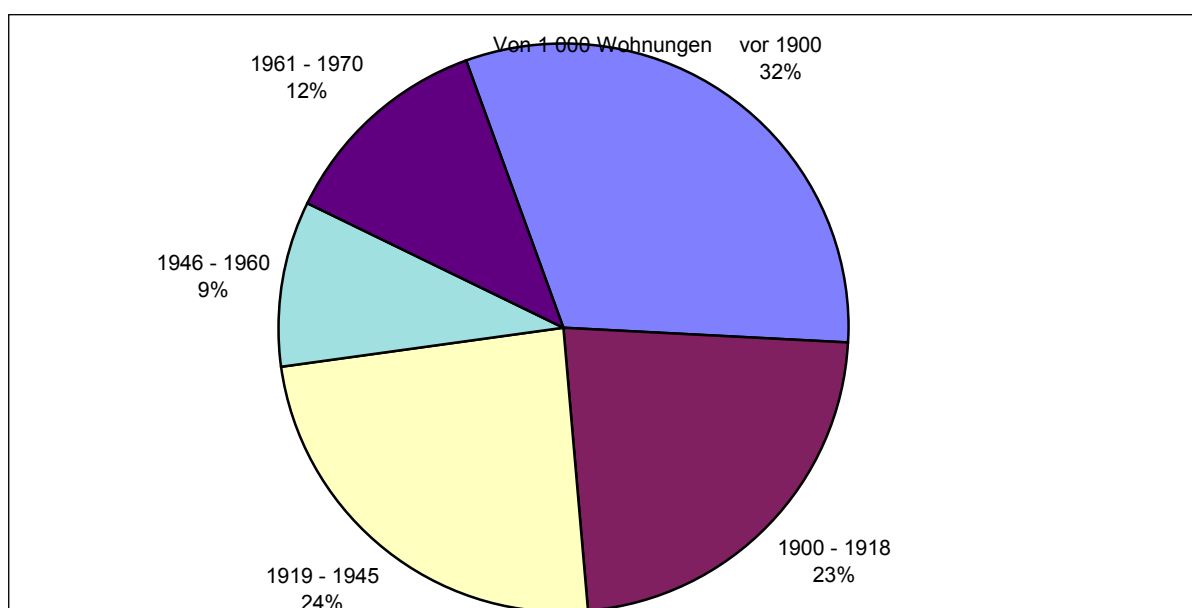
Abb. 6: Karl-Liebknecht-Str. 22, Foto: G. Schade

Die letzten verwertbaren Angaben der Wohngebäude nach Baujahresgruppen wurden mit der Gebäude- und Wohnungszählung am 1.1.1971 ermittelt. Die Übernahme dieser Einzeldaten in den späteren Datenspeicher Wohnungspolitik ist durch eine falsche Umschlüsselung teilweise mißlungen. Deshalb sind die Aussagen dazu eingeschränkt.

Tab. 4: Wohngebäude und die darin befindlichen Wohnungen nach Baujahresgruppen 1971

Baujahresgruppe	Wohngebäude		Wohnungen	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
vor 1870	1 410	14,1	5 073	13,0
1870 bis 1899	1 777	17,8	7 209	18,5
1900 bis 1918	1 647	16,5	8 843	22,7
1919 bis 1945	3 702	37,1	9 440	24,2
1946 bis 1960	854	8,6	3 615	9,3
1961 bis 1970	573	5,7	4 796	12,3
Ohne Angabe	8	0,1	46	0,1
Insgesamt	9 971	100,0	39 022	100,0

Abb. 7: Wohnungen nach Baujahresgruppen 1971



Die zur Zählung 1981 auf der Gebäude- und Wohnungsliste bereits eingedruckte Frage nach der Baujahresgruppe wurde kurzfristig nicht für erforderlich gehalten. Deren Beantwortung war auf zentrale Weisung hin untersagt. Deshalb dazu Angaben von 1989 aus dem Datenspeicher Wohnungspolitik, die teilweise aus der Zählung vom 1.1.1971 stammen.

Über die Hälfte der Potsdamer Wohnungen wurden nach 1946 gebaut. Dazu gehören alle Wohnungen der Stadtgebiete Waldstadt II, Schlaatz, Wohngebiet Drewitz und der überwiegende Teil von Waldstadt I, Zentrum Ost, Am Stern und Gluckstraße.

In den folgenden Stadtgebieten war der Anteil von Wohnungen, die vor 1946 gebaut wurden 1989 besonders hoch:

Tab. 5: Stadtgebiete mit dem höchsten Anteil an Wohnungen, die vor 1946 gebaut wurden

Wohngebiet	Vor 1946 gebaute Wohnungen	
	Anzahl	Prozent ¹⁾
Jägervorstadt	778	100,0
Berliner Vorstadt	1 379	99,4
Nauener Vorstadt	1 921	97,9
Sacrow	81	97,6
Klein Glienicke	161	95,8
Drewitz	377	93,3
Musikerviertel	399	93,0
Bornstedt	950	92,4
Bornim	591	92,4
Babelsberg Nord	1 614	89,0

1) Anteil an den Wohnungen des jeweiligen Wohngebietes

Damit wurde die Jägervorstadt von 1946 bis 1989 von jeglichem Neubau „verschont“. Für die Berliner und Nauener Vorstadt war das ähnlich. Vieles blieb alt und wurde sichtbar zunehmend „älter“, verfiel immer mehr.

1.6. Bauzustand

In der Stadt hatte 1981 jedes 5. Mehrfamilienhaus schwerwiegende Schäden.

Mit der Wohnungs- und Gebäudezählung 1981 wurden in der Stadt 10 675 Wohngebäude ermittelt, davon waren

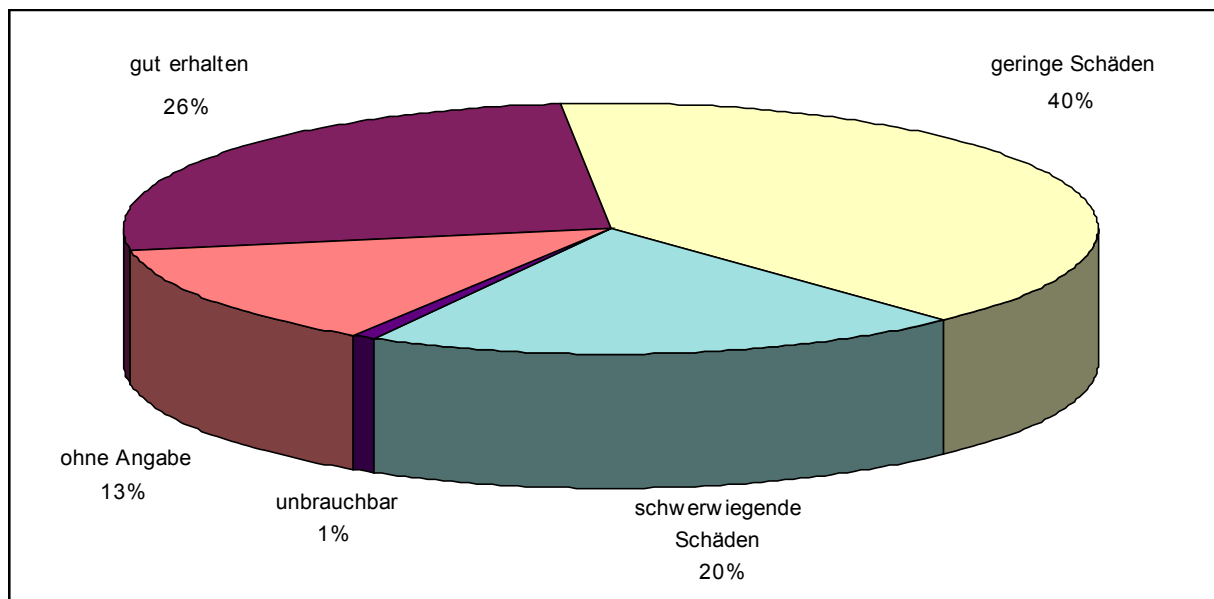
- 3 440 Einfamilienhäuser,
- 1 549 Zweifamilienhäuser und
- 5 686 Mehrfamilienhäuser.

Für die Mehrfamilienhäuser wurde folgender Bauzustand festgestellt:

Tab. 6: Mehrfamilienhäuser nach Bauzustandsstufen 1981

Bauzustandsstufe	Mehrfamilienhäuser 1981	
	Anzahl	Prozent
Wohngebäude insgesamt	5 686	100,0
davon gut erhalten	1 478	26,0
geringe Schäden	2 272	40,0
schwerwiegende Schäden	1 126	19,8
unbrauchbar	50	0,9
ohne Angabe	760	13,4

Abb. 8: Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nach Bauzustandsstufen 1981



Die Bauzustandsstufen wurden vom damaligen Rat der Stadt ermittelt und den Zählern auf Kontrollbögen zum Eintragen in die Wohnungslisten übergeben. Der Öffentlichkeit standen diese Ergebnisse bisher nicht zur Verfügung, sie waren vertraulich. Der hohe Anteil der Wohngebäude ohne Angabe ist mit auf eine Verunsicherung der Ausfüller und Zähler zurückzuführen. Da die vorgedruckte Frage nach dem Baualter nicht zu beantworten war, nahm man das auch für den Bauzustand an. Nach 1981 gab es keine umfassenden Ergebnisse zum Bauzustand der Wohngebäude.

1.7. Ausgewähltes zu Grundstücken und Gebäuden 1913 und 1925

Mit der Grundstücks- und Wohnungsaufnahme der Stadt 1913 und 1925 wurden die Grundstücke näher untersucht. Dazu einige Ergebnisse:
Fast zwei Drittel der Potsdamer Grundstücke hatten 1925 einen Garten und drei Viertel waren mit Gas- und Elektrizitätsanschluß.

Tab. 7: Grundstücke mit Gärten und Leitungsanschlüsse für Gas und Elektrizität 1913 und 1925

Gegenstand der Nachweisung	Grundstücke			
	Anzahl		Prozent	
	1913	1925	1913	1925
Grundstücke insgesamt	2 909	3 174	100,0	100,0
darunter keinen Garten	1 275	1 255	43,8	39,5
mit Vorgarten	263	326	9,0	10,3
Hintergarten	485	642	16,7	20,2
Vor- und Hintergarten	886	951	30,5	30,0
Leitungsanschlüsse				
nur Gas	1 168	228	40,2	7,2
nur Elektrizität	115	405	4,0	12,8
mit Gas und Elektrizität	1 363	2 411	46,9	76,0
keinen Anschluß	263	70	9,0	2,2

1925 waren drei Viertel der Gebäude Wohngebäude. Fast die Hälfte der Gebäude hatten 4 und mehr Geschosse.

Tab. 8: Grundstücke nach den darauf stehenden Gebäuden und deren Geschößzahl 1925

Merkmal	Anzahl	Prozent
Grundstücke insgesamt	3 174	100,0
darauf 1 Gebäude	1 544	48,6
2 Gebäude	1 064	33,5
3 Gebäude	424	13,4
4 Gebäude	110	3,5
5 Gebäude	23	0,7
6 und mehr Gebäude	9	0,3
Gebäude insgesamt	5 571	100,0
davon Wohngebäude	4 043	72,6
Geschäftsgebäude	104	1,9
Öffentliche Gebäude	132	2,4
Wirtschaftsgebäude	1 292	23,2
Gebäude mit 1 Geschöß	1 174	21,1
2 Geschosse	1 864	33,5
3 Geschosse	1 778	31,9
4 Geschosse	725	13,0
5 und mehr Geschosse	30	0,5

2 936 der bebauten Grundstücke waren für Wohnzwecke bestimmt, das sind 92,5%.

2. Wohnungen

2.1. Was ist aus statistischer Sicht eine Wohnung ?

Zu allen Zeiten ist die Wohnung als Aufwandskomponente der Lebenshaltungskosten ein entscheidender Faktor des nationalen Lebensstandards gewesen.

Wie der Haushalt ist auch die Wohnung ein eigengesetzliches im statistischen Erhebungswesen als Zähleinheit zu wertendes Gebilde. Ihre Erscheinungsformen sind mannigfaltiger, ihre Begrifflichkeit differenzierter und demzufolge ihr soziologischer Ausdruckswert größer als der eines Haushalts. Der Begriff Wohnung umfaßt alles, den palastartigen Gemäckerkomplex wie die notdürftige Unterkunft. Letztere bekamen Bombengeschädigte und aus dem Osten Vertriebene nach 1945 in Potsdam zu spüren, denen oft nur irgend ein Verlies als Notbehausung zugewiesen werden konnte.

Für die Gebäude- und Wohnungszählung am 30.9.1995 wurde die Wohnung vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik (LDS) wie folgt definiert:

Unter einer Wohnung sind nach außen hin abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte (aber nicht in jedem Fall auch genutzte) Räume in Gebäuden mit Wohnraum und bewohnten Unterkünften zu verstehen, die die Führung eines Haushalts ermöglichen. Hierunter fallen auch Wohnungen in Gebäuden (z. B. in Wohnheimen), in denen die eigene Haushaltsführung der Bewohner bei Mitbenutzung vorhandener Gemeinschaftseinrichtungen gewährleistet ist.

Wohnungen weisen einen eigenen Wohnungseingang unmittelbar vom Treppenhaus oder von einem Vorraum oder von außen (z. B. bei einem Einfamilienhaus) auf. Die Räume einer Wohnung liegen in der Regel zusammen. Einzubeziehen sind aber auch außerhalb des eigentlichen Wohnungsabschlusses liegende Räume (z. B. Mansarden) sowie zu Wohnzwecken ausgebaut Keller- oder Bodenräume.

2.2. Wohnungsbestand und Wohnbevölkerung

Im Zeitraum von 1910 bis 1994 war der Anstieg des Wohnungsbestandes der Stadt größer als der der Bevölkerung. 1910 kamen 291 Wohnungen auf 1 000 Einwohner und 1994 462 Wohnungen.

Tab. 9: Wohnungen und Wohnbevölkerung ausgewählter Jahre ab 1910

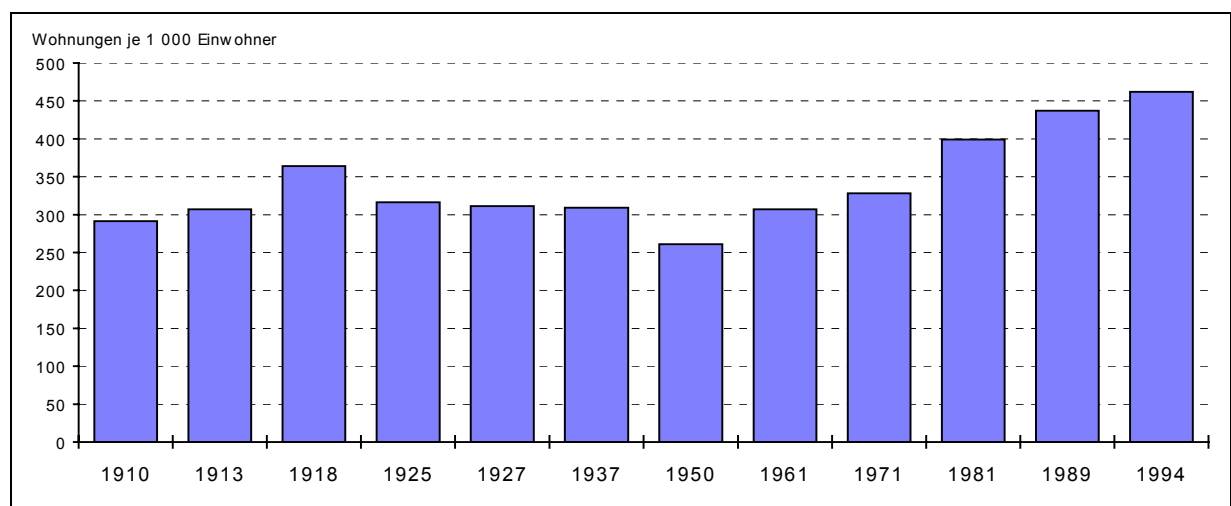
Jahr	Anzahl der Wohnungen	Mittlere Bevölkerung Anzahl der Personen	Wohnungen auf 1 000 Einwohner
1910	16 172	55 579 ¹⁾	291
1913	17 184	56 034 ¹⁾	307
1918	17 256	47 457 ¹⁾	364
1925	19 399	61 417 ¹⁾	316
1927	19 236 ²⁾	61 947 ¹⁾³⁾	311
1937	25 000	80 800	309
1950	31 183	119 375	261
1961	35 270	114 779	307
1971	39 667	120 942	328
1981	52 623	132 005	399
1989	62 440	142 790	437
1994	64 269	139 059	462

1) Ohne Militärpersonen

2) Nur bewohnte Wohnungen

3) Ohne Personen in Gemeinschaftseinrichtungen

Abb. 9: Wohnungen in der Stadt Potsdam auf 1 000 Einwohner



2.3. Größe der Wohnungen

2.3.1. Vorbemerkung

In der ehemaligen DDR war es nicht üblich die Wohnungsgröße nach der Anzahl der Räume (Wohnräume plus Küchen) zu ermitteln, fortzuschreiben und auszuweisen. Auch die Stadt Potsdam hat bei ihren eigenen und nicht angeordneten Wohnungsaufnahmen 1913 und 1925 die Küchen nicht berücksichtigt.

Bei den Reichswohnungszählungen 1918 und 1927 wurden aber Räume (einschl. Küchen) ausgewiesen. Für 1918 ist es möglich die Küchen auszuklammern.

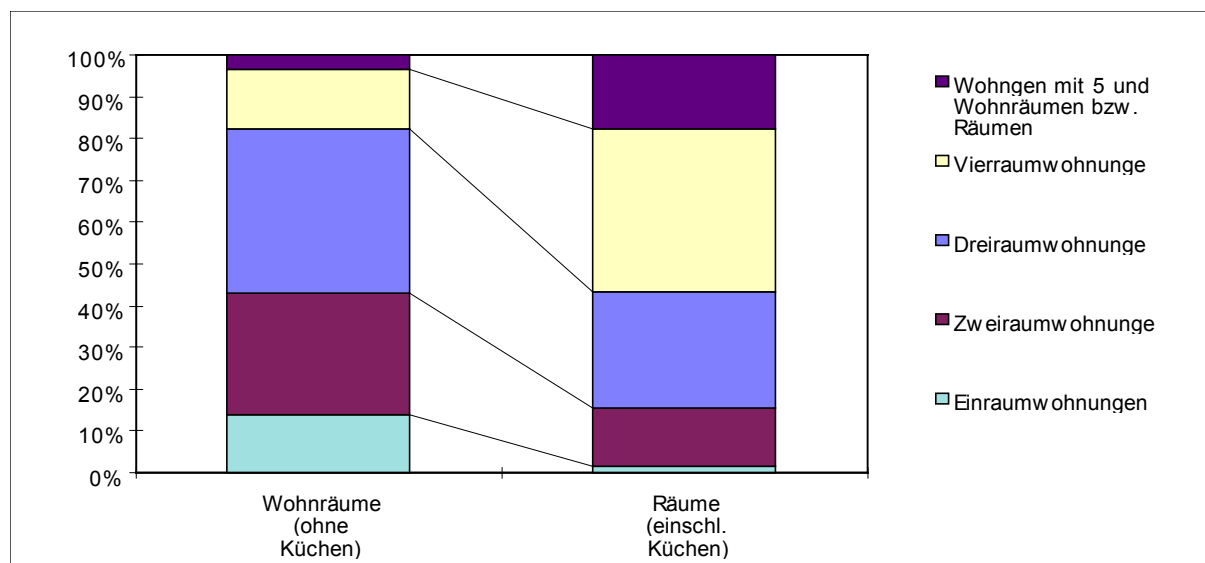
Da heute nur noch die Methode des früheren Bundesgebietes mit der Einbeziehung der Küchen gefragt ist, und die Zweigstelle des Statistischen Bundesamtes in Berlin die Zählungsergebnisse von 1971 und 1981 und das Statistische Landesamt Brandenburg das Fortschreibungsergebnis ab 1990 entsprechend umgerechnet haben, werden nachstehend beide Methoden dargestellt. Das auch deshalb, weil für den Ausweis der Wohnungen nach Räumen nur Ergebnisse von 1918, 1927, 1971, 1981 und 1990 vorliegen.

Hier zunächst ein Vergleich beider Methoden nach dem Ergebnis von 1990:

Tab. 10: Anzahl und Anteil der Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume (ohne Küchen) bzw. Räume (einschl. Küchen) 1990

Basis	Wohnungen insgesamt	davon mit ... Wohnräumen (ohne Küchen) bzw. Räumen (einschl. Kü- chen)				
		1	2	3	4	5 u.m.
Anzahl						
Wohnräume	63 057	8 735	18 320	24 854	8 993	2 155
Räume	63 057	1 044	8 646	17 599	24 661	11 107
Prozent						
Wohnräume	100,0	13,9	29,1	39,4	14,3	3,4
Räume	100,0	1,7	13,7	27,9	39,1	17,6

Abb. 10: Anteil der Wohnungsgrößen nach der Anzahl der Wohnräume bzw. Räume 1990



2.3.2. Größe der Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume (ohne Küchen) seit 1918

Eine Potsdamer Wohnung umfaßt im Durchschnitt 2,65 Wohnräume. Sie hat sich gegenüber 1950/1961 (2,50 Wohnräume) vergrößert, aber gegenüber 1918 und 1925 (3,05 bzw. 2,79 Wohnräume) verkleinert.

Tab. 11: Wohnräume je Wohnung ausgewählter Jahre ab 1918

Jahr	Anzahl der		Wohnräume je Wohnung
	Wohnungen	Wohnräume	
1918 ²⁾	17 256	52 717	3,05
1925 ¹⁾⁵⁾	18 887	52 555	2,78
1950 ²⁾	31 183	77 534	2,49
1961 ²⁾⁴⁾	35 270	88 046	2,50
1971 ²⁾	39 667	103 445	2,61
1981 ²⁾	52 623	138 983	2,64
1985 ³⁾	58 767	155 282	2,64
1989 ³⁾	62 440	165 537	2,65
1990 ³⁾	63 057	167 296	2,65

1) Wohnungsbestandsaufnahme der Stadt

2) Wohnungszählung

3) Fortschreibung des Wohnungsbestandes

4) Ohne 716 zweckentfremdet genutzte Wohnungen

5) Nur Wohnungen in Wohngebäuden

Seit 1918 wurde der Anteil der Wohnungen mit 3 Wohnräumen ständig erhöht und gegenüber 1990 mehr als verdoppelt. Leicht angestiegen war im gleichen Zeitraum die Zahl der Wohnungen mit 4 Wohnräumen.

1913 glich der Anteil der Wohnungen mit 2 Wohnräumen genau dem von 1990. In den Zwischenjahren vergrößerte sich der Anteil zeitweilig (1950/1961).

Tab. 12: Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume (ohne Küchen) ausgewählter Jahre seit 1913

Jahr	Von 100 Wohnungen hatten ... Wohnräume (ohne Küchen)					
	1 Wohnraum	2 Wohnräume	3 Wohnräume	4 Wohnräume	5 und mehr Wohnräume	6 und mehr Wohnräume
1913 ¹⁾	29,2	29,1	18,2	9,1	14,4	8,4
1918	20,9	31,3	19,3	10,4	18,2	11,3
1925	21,5	33,4	21,7	10,5	12,9	6,8
1950	18,4	41,1	24,6	10,0	5,8	.
1961 ²⁾	14,8	41,1	29,5	10,0	4,7	.
1971	12,9	37,5	32,8	11,7	5,1	1,4
1981	12,7	32,3	38,3	12,9	3,9	0,8
1985	13,5	30,2	39,1	13,7	3,6	0,7
1990	13,9	29,1	39,4	14,3	3,4	0,6

1) Nur Mietwohnungen

2) Ohne zweckentfremdet genutzte Wohnungen

Ab 1918 ist der Anteil der Wohnungen mit 5 und mehr Wohnungen ständig zurückgegangen, besonders deutlich von 1925 bis 1950. Offensichtlich sind in der Bombennacht 1945 viel große Wohnungen in der Innenstadt zerstört worden, und was noch übrig blieb, war der Wohnungsnot geschuldet, wurde geteilt. Um einen Einblick in diese Struktur der Wohnungsgröße zu vermitteln, hier als Beispiel die Jahre 1918, 1925, 1981 und 1990.

Tab. 13: Wohnungen mit 5 und mehr Wohnräumen 1918, 1925 und 1981

Wohnungs Größe	Anzahl der Wohnungen mit...				Von 100 Wohnungen hatten...			
	1918	1925	1981	1990	1918	1925	1981	1990
5 Wohnräume	1 196	1 152	1 656	1 750	6,9	6,1	3,1	2,8
6 Wohnräume	678	585	.	.	3,9	3,1	.	.
7 Wohnräume	382	282	.	.	2,2	1,5	.	.
8 Wohnräume	252	162	.	.	1,5	0,9	.	.
9 Wohnräume	185	86	.	.	1,1	0,5	.	.
10 Wohnräume	146	54	.	.	0,8	0,3	.	.
11 u.m. Wohnr.	301	110	.	.	1,7	0,6	.	.
Insgesamt	3 140	2 431	2 059	2 155	18,2	12,9	3,9	3,4

2.3.3. Größe der Wohnungen nach der Anzahl der Räume (einschl. Küchen) und der Wohnfläche seit 1918

Im Durchschnitt umfaßt eine Potsdamer Wohnung 63 m² bzw. 3,62 Räume. Von 1950 bis 1961 hat sich die durchschnittliche Wohnfläche um fast 10 m² erhöht, danach bis 1992 um 3 m².

Tab. 14: Räume und Wohnfläche je Wohnung ausgewählter Jahre seit 1918

Jahr	Anzahl der		Wohnfläche in 1 000 m ²	Räume	Wohnfläche in m ²
	Wohnungen	Räume		je Wohnung	
1918 ¹⁾³⁾	17 256	67 241	.	3,90	.
1927 ¹⁾³⁾	19 236	77 282	.	4,02	.
1950 ¹⁾	31 183	.	1 585	.	50,8
1961 ¹⁾⁴⁾	35 270	.	2 115	.	60,2
1971 ¹⁾	39 667	141 037	2 427	3,56	61,2
1981 ¹⁾	52 623	189 306	3 302	3,60	62,7
1990 ²⁾	63 057	228 053	3 972	3,62	63,0
1992 ²⁾	63 697	230 647	4 016	3,62	63,0
1994 ²⁾	64 269	232 807	4 066	3,62	63,3

1) Wohnungszählung

2) Wohnungsfortschreibung

3) Nur bewohnte Wohnungen

4) Ohne 716 zweckentfremdet genutzte Wohnungen

Beim Vergleich der Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume (ohne Küchen) und Räume (einschl. Küchen) ist festzustellen, daß im wesentlichen lediglich eine Verschiebung der Anteile um einen Raum (nämlich die Küche) eintritt. Wohnungen mit nur einem Raum ohne Küche sind selten. Ihre Anzahl hat sich auch rückläufig verändert.

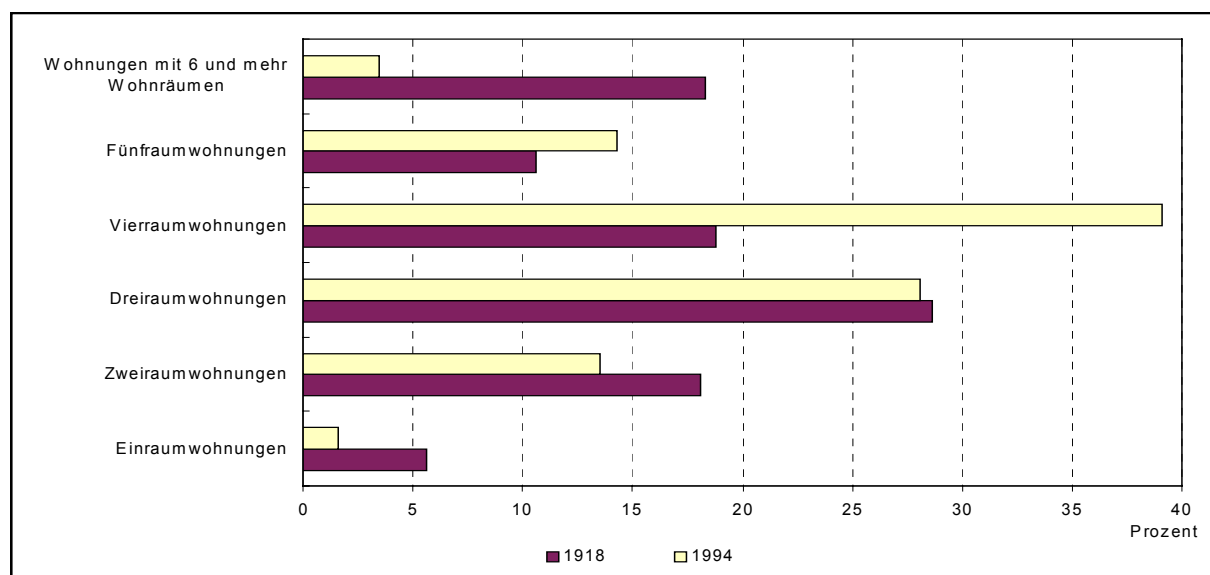
Tab. 15: Wohnungen nach der Anzahl der Räume (Wohnräume + Küchen) ausgewählter Jahre seit 1918

Jahr	Von 100 Wohnungen hatten ... Räume (Wohnräume + Küchen)						
	1	2	3	4 u. mehr	davon		
	Raum	Räume	Räume	Räume	4 Räume	5 Räume	6 u. m. R.
1918	5,6	18,1	28,6	47,7	18,8	10,6	18,3
1927	3,6	17,4	29,7	49,3	.	.	.
1971	2,7	12,4	35,8	49,1	32,3	11,7	5,1
1981	2,0	12,6	31,0	54,5	37,8	12,8	3,9
1990	1,7	13,7	27,9	56,6	39,1	14,2	3,3
1992	1,6	13,6	28,0	56,7	39,1	14,2	3,4
1994	1,6	13,5	28,1	56,8	39,0	14,3	3,5

1918 gab es in Potsdam 22 Wohnungen, die nur aus einer Küche und 924 Wohnungen, die nur aus einem Wohnraum (ohne Küche) bestanden.

1918 und auch später hatten Wohnungen, die nur einen Wohnraum und keine Küche besaßen, meistens eine Kochnische oder eine andere Kochgelegenheit, manchmal auch Küchenbenutzung.

Abb. 11: Wohnungen nach der Anzahl der Räume (einschl. Küchen) 1918 und 1994



2.3.4. Die Wohnfläche der Wohnungen 1971, 1981 und 1989

Obwohl sich die durchschnittliche Wohnfläche der Wohnungen der Stadt von 1971 bis 1981 von 61,2 m² auf 60,7 m² nur geringfügig verkleinert hat, zeigt das Ergebnis nach Wohnflächengruppen größere Verschiebungen. Der Anteil kleinerer Wohnungen ist zurückgegangen und der größerer Wohnungen angestiegen. Um den Durchschnitt herum hat sich einiges getan.

1971 waren 37,6% der Wohnungen unter 50 m²,
 1981 27,1%.
 1971 waren 14,1% der Wohnungen von 60 bis unter 70 m²,
 1981 23,3%.

Tab. 16: Wohnungen nach Wohnflächengruppen 1971, 1981 und 1989

Wohnflächengruppe	Wohnungen		
	1971	1981	1989
Anzahl			
unter 50 m ²	14 933	14 287	17 545
50 bis unter 60 m ²	8 284	10 431	.
60 bis unter 70 m ²	5 612	12 267	.
70 bis unter 80 m ²	3 447	6 665	.
80 m ² und mehr	7 391	8 973	3 880 ¹⁾
Insgesamt	39 667	52 623	61 570
Prozent			
unter 50 m	37,6	27,1	28,5
50 bis unter 60 m ²	20,9	19,8	.
60 bis unter 70 m ²	14,1	23,3	.
70 bis unter 80 m ²	8,7	12,7	.
80 m ² und mehr	18,6	17,1	6,3 ¹⁾
Insgesamt	100,0	100,0	100,0
Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	61,2	62,7	63,0 ²⁾

1) 100 und mehr m²

2) 1990

2.4. Nutzung und Leerstand der Wohnungen seit 1913

Spätestens ab Mitte 1985 stets Ärger mit leerstehenden Wohnungen in der Stadt- aber nur Ärger !!!

Immer, wenn Wohnungen an einem bestimmten Stichtag gezählt oder aufgenommen wurden, gab es auch leerstehende sowie zweckentfremdete Wohnungen.

Die Gründe für den Leerstand waren unterschiedlich.

Anlässlich der Reichswohnungszählung 1927 wurden für Mittelstädte (dazu gehörte auch Potsdam) folgende Gründe für den Leerstand ermittelt:

32,8% der Wohnungen	- noch oder bereits vermietet,
22,8% der Wohnungen	- zur Verfügung des Wohnungsamts,
13,1% der Wohnungen	- weil baufällig,
31,3% der Wohnungen	- aus sonstigen Gründen.

Lt. Schnellergebnis der Zählung 1981 wurden folgende Gründe für den Leerstand festgestellt.

38,0% der Wohnungen	- wegen Umzug leerstehend,
11,1% der Wohnungen	- wegen Modernisierung,
7,0% der Wohnungen	- weil schwer vermietbar,
43,9% der Wohnungen	- wegen Sperrung und aus anderen Gründen.

Mit der Kopplung der Daten des Datenspeichers Wohnungspolitik und dem Einwohnerdatenspeicher war es bis Ende 1989 möglich, festzustellen, in welchen Wohnungen keine Personen polizeilich gemeldet waren. Diese Wohnungen galten zunächst als leerstehend. Für einen Teil gab es Begründungen:

748 Wohnungen	- die schwer vermietbar oder teilweise zweckentfremdet wurden, sollten Wohnzwecken wieder zugeführt werden,
673 Wohnungen	- waren gesperrt (Baupolizei, Hygiene usw.),
2 869 Wohnungen	- waren aus anderen Gründen leerstehend.

Diese „anderen Gründe“ wurden nie restlos aufgeklärt, Das können sein:

Wohnungen, die mit anderen zusammengelegt waren,
Wohnungen, die schon länger zweckentfremdet oder
Wohnungen, die inzwischen abgerissen wurden und nicht mehr in den Wohnungsbestand gehörten („Karteileichen“),
Wohnungen, die schwer vermietbar waren,
Wohnungen, die zeitweilig wegen Umzug leer standen.

Der Datenspeicher Wohnungspolitik gab auch darüber Auskunft, um welche Art von Wohnungen es sich handelte. Von den 1988 „leerstehenden“ 4 290 Wohnungen waren u. a.

1 341 Einraumwohnungen,
1 749 Zweiraumwohnungen,
885 Dreiraumwohnungen,
1 834 Wohnungen hatten weder IWC noch Bad/Dusche,
1 412 Wohnungen wurden vor 1919 gebaut,
1 855 Wohnungen von 1919 bis 1945.

Diese leerstehenden Wohnungen waren überwiegend klein, schlecht ausgestattet und alt.

Leider wurde in den 80er Jahren der hohe Anteil „leerstehender“ Wohnungen immer wieder nur festgestellt, auch auf höchster Ebene. Alle guten Ansätze zur aufwendigen Überprüfung (auch mit Unterstützung von Studenten vor Ort) und Korrektur des Wohnungsbestandes blieben ohne den erhofften Erfolg.

Der Anteil leerstehender Wohnungen hat sich in der Stadt von 1913 bis 1961 verringert und ist dann bis 1988 gegenüber 1961 auf das 5fache angestiegen.

Tab. 17: Nutzung der Wohnungen ausgewählter Jahre seit 1913

Jahr	Anzahl der Wohnungen				Anteil der Leerstehenden in Prozent
	insgesamt	davon			
		bewohnt	leerstehend	zweckentfr.	
1913 ¹⁾	17 184	16 534	650	-	3,8
1918 ¹⁾	17 256	16 848	408	-	2,4
1933 ²⁾	.	.	.	-	1,0
1961 ¹⁾	35 986	34 917	353	716	1,0
1971 ¹⁾	39 667	39 052	449	166	1,1
1981 ¹⁾	52 623	50 875	1 326	422	2,5
1988 ³⁾	59 058	54 768	3 490 ⁴⁾	800 ⁴⁾	5,9
Außerdem Nowawes 1918	7 281	7 189	92	-	1,3

1) Wohnungszählung

2) Mit der Volkszählung ermittelt

3) Datenspeicher Wohnungspolitik

4) Es wird angenommen, daß von den 4 290 als leerstehend ermittelten Wohnungen ca. 800 zweckentfremdet waren oder aus anderen Gründen nicht mehr in den Wohnungsbestand gehörten.

5) Nur Mietwohnungen

Der Leerstand der 620 Wohnungen im Jahre 1913 wurde in einer Wohnungsanalyse von den Potsdamer Statistikern wie folgt begründet:

„Potsdam, das in der Zeit nach dem Kriege zu einer Wohnstadt geworden ist, hatte in der Vorkriegszeit nicht an Wohnungsmangel zu leiden. Der Wohnungsbedarf war nicht nur gedeckt, sondern es standen zeitweise, etwa 4 v.H. aller Wohnungen leer.“

Nach der Wohnungszählung von 1981 wurden in der Wohnungsbestandsfortschreibung keine zweckentfremdeten Wohnungen mehr erfaßt. Im Datenspeicher Wohnungspolitik waren sie aber noch nicht restlos gelöscht, weil sie nicht immer als solche erkannt wurden.

„Der Potsdamer“ meldete am 14.9.94, daß 3 256 Wohnungen leerstehend, davon

1 245 Wohnungen der Gewoba,
344 Wohnungen in Privathand,
167 Wohnungen anderer gemeinnütziger Wohn- und Baugesellschaft und außerdem
1 500 GUS-Wohnungen.

Fast ein Vierteljahr später (am 30.6.95) vermeldet der Baustadtrat in der MAZ 1 609 leerstehende Wohnungen, darunter 684 mit behördlicher Genehmigung. Grund für den Leerstand seien vor allem bauliche Mängel. Ein weiteres Problem sind ungeklärte Eigentumsverhältnisse. Auf 775 leerstehende Wohnungen liegen Rückübertragungsansprüche.

Offensichtlich weiß keiner genau, wieviel Wohnungen in der Stadt leer stehen. Woher auch? Die bevorstehende Gebäude- und Wohnungszählung soll das genauer ermitteln.

Die Anteile leerstehender Wohnungen nach Wohnungsgrößen haben sich von 1918 bis 1981 verschoben.

1981 standen weniger Einraumwohnungen und große Wohnungen mit 5 und mehr Wohnräumen leer. Etwa die Hälfte der 1918 leerstehenden Einraumwohnungen bestanden nur aus einem Raum ohne Küche und große Wohnungen hatten ihren Preis. Eine Fünfraumwohnung hätte dem Arbeiter ein Viertel seines Lohnes gekostet.

Tab. 18: Leerstehende Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume ausgewählter Jahre seit 1918

Jahr	Leerstehende Wohnungen					
	insgesamt	davon				
		1 Wohnraum	2 Wohnräu- me	3 Wohnräu- me	4 Wohnräu- me	5 u.m.Wohnr.
Anzahl						
1918	408	190	120	30	11	57
1971	881 ¹⁾	223	361	225	35	37
1981	1 748 ¹⁾	502	639	449	112	46
1988	4 290 ¹⁾	1 341	1 749	885	254	61
Prozent						
1918	100,0	46,5	29,4	7,4	2,7	13,9
1971	100,0	25,3	41,0	25,5	4,0	4,2
1981	100,0	28,7	36,6	25,7	6,4	2,6
1988	100,0	31,3	40,8	20,6	5,9	1,4

1) Einschl. zweckentfremdet genutzte Wohnungen

2.5. Dach- und Kellerwohnungen 1913 und 1925

1925 waren fast 1 000 Wohnungen der Stadt Dach- und Kellerwohnungen.

Tab. 19: Dach- und Kellerwohnungen 1913 und 1925

Jahr	Anzahl der		Von 100 Wohnungen waren	
	Dachwohnungen	Kellerwohnungen	Dachwohnungen	Kellerwohnungen
1913 ¹⁾	246	748	1,4	4,3
1925 ²⁾	326	634	1,7	3,3

1) Nur Mietwohnungen

2) Wohnungen in Wohngebäuden

2.6. Ausstattung der Wohnungen

Bei den Reichswohnungszählungen 1918 und 1927 wurde nicht nach der Ausstattung der Wohnungen gefragt. Erste Ausstattungsergebnisse aus amtlichen Zählungen sind erst ab 1961 bekannt. Deshalb ist es um so bemerkens- und anerkennenswerter, daß die Stadt Potsdam 1925 eine eigene Bestandsaufnahme der Wohnungen mit vor allem auch damals wesentlichen Ausstattungen vorgenommen und damit Vergleichsmöglichkeiten zu Zählungen späterer Jahre ermöglicht hat. Diese Bestandsaufnahme war sicher eine gute Vorerhebung für die Reichszählung 1927.

Demnach hatten vor ca. 70 Jahren die Potsdamer Wohnungen in Wohngebäuden schon einen beträchtlichen Anteil an Wohnungen mit WC (meist eine Treppe tiefer oder über den Hof und teilweise in gemeinsamer Nutzung) und Wasserversorgung in der Wohnung (Wasserhahn mit Ausguß). Jede 4. Wohnung war sogar mit Bad ausgestattet

Tab. 20: Ausstattung der Wohnungen im Vergleich 1925 und 1981

Ausstattung der Wohnung	Anteil an allen Wohnungen in Prozent	
	1925 ¹⁾	1981 ³⁾
Wasserversorgung in der Wohnung	77,5	98,1
Warmwasserversorgung in der Wohnung	1,6	80,1
Modernes Heizsystem	2,8	55,4
WC	85,8	98,7
darunter Innen-WC	.	82,4
Bad/Dusche	22,6 ²⁾	79,2

1) Wohnungen in Wohngebäuden

2) Nur Bad

3) Vergleich zu 1981, weil in der folgenden Fortschreibung Wasser- und Warmwasserversorgung nicht erfaßt wurden

Aus dem Jahre 1925 sind weitere Ausstattungen interessant, die bei Zählungen meist keine Beachtung fanden.

So verfügte jede 5. Wohnung der Stadt über eine Mädchenkammer, für Beamte, Offiziere und Veteranen sowie deren Witwen angemessen. Fast die Hälfte der Wohnungen hatte bereits Gas und Elektrizität. Aber jede 12. bis 13. Wohnung verfügte weder über das eine noch das andere. Fast die Hälfte der Wohnungen war mit gemeinsamer Toilettenbenutzung.

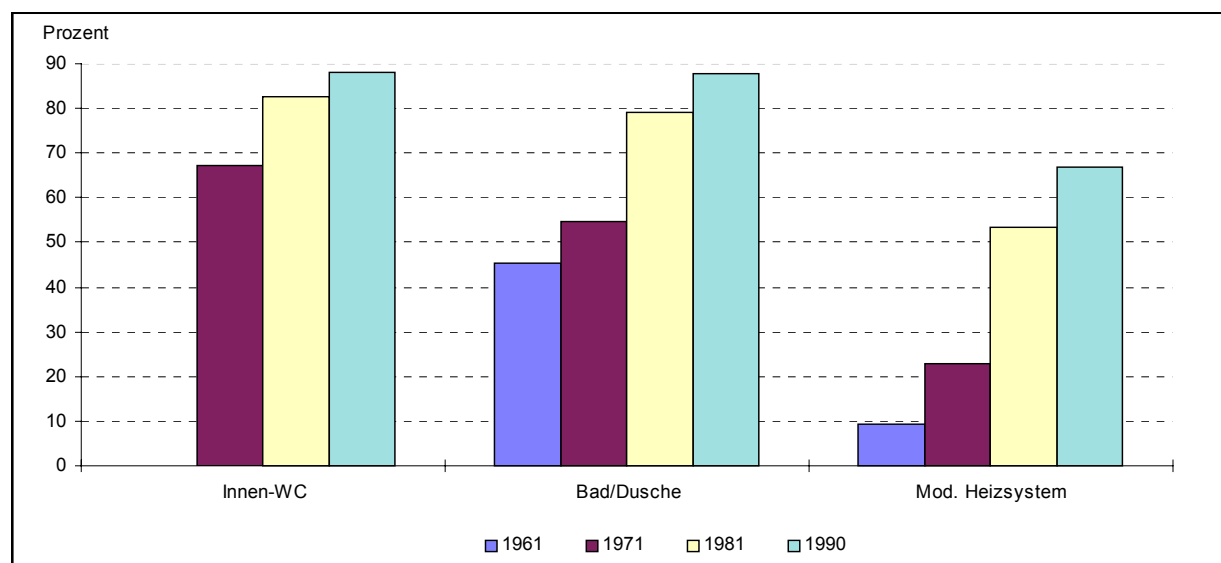
Tab. 21: Wohnungen in Wohngebäuden nach ausgewählten Ausstattungen 1925

Ausstattung der Wohnung	Anzahl der Wohnungen 1925	Von 100 Wohnungen
Wohnungen ohne Küche	1 130	6,0
Wohnungen mit Nebenräumen		
- Mädchenkammer	3 764	19,9
- Hängeboden	664	3,5
Wohnungen mit Gas und Elektrizität	8 223	43,5
- mit Gas	4 924	26,1
- mit Elektrizität	4 239	22,4
ohne Gas und Elektrizität	1 501	7,9
Wohnungen mit gemeinsamer Toilettenbenutzung insgesamt	8 455	44,8
- Abort	2 324	12,3
- Klosett mit Wasserspülung	6 131	32,5
Wohnungen mit gemeinsamen Korridor	995	5,3
Wohnungen mit gemeinsamer Küchenbenutzung	118	0,6

1)Wohnungen in Wohngebäuden

Im Zeitraum von 1961 bis 1981, besonders ab 1971 haben Neubau und Modernisierungsmaßnahmen sowie Um- und Ausbau von Wohnungen wesentlich zur weiteren Erhöhung der Ausstattung der Wohnungen beigetragen. In diesem Zeitraum hat sich die Anzahl der Wohnungen mit moderner Heizung um 675%, die mit Bad/Dusche um 161% und mit Innentoilette um 81% erhöht, bei einer Zunahme des Wohnungsbestandes um 49%.

Abb. 12: Anteil der Wohnungen der Stadt mit IWC, Bad/Dusche oder moderner Heizung seit 1961



Tab. 22: Ausstattung der Wohnungen 1961, 1971 und 1981 ¹⁾

Ausstattung	Anzahl der Wohnungen			Prozent		
	1961 ²⁾	1971	1981	1961	1971	1981
Wohnungen insgesamt	35 270	39 667	52 623	100,0	100,0	100,0
darunter mit Anschluß an das öffentliche Netz						
Wasser	32 772	37 322	51 602	92,9	94,1	98,1
Gas	30 231	34 211	35 254	85,7	86,2	67,0
Kanalisation	29 476	36 310	49 937	83,6	91,5	94,9
Innen- WC	23 958	26 711	43 391	67,9 ³⁾	67,3	82,5
Bad/Dusche	15 970	21 751	41 668	45,3	54,8	79,2
Fern-/Zentralheizung	3 328	9 020	25 798	9,4	22,7	49,0

1) Aus Heft 15, "Sonderreihe mit Beiträgen für das Gebiet der ehemaligen DDR", zusammengestellt von der Zweigstelle Berlin des Statistischen Bundesamtes, Herrn Schilling

2) Ohne 716 zweckentfremdet genutzte Wohnungen

3) Einschl. Trockentoilette in der Wohnung

Die letzten Angaben zur Ausstattung der Wohnungen aus der Fortschreibung sind mehr als 4 Jahre alt. Seit dem wird die Ausstattung nicht mehr offiziell fortgeschrieben. Inzwischen hat sich auf diesem Gebiet einiges getan. Nach der Wende haben Eigentümer und auch Mieter von Wohnungen zugegriffen und die zu DDR-Zeiten als Mangelware bekannten sanitären Ausstattungen erworben. Nachstehend wird das noch nicht sichtbar. Erst die Gebäude- und Wohnungszählung am 30.9.1995 bringt Licht in das Dunkel.

Tab. 23: Wohnungen nach der Ausstattung mit IWC, Bad/Dusche bzw. modernem Heizsystem 1981 und 1990

Ausstattung der Wohnung	Anteil an allen Wohnungen in Prozent	
	1981	1990
IWC	82,4	88,1
Bad/Dusche	79,2	87,6
Modernes Heizsystem	53,4	66,7

Merkmalskombinationen (Ausstattungskategorien), wie Wohnungen mit IWC und Bad/Dusche z.B. wurden nicht fortgeschrieben. Deshalb dazu nachstehend Angaben aus dem Datenspeicher Wohnungspolitik.

1989 hatten

- 64,6% der Wohnungen IWC und Bad/Dusche und modernes Heizsystem und
- 84,4% IWC und Bad/Dusche.

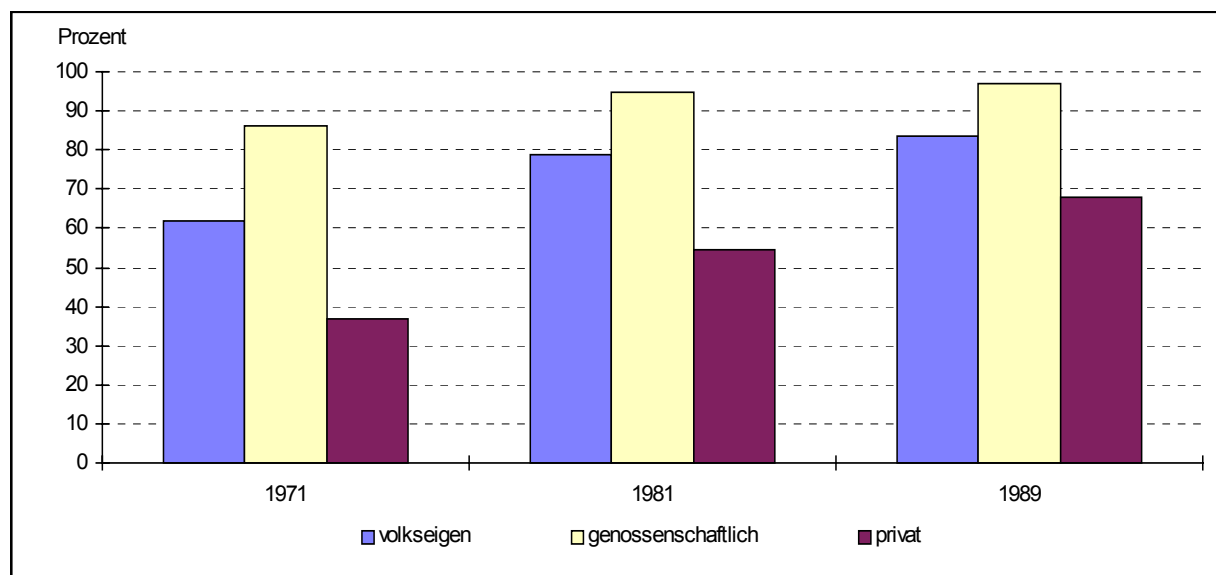
2.6.1. Ausstattung der Wohnungen nach Eigentumsformen 1971, 1981 und 1989

Wohnungen in Privateigentum waren vor 1990 im Vergleich zu den volkseigenen und genossenschaftlichen Wohnungen schlechter ausgestattet mit IWC, Bad/Dusche und modernem Heizsystem. Private Miethausbesitzer erhielten keine Subventionen für den Erhalt und die Bewirtschaftung ihrer Gebäude. Durch Mieten waren diese Aufwendungen nicht annähernd zu decken. 1989 besaßen nur drei Viertel der privaten Wohnungen IWC und den gleichen Anteil hatten Wohnungen mit Bad/Dusche.

Tab. 24: Ausstattung der Wohnungen nach Eigentumsformen 1971, 1981 und 1989

Jahr	Anzahl der Wohnungen mit...				Von 100 Wohnungen hatten...			
	Wohng. insges.	darunter			Wohng. insges.	darunter		
		volkseigen	genossen- schaftlich	privat		volkseigen	genossen- schaftlich	privat
Innen-WC								
1971	26 694	10 275	6 391	9 844	67,3	74,0	93,9	52,7
1981	43 365	20 324	12 514	9 263	82,4	84,1	97,4	66,2
1989	54 383	30 337	16 263	7 617	88,3	87,9	98,0	74,3
Bad/Dusche,								
1971	21 751	8 629	5 861	7 114	54,8	62,2	86,1	38,1
1981	41 668	19 630	12 402	8 352	79,2	81,2	96,5	59,7
1989	53 584	29 851	16 132	7 687	87,0	85,7	97,3	74,9
Innen-WC <u>und</u> Bad/Dusche								
1971	21 460	8 573	5 852	6 892	54,1	61,8	86,0	36,9
1981	40 160	19 042	12 322	7 649	76,3	78,8	95,9	54,6
1989	51 958	28 777	16 061	6 971	84,4	83,4	96,8	68,0

Abb. 13: Ausstattung der Wohnungen nach Eigentumsformen der Wohngebäude 1971, 1981 und 1989



2.6.2. Ausstattung der Wohnungen nach Wohngebieten 1981 und 1989

Bei der Betrachtung der Ausstattung der Wohnungen nach Stadtteilen ist festzustellen, daß zu DDR-Zeiten besonders das Zentrum von Babelsberg, aber auch die Stadtteile Nauener Vorstadt, Klein Gliencke und die Innenstadt vernachlässigt wurden, eben vor allem die Altbausubstanz.

Tab. 25: Ausstattung der Wohnungen nach Wohngebieten 1981 und 1989

Von 100 Wohnungen der jeweiligen Stadtgebiete waren ausgestattet mit...					
Stadtgebiet mit hoher Ausstattung	1981 ¹⁾	1989 ²⁾	Stadtgebiet mit niedriger Ausstattung	1981 ¹⁾	1989 ²⁾
Innen-WC					
Waldstadt II	100,0	100,0	Zentrum Babelsberg	50,1	57,3
Schlaatz	-	100,0	Bornstedt	63,6	73,5
Wohngebiet Drewitz	-	100,0	Bornim	62,6	74,1
Waldstadt I	99,9	99,9	Nauener Vorstadt	70,6	75,1
Am Stern	99,2	99,6	Klein Glienicke	63,4	76,2
Gluckstraße	95,3	99,5	Stadtzentrum	70,6	78,1
Zentrum Ost	99,1	99,3	Teltower Vorstadt	81,4	82,6
Stadttrandsiedlung	98,9	98,9	Babelsberg Nord	76,0	82,9
Bad/Dusche					
Waldstadt II	100,0	100,0	Zentrum Babelsberg	41,7	52,5
Waldstadt I	100,0	100,0	Klein Glienicke	60,4	68,5
Schlaatz	-	100,0	Nauener Vorstadt	67,1	72,1
Wohngebiet Drewitz	-	100,0	Stadtzentrum	66,8	76,7
Gluckstraße	99,1	99,6	Jägervorstadt	72,5	78,9
Am Stern	98,8	99,4	Bornstedt	62,8	78,9
Zentrum Ost	98,0	98,1	Drewitz	56,6	79,7
Modernes Heizsystem					
Waldstadt II	100,0	100,0	Klein Glienicke	10,9	13,7
Schlaatz	-	100,0	Zentrum Babelsberg	9,3	16,1
Waldstadt I	99,8	99,9	Nauener Vorstadt	21,8	24,4
Wohngebiet Drewitz	-	99,9	Teltower Vorstadt	21,6	25,7
Am Stern	97,5	98,1	Berliner Vorstadt	32,7	37,0
Zentrum Ost	96,3	96,9	Babelsberg Süd	33,5	37,5
Musikerviertel	82,6	86,7	Bornstedt	33,9	38,3
Gluckstraße	85,3	85,3	Drewitz	31,6	38,6
Innentoilette und Bad/Dusche					
Waldstadt II	.	100,0	Zentrum Babelsberg	.	44,7
Schlaatz	.	100,0	Klein Glienicke	.	65,5
Wohngebiet Drewitz	.	100,0	Nauener Vorstadt	.	67,0
Waldstadt I	.	99,8	Sacrow	.	69,9
Gluckstraße	.	99,5	Bornstedt	.	70,2
Am Stern	.	99,3	Bornim	.	71,8
Zentrum Ost	.	98,0	Stadtzentrum	.	73,6
Stadttrandsiedlung	.	95,7	Jägervorstadt	.	75,7

1) Wohnungszählung

2) Datenspeicher Wohnungspolitik

2.7. Wohnungseigentum

2.7.1. Wohnungsbestand nach Eigentumsformen ab 1961 und Wohngebieten 1989

Über die Hälfte der Wohnungen waren 1990 volkseigen (heute überwiegend Wohnungen der Gewoba), 1961 war es ein Viertel. Mit dem vor allem volkseigenen und genossenschaftlichen Neubau von Wohnungen haben sich deren Anzahl und Anteil zu DDR-Zeiten ständig erhöht. Außerdem wurden private Wohnungen, die in staatlicher Verwaltung waren, in Volkseigentum überführt.

1990 gehörten (in Klammern 1961)

57,1% (23,9%) der Wohnungen zum Volkseigentum,
26,6% (13,6%) zum genossenschaftlichen Eigentum und
16,4% (62,4%) zum Privateigentum.

Tab. 26: Wohnungsbestand nach Eigentumsformen 1961, 1971, 1981 und 1990

Eigentumsform	Wohnungen			
	1961 ¹⁾	1971	1981	1990
Anzahl				
Volkseigen	8 447	13 880	24 166	35 977
Genossenschaftlich	4 807	6 806	12 848	16 767
Privat und sonstiges Eigentum	22 016	18 981	15 609	10 313
dar.: in staatlicher Verwaltung	4 672	750	.	.
Insgesamt	35 270	39 667	52 623	63 057
Prozent				
Volkseigen	23,9	35,0	45,9	57,1
Genossenschaftlich	13,6	17,2	24,4	26,6
Privat und sonstiges Eigentum	62,4	47,9	29,7	16,4
dar.: in staatlicher Verwaltung	13,2	1,9	.	.
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0

1) Ohne zweckentfremdet genutzte Wohnungen

Da die Ausstattung und Eigentumsform der Wohnungen seit 1990 vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik (LDS) nicht mehr fortgeschrieben werden, sollen an dieser Stelle die Ergebnisse der Kommunalstatistik einen Überblick geben. Danach waren im April 1995

54,5% der Wohnungen kommunales und Eigentum des Bundesvermögensamtes,
26,8% der Wohnungen genossenschaftlich und
18,7% der Wohnungen privat.

Damit hat sich der Anteil privater Wohnungen in den letzten 4 bis 5 Jahren nur geringfügig erhöht. Die höchsten Anteile an privaten und sonstigen Wohnungen (z.B. konfessionelles Eigentum) konzentrierten sich 1989 auf folgende Stadtgebiete:

Tab. 27: Stadtgebiete mit dem höchsten Anteil an Wohnungen in Privat- und sonstigem Eigentum 1989

Wohngebiet	Wohnungen in Privat- und sonstigem Eigentum	
	Anzahl	von 100 ¹⁾
Drewitz	343	84,9
Nedlitz	78	76,5
Bornim	457	71,6
Siedlung Eigenheim	389	67,2
Musikerviertel	281	65,5
Babelsberg Nord	955	52,6
Bornstedt	531	51,8

1) Wohnungen des jeweiligen Wohngebietes

2.7.2. Privateigentum in staatlicher Verwaltung 1961 und 1971

1961 gehörten 13,2% der Wohnungen zum Privateigentum in staatlicher Verwaltung, das waren überwiegend „Westgrundstücke“. Heute sind diese mit Restitutionsansprüchen belastet.

Von den 1 293 privaten Wohngebäuden in staatlicher Verwaltung im Jahre 1961 waren

- 468 Einfamilienhäuser,
- 202 Zweifamilienhäuser,
- 605 Mehrfamilienhäuser und
- 18 Behelfswohngebäude.

Nach dem Bauzustand waren

- 136 Wohngebäude gut erhalten,
- 886 Wohngebäude mit geringen Schäden,
- 234 Wohngebäude mit schwerwiegenden Schäden und
- 37 Wohngebäude unbrauchbar.

In diesen Wohngebäuden befanden sich 4 672 Wohnungen, davon

- 667 Wohnungen mit 1 Wohnraum,
- 1 777 Wohnungen mit 2 Wohnräumen,
- 1 369 Wohnungen mit 3 Wohnräumen,
- 535 Wohnungen mit 4 Wohnräumen und
- 324 Wohnungen mit 5 und mehr Wohnräumen.
(Wohnräume ohne Küchen)

1971 wies die Statistik nur noch 514 Wohngebäude mit 750 Wohnungen als Privateigentum in staatlicher Verwaltung aus, in denen lebten 873 Haushalte mit 2 594 Personen. Der größte Teil ist in das heute umstrittene Privat- oder andere Eigentum übergegangen.

1981 wurde diese Eigentumsform nicht gesondert erfaßt, ihr Anteil könnte sich aber weiter verringert haben.

2.7.3. Zuwendungen für die Wohnungsprivatisierung ab 1991

Von 1991 bis 1992 wurden für 67 Wohnungen Zuwendungen zur Privatisierung in Höhe von 531,9 Tsd. DM gewährt. Für die 1994 bewilligten 57 Wohnungen steht die Bestätigung der Fördermittel von 523,0 Tsd. DM noch aus.

1994 betraf die Privatisierung überwiegend Eigenheime in der Stadtrandsiedlung und in Babelsberg.

Tab. 28: Gewährung von Zuwendungen zur Privatisierung kommunal verwalteter selbstgenutzter Mietwohnungen und Einfamilienhäuser ab 1991

Jahr Zeitraum	Zuwendungen zur Privatisierung (Kauf von Wohnungen und Eigenheimen)			
	Anträge/Anzahl der Wohnungen		Fördermittel	
	bewilligt	abgelehnt	in 1 000 DM	je Wohnung in DM
1991	42	-	346,2	8 243
1992	25	4	185,7	7 428
1993	-	5	-	-
1994	57	5	523,0 ¹⁾	9 175
1991-1994	124	14	1 054,9	8 507

1) Noch nicht bewilligt

Die Wohnungsprivatisierung wird vom Land weiter gefördert. Im Amtsblatt 4/95 der Stadt Potsdam heißt es dazu:

„Nunmehr können nicht nur Mieter kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungen Zuschüsse beantragen. Privatisierungszuschüsse gibt es ab sofort auch für Mieter, denen die Bildung von Bewohnergenossenschaften zum Erwerb der Geschäftsanteile das notwendige Eigenkapital fehlt ... Zuschüsse kann jeder Mieter erhalten, der einen Wohnberechtigungsschein nach dem Wohnungsbindungsgesetz nachweisen kann. Der Zuschuß beträgt bis zu 7 000 DM für den Antragsteller und je 1 000 DM für jeden weiteren Haushaltsangehörigen. Kinderreiche Familien erhalten sogar einen um 20 v.H. höheren Zuschuß.“

2.7.4. Nutzung der privaten Wohnungen durch ihre Eigentümer 1981

1981 befanden sich 13 938 Wohnungen in privaten Wohngebäuden, das waren 26,5% aller Wohnungen. Nur jede 8. Wohnung wurde vom Eigentümer vollständig selbst bewohnt, das vor allem in Einfamilienhäusern.

Tab. 29: Wohnungen in privaten Wohngebäuden nach der Nutzung durch ihre Eigentümer 1981

Merkmal	Anzahl	Prozent		
Wohnungen insgesamt	52 623	100,0		
darunter in privaten Wohngebäuden	13 938	26,5	100,0	
Vom Eigentümer vollständig				
selbständig bewohnt	2 137	4,1	15,3	100,0
in Einfamilienhäusern	1 931	3,7	13,9	90,4
in Zweifamilienhäusern	174	0,3	1,2	8,1
in Mehrfamilienhäusern	32	0,1	0,2	1,5
darunter nicht für Wohnzwecke genutzt	27	0,1	0,2	1,3
leerstehend	95	0,2	0,7	4,4
Vom Eigentümer teilweise				
oder vollständig vermietet	11 801	22,4	84,7	100,0
in Einfamilienhäusern	706	1,3	5,1	6,0
in Zweifamilienhäusern	1 890	3,6	13,6	16,0
in Mehrfamilienhäusern	9 205	17,5	66,0	78,0
darunter nicht für Wohnzwecke genutzt	69	0,1	0,5	0,6
leerstehend	472	0,9	3,4	4,0

2.7.5. Wohnungen nach Besitzverhältnissen 1913 und 1925

Jede 10. Potsdamer Wohnung war 1913 und 1925 eine Eigentumswohnung. 1925 waren von den 18 887 Wohnungen der Stadt 1 786 Eigentumswohnungen, 9,5% aller Wohnungen.

Tab. 30: Wohnungen nach Besitzverhältnissen 1913 und 1925

Besitzverhältnis	Anteil an allen Wohnungen in Prozent	
	1913	1925
Mietwohnungen	86,3	88,0
Eigentumswohnungen	9,3	9,5
Freie Wohnungen	4,4	2,5

2.7.6. Wohnungen nach Mietverhältnissen der Haushalte 1981

1981 wurde die Art der Mietverhältnisse der Potsdamer Haushalte (nicht Wohnungen) ermittelt. Danach waren

67,8% der Haushalte Mieter,
23,8% Mitglied einer Wohnungsbaugenossenschaft,
6,2% Eigentümer und
2,2% Untermieter.

2.7.7. Wohnungsinhaber nach Geschlecht und Familienstand 1925

Fast jeder 5. Potsdamer Wohnungsinhaber war 1925 eine Witwe.
1925 gab es entsprechend der Anzahl der Wohnungen auch 19 399 Wohnungsinhaber.

Tab. 31: Wohnungsinhaber nach dem Geschlecht und Familienstand 1925

Familienstand	Anzahl der Wohnungsinhaber			Anteil an den Wohnungsinhabern in Prozent
	insgesamt	davon		
		Männer	Frauen	
Alle Wohnungsinhaber	19 399	-	-	100,0
davon ledig	1 774	448	1 326	9,1
verheiratet	13 035	-	-	67,2
verwitwet	4 085	448	3 637	21,1
geschieden	237	62	175	1,2
getrennt lebend	268	84	184	1,4

2.7.8. Durchschnittspreise für den Kauf von Mietwohnobjekten in der Stadt 1994

Die Durchschnittspreise für den Kauf von Mietwohnobjekten waren in Potsdam im Vergleich mit ausgesuchten Ostberliner Stadtteilen und brandenburgischen Städten Ende 1994 am teuersten.

Bei mäßiger Lage und mäßigem Zustand des Mietwohnobjektes waren 910 DM/m² Wohnfläche zu zahlen und bei normaler Lage und normalem Zustand 1 500 DM/m² Wohnfläche.

Vorrangig kamen im Betrachtungszeitraum Mietobjekte mit 6 bis 8 Wohnungen auf Grundstücken zwischen 500 und 1 500 m² auf den Markt.

Außerdem waren die erfaßten und angebotenen Mietobjekte zum allergrößten Teil nicht modernisierte Altbauten der Baujahre um 1900.

(Das geht aus einer Untersuchung hervor, die im Zeitraum Sept. 93 bis Sept. 94 in Auswertung von Maklerangeboten erfolgte. - Dr. Manfred Stelter in der MAZ vom 14.12.94.)

3. Einflußfaktoren auf den Wohnungsbestand

3.1. Fertiggestellte Wohnungen seit 1901

Von 1916 bis 1919 (Kriegs- und Nachkriegszeit) stellten die Potsdamer im Jahresdurchschnitt 15 Wohnungen fertig, das waren 3 Wohnungen auf 10 000 Einwohner. 1991 wurde mit 48 Wohnungen das gleiche Verhältnis erzielt. 1992 erreichte die Stadt den Tiefpunkt dieses Jahrhunderts. 24 Neubauwohnungen standen 42 Abgangswohnungen gegenüber.

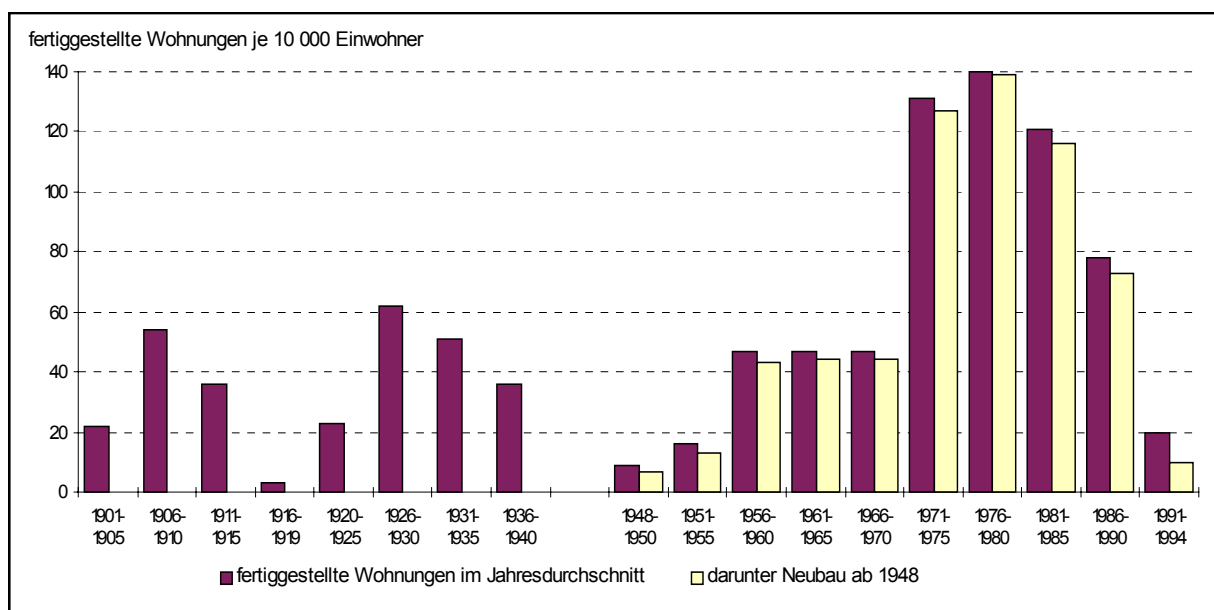
Tab. 32: Fertiggestellte Wohnungen seit 1901

Zeitraum Jahr	Fertiggestellte Wohnungen		Auf 10 000 Einwohner		Außerdem
	insgesamt	darunter Neu- bau	fertiggestellte Wohnungen	darunter Neu- bau	modernisierte Wohnungen
	im Jahresdurchschnitt				
1901 bis 1905	137	.	22	.	-
1906 bis 1910	325	.	54	.	-
1911 bis 1915	205	.	36	.	-
1916 bis 1919	15	.	3	.	-
1920 bis 1925	143	116	23	19	-
1926 bis 1930	423	389	62	57	-
1931 bis 1935	376	.	51	.	-
1936 bis 1940	357 ¹⁾	.	36	.	-
1948 bis 1950	111	85	9	7	-
1951 bis 1955	190	146	16	13	-
1956 bis 1960	543	498	47	43	-
1961 bis 1965	525	500	47	44	-
1966 bis 1970	.	483	.	44	-
1971 bis 1975	1 501	1 462	131	127	112
1976 bis 1980	1 752	1 735	140	139	182
1981 bis 1985	1 639	1 564	121	116	498
1986 bis 1990	1 100	1 026	78	73	660
1991 bis 1994	283	137	20	10	421 ²⁾
1991	50	48	3	3	168 ²⁾
1992	138	24	10	2	405 ²⁾
1993	411	73	30	5	631 ²⁾
1994	532	403	38	28	480 ²⁾

1) Reinzugang an Wohnungen

2) Nur Wohnungen, die im Rahmen der „Mietermodernisierung“ (siehe Abschnitt 3.7.5.) gefördert wurden

Abb. 14: Fertiggestellte Wohnungen auf 10 000 Einwohner seit 1901



3.2. Bestandswirksame Wohnungen nach Wohnungsgrößen seit 1901

Über die Hälfte der von 1950 bis 1990 bestandswirksam gewordenen Wohnungen waren Dreiraumwohnungen. Von 1901 bis 1935 entsprach dieser Anteil nur einem knappen Drittel.

Tab. 33: Vergleich der bestandswirksamen Wohnungen nach Wohnungsgrößen 1901/35 und 1950/90

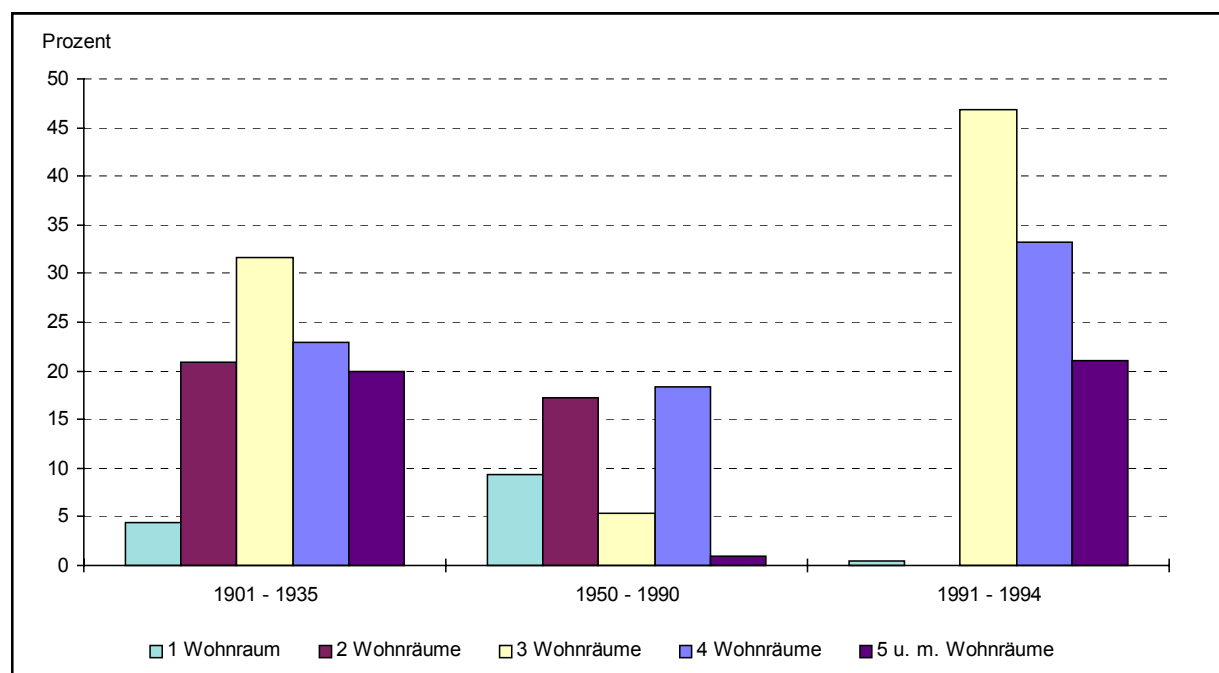
Wohnungsgröße	Anteil an allen bestandswirksamen Wohnungen in Prozent		
	1901 bis 1935	1950 bis 1990	1991 bis 1994
Wohnungen mit...			
1 Wohnraum	4,5	9,4	0,5
2 Wohnräumen	20,9	17,2	-3,7 ¹⁾
3 Wohnräumen	31,6	54,0	46,8
4 Wohnräumen	22,9	18,4	33,3
5 u. m. Wohnräume	19,9	1,0	21,0

1) Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden führten zur Verringerung der Anzahl der Wohnungen

Im ersten Drittel unseres Jahrhunderts wurden wesentlich mehr große Wohnungen bestandswirksam als im Zeitraum von 1950 bis 1990. Obwohl der Mangel an Kleinraumwohnungen (1 bis 3 Wohnräume), besonders Einraumwohnungen bereits Mitte der 20er Jahre beklagt wurde, gingen danach Anzahl und Anteil sogar noch zurück. Im Zeitraum von 1928 bis 1935 waren 0,6% der fertiggestellten Wohnungen Einraum- und 3,1% Zweiraumwohnungen.

Im Zeitraum 1991 bis 1994 ist auffallend, daß der Anteil der Wohnungen mit 4 und mehr Wohnräumen am Wohnungszugang (54,3%) im Vergleich zu allen anderen ausgewiesenen Zeiträumen hinter dem von 1928 bis 1935 (61,3%) am größten ist.

Abb. 15: Bestandswirksame Wohnungen nach Wohnungsgrößen in den Zeiträumen 1901 bis 1935, 1950 bis 1990 und 1991 bis 1994



Tab. 34: Bestandswirksame Wohnungen nach Wohnungsgrößen seit 1901

Zeitraum	Bestandswirksame Wohnungen der Stadt					
	insgesamt	davon nach der Anzahl der Wohnräume				
		1 Wohnraum	2 Wohnräume	3 Wohnräume	4 Wohnräume	5 und mehr Wohnräume
Durchschnittliche jährliche Bestandserhöhung ¹⁾						
1901 - 1927	167	11	51	49	26	29
1928 - 1935	360	2	11	129	129	91
1901 - 1935	201	9	42	64	46	40
1925 - 1950	492	68	261	142	46	-25 ³⁾
1950 - 1961	372	-48 ²⁾	151	249	35	-16 ³⁾
1961 - 1970	628	-17 ²⁾	57	371	161	57
1970 - 1975	1 034	115	317	552	46	3
1975 - 1981	1 298	170	89	720	318	1
1981 - 1985	1 536	308	186	722	317	3
1985 - 1990	858	162	113	377	189	17
1991 - 1994	186	1	- 3	87	62	39
1950 - 1990	1 062	100	183	573	195	11
Prozent						
1901 - 1927	100,0	6,6	30,5	29,3	15,6	17,4
1928 - 1935	100,0	0,6	3,1	35,8	35,8	25,3
1901 - 1935	100,0	4,5	20,9	31,6	22,9	19,9
1925 - 1950	100,0	13,8	53,0	28,9	9,3	-5,0 ³⁾
1950 - 1961	100,0	-12,9 ²⁾	40,6	66,9	9,4	-4,3 ³⁾
1961 - 1970	100,0	-2,7 ²⁾	9,1	59,1	25,6	9,1
1970 - 1975	100,0	11,1	30,7	53,4	4,4	0,3
1975 - 1980	100,0	13,1	6,9	55,5	24,5	0,1
1980 - 1985	100,0	20,1	12,1	47,0	20,6	0,2
1985 - 1990	100,0	18,9	13,2	43,9	22,0	2,0
1991 - 1994	100,0	0,5	- 1,6	46,8	33,3	21,0
1950 - 1990	100,0	9,4	17,2	54,0	18,4	1,0

1) 1901 bis 1935 = Zu- minus Abgang von Wohnungen lt. Bautätigkeitsstatistik

1925 bis 1990 = jeweils End- minus Anfangsbestand der Wohnungen

2) Minuswerte vor allem durch Zusammenlegung von kleinen zu größeren Wohnungen

3) Minuswerte vor allem durch Teilung größerer in kleinere Wohnungen

3.3. Wohnungsneubau seit 1948

Mehr als die Hälfte des Wohnungsbestandes ist nach dem 2. Weltkrieg gebaut worden.

Von 1948 bis 1990 wurden 37 338 Wohnungen neu gebaut. Das entspricht 60% des gegenwärtigen Wohnungsbestandes. In diesen 42 Jahren entstanden im Durchschnitt täglich mehr als 2 Wohnungen. Von 1991 bis 1994 belief sich der Wohnungsneubau auf 817 Wohnungen. Im Jahresdurchschnitt in 2 Tagen 1 Wohnung.

Von diesen Neubauwohnungen wurden in folgenden Zeiträumen fertiggestellt

1948 bis 1970	8 402 Wohnungen	(täglich 1 Wohnung),
1971 bis 1980	15 985 Wohnungen	(täglich 4 bis 5 Wohnungen),
1981 bis 1990	12 951 Wohnungen	(täglich 3 bis 4 Wohnungen),
1991	48 Wohnungen	(nicht einmal in einer Woche 1 Wohnung),
1992	24 Wohnungen	(in 2 Wochen 1 Wohnung),
1993	342 Wohnungen	(täglich fast 1 Wohnung),
1994	403 Wohnungen	(täglich mehr als 1 Wohnung).

Bis 1970 konzentrierte sich der Wohnungsneubau auf folgende Stadtgebiete:

Stadtzentrum	1 727 Wohnungen,
Waldstadt I	1 344 Wohnungen,
Babelsberg Süd	821 Wohnungen,
Brandenburger Vorstadt	809 Wohnungen,
Potsdam West	634 Wohnungen,
Teltower Vorstadt	335 Wohnungen.

Abb. 16: Waldstadt I

Nach 1970 entstanden hauptsächlich in nachstehenden Stadtgebieten Neubauwohnungen:

Am Stern	6 144 Wohnungen,
Schlaatz	5 471 Wohnungen,
Waldstadt II	4 949 Wohnungen,
Zentrum Ost	2 987 Wohnungen,
Wohngebiet Drewitz	2 241 Wohnungen,
Gluckstraße	1 122 Wohnungen,
Potsdam West	1 017 Wohnungen,
Stadtzentrum	994 Wohnungen,
Brandenburger Vorstadt	889 Wohnungen,
Waldstadt 1	666 Wohnungen.

Abb. 17: Wohngebiet Drewitz, Foto: P. Sengpiehl

3.4. Kritisches zur Erfassung des Wohnungsneubaus in der ehemaligen DDR

Im Zeitraum 1971 bis 1988 wurde der Neubau von Wohnungen gewollt irreführend und erfolgsbetont, aber auch falsch auf Veranlassung der Partei- und Staatsführung der ehemaligen DDR ausgewiesen. Für die Stadt Potsdam stellte sich das wie folgt dar:

Fertiggestellte Wohnungen insgesamt	34 198
davon Neubau	28 184
Modernisierung	6 014

Zur Anzahl der fertiggestellten Wohnungen gehören nicht die modernisierten Wohnungen. Diese Wohnungen waren bereits vor der Modernisierung im Wohnungsbestand enthalten. Außerdem entspricht der Neubau in diesem Zeitraum auch nicht der Realität, war methodisch falsch dargestellt, wurde aber zentral so angewiesen.

Neubau	28 184
darunter Plätze in Feierabend- und Pflegeheimen	244
Um- und Ausbau	302
Rekonstruktion	630

Im Beschluß des Ministerrates vom 28.3.74 heißt es unter Punkt 6: „Bei der Neuschaffung von *Feierabendheimen und Pflegestationen* ist ein Heimplatz als eine Wohnungseinheit zu planen und abzurechnen“. Damit war jeder neugeschaffene Heimplatz (das mußte nicht einmal ein Wohnraum sein) als Neubauwohnung nachzuweisen. Die Heimplätze in der Waldstadt II wurden aber außerdem unter Neuschaffung von Feierabend- und Pflegeheimen, also doppelt abgerechnet.

Ab 1979 - in diesem Jahr „klemmte“ die Planerfüllung besonders - sind auch *Um- und Ausbauwohnungen* in den Neubau eingerechnet worden. Das war eine Festlegung des Vorsitzenden der Staatlichen Plankommission und des Ministers des Bauwesens vom 19.6.1979.

Auf Beschluß des Ministerrates vom 25.6.1982 erfolgte ab 1983 die Einbeziehung der *Rekonstruktionswohnungen* in den Wohnungsneubau. Ähnlich wie die Um- und Ausbauwohnungen sind sie Element des Wohnungsbaus, nicht aber Neubau. Rekonstruktionswohnungen waren leerstehende, bauaufsichtlich gesperrte und schwer vermietbare Wohnungen bzw. Wohnungen in Gebäuden mit schweren Schäden, die durch Rekonstruktion wiederhergestellt wurden.

1990 erfolgte eine Korrektur der Angaben der Stadt Potsdam zum Wohnungsbau für den Zeitraum 1971 bis 1988 wie folgt

Fertiggestellte Wohnungen	28 184
darunter Neubau	26 988
Außerdem modernisierte Wohnungen	6 014

Somit betrug der Wohnungsneubau der Stadt Potsdam in diesem Zeitraum nicht 34 198 sondern nur 26 988 Wohnungen. Also 7 210 Wohnungen oder 21% weniger als propagiert. Das ist trotzdem ein beachtliches Ergebnis.

Bei dieser Feststellung zum Wohnungsbau ergibt sich natürlich die Frage, ob bei den Wohnungs- und Gebäudezählungen 1950, 1961, 1971 und 1981 methodisch richtig erfaßt, ausgewertet und wahrheitsgemäß veröffentlicht wurde, und wie es sich mit der Wohnungsbestandsfortschreibung nach der Zählung 1981 verhielt. Bisher konnte dies nicht nachgewiesen werden.

Auch bei der Wohnungsbestandsfortschreibung wurde (mit Ausnahme der Aufnahme der geschaffenen Plätze in Feierabend- und Pflegeheimen) richtig verfahren. Rekonstruktions-, Um- und Ausbauwohnungen wurden zunächst als Abgang registriert und dann nach Fertigstellung wieder als Zugang in den Wohnungsbestand aufgenommen. Diese Verfahrensweise erfolgte auch deshalb, weil sich Anzahl, Größe und besonders die Ausstattung der Wohnungen nach der Baumaßnahme überwiegend verändert haben.

Das zu den Zählungen und zur Wohnungsbestandsfortschreibung Gesagte trifft auch für den bis 1990 bestandenem Datenspeicher Wohnungspolitik zu.

3.5. Wo und wieviel Wohnraum soll in den nächsten Jahren in Potsdam entstehen ?

Zuvor ein MAZ-Interview mit dem Oberbürgermeister am 30.12.1993:

MAZ: „Wieviel Wohnungen werden denn 1993 fertig, im Vorjahr haben wir die traurige Bilanz von 40 Stück?“

OB: „Leider kaum mehr als hundert. 1 200 sind im Bau. Wir müssen im künftigen Jahresdurchschnitt 1 500 Wohnungen bauen, denn die Wohnungsnot ist riesig...“

Zwei Monate vor Jahresende 1993 befaßte sich die 49. Tagung der Stadtverordneten mit der Bau- und Wohnungspolitik. Mit über 4 000 planungsrechtlich genehmigten und dem Baubeginn für 1 250 Wohnungen nach 1993 sei eine „Trendwende im Wohnungsbau“ erreicht, stellte Stadtrat Kaminski fest. Der Trendwende widersprach der Abgeordnete Forster, denn ob die Planungen den wohnungssuchenden Potsdamern nützen, stehe in den Sternen. Mit dem Vorhaben „Bornstedter Feld“ erhält der Wohnungsbau der Stadt neue Dimensionen. 12 740 Personen sollen dort einmal wohnen.

Da es keine amtliche Statistik über den künftigen Wohnungsbau der Stadt gibt, werden dafür an dieser Stelle ausnahmsweise Veröffentlichungen aus Presse und anderen Quellen genutzt. Vieles von nachstehender Aufzählung, die nicht den Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, ist bereits sichtbar im Bau oder bereits vollendet.

5 440 Wohnungen im Bornstedter Feld, davon	Eichberg	2 790 Wohnungen,
	Am Schragen	2 450 Wohnungen,
	Gartenstadt	100 Wohnungen,
	Nedlitz Nord	100 Wohnungen.

Die Gewoba beabsichtigt im Bornstedter Feld 900 bis 1 000 Sozialwohnungen zu bauen.

Abb. 18: Kirchsteigfeld, Foto: R. Grah

2 800 Wohnungen im Kirchsteigfeld, darunter 2 000 öffentlich geförderte Mietwohnungen, 450 Sozialwohnungen

750 Wohnungen im Ortsteil Eiche am „Alten Rad“. (Eigentumswohnungen),

288 Wohnungen im „Eichenhof“, Waldstadt I, Ecke Drewitzer Str./Erich-Weinert-Str.,

256 Wohnungen Am Stern, dav. 4 Apartments, 184 Zwei-, 60 Drei- und 8 Vierzimmerwohn.,

172 Wohnungen im Weberpark Babelsberg zwischen Alt Nowawes und Tuchmacherstraße (darunter 30 Sozialwohnungen),

160 Wohnungen in der Kirschallee,

160 Wohnungen im Zentrum Ost an der Nutheschnellstraße (sozialer Wohnungsbau),

154 Wohnungen in der Medienstadt Babelsberg,

153 Wohnungen im Ortsteil Eiche zwischen Kaiser-Friedrich-Str. und dem Standort Sanssouci (Eigentumswohnungen),

150 Wohnungen zwischen Charlotten-, York- und Dortustraße,

150 Wohnungen in der Berliner Str. 69-73,

101 Wohnungen in der Großbeerenstraße 301 (für den gehobenen Bedarf),

80 Wohnungen in der Großbeerenstraße,

- 41 Wohnungen in der Zeppelinstraße,
- 40 Wohnungen in der Dortustraße 66 - 71,
- 30 Wohnungen in der Friedrich-Wolf-Straße/Heinrich-Mann-Allee.

Außerdem:

- 21 Stadtvillen in der Medienstadt Babelsberg,
- 16 Villenhäuser am Glienicker Horn und in der Zeppelinstraße,
- 25 zweigeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser in Bornim zwischen Potsdamer Str., Florastr. und Am Raubfang,
- 350 Wohnungen entstehen im Nedlitzer Holz auf ehemaligen Militärgelände, überwiegend durch Umbau und Sanierung,
- 869 Wohnungen, die sich auf ehemaligen GUS-Liegenschaften in der Stadt befinden, sollen weiterhin für Wohnzwecke genutzt werden.

Geplant sind auch Wohnungen im Potsdam Center, im Bereich des Bahnhofs Potsdam-Stadt und des RAW.

Dieser Wohnungsbau der Stadt ergibt eine stattliche Summe von über 12 000 Wohnungen. Das sind zahlenmäßig soviel, wie gegenwärtig in Potsdam fehlen sollen.

3.6. Bautätigkeit, Baugenehmigungen, Baulenkung

3.6.1. Statistik der Bautätigkeit seit 1919 generell eingeführt

Vor dem 1. Weltkrieg war in Preußen eine das ganze Land erfassende Bautätigkeitsstatistik nicht vorhanden; lediglich einzelne Gemeinden, besonders Großstädte, darunter auch Potsdam, nahmen Erhebungen über den Wohnungsbau vor. Erst nach dem 1. Weltkrieg ist auf Veranlassung des Reichsarbeitsministeriums eine sämtliche Gemeinden des Reiches erfassende Statistik der Bautätigkeit eingerichtet worden. Die Erhebungen fanden erstmals im Jahre 1923 statt und betrafen den Zeitraum von 1919 bis 1922. Sie wurden seitdem regelmäßig jährlich wiederholt. Ermittelt wurde der jährliche Zu- und Abgang an Gebäuden und Wohnungen nach den von den Baupolizeibehörden hierüber geführten Listen. Als Zugang galten die baupolizeilich abgenommenen Neubauten und als Abgang Umbau, Brand und Abbruch. Daraus ergab sich der Reinzugang.

3.6.2. Verschärfte Baulenkung seit 1947

Im zweiten „Statischen Bericht über die Entwicklung der Landeshauptstadt Potsdam in den Jahren 1947/48/49“ wurden die Anfänge des Baugeschehens nach dem 2. Weltkrieg in der Stadt wie folgt geschildert:

„Durch Befehl 117 der SMAD vom 16.5.1947 wurde eine verschärfte Baulenkung eingeführt. Schon damals machte sich ein verstärkter Bauwille bemerkbar. ...Auch in den folgenden Jahren verstärkte sich ständig die Bautätigkeit. ...“ Baupolizeilich genehmigt wurden 1948 bzw. 1949 114 bzw. 161 Gebäude, darunter nur 10 bzw. 32 Wohngebäude und 3 bzw. 4 Baracken und Behelfsheime.

3.6.3. Baugenehmigungen im Wohn- und Nichtwohnungsbau einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Mit dem Neubeginn nach der Wende konnte von Jahr zu Jahr ein erheblicher Anstieg der erteilten Baugenehmigungen in der Stadt festgestellt werden. 1994 wurden Genehmigungen zum Bau von 268 Wohngebäuden und 1 269 Wohnungen erteilt. Das sind mehr Wohnungen als im Jahresdurchschnitt 1986 bis 1990 in der Stadt fertiggestellt wurden (1 100 Wohnungen). Fast jede 6. Wohnung soll in Wohngebäuden mit 1 und 2 Wohnungen (Einfamilienhäusern) entstehen. Dabei ergibt sich die Frage, wer in Potsdam für wen baut, zumal zahlreiche neugebaute Wohnungen leer stehen.

Die veranschlagten Kosten haben sich 1993/94 im Vergleich zu 1992 um die Hälfte erhöht. 1992 wurden im Durchschnitt 1 864 DM je m² veranschlagt und 1994 bereits 2 799 DM je m².

Tab. 35: Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude seit 1991

Jahr	Anzahl der Wohngebäude	darin			dar.: Wohngebäude mit 1 u. 2 Wohnungen		Veransch. Kosten	
		Wohnungen	Wohnfläche in		insgesamt	darin Wohnungen	in Mio. DM	je Wohnung in 1000 DM
			100 m ²	m ² je Wohnung				
1991	28	69	63	91	27	29	6,6	95,6
1992	24	301	176	58	11	12	32,8	109,0
1993	101	551	428	78	43	49	117,8	213,8
1994	268	1 134	885	78	183	209	247,7	218,4
1991 - 1994	421	2 055	1 552	76	264	299	404,9	197,0

Tab. 36: Anzahl der erteilten Genehmigungen für den Bau von Wohnungen seit 1991

Jahr	Anzahl der Wohnungen für die Baugenehmigungen erteilt wurden			
	insgesamt	davon in		
		Wohn-	Nichtwohn-	in bestehenden Gebäuden
		gebäuden		
1991	60	69	-	- 9 ¹⁾
1992	253	301	47	- 95 ¹⁾
1993	643	551	24	68
1994	1 269	1 134	73	62
1991 - 1994	2 225	2 095	144	26

1) Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden führten zur Verringerung der Anzahl der Wohnungen

3.7. Wohnungsbauförderung

Vergleichbare Daten für die nachfolgend genannten Zeiträume 1924/28, 1929/35 und 1991/94 liegen nicht vor. Deshalb muß jeder Zeitraum für sich betrachtet werden.

3.7.1. Öffentliche Wohnungsbaumittel in den 20er Jahren

Aus den Jahren 1924 bis 1928, vor Beginn der Weltwirtschaftskrise, ist bekannt, daß fast alle Potsdamer Neubauwohnungen aus öffentlichen Mitteln gefördert wurden.

Pro Wohnung standen im Durchschnitt 4 822 RM zur Verfügung. Oder anders ausgedrückt. Je Einwohner wurden von 1924 bis 1928 aus öffentlichen Mitteln für den Wohnungsneubau 119 RM verausgabt, insgesamt über 8 Mill. RM.

Tab. 37: Öffentlich geförderte und fertiggestellte Neubauwohnungen der Stadt 1924 bis 1928

Jahr Zeitraum	Anzahl der	
	aus öffentlichen Mitteln geförderten	im Folgejahr fertiggestellten
	Wohnungen	
1924	144	156
1925	213	208
1926	346	352
1927	349	389
1928	614	687
1924 bis 1928	1 666	1 792

Drei Viertel der öffentlichen Wohnungsbaufördermittel waren gemeindlicher Anteil und der Rest kam aus dem staatlichen Wohnungsförderungsfonds.

Tab. 38: Finanzierung des Wohnungsbaus der Stadt 1924 bis 1928

Rechnungs- jahr	Bevöl- ke- rungs- zahl ¹⁾	Gemeindlicher Anteil ²⁾		Aus dem staatl. Wohnungsfür- sorgefonds überwiesen		Gesamtbetrag der öffentlichen Woh- nungs-baumittel		Mit den Mitteln geförderte Neu- bau-wohnungen	
		in Tsd. Reichsmark	je Kopf der Bev.	in Tsd. Reichsm.	je Kopf d. Bev.	in Tsd. Reichsmark	je Kopf der Bev.	Zahl	je 1 000 d. Bev.
1924	66 661	746,5	11,20	312,0	4,68	1 058,0	15,90	144	2,18
1925	65 124	833,2	12,79	448,0	6,87	1 281,2	19,67	213	3,28
1926	67 457	1 601,6	23,74	310,0	4,60	1 911,6	28,34	346	5 16
1927	68 640	1 447,1	21 08	423,0	6,17	1 870,6	27 27	349	5,13
1928	71 013	1 522,0	21,43	389,0	5,48	1 911,5	26,91	614	8,65
Insges.		6 150,4	90,24	1 883,0	27,80	8 033,4	118,99	1 666	24,40

1) Nach Angaben der Regierungspräsidenten

2) Aus dem für den Wohnungsbau bestimmten Teil des Hauszinssteueraufkommens

3.7.2. Staatliche Förderung des Wohnungsbaus mit Hauszinssteuermitteln

(Auszug aus „Preußische Statistik - Wohnungsbestand, Wohnungsbedarf und Wohnungsbau in Preußen,“ Bd. 299, Berlin 1930)

„Die Höhe der Neubaumieten läßt unschwer die *Notwendigkeit einer öffentlichen Hilfe* erkennen. Bei einer Meßziffer von durchschnittlich etwa 180 v.H. für die Baukosten und einem gegenüber der Vorkriegszeit etwa doppelt so hohen Zinssatz ergäben sich Mieten, die das Drei- bis Vierfache der Friedensmiete für eine gleichartige Wohnung erreichen würden. Selbst bei weitgehender Einschränkung des Raumbedarfs ergeben sich Beträge, die für die überwiegende Mehrheit des Volkes eine untragbare Last darstellen. *Der Einsatz öffentlicher Mittel ist daher bis auf weiteres unentbehrlich*, einmal um überhaupt das sonst unrentierliche Bauen zu ermöglichen, dann aber auch, um die Mieten auf ein gerade noch erträgliches Maß - zur Zeit etwa 150 bis 170 v.H. einer entsprechenden Friedensmiete, d. h. das 1,25- bis 1,40fache der gesetzlichen Miete /120 v. H.) für eine entsprechende Altbauwohnung - herabzudrücken.

Für die erforderliche Hilfe aus der öffentlichen Hand kommen in Frage entweder Zuschüsse zu den Zinsen für die auf dem freien Geldmarkt zu beschaffenen Darlehen oder aber *die unmittelbare Hergabe niedrig verzinslicher Kapitalien*. Die Hergabe von Zinszuschüssen, wie in dem kapitalreicheren England, war allgemein praktisch noch nicht durchführbar, weil der freie Geldmarkt über die für den Wohnungsbau benötigten Kapitalien in dem erforderlichen Umfang nicht verfügte.

Die Hilfe, die der Wohnungsbau in Deutschland zur Zeit von öffentlicher Seite erfährt, ist daher eine doppelte es wird sowohl ein Teil des sonst nicht zu beschaffenden Baukapitals in Form einer an zweiter oder dritter Stelle rangierenden *Hauszinssteuerhypothek* zur Verfügung gestellt, wie auch ein Zinszuschuß insofern gewährt, als die Hauszinssteuerhypothek erheblich unter dem normalen Satz zu verzinsen ist. Es tritt hierdurch eine fühlbare Mietsenkung ein, da bei einer zur Zeit meist nur mit 1 v.H. zu verzinsenden Hauszinssteuerhypothek z.B. 5 000 RM bei Zugrundelegung eines Zinssatzes von 8 v.H. sich ein Zinszuschuß von 350 RM jährlich ergibt.

Die unmittelbare Hingabe von Kapitalien aus der öffentlichen Hand für den Wohnungsbau ist nur solange vertretbar, als die Wirtschaft zur Aufbringung dieser Kapitalien außerstande ist. Sobald und soweit sich die Möglichkeit hierzu bietet, muß auch in Deutschland das System der Kapitalhergabe mit Zinsnachlaß verlassen und zum System des Zinszuschusses, und zwar eines allmählich sich mindernden Zinszuschusses, übergegangen werden. Unerläßliche Voraussetzungen für eine solche Weiterentwicklung, die an dieser Stelle nicht zu behandeln ist, sind ein Herabgehen des Zinssatzes, Erhöhung der Althausmieten und Herabdrücken des die Haushaltskosten überschreitenden Bauindex.

Die Mittel für die Hergabe der Kapitalien aus der öffentlichen Hand werden zur Zeit gewonnen aus der *Geldentwertungsausgleichssteuer für die bebauten Grundstücke* (in Preußen: *Hauszinssteuer*). Schon von Anbeginn der staatlichen Wohnbauförderung war der Gedanke lebendig, die *Mittel zur Herstellung neuer Wohnungen von der Wohnungswirtschaft selbst aufbringen zu lassen.*“

3.7.3. Unterstützung des Wohnungsbaus aus öffentlichen Mitteln 1929 bis 1935

Im Zeitraum von 1929 bis 1935 wurde über die Hälfte des Wohnungszugangs aus öffentlichen Mitteln unterstützt (55,8%). Dabei ist ein deutlicher Rückgang von 1929 zu 1934 von 89,3% auf 17,4% festzustellen. Eine Aus- und Nachwirkung der Weltwirtschaftskrise. 1935 erfolgte wieder ein Anstieg auf die Hälfte des Niveaus von 1929.

Tab. 39: Aus öffentlichen Mitteln unterstützter Wohnungsbau der Stadt 1929 bis 1935

Jahr	Wohngebäudezugang			Wohnungszugang		
	insgesamt	darunter mit Unterstützung aus öffentlichen Mitteln		insgesamt	darunter mit Unterstützung aus öffentlichen Mitteln	
		Anzahl	Prozent		Anzahl	Prozent
1929	152	126	82,9	723	646	89,3
1930	87	75	86,2	355	289	81,4
1931	56	17	30,4	356	274	77,0
1932	44	31	70,5	161	34	21,1
1933	109	78	71,6	415	74	17,8
1934	73	52	71,2	373	65	17,4
1935	186	87	46,8	451	198	43,9
Insges.	707	466	65,9	2 834	1 580	55,8

3.7.4. Finanzierung des Wohnungsbaus zu DDR-Zeiten

In der ehemaligen DDR war der Wohnungsbau überwiegend eine staatliche Angelegenheit. Daneben wurden die von Betrieben getragenen Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWG) gebildet und entwickelt. Genossenschaftsmitglieder haben ihre Anteile erarbeitet oder persönlich finanziert. Der durch günstige Kredite geförderte individuelle Eigenheimbau hielt sich in der Stadt in Grenzen. Von 1971 bis 1989 wurden 450 individuelle Eigenheime fertiggestellt. Im Laufe der Jahre verringerte sich die Anzahl.

So waren es von 1971 bis 1975 152 Eigenheime,
 1976 bis 1980 125 Eigenheime,
 1981 bis 1985 100 Eigenheime,
 1986 bis 1989 73 Eigenheime.

3.7.5. Förderung des Wohnungsbaus seit 1991

In den alten Bundesländern wurden zur Förderung der Wohnungsbautätigkeit vielfältige Hilfen geschaffen, die jetzt auch in Potsdam greifen.

Von 1991 bis 1994 wurden 2 074 Neubauwohnungen und 15 758 Bestandswohnungen für die Modernisierung und Instandsetzung gefördert, das entspricht einem Viertel des Bestandes. Außerdem erhielten 124 Antragsteller Zuwendungen zum Kauf von Wohnungen bzw. Eigenheimen (siehe Abschnitt 2.7.3.)

Tab. 40: Wohnungsbauförderung seit 1991

Art der Förderung	1991	1992	1993	1994	1991 - 1994
Bewilligte Anträge - Anzahl der Wohnungen					
Eigenheimbau ¹⁾	5	5	2	4	16
Mietwohnungsbau ²⁾	-	-	779	1 279	2 058
Mietermodernisierung ³⁾	168	405	631	480	1 684
Wohnungsbau Aufschwung Ost ⁴⁾	1 047	1 099	-	-	2 146
Bestandssicherung ⁵⁾	2 083	3 891	2 225	1 736	9 935
Modernisierung/Instandsetzung ⁶⁾	1 213	545	-	-	1 758
Zinssubventionen - Leerstand ^{7) 9)}	-	-	.	.	79
Umbau, Ausbau und Erweiterung ^{8) 10)}	-	-	.	.	109
Leerstands-beseitigung (LBL)	-	-	-	47	47
Förderungsmittel in Tsd. DM					
Eigenheimbau ^{1) 11)}	893,3	841,9	343,4	721,1	2 799,7
Mietwohnungsbau ^{2) 12)}	-	-	.	.	422 981,6
Mietermodernisierung ³⁾	606,8	1 252,5	1 915,3	1 899,9	5 674,4
Wohnungsbau Aufschwung Ost ⁴⁾	3 771,6	2 502,7	-	-	6 274,3
Bestandssicherung ⁵⁾	4 775,2	4 186,9	4 882,0	6 889,0	20 733,0
Modernisierung/Instandsetzung ⁶⁾	32 039,4	12 960,9	-	-	45 000,3
Zinssubventionen - Leerstand ^{7) 9)}	-	-	.	.	4 073,8
Umbau, Ausbau und Erweiterung ^{8) 10)}	-	-	.	.	9 923,1
Leerstands-beseitigung ⁹⁾	-	-	-	5 727,7	5 727,7

1) Förderung des Neubaus, des Aus- und Umbaus sowie der Modernisierung und Instandsetzung von selbstgenutzten Wohneigentum

2) Förderung des Neu- sowie des Aus- und Umbaus von Miet- und Genossenschaftswohnungen - bis 85% der Baukosten, max. 2 TDM/m²

3) Förderung der Modernisierung durch Mieter von Wohnungen (ausschl. Modernisierungsmaßnahmen - Heizung, Sanitär, Wärme- und Schalldämmung, Wohnungstür u. ä.) - 50% der als förderfähig anerkannten Baukosten, aber max. 5 TDM je WE (Zuschuß)

4) Gewährung von Zuwendungen zur Privatisierung sowie zur Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum im Rahmen des Sofortprogramms „Gemeinschaftswerk Aufschwung - Ost“ - 20% der als förderfähig anerkannten Baukosten, aber Baukosten max. 500 DM je m² Wohnfläche

5) Sofortprogramm zur Bestandssicherung von erhaltenswerter Altbausubstanz - 50% der als förderfähig anerkannten Baukosten, aber max. 5 TDM je Wohnung (Zuschuß)

6) Gewährung von Zuwendungen zur Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen - bis 40 bzw. 65 TDM je Wohnung

7) Gewährung von Zuschüssen für die Zinsleistungen von Darlehen zur Wiederherstellung von zur Zeit leerstehendem Wohnraum

8) Förderung der Neuschaffung von Wohnraum durch Umbau, Ausbau und Erweiterungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden - Zinssubventionen von Baudarlehen

9) Mit dem Runderlaß Nr.4 d.MSWV vom 1.9.94 wurde eine Möglichkeit geschaffen, mit Landesmitteln (Zuschüsse und Vorauszahlungen) auch leerstehende Objekte mit Restitutionsansprüchen wieder zu Wohnzwecken herzurichten

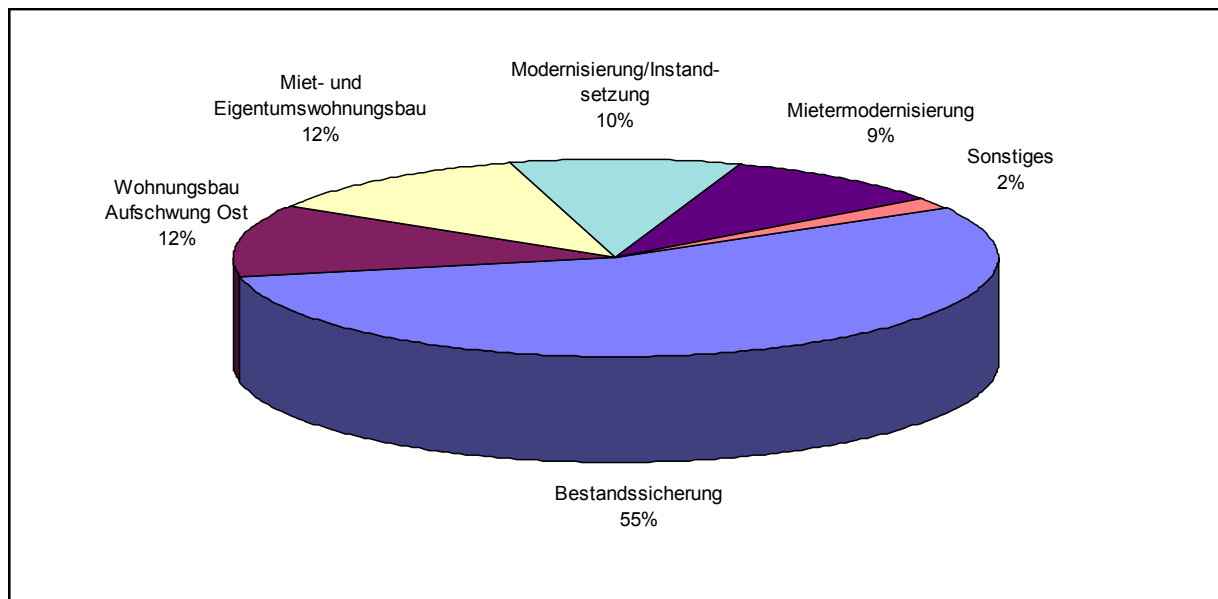
10) Laufzeit 1993 bis 2007

11) Noch nicht bewilligt

12) Fördermittel setzen sich aus Bewilligungen der Anträge der Jahre 1992 bis 1994 zusammen.

(Auszug aus dem Geschäftsbericht der Abteilung Wohnungsbauförderung des Magistrats)

Abb. 19: Wohnungsbauförderung nach der Art der Förderung 1991 - 1994



4. Wohnverhältnisse

4.1. Wohndichte

Die Wohndichte ist grundlegend durch die Größe der Wohnungen und die Größe der Familien definiert.

4.1.1. Einwohner je Wohnung ab 1910

Die Wohndichte war 1925 in Potsdam niedriger als in anderen größeren Städten.

1925 haben die Potsdamer Statistiker des Magistrats im Zusammenhang mit Übelständen in der Wohnungswirtschaft nach dem 1. Weltkrieg ermittelt, daß die Wohnungsnot in Potsdam eigentlich nicht bestände, wenn als Beweis für diese Behauptung die Abnahme der Wohndichte steht.

Nach einer Zusammenstellung im Reichsarbeitsblatt (1926, Nr. 18, S. 316) kamen 1910 in 10 größeren Städten Deutschlands auf eine Wohnung durchschnittlich 4,3 Personen, 1925 dagegen nur 3,8. In Potsdam betrug die durchschnittliche Wohndichte im Jahre 1910=3,7 und 1925=3,3 Personen.

Wäre die durchschnittliche Wohndichte für die Wohnungswirtschaft maßgebend, so würden die Verhältnisse für Potsdam besonders günstig liegen. Ein Wohnungsmangel dürfte nicht vorhanden sein, und Wohnungen zu finden müßte noch leichter fallen als in der Vorkriegszeit. Daß Potsdam kein solches Eldorado für Wohnungssuchende war, ist bekannt.

Nach vielen aufwendigen Berechnungen und Überlegungen kamen die Potsdamer Statistiker 1925 u. a. zu folgenden interessanten Feststellungen:

„Das Leben geht bekanntlich nie schematisch vor. Die Familienbestände bauen sich nicht nach der Größe der Wohnungen auf. Die wirtschaftliche Not zwingt so manchen kinderreichen Familienvater eine Wohnung beizubehalten, die viel zu klein für den sich mehrenden und heranwachsenden Familienstand ist, und so manches durch schwere Schicksalsschläge vereinsamtes Familienmitglied, welches aus dem Zusammenbruch als einziges Wertobjekt eine größere Wohnung gerettet hat, fristet kärgliches Dasein durch das Vermieten entbehrlich gewordener Räume...

Die einköpfigen Haushalte sowie besonders die in größeren Wohnungen Sitzende belasten aber den Wohnungsmarkt auf das Ungünstigste. Hier tritt der Einfluß der Zusammensetzung der Bevölkerung deutlich zutage. Die Residenzstadt Potsdam, die Garnison- und Beamtenstadt ist in der Nachkriegszeit wohl Beamtenstadt geblieben, ist aber auch Kleinrentnerstadt geworden...

In Potsdam bestand nicht nur ein Wohnungsmangel, sondern auch Wohnungsnot, besonders in den 1-2 Zimmerwohnungen, von denen rund 20% überfüllt waren. Da es sowohl aus volkswirtschaftlichen als auch aus sittlichen Gründen nicht zulässig ist, die Einzelhaushalte aus ihren Wohnungen zu entfernen, bleibt nichts weiter übrig, als mehr Neuwohnungen zu schaffen...

Nur betonen möchten wir, daß mit der Befriedigung der Wohnungssuchenden eine Wohnungsnot nicht restlos zu erledigen ist. Die mit wirtschaftlichen Nöten kämpfenden Bewohner, die in überfüllten Wohnungen hausen, dürften wohl nur vereinzelt unter den Wohnungssuchenden anzutreffen sein. Der arme Mann, der eine große Familie zu ernähren hat, sucht keine Wohnung, denn er kann die höhere Miete nicht erschwingen. Ihm ist auch mit Darlehen zu geringem Zinsfuß nicht gedient, denn er kann nicht siedeln und sich ein Eigenheim leisten.

Die Bekämpfung einer der Gesamtheit gefährdenden Wohnungsnot, nicht des Wohnungsmangels, bleibt infolgedessen nach wie vor ein ernstes Problem.“

Trotz der für die einzelnen Jahre unterschiedlich vorhandenen Angaben zur Anzahl der Wohnungen und der Einwohner wird versucht eine Zeitreihe zur Wohndichte aufzustellen, die auch geeignet ist, auf ungewöhnliche Weise die unterschiedlichen Auswirkungen der beiden letzten Weltkriege auf die Bewohner der Stadt aufzuzeigen.

Von 1913 bis 1918 ist die Wohndichte in Auswirkung der Folgen des 1. Weltkrieges durch den Rückgang der Zivilbevölkerung von 1914 bis 1917 um 7 735 Personen stark gefallen. Danach stieg die Wohndichte bis 1937 auf das Niveau von 1910, um dann 1950 in Auswirkung des 2. Weltkrieges stark anzusteigen und den bisher höchsten Stand zu erreichen.

Der Zustrom der Vertriebenen aus dem Osten war größer als die Verluste der Potsdamer Bevölkerung. Seit 1961 nahm die Wohndichte ständig ab. In den letzten Jahren auch als Ausdruck geringerer Geburtenhäufigkeit und der Zunahme des Anteils der Singlehaushalte. Das sind aber nicht nur Witwenhaushalte.

Seit 1961 ist die Wohndichte von 3,25 auf 2,16 Einwohner je Wohnung im Jahre 1994 gesunken. Nach den Überlegungen aus den 20er Jahren dürfte es gegenwärtig keine Wohnungsnot geben. Das Wohnungsamt stellt aber fest, daß in der Stadt ca. 10 000 bis 12 000 Wohnungen fehlen.

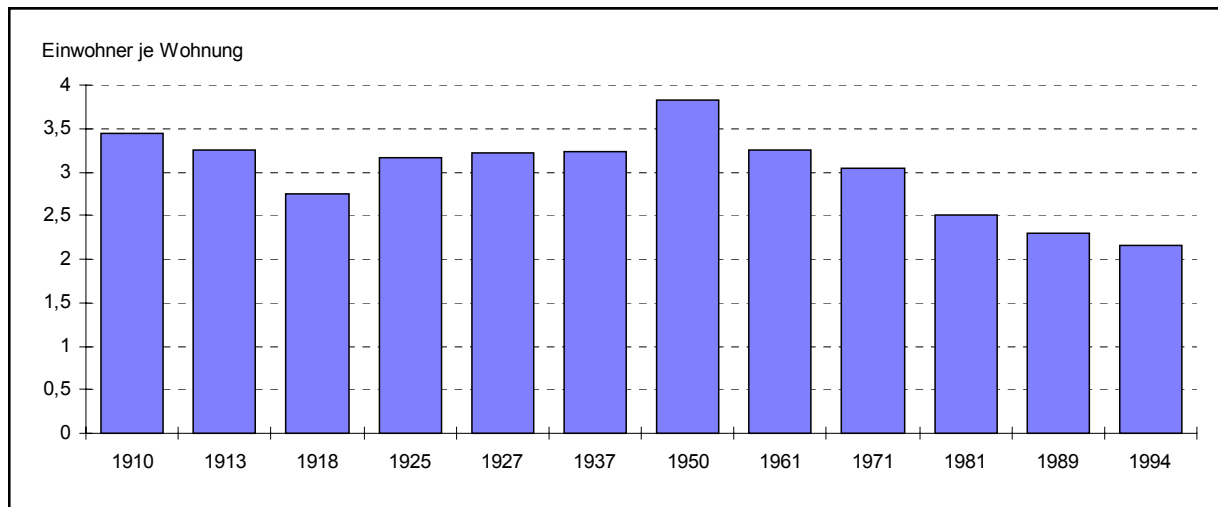
Tab. 41: Wohndichte - Einwohner je Wohnung - ausgewählter Jahre seit 1910

Jahr	Anzahl der Wohnungen	Wohndichte (Einwohner je Wohnung) ²⁾
1910	16 172	3,44
1913	17 184	3,26
1918	17 256	2,75
1925	19 399	3,17
1927	19 236 ¹⁾	3,22
1937	25 000	3,23
1950	31 183	3,83
1961	35 270	3,25
1971	39 667	3,05
1981	52 623	2,51
1989	62 440	2,29
1994	64 269	2,16

1) Nur bewohnte Wohnungen

2) 1910 bis 1927 ohne Militärpersonen

Abb. 20: Wohndichte - Einwohner je Wohnung- ab 1910



1918 und 1927 war die Wohndichte in Nowawes stets größer als in Potsdam. 1918 kamen in der Stadt Potsdam 2,74 Bewohner auf eine bewohnte Wohnung, und in der Gemeinde Nowawes waren es 3,09 Bewohner. Oder, 1927 wurden für die Stadt Potsdam 3,22 Bewohner je bewohnte Wohnung ermittelt und für die Stadt Nowawes 3,38 Bewohner.

Einige Bemerkungen zu methodischen Ansätzen zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs nach Wohnungszählungen durch die Statistiker der Stadt Potsdam.

Der Wohnungsbedarf der Stadt Potsdam nach dem 1. Weltkrieg 1918 wurde wie folgt angegeben:

Anzahl der verheirateten oder verwitweten Frauen, die nach dem Kriege voraussichtlich eine besondere Wohnung beziehen werden	307
davon Frauen deren Ehemann zuletzt	
in Potsdam wohnte,	211
in einer anderen Gemeinde wohnte.	96

In Auswertung der Reichswohnungszählung 1927 wurden „Unterlagen für die Beurteilung des Wohnungsbedarfs der Stadt Potsdam“ ermittelt:

Bewohnte Wohnungen	19 236
Familien ohne selbständige Wohnung überhaupt	1 323
auf 1 000 Einwohner	20,15
auf 100 bewohnte Wohnungen	6,88
Reinzugang an Wohnungen in den Jahren 1927 bis 1928 zusammen	769

4.1.2. Wohnräume und Wohnfläche je Einwohner seit 1918

1990 standen einem Potsdamer im Durchschnitt 1,20 Wohnräume bzw. 28,4 m² Wohnfläche zur Verfügung. Nach dem 2. Weltkrieg, viele Häuser und Wohnungen waren zerstört, mußten sich die Potsdamer mit bescheidenen Wohnverhältnissen begnügen. 1950 betrug die durchschnittliche Zahl der Wohnräume und die der Wohnfläche je Einwohner etwa die Hälfte von 1990 (13,3/29,3).

1927 war die durchschnittliche Anzahl der Wohnräume je Einwohner mit 1,25 Wohnräumen noch größer als 1990. Das war in Potsdam so. In Nowawes, es gehörte damals noch nicht zur Stadt Potsdam, kamen nur 0,98 Wohnräume auf einen Einwohner. Die Unterschiede zwischen Beamten- und Arbeiterstadt waren beträchtlich.

Tab. 42: Wohnräume und Wohnfläche je Einwohner ausgewählter Jahre seit 1918

Jahr	Wohnräume	Wohnfläche in m ²
	je Einwohner	
1918	1,11	.
1927	1,25	.
1950	0,65	13,3
1961	0,77	18,4
1971	0,86	20,1
1981	1,05	25,0
1985	1,12	26,6
1989	1,16	27,5
1990	1,20	28,4
1994	.	29,2

Von 1950 bis 1994 vergrößerte sich die Wohnfläche je Einwohner der Stadt von 13,3 m² auf 29,2 m², auf mehr als das Doppelte.

4.1.3. Einwohner je Wohnung nach Wohnungsgrößen 1918

Für diese Betrachtungsweise der quantitativen Wohnverhältnisse liegen für die Stadt Potsdam leider nur Ergebnisse aus der Reichszählung 1918 vor, aber getrennt für Potsdam und Nowawes.

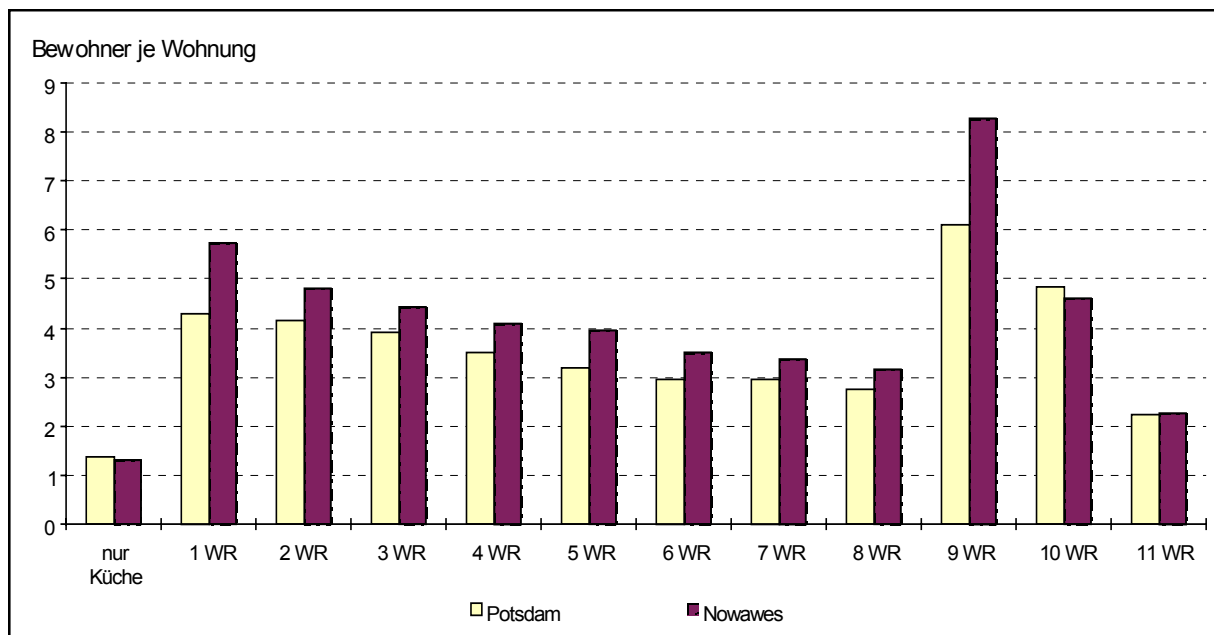
Danach entfielen 1918 auf eine bewohnte Wohnung in Potsdam 2,82 und in Nowawes 3,09 Personen. Mit zunehmender Wohnungsgröße erhöht sich zwar die Anzahl der Bewohner je Wohnung, jedoch wächst sie nicht im gleichen Maße wie die Anzahl der Wohnräume. Die Wohndichte nimmt daher mit zunehmender Wohnungsgröße ab. In Potsdam und in Nowawes nicht im gleichen Maße.

Tab. 43: Wohndichte in Potsdam und Nowawes nach Wohnungsgrößen 1918

Wohnungsgröße	Potsdam		Bewohner je Wohnung ¹⁾	
	Wohnungen ¹⁾	Bewohner	Potsdam	Nowawes
Nur Küche	22	29	1,32	1,00
1 Wohnraum ohne Küche	924	1 161	1,26	1,29
mit Küche	2 467	5 487	2,22	2,28
2 Wohnräume ohne Küche	586	1 103	1,88	2,13
mit Küche	4 689	12 927	2,76	3,16
3 Wohnräume ohne Küche	131	285	2,18	3,57
mit Küche	3 161	9 319	2,95	3 35
4 Wohnräume	1 785	5 279	2 96	3,49
5 Wohnräume	1 177	3 780	3,21	3,95
6 Wohnräume	666	2 325	3,49	4 08
7 Wohnräume	373	1 461	3,92	4,43
8 Wohnräume	248	1 028	4,15	4,79
9 Wohnräume	184	787	4,28	5,73
10 Wohnräume	141	684	4,85	4,60
11 und mehr Wohnräume	294	1 802	6,13	8,28
Insgesamt	16 848	47 457	2,82	3,09

1) Bewohnte Wohnungen

Abb. 21: Wohndichte in Potsdam und Nowawes nach Wohnungsgrößen 1918



4.1.4. Einwohner je Wohnraum nach Wohnungsgrößen seit 1918

Die Betrachtung der durchschnittlichen Wohndichte nach der Anzahl der Wohnräume ergibt zwar schon ein erheblich deutlicheres Bild als die Wohndichte je Wohnung. Sie vermag aber ebenfalls nur allgemeine Aufschlüsse zu vermitteln, da lediglich die Summe der einzelnen Bewohner in Beziehung gesetzt wird.

Naturgemäß finden sich jedoch auch in Wohnungen gleicher Größe sehr erhebliche, von der jeweiligen Bewohnerzahl abhängige Unterschiede der Belegung. Deshalb ist die Feststellung ungleich wichtiger, wieviel Personen tatsächlich in einer Wohnung zusammen leben und wie sich danach die Belegungsverhältnisse je Wohnraum gestalten.

Es wird auch sichtbar, wie hoch der Anteil der überbelegten (auch stark belegt oder überfüllt genannt) oder unterbelegten Wohnungen ist. Als überbelegt gelten aus statistischer Sicht Wohnungen, in denen die Bewohnerzahl um mindestens 2 Personen größer ist als die Anzahl der Wohnräume. Das wäre z.B. der Fall, wenn 4 und mehr Personen in einer Zweiraumwohnung leben.

Die Darstellung der Belegungsstärke je Wohnraum nach Wohnungsgrößen erfolgte in Auswertung der Wohnungszählungen 1918, 1927 und ab 1971 unterschiedlich und ist nur eingeschränkt vergleichbar.

Jede 10. Potsdamer Wohnung war 1971 überfüllt.

Mit dem Rückgang der vor allem männlichen Bevölkerung der Stadt nach dem 1. Weltkrieg waren Anzahl und Anteil der überbelegten Wohnungen 1918 gering.

Bis 1927 erhöhte sich der Anteil mäßig. Er erreichte 2,9%.

Infolge der Zerstörungen während des 2. Weltkrieges und der Zustrom zahlreicher Vertriebener aus dem Osten nahmen Anzahl und Anteil überbelegter Wohnungen beträchtlich zu.

1971 waren es noch 11,4%. Erst der Mitte der 70er Jahre einsetzende Wohnungsbau brachte Milderung und ließ diesen Anteil 10 Jahre später (1981) auf 4,4% und nach weiteren 10 Jahren (1990) auf 3,4% sinken.

Tab. 44: Überbelegte Wohnungen ausgewählter Jahre seit 1918

Jahr	Überbelegte Wohnungen ¹⁾					
	insgesamt	darunter mit				
		1 Wohnraum	2 Wohnr.	3 Wohnr.	4 Wohnr.	1 bis 3 Wohnr.
Anzahl						
1918	.	131	15	1	.	147
1927	550 ²⁾	.	.	.	.	.
1971	4 440	345	1 531	1 859	705	3 735
1981	2 260	265	784	828	383	1 877
1990	1 901	166	689	631	253	1 486
Von 100 Wohnungen waren überbelegt						
1918	.	3,8	2,8	0,0	.	1,2
1927	2,9 ²⁾	.	.	.	.	.
1971	11,4	6,5	10,5	14,6	15,3	11,6
1981	4,4	4,3	4,8	4,2	5,7	4,4
1990	3,4	2,4	4,4	2,7	3,0	3,3

1) Überbelegte Wohnungen: 2 Personen mehr als Wohnräume

2) Nowawes: 267 überbelegte Wohnungen , 34 von 1 000 Wohnungen

Drei Viertel der Potsdamer Wohnungen waren 1927 durchschnittlich mit bis zu 1 Person je Wohnraum belegt. 1927 wurden ergänzend zum vorher Ausgeführten weitere interessante Auswertungen zu den überfüllten Wohnungen vorgenommen. Demnach waren

26,0% der Wohnungen mit bis 0,5 Personen,
 50,0% der Wohnungen mit über 0,5 bis 1 Person,
 21,0% der Wohnungen mit über 1 bis 2 Personen und
 3,0% der Wohnungen mit über 2 Personen je Wohnraum belegt.

1990 war fast jede 10. Potsdamer Wohnung unterbelegt.

Mit der Abnahme des Anteils überbelegter Wohnungen nahm von 1971 bis 1990 gleichzeitig der Anteil unterbelegter Wohnungen zu. Das trifft aber nicht für alle Wohnungsgrößen zu. Bei Wohnungen mit 5 und mehr Wohnräumen ging der Anteil überbelegter Wohnungen zurück.

Tab. 45: Unterbelegte Wohnungen nach Wohnungsgrößen 1971, 1981 und 1990

Anzahl der Personen	Wohnungsgröße Anzahl der Wohnräume	Unterbelegte Wohnungen ¹⁾		
		1971	1981	1990
Anzahl				
1	3	486	1 231	2 106
	4	61	167	360
	5 und mehr	19	53	102
2	4	448	856	1 653
	5 und mehr	125	186	398
3	5 und mehr	213	309	497
4	6 und mehr	82	80	90
	Insgesamt	1 434	2 913	5 229
dar. 3 Wohnräume mehr als Personen		242	466	965
Prozent				
1	3	33,9	42,3	40,3
	4	4,3	5,7	6,9
	5 und mehr	1,3	1,8	2,0
2	4	31,2	29,4	31,6
	5 und mehr	8,7	6,4	7,6
3	5 und mehr	14,9	10,6	9,5
4	6 und mehr	5,7	2,7	1,7
	Insgesamt	100,0	100,0	100,0
dar.: 3 Wohnräume mehr als Personen		16,9	16,0	18,5
Anteil der unterbelegten Wohnungen		3,5	5,7	9,2

1) Unterbelegte Wohnungen: 2 Wohnräume mehr als Personen

4.2. Wohnungen, die von mehreren Haushalten bewohnt werden 1971 und 1981

Von 1971 bis 1981 war der Anteil der Potsdamer Haushalte, die eine Wohnung nicht allein bewohnten, zurückgegangen. 1971 betraf das noch 21,1% der Haushalte und 1981 nur noch 6,6%. Dieser Rückgang ist vor allem auf den in diesem Zeitraum gestiegenen Wohnungsneubau zurückzuführen. Es wird aber immer Haushalte geben, die mit anderen ständig oder vorübergehend die Wohnung teilen, z.B. Eltern oder Elternteile mit Haushalten ihrer Kinder.

Tab. 46: Haushalte, die eine Wohnung nicht allein bewohnen nach Haushaltsgrößen 1927, 1971 und 1981

Haushaltsgröße	Haushalte, die eine Wohnung nicht allein bewohnen					
	Anzahl der Haushalte			Anteil der Haushalte an der jeweiligen Haushaltsgröße in %		
	1927	1971	1981	1927	1971	1981
Alle Haushalte	1 816	9 144	3 466	11,0	21,1	6,6
davon						
Einpersonenhaushalte	602	4 626	1 698	25,7	36,4	11,7
Mehrpersonenhaushalte	1 214	4 518	1 768	8,5	14,7	4,7
davon						
Zweipersonenhaushalte	.	.	845	.	.	6,4
Dreipersonenhaushalte	.	.	610	.	.	5,0
Haushalte mit 4 u. m. P.	.	.	313	.	.	2,5

Im Jahre 1927 gab es in Potsdam

1 376 Familien ohne selbständige Wohnung (Untermieterfamilien), das sind 6,8% (1981 = 4,7%) der Familien.

1989 wurden auch für die Stadt Potsdam letztmalig Ergebnisse zum Zusammenleben von Haushalten in einer Wohnung mit Hilfe des Einwohnerdatenspeicher (EDS) ermittelt. Diese Ergebnisse sind nicht mit den der Volkszählungen vergleichbar.

Im EDS wurden nur die mit gleichen Hauptwohnsitz miteinander verwandten bzw. verheirateten Personen zu einem Haushalt im Sinne einer Familie zusammengeführt. Das bei Volkszählungen wichtige Merkmal des „gemeinsamen Wirtschaftens“ blieb unberücksichtigt.

Partner von Lebensgemeinschaften ohne verwandtschaftliche Beziehungen zu anderen Haushaltsmitgliedern (zu Kindern, bei Unverheirateten zu den Eltern) wurden im EDS als Einpersonenhaushalte ausgewiesen, weil das Merkmal „Lebensgemeinschaft“ im EDS nicht gespeichert war und demzufolge beim Haushaltsalgorithmus auch nicht wirksam werden konnte.

Mehrere Haushalte in einer Wohnung waren nach dem Haushaltsbegriff des EDS z.B.:

- Lebensgefährte/Lebensgefährtin mit oder ohne eigene Kinder,
- Elternehepaare/verheiratete oder unverheiratete Tochter oder Kinder,
- Elternehepaar oder Elternteil/verheirateter Sohn,
- Geschiedene, die noch zusammen wohnen (mit oder ohne eigene Kinder), Familie mit oder ohne Kinder/Mutter eines Ehepartners

Demnach gab es 1989 in Potsdam 10 206 (EDS)-Haushalte, die eine Wohnung nicht allein bewohnten, 4,7% aller Haushalte. Diese Haushalte setzten sich wie folgt zusammen:

5 493 Einpersonenhaushalte,
 4 713 Mehrpersonenhaushalte,
 davon 2 765 Zweipersonenhaushalte,
 1 301 Dreipersonenhaushalte,
 647 Haushalte mit 4 und mehr Personen.

Nach dem Familientyp waren die Mehrpersonenhaushalte u.a.:

- 1 089 Ehepaare ohne Kinder,
- 1 534 Ehepaare mit unverheirateten Kindern,
- 2 039 Elternteile mit unverheirateten Kindern.

Bei den 5 493 Einpersonenhaushalten, die 1989 nicht allein wohnten, war der 2. Haushalt in

- 2 960 Fällen auch ein Einpersonenhaushalt,
darunter in 2 374 Fällen unterschiedlichen Geschlechts, in
- 1 433 Fällen ein Zweipersonenhaushalt, in
- 768 Fällen ein Dreipersonenhaushalt und in
- 332 Fällen ein Haushalt mit 4 und mehr Personen.

Unter diesen 2. Haushalten befanden sich

- 1 311 Haushalte, die aus einem Elternteil mit Kind bestanden.

Von den 2 533 Potsdamer Einpersonenhaushalten, die 1989 mit Mehrpersonenhaushalten zusammen wohnten, waren nach dem Familienstand:

- 33,9% der Personen ledig,
- 23,9% verheiratet,
- 10,7% verwitwet und
- 29,4% geschieden.

Aktuelle Ergebnisse werden erst mit einer neuen Volkszählung zu Verfügung stehen und dann auch nur, wenn sie mit einer Wohnungszählung gekoppelt ist. Wann das sein wird, ist nicht bekannt. Wie bereits erwähnt, wird die Gebäude- und Wohnungszählung derartige Ergebnisse zu den Wohnverhältnissen leider nicht liefern.

4.3. Personen und Haushalte nach der Ausstattung ihrer Wohnungen 1971, 1981 und 1989

1989 bewohnten 71,4% der Personen und 67,5% der Haushalte Wohnungen, die mit moderner Heizung und Bad/Dusche und Innen-WC und Warmwasser ausgestattet waren.

Demnach lebten in diesen Wohnungen Haushalte mit durchschnittlich 2,55 Personen. Im Vergleich zu allen Potsdamer Haushalten war der Durchschnitt größer (2,41).

Für Haushalte mit Kindern sind derartige Ergebnisse nur von 1981 bekannt. Damals wohnten 64,6% der Haushalte in Wohnungen in vorerwähnter Ausstattungskategorie.

Tab. 47: Personen und Haushalte nach der Ausstattung der von ihnen bewohnten Wohnungen 1971, 1981 und 1989

Ausstattungskategorie	1971	1981	1989
Anteil der Personen, die Wohnungen bewohnen, die ausgestattet sind mit... in Prozent			
Moderner Heizung <u>und</u> Bad/Dusche <u>und</u> Innen-WC <u>und</u> Warmwasser	21,1	58,7	71,4
Bad/Dusche <u>und</u> Innen-WC <u>und</u> Wasserleitung	40,9	24,5	19,9
Innen-WC <u>und</u> Wasserleitung	12,2	4,5	.
Anteil der Haushalte, die Wohnungen bewohnen, die ausgestattet sind mit... in Prozent			
Moderner Heizung <u>und</u> Bad/Dusche <u>und</u> Innen-WC <u>und</u> Warmwasser	18,6	53,4	67,5
Bad/Dusche <u>und</u> Innen-WC <u>und</u> Wasserleitung	37,5	24,5	20,0
Innen-WC <u>und</u> Wasserleitung	13,3	5,8	.

1989 bewohnten 93,5% der Personen Wohnungen, die mit Bad/Dusche und 94,3%, die mit WC ausgestattet waren. 1971 waren es nur 62,9% bzw. 74,2% der Personen.

4.4. Wohnungen von Haushalten mit 3 und mehr Kindern 1971, 1981 und 1989

1989 lebten in 1 519 Wohnungen Haushalte mit 3 und mehr Kindern, das entsprach 2,5% aller Haushalte (1971 waren es 6,5% und 1981 2,1%). Ein Drittel ihrer Wohnungen waren überbelegt (32,2%),

weniger als 1981 (37,0%). 3,5% der von ihnen bewohnten Wohnungen hatten Innen-WC und Bad/Dusche (1971 77,2% und 1981 92,0%). Diese Wohnungen waren besser ausgestattet als im Durchschnitt die Wohnungen der Stadt insgesamt (84,6%).

Tab. 48: Überbelegung und Ausstattung der Wohnungen mit 3 und mehr Kindern

Merkmal	Wohnungen von Haushalten mit 3 u. mehr Kindern		
	1971	1981	1989
Wohnungen insgesamt	2 589	1 103	1 519
Anteil in Prozent	6,5	2,1	2,5
Überbelegte Wohnungen	.	408	489
Anteil in Prozent	.	37,0	32,2
Wohnungen mit Innen-WC <u>und</u> Bad/Dusche	1 998	1 015	1 420
Anteil in Prozent	77,2	92,0	93,5
Wohnungen <u>ohne</u> Innen-WC	357	80	57
Wohnungen <u>ohne</u> Bad/Dusche	581	87	73

4.5. Wohnungen mit Personen im Rentenalter 1989

In einem Viertel aller Potsdamer Wohnungen lebten Personen im Rentenalter

1989 wurden 14 120 Wohnungen ermittelt in denen Personen im Rentenalter lebten, in 22,9% aller Wohnungen.

Von diesen Wohnungen waren bewohnt

50,4% mit einem Rentner,
21,0% mit zwei Rentnern,
28,6% mit Rentnern und jüngeren Personen,
57,6% mit Rentnern ab 70 Jahre.

In der Hälfte der Wohnungen wohnte nur ein Rentner, überwiegend eine Rentnerin allein. Etwa ein Drittel der Wohnungen hatte nur einen Wohnraum.

Tab. 49: Von Altersrentnern bewohnte Wohnungen nach der Größe ihrer Wohnungen 1989

Wohnungsgröße	Wohnungen mit...			
	1 Person im Rentenalter		2 Personen im Rentenalter	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
1 Wohnraum	2 246	31,6	33	1,1
2 Wohnräume	3 584	50,4	1 406	47,4
3 Wohnräume	1 031	14,5	1 131	38,1
4 und mehr Wohnräume	249	3,5	398	13,4
Insgesamt	7 110	100,0	2 968	100,0

Die Wohnungen waren im Vergleich zu allen anderen Wohnungen überdurchschnittlich mit Bad/Dusche und Innen-WC ausgestattet. Das betraf besonders Wohnungen mit 2 Altersrentnern und solche in denen Rentner wohnten, die unter 70 Jahre waren.

Tab. 50: Von Altersrentnern bewohnte Wohnungen nach der Ausstattung ihrer Wohnungen 1989

Merkmal	Anteil der mit...ausgestatteten Wohnungen in Prozent	
	Bad/Dusche	Innen-WC
Alle Wohnungen der Stadt	87,0	88,3
Wohnungen mit Altersrentnern	90,0	91,8
bis unter 70 Jahre	93,6	94,2
ab 70 Jahre	87,4	90,0
mit 1 Rentner	87,2	89,7
2 Rentnern	92,3	93,9
Rentnern und jüngeren Personen	93,3	93,9

Von den 8 133 Wohnungen mit Personen ab 70 Jahre waren 1 141 unterbelegt.

5. Wohnungssuchende, Wohnungstausch, Wohnraumlenkung

5.1. Wohnungssuchende 1927, 1989, 1992 und 1994

„Jeder volljährige Bürger hat das Recht, für sich und seine Familien einen Wohnberechtigungsschein (WBS) bei einem Wohnungsamt zu beantragen. Aus dem WBS ergibt sich das Recht eine Sozialwohnung zu beziehen (d.h. eine Wohnung, die durch eine Wohnungsbaugesellschaft bzw. Wohnungsgenossenschaft verwaltet wird).“

(Lt. Hinweise zum Antrag auf einen Wohnberechtigungsschein)

Ende 1994 hat das Wohnungsamt der Stadt 7 034 Wohnberechtigungsscheine für Wohnungen der Gewoba und der Wohnungsbaugenossenschaften erteilt, darunter 1 836 mit Dringlichkeitsanerkennung, das sind 10,9%.

Gegenüber 1992 hat sich die Anzahl der Wohnberechtigungsscheine verringert. Das trifft auch für den Anteil der Antragsteller ohne eigene Wohnung und der der Einzelpersonen zu.

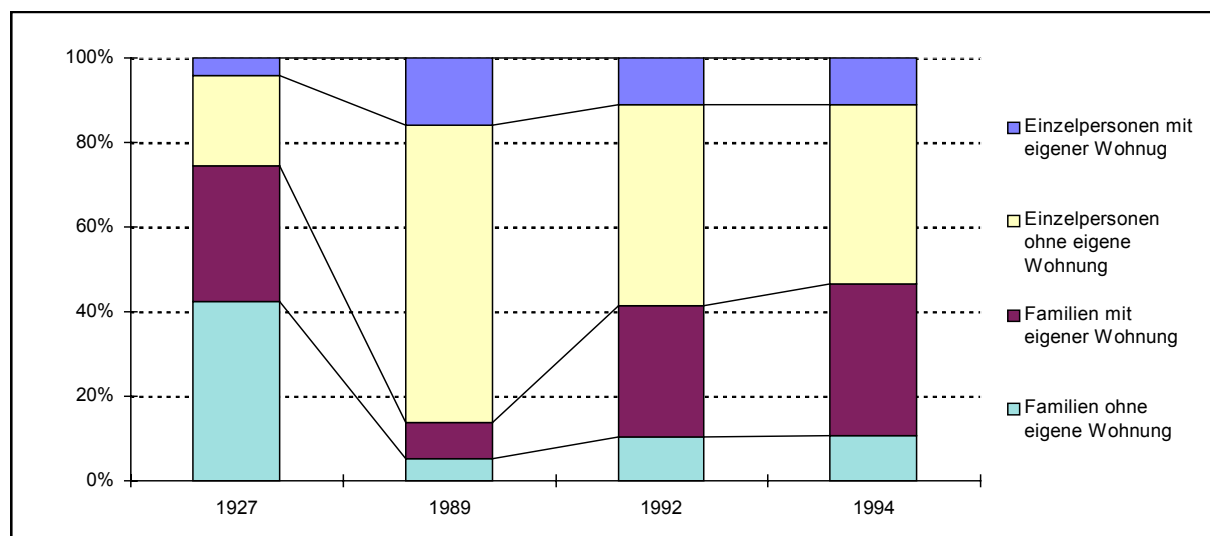
Tab. 51: Wohnungssuchende 1927, 1989, 1992 und 1994

Merkmal	1927 ¹⁾	1989 ¹⁾	31.12.92 ²⁾	31.12.94 ²⁾
Anzahl der Fälle				
Wohnungssuchende insgesamt	2 136	9 685	7 703	7 034
davon ohne eigene Wohnung	1 359	7 271	4 479	3 749
davon Familien	908	481	804	751
Einzelpersonen	451	6 790	3 675	2 998
mit eigener Wohnung	777	2 414	3 224	3 285
davon Familien	686	870	2 378	2 518
Einzelpersonen	91	1 544	846	767
Wohnberechtigungsscheine mit Dringlichkeitsanerkennung	-	-	1 835	1 836
darunter ohne eigene Wohnung	-	-	906	938
Prozent				
Wohnungssuchende insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0
davon ohne eigene Wohnung	63,6	75,1	58,1	53,3
davon Familien	42,5	5,0	10,4	10,7
Einzelpersonen	21,1	70,1	47,7	42,6
mit eigener Wohnung	36,4	24,9	41,9	46,7
davon Familien	32,1	9,0	30,9	35,8
Einzelpersonen	4,3	15,9	11,0	10,9
Wohnberechtigungsscheine mit Dringlichkeitsanerkennung	-	-	23,8	26,1
darunter ohne eigene Wohnung	-	-	11,8	13,3
Wohnungssuchende auf 1 000 Wohnungen	11,3	15,5	12,1	10,9

1) Wohnungssuchende

2) Wohnberechtigungsscheine (WBS)

Abb. 22: Wohnungssuchende Familien und Einzelpersonen 1927, 1989, 1992 und 1994



Tab. 52: Wohnberechtigungsscheine nach ausgewählten Antragstellern am 31.12.1994

Antragsteller	Erteilte Wohnberechtigungsscheine - Fälle	
	Anzahl	Prozent
insgesamt	7 034	100,0
Einzelpersonen	3 765	53,5
Familien mit 1 oder 2 Kindern	423	6,0
mit 3 oder mehr Kindern	73	1,0
Ältere Bürger über 60 Jahre	597	8,5
Behinderte von 50 bis 79%	139	2,0
ab 80%	118	1,7
Schwangere	116	1,6
Obdachlose	230	3,3

Gegenüber 1989 (DDR-Zeit) und 1927 veränderte sich die Struktur der Wohnungssuchenden:

- 1927 suchten vor allem Familien eine Wohnung. 42,5% der Wohnungssuchenden waren Familien ohne eigene Wohnung und 32,1% mit eigener Wohnung.
- 1989 dominierten unter den Wohnungssuchenden eindeutig Einzelpersonen. 70,1% der wohnungssuchenden Einzelpersonen waren ohne und 15,9% mit eigener Wohnung.
- 1994 betrafen 53,2% der Wohnberechtigungsscheine Antragsteller ohne eigene Wohnung, weniger als in den vorerwähnten Jahren.

Für den dringenden Wohnungsbedarf (dringender WBS) werden 1994 nachstehende Hauptgründe genannt:

- In 423 Fällen verfügen Familien mit 1 oder 2 Kindern über keinen eigenen bzw. über unzureichenden Wohnraum.
- In 73 Fällen betrifft das auch Familien mit 3 und mehr Kindern.
- In 521 Fällen droht die Obdachlosigkeit.
- In 261 Fällen wird Sperrung bzw. Räumung der Wohnung als Grund angegeben.
- In 222 Fällen sind die Antragsteller Bürger über 65 Jahre.
- In 168 Fällen stellten Behinderte den Antrag auf dringenden Wohnbedarf.

Für die 777 im Jahre 1927 ausgewiesenen Wohnungssuchenden mit eigener Wohnung wurden folgende Gründe genannt (wörtlich übernommen):

- 279 Fälle - Wohnung war derart überfüllt, daß eine erhebliche gesundheitliche und sittliche Gefährdung der Familie zu befürchten war.
- 211 Fälle - Dienstwohnung deren Räumung verlangt wurde.

65 Fälle - Wohnungswechsel wegen schwerer dauernder Erkrankung eines Familienmitglieds.
 61 Fälle - Wohnung befand sich in einem schlechten baulichen Zustand, erhebliche gesundheitliche Gefährdung der Bewohner wurde befürchtet.
 25 Fälle - verlangte Räumung einer Werkwohnung.
 23 Fälle - Dienstliche Versetzung an einen anderen Arbeitsort.
 17 Fälle - Wohnungsinhaber war durch rechtskräftiges Urteil zur Räumung der Wohnung gezwungen.
 96 Fälle - andere wichtige Gründe, z.B. weil eine andere gesuchte Wohnung durch Tausch nicht zu erlangen war.

Von den Wohnungssuchenden bewohnten 9 eine Kellerwohnung und 16 Mansarden oder Dachkammern.

Das „Gesetz zur Gewährleistung von Belegungsrechten im kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungswesen“ läuft zum 31.12.1995 aus. Ein Belegungsbindungsgesetz ist in Vorbereitung.

5.2. Wohnungstausch seit 1947

Die Anzahl der Wohnungstausche hat sich nach einem Anstieg 1990 verringert. Während 1991 noch 1 761 Wohnungen getauscht wurden, war es 1994 nur noch die Hälfte.

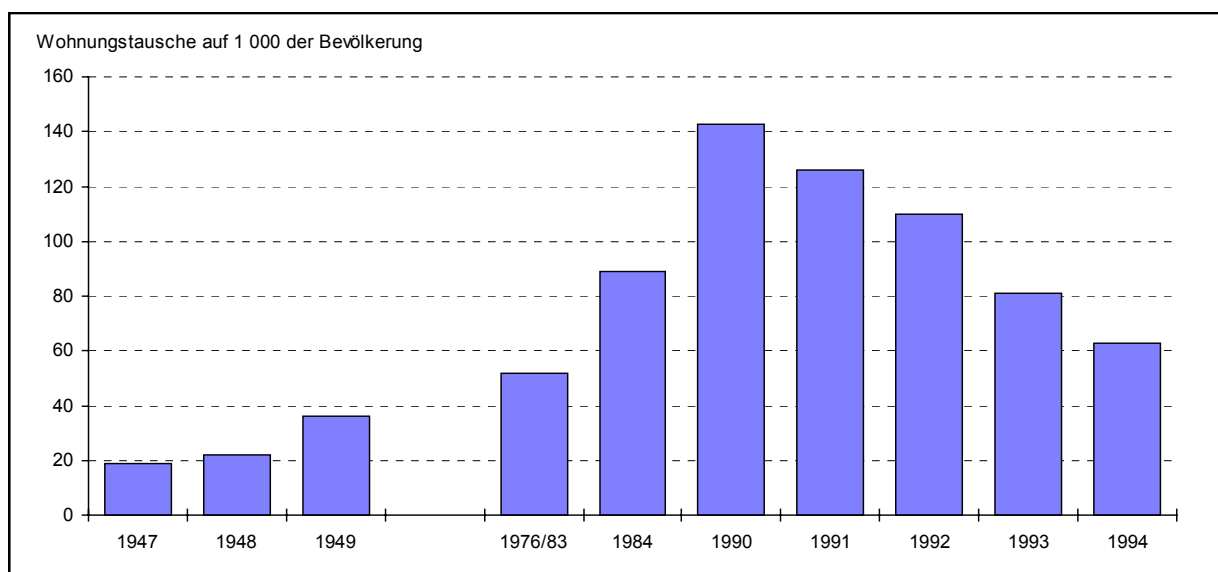
Tab. 53: Wohnungstausche ausgewählter Jahre seit 1947

Jahr Zeitraum	Wohnungstausche	
	Anzahl	auf 1 000 der Bevölkerung
1947	217	19
1948	263	22
1949	437	36
1976/1983 ¹⁾	666	52
1984	1 217 ²⁾	89
1990	über 2 000	143
1991	1 761	126
1992	1 524	110
1993	1 048	81
1994	877	63

1) Im Jahresdurchschnitt

2) 939 Wohnungstausche zur effektiven Nutzung des Wohnraums

Abb. 23: Wohnungstausche auf 1 000 der Bevölkerung ab 1947



Die Gründe für den Wohnungstausch sind heute vielfältig, darunter u.a.:

- Ältere Bürger, besonders die alleinstehend sind, möchten vor allem aus finanziellen Gründen ihre große gegen eine kleinere Wohnung tauschen.
- Jüngere Bürger mit Kindern suchen größere Wohnungen.
- Getrennt lebende verheiratete Personen oder Geschiedene möchten ihre gemeinsame Wohnung gegen 2 andere tauschen.
- Erwachsene Kinder, die bei ihren Eltern wohnen, suchen eine eigene Wohnung.

Der Rückgang der Wohnungstausche ist bedauerlich, da damit viele Bürger ihre Chance nicht nutzen, entsprechend ihren Wünschen und finanziellen Möglichkeiten ihre Wohnung zu tauschen.

5.3. Wohnrauml lenkung von 1947 bis 1949

Nachstehende Tabelle verschafft einen Einblick in die Tätigkeit des Potsdamer Wohnungsamtes und macht Probleme sichtbar, die unmittelbar nach dem 2. Weltkrieg anstanden. Sie läßt auch Zwangsmaßnahmen erkennen, die damals unausbleiblich waren, wie

- Einweisung in unterbelegte Wohnungen und
- Umquartierungen.

Tab. 54: Wohnrauml enkung in schwierigen Nachkriegszeiten - 1947 bis 1949

Merkmal	Anzahl der Fälle		
	1947	1948	1949
Zuweisung von Wohnraum	1 016	1 430	2 252
Einweisung in unterbelegte Wohnungen	8 962	3 728	5 344
Umquartierungen	4 254	2 111	2 096
Wohnungstausche	217	263	437
Einwohngenehmigungen	7 805	7 222	8 023
Mietfestsetzungen	400	501	472

6. Wohnungsmieten, Wohngeld

6.1. Wohnungsmieten 1918 und seit 1962

Die Mieten in den Potsdamer Wohnungen waren 1918 in allen Wohnungsgrößen (mit einer Ausnahme) höher als die der Nowaweser und auch der heutigen Stadtkreise Brandenburg, Frankfurt/O. und Cottbus.

An die Nowaweser Nobelvillen mit 11 und mehr Wohnräumen kamen die Potsdamer Mietpreise allerdings nicht heran.

Die Nowaweser Arbeiter haben sich damals weniger große Wohnungen leisten können als die Potsdamer Beamten.

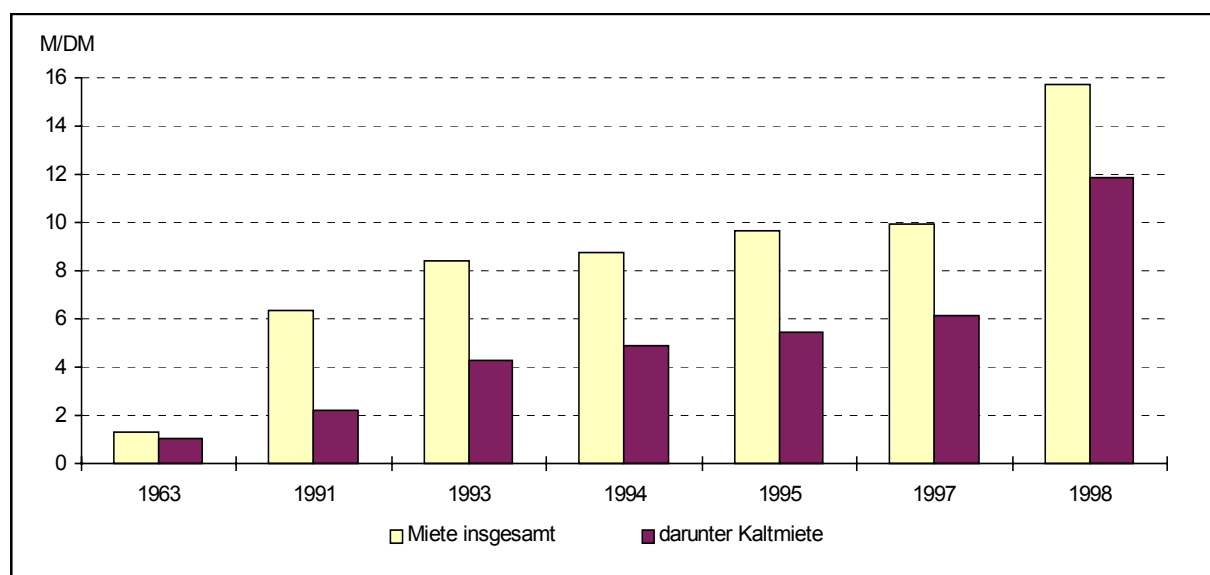
11,1% der Nowaweser Wohnungen hatten 4 und mehr Wohnräume, in Potsdam waren es 28,9%.

Tab. 55: Durchschnittlicher Mietpreis der bewohnten Wohnungen der Stadt Potsdam und Gemeinde Nowawes nach Wohnungsgrößen 1918

Wohnungsgröße	Monatlicher Mietpreis je bew. Wohnung in Mark		Anzahl der bewohnten Wohnungen		Von 100 bewohnten Wohnungen waren mit...	
	Potsdam	Nowawes	Potsdam	Nowawes	Potsdam	Nowawes
Nur Küche	10,60	-	22	1	0,1	0,0
1 Wohnraum						
ohne Küche	9,25	7,50	924	178	5,5	2,5
mit Küche	14,30	13,10	2 467	1 178	14,6	16,4
2 Wohnräume						
ohne Küche	15,75	14,30	586	77	3,5	1,1
mit Küche	23,10	20,70	4 689	3 511	27,8	48,8
3 Wohnräume						
ohne Küche	27,00	19,80	131	28	0,8	0,4
mit Küche	34,40	31,90	3 161	1 409	18,8	19,6
4 Wohnräume	53,30	47,30	1 785	391	10,6	5,4
5 Wohnräume	71,80	69,25	1 177	194	7,0	2,7
6 Wohnräume	84,70	83,90	666	91	4,0	1,3
7 Wohnräume	111,50	92,40	373	42	2,2	0,6
8 Wohnräume	130,50	115,70	248	39	1,5	0,5
9 Wohnräume	174,10	150,00	184	15	1,1	0,2
10 Wohnräume	202,20	175,00	141	10	0,8	0,1
11 und mehr Wohnr.	279,00	716,70	294	25	1,7	0,3
Insgesamt	.	.	16 848	7 189	100,0	100,0

Der durchschnittliche Monatsverdienst der Arbeiter in der Industrie lag 1918 bei den Männern zwischen 200 (Nahrungs- und Genußmittelindustrie) und 400 Mark (Metallindustrie) und bei den Frauen zwischen 130 und 220 Mark. Gegenüber 1914 hatten sich die Löhne der Arbeiter in der Nahrungs- und Genußmittelindustrie verdoppelt und die in der Metallindustrie verdreifacht.

Abb. 24: Entwicklung der Miete einer kommunalen Wohnung in der Waldstadt I seit 1963



Tab. 56: Veränderung der Miethöhe in einer kommunalen Wohnung der Stadt seit 1962 ¹⁾

Datum	Miete insgesamt	darunter			Miete insgesamt	darunter Kalt- (Grund)miete
		Kalt- (Grund-)miete	Vorauszahlung für ²⁾			
			Betriebs- kosten	Heiz- kosten		
	in Mark bzw. D Mark				je m² in Mark bzw. D Mark	
1. Bezug Juli 1962	76,70	56,23	-	17,37	1,12	0,82
2. ab 01.04.1963	91,36	70,24	-	17,37	1,34	1,03
3. ab 01.10.1991	449,90	155,41	106,37	184,37	6,34	2,19
4. ab 01.01.1993	595,06	304,32	106,37	184,37	8,39	4,29
5. ab 01.01.1994	603,73	346,86	107,96	148,91	8,51	4,89
6. ab 01.11.1994	618,96	346,86	123,19	148,91	8,73	4,89
7a ab 01.08.1995	670,99	398,89	123,19	148,91	9,46	5,63
7b. 1995	685,50	413,40	123,19	148,91	9,67	5,83
7c. ab 01.01.1997	706,17	434,07	123,19	148,91	9,96	6,12
7d. Modernisierung	918,90	646,80	123,19	148,91	12,96	9,12
7e. ab 01.01.1998	1 112,94	840,84	123,19	148,91	15,73	11,89

1) Diese als Beispiel ausgewählte Wohnung befindet sich in der Waldstadt I. Sie hat eine Wohnfläche von 70,91 m², besitzt Bad, IWC und Fernheizung. Sie wird von der Gewoba verwaltet.

2) Nicht einbezogen ist der Betrag, der bis 1992 für Küchenmöbel (3,25 M mtl.) und Kellerlicht (0,50 M mtl.) entrichtet wurde

Einige Erläuterungen zu den in vorstehender Tabelle genannten Mieterhöhungen:

1. Nach **Erstbezug** wurde die Miethöhe in einem vorläufigen Mietvertrag festgelegt.
2. Durch **Beschluß** des Rates der Stadt Potsdam sind die Mieten für den staatlichen Wohnungsbau festgesetzt worden.
3. Die Bundesregierung hat von der Ermächtigung gem. §11, Abs.3, Nr.1 und 2 des Miethöhegesetzes in der Fassung nach dem Einigungsvertrag Gebrauch gemacht und mit Zustimmung des Bundesrates die Erste Verordnung über die Erhöhung der Grundmieten (**1.GrunMV**) und die Verordnung über die Umlage von Betriebskosten auf die Mieter (**BetrKostUV** - veröffentlicht am 25.5.1991 im Bundesgesetzblatt - Teil 1, S.1269, 1270) beschlossen.
Danach:
 - allgemeine Erhöhung der Grundmiete um 1,00 DM/m²,
 - Zuschlag in Gemeinden über 100 000 Einwohnern 0,15 DM/m²,
 - Zuschlag für Ausstattung mit Bad/Zentralheizung 0,15 DM/m²,
 - Vorauszahlungen für Heizung 2,60 DM/m²,
 - für andere Betriebskosten 1,50 DM/m².
Bis 30.9.1991 betrug die Wohnfläche der ausgewählten Wohnung zur Berechnung der Miete 68,19 m². Sie wurde danach auf 70,91 m² erhöht.
4. Mit der Zweiten Grundmietenverordnung (**2.GrunMV**), veröffentlicht im Bundesgesetzblatt- Teil I, Nr.37 vom 4.8.1992, wurde die rechtliche Grundlage für eine Anhebung der Grundmieten zum 1.1.1993 geschaffen.
Danach:
 - allgemeine Erhöhung der Grundmiete um 1,20 DM/m²,
 - Erhöhung nach Beschaffenheit, wenn keine „erheblichen Schäden“
 - am Dach um 0,30 DM/m²,
 - an der Fassade um 0,30 DM/m²,
 - an den Fenstern um 0,30 DM/m².
5. Mieterhöhung nach **Beschaffenheit**, wenn keine „erheblichen Schäden“ an Hausfluren oder Treppenhäusern oder an Elektro-, Gas- oder Sanitärinstallationen vorliegen um 0,30 DM/m².

6. Erhöhung der monatlichen Vorauszahlungen für **Betriebskosten** um 0,21 DM/m².
7. Am 18.5.1995 hat die Bundesregierung das **Mietenüberleitungsgesetz** beschlossen. Es passierte am 2.6.1995 den Bundesrat, auch mit Zustimmung der Landesregierung Brandenburg. Danach werden folgende Maßnahmen (7a und 7c bis 7e) wirksam:
- 7a. Erhöhung der **Grundmiete** um 15%, um 52,03 DM (0,74 DM/m²)
Bedingung: Von den fünf Bestandteilen des Hauses dürfen 3 keine erheblichen Schäden aufweisen - Dach, Fenster, Außenwände, Hausflur oder Treppenhaus, Elektro-, Gas- oder Wasser- und Sanitärinstallation.
Der Gewoba-Aufsichtsrat hat die Gewoba beauftragt, die Mieterhöhungen im Rahmen des Mietüberleitungsgesetzes voll auszuschöpfen.
- 7b. Angekündigte Mieterhöhung für **Heizungsmodernisierung** um voraussichtlich 14,51 DM/mtl., (0,20 DM/m²).
Mit dem Einigungsvertrag gilt ab 1.1.1991 die Verordnung über Heizkostenabrechnung. Danach ist die Gewoba verpflichtet, die Ausstattung zur verbrauchsabhängigen Erfassung der Heizkosten, auf der Grundlage des § 4, Abs. 2 der Heizkostenverordnung (Fassung der Bekanntmachung vom 20.1.1989), bis spätestens 31.12.1995 vorzunehmen.
- 7c. Weitere Erhöhung der **Grundmiete** um 5%, um 20,67 DM (0,29 DM/m²).
- 7d. Umlage von **Modernisierungskosten** um 212,73 DM (3,00 DM/m²).
- 7e. Ab 1998 gilt auch in Potsdam **westdeutsches Mietrecht**. Bei Ausschöpfung der „Möglichkeiten“ von 30% erhöht sich die Grundmiete um 194,04 DM (2,77 DM/m²)

Die Betriebskosten haben sich vom 1.11.1994 bis 31.7.1995 nicht verändert. Ob sie weiterhin so konstant bleiben, ist fraglich. denn die Betriebskostenverordnung wird zum 1.7.1995 außer Kraft gesetzt. D.h. es gibt ab diesem Zeitpunkt keine Kappungsgrenzen bei der Umlage von Heizkosten mehr.

Abb. 25: Die ausgewählte Wohnung in der Waldstadt I

Für die genannte Potsdamer Wohnung in der Waldstadt hat sich die Grundmiete, nachdem sie fast 20 Jahre gleich war, 1991 mehr als verdoppelt, nach 2 Jahren nochmals. 1998 könnte sie sich gegenüber 1963 mehr als verzehnfachen.

Tab. 57: Veränderung der Grundmiete seit 1962 - eine Zusammenfassung

Zeitraum	Monatl. Grundmiete Mark bzw. DM/m²	Veränderung auf%	
		1991 = 100	1963 = 100
01.07.1962 bis 31.03.1963	0,82	-	-
01.04.1963 bis 30.09.1991	1,03	-	100
01.10.1991 bis 31.12.1992	2,19	100	213
01.01.1993 bis 31.12.1993	4,29	196	417
01.01.1994 bis 31.07.1995	4,89	223	475
01.08.1995 bis 31.12.1996	5,83	266	566
01.01.1997 bis 31.12.1997	6,12	279	594
Modernisierung 1997	9,12	416	885
ab 01.01.1998	11,89	543	1 154

Im Vergleich zu der vorgeführten Kommunalwohnung (Gewoba) werden gegenwärtig in der Stadt Grundmieten gefordert, die dreimal höher sind.

Beim ehemaligen Beamten-Wohnungsverein, der heutigen „Wohnungsbaugenossenschaft 1903 Potsdam“ beträgt die Grundmiete für die 2 604 Wohnungen beispielsweise 15,97 DM/m². Im Wohngebiet Altes Rad (Eiche) werden für Mietwohnungen 18 DM/m² Kaltmiete plus 4 DM/m² Betriebskosten gefordert. Noch höher ist die Miete im Wohn- und Geschäftskomplex in der Dortustraße.

Für die Wohnungswirtschaft ist die zuletzt beschlossene Mieterhöhung zu niedrig. Ihr Hauptproblem als Vermieter (indirekt auch für die Mieter) - ab 1.7.1995 müssen für sogenannte Altschulden Zinsen gezahlt werden, 1,50 DM/m² im Durchschnitt. Nicht die Hälfte davon machen die Mieterhöhungen aus. Unter der früheren Bauministerin wurden nicht nur die ostdeutschen Wohnungsunternehmen mit den inzwischen in DM umgerechneten Schulden belastet. Die Schulden wurden zudem an Großbanken verkauft. Einen Teil übernahm der Staat und für den Rest müssen die Ost-Unternehmen Zinsen zahlen und Wohnungen verkaufen.

6.2. Wohngeld seit 1993 (nach Angaben des LDS)

Wohnen kostet Geld - oft zuviel für jene, die nicht über entsprechende Einkommen verfügen. Deswegen gewährt der Staat in solchen Fällen finanzielle Zuschüsse: das Wohngeld.

Wer Wohngeld beanspruchen kann und in welcher Höhe, hängt von folgenden Faktoren ab:

- der Anzahl der zum Haushalt gehörenden Familienmitglieder,
- der Höhe des Familieneinkommens,
- der Höhe der Wohnkosten bzw. Belastung.

Von 1993 bis 1994 hat sich die Anzahl der Wohngeldempfänger fast um die Hälfte verringert. 1993 erhielten noch 9,3% der Bevölkerung Wohngeld. 1994 waren es nur noch 5,5%.

1994 waren fast die Hälfte der Wohngeldempfänger alleinstehende Rentner.

44,8% der Wohngeldempfängern zählten 1994 zu den Rentnern. Sie hatten im Vergleich zu anderen sozialen Gruppen im Durchschnitt mit 98 DM/mtl. den niedrigsten Wohngeldanspruch. Nach Anzahl und Anteil rangierten hinter den Rentnern die Arbeitslosen und sonstige Personen (Vorruheständler u.a.). Sie machen zusammen faßt ein Drittel der Wohngeldempfänger aus, 29,2%.

Fast zwei Drittel der Wohngeldempfänger sind Einpersonenhaushalte, 63,4%.

Tab. 58: Wohngeldempfänger am Jahresende seit 1993

Wohngeldart	Wohngeldempfänger			
	Anzahl		von 100 der Bevölkerung	
	1993	1994	1993	1994
Insgesamt	13 001	7 496	9,3	5,5
von spitz berechnetem Wohngeld ¹⁾	12 590	7 070	9,0	5,1
davon Mietzuschuß	12 277	6 908	8,8	5,0
Lastenzuschuß	313	162	0,2	0,1
von pauschalisiertem Wohngeld ²⁾	411	426	0,3	0,3

1) Das spitz berechnete Wohngeld wird Mietern einer Wohnung oder eines Zimmers (Mietzuschuß) und Eigentümern eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung (Lastenzuschuß) gewährt.

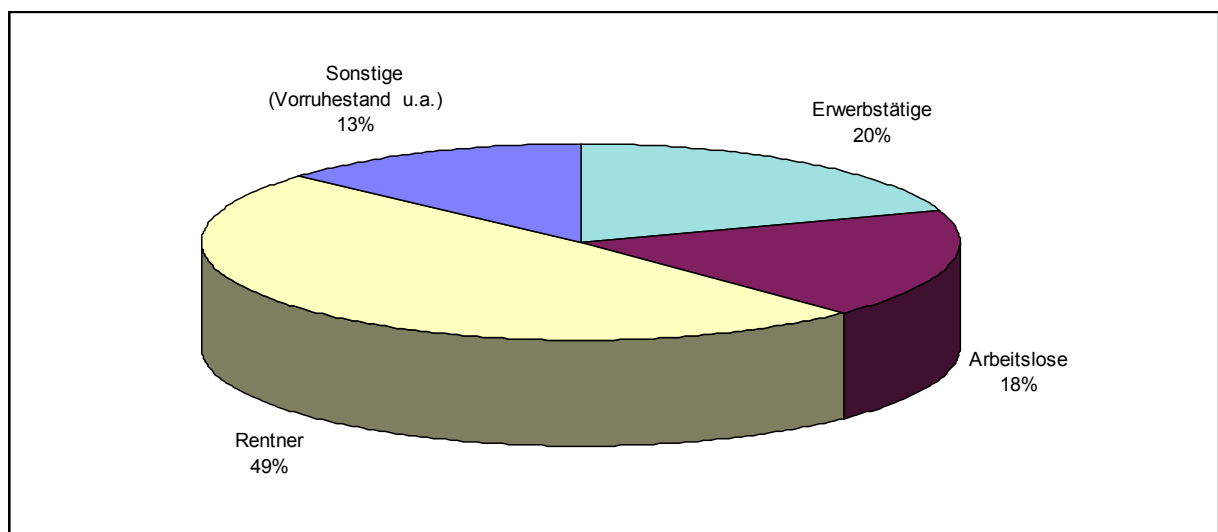
2) Beim pauschalisiertem Wohngeld handelt es sich um ein vereinfachtes Wohngeldverfahren für Empfänger von Sozialhilfe- bzw. Kriegsofopferfürsorgeleistungen. Unter bestimmten Voraussetzungen wird diesen Mietern das Wohngeld zusammen mit der Sozial- bzw. Kriegsofopferleistung, auf die es angerechnet wird, als Pauschale gewährt.

Tab. 59: Wohngeldempfänger nach der sozialen Stellung 1994 ¹⁾

Soziale Stellung	Wohngeldempfänger 1994		Durchschnittlich monatlich - in DM	
	Anzahl	Prozent	Familieneinkommen	Wohngeldanspruch
Insgesamt	7 070	100	1 295	127
davon Erwerbstätige	1 387	19,6	1 821	151
davon Selbständige	167	2,4	1 235	243
Beamte	19	0,3	1 751	126
Angestellte	646	9,1	1 877	137
Arbeiter	555	7,9	1 933	142
Arbeitslose	1 285	18,2	1 160	164
Nichterwerbstätige	4 398	62,2	1 168	108
davon Rentner	3 449	48,8	1 175	98
Studenten	171	2,4	638	186
Sonstige	778	11,0	1 257	136

1) Spitz berechnetes Wohngeld

Abb. 26: Wohngeldempfänger nach der sozialen Stellung 1994



Tab. 60: Wohngeldempfänger nach Haushaltsgrößen 1994 ¹⁾

Haushaltsgröße	Wohngeldempfänger 1994	
	Anzahl	Prozent
Insgesamt	7 070	100
davon 1 Person	4 485	63,4
2 Personen	1 216	17,2
3 Personen	586	8,3
4 Personen	510	7,2
5 Personen	175	2,5
6 und mehr Personen	98	1,4

1) Spitz berechnetes Wohngeld

Die Anzahl der Empfänger von pauschaliertem Wohngeld und die Höhe des gewährten Wohn-geldes sind von 1992 bis 1994 angestiegen.

Tab. 61: Empfänger der Stadt von pauschaliertem Wohngeld nach der Höhe der monatlichen Wohngelder für den Wohnraum und die laufenden Heizkosten ab 1992

Wohngeldhöhe	Empfänger von pauschaliertem Wohngeld					
	Anzahl			Prozent		
	1992	1993	1994	1992	1993	1994
insgesamt	107	128	157	100,0	100,0	100,0
bis unter 100 DM	13	2	1	12,1	1,6	0,6
100 bis unter 200 DM	41	55	71	38,3	43,0	45,2
200 bis unter 300 DM	48	44	50	44,9	34,4	31,8
300 DM und mehr	5	27	35	4,7	21,1	22,3
Durchschnittlich monatlicher Wohngeldanspruch in DM	197	228	233	-	-	-

Mit der Mieterhöhung ab 1.8.1995 wird für einkommensschwache Mieter das bisher geltende Sonderwohngeld-Ost bis zum 31.12.1996 verlängert. Außerdem gilt ein neuer Freibetrag.

Das Statistische Bundesamt in Wiesbaden hat Ende März 1995 festgestellt, daß die durchschnittlichen monatlichen Kaltmieten der Bezieher von Wohngeld stärker als das Wohngeld kletterten. Im Osten lagen sie Ende 1993 bei 5,18 DM/m², ein Jahr davor bei 3,41 DM/m².

7. Obdachlosigkeit ab 1925

Von den Mietschulden zur Obdachlosigkeit ist es oft kein weiter Weg. Auch der „Strohalm“ Sozialamt kann auf diesem Weg nicht uneingeschränkt wirken.

Es kann lindern und die Obdachlosigkeit hinauszögern, nicht verhindern.

Anfang 1995 wies die Gewoba-Statistik von 23 720 Mietern (einschl. Gewerbemieten) 5 869 Schuldner aus. Das sind 2,5%. 1989 waren es noch 1%.

Die Mietschulden erreichten über 5 Mill. DM. Bei den Wohnungsgenossenschaften halten sich die Mietrückstände in Grenzen.

8. Städtevergleich

Tab. 63: Ausgewählte Daten zum Wohnen nach kreisfreien Städten des Landes Brandenburg

Merkmal	Jahr	Kreisfreie Stadt			
		Brandenburg an der Havel	Cottbus	Frankfurt/ Oder ¹⁾	Potsdam
Anzahl der Wohnungen insgesamt	1927 ²⁾ 1994	16 042 43 027	15 334 57 113	20 528 37 828	19 236 64 269
Wohnungen auf 1 000 Einwohner	1927 ²⁾ 1961 1981 1990 1994	286 330 401 463 490	306 327 380 426 455	295 300 386 430 460	311 307 399 451 462
Wohnfläche je Wohnung in m ²	1961 1994	51,8 58,8	53,1 60,3	58,2 61,0	60,2 63,3
Wohnfläche je Einwohner in m ²	1961 1994	16,9 28,8	17,0 27,4	17,3 28,0	18,4 29,3
Anteil der Wohnungen mit...					
Innentoilette in %	1961 1971 1981 1990 ³⁾	57,7 69,0 79,6 85,5	46,2 67,3 87,7 94,5	58,6 70,7 87,3 94,7	67,9 67,3 82,5 88,1
Bad/Dusche in %	1961 1971 1981 1990	37,1 52,9 74,3 84,4	37,6 63,4 88,6 95,9	42,5 61,6 86,3 95,5	45,3 54,8 79,2 87,6
modernem Heizsystem in %	1961 1981 1990	1,6 31,6 54,9	6,1 63,6 81,9	1,8 54,8 75,8	9,4 49,0 66,8
Anteil der Wohnungen in Privat- u. sonstig. Eigentum in %	1961 1971 1981 1990	56,2 33,7 21,9 18,9	69,4 41,2 17,6 13,1	58,4 35,4 14,5 9,1	62,7 47,9 29,6 16,4

1) 1927 einschl. der heutigen polnischen Seite

2) 1927 nur bewohnte Wohnungen

3) Innen-WC

Tabellenverzeichnis

Wohngebäudebestand

- Tab. 1: Anzahl der Wohngebäude und Wohnstätten seit 1540
- Tab. 2: Wohngebäude nach Gebäudearten ausgewählter Jahre seit 1918
- Tab. 3: Ausstattung der Wohngebäude 1971 und 1981
- Tab. 4: Wohngebäude und die darin befindlichen Wohnungen nach Baujahresgruppen 1971
- Tab. 5: Stadtgebiete mit dem höchsten Anteil an Wohnungen, die vor 1946 gebaut wurden
- Tab. 6: Mehrfamilienhäuser nach Bauzustandsstufen 1981
- Tab. 7: Grundstücke mit Gärten und Leitungsanschlüsse für Gas und Elektrizität 1913 und 1925
- Tab. 8: Grundstücke nach den darauf stehenden Gebäuden und deren Geschößzahl 1925

Wohnungsbestand

- Tab. 9: Wohnungen und Wohnbevölkerung ausgewählter Jahre seit 1910
- Tab. 10: Anzahl und Anteil der Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume (ohne Küchen) bzw. Räume (einschl. Küchen) 1990
- Tab. 11: Wohnräume je Wohnung ausgewählter Jahre seit 1918
- Tab. 12: Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume (ohne Küchen) ausgewählter Jahre seit 1913
- Tab. 13: Wohnungen mit 5 und mehr Wohnräumen 1918, 1925 und 1981
- Tab. 14: Räume und Wohnfläche je Wohnung ausgewählter Jahre seit 1918
- Tab. 15: Wohnungen nach der Anzahl der Räume (Wohnräume und Küchen) ausgewählter Jahre seit 1918
- Tab. 16: Wohnungen nach Wohnflächengruppen 1971, 1981 und 1989
- Tab. 17: Nutzung der Wohnungen ausgewählter Jahre seit 1913
- Tab. 18: Leerstehende Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume ausgewählter Jahre seit 1918
- Tab. 19: Dach- und Kellerwohnungen 1913 und 1925
- Tab. 20: Ausstattung der Wohnungen im Vergleich 1925 und 1981
- Tab. 21: Wohnungen in Wohngebäuden nach ausgewählten Ausstattungen 1925
- Tab. 22: Ausstattung der Wohnungen 1961, 1971 und 1981 ¹⁾
- Tab. 23: Wohnungen nach der Ausstattung mit IWC, Bad/Dusche bzw. modernem Heizsystem 1981 und 1990
- Tab. 24: Ausstattung der Wohnungen nach Eigentumsformen 1971, 1981 und 1989
- Tab. 25: Ausstattung der Wohnungen nach Wohngebieten 1981 und 1989
- Tab. 26: Wohnungsbestand nach Eigentumsformen 1961, 1971, 1981 und 1990
- Tab. 27: Stadtgebiete mit dem höchsten Anteil an Wohnungen in Privat- und sonstigem Eigentum 1989
- Tab. 28: Gewährung von Zuwendungen zur Privatisierung kommunal verwalteter selbstgenutzter Mietwohnungen und Einfamilienhäuser seit 1991
- Tab. 29: Wohnungen in privaten Wohngebäuden nach der Nutzung durch ihre Eigentümer 1981
- Tab. 30: Wohnungen nach Besitzverhältnissen 1913 und 1925
- Tab. 31: Wohnungsinhaber nach dem Geschlecht und Familienstand 1925

Einflußfaktoren der Veränderung des Wohnungsbestandes

- Tab. 32: Fertiggestellte Wohnungen seit 1901
- Tab. 33: Vergleich der bestandswirksamen Wohnungen nach Wohnungsgrößen 1901/35 und 1950/90
- Tab. 34: Bestandswirksame Wohnungen nach Wohnungsgrößen seit 1901
- Tab. 35: Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude seit 1991
- Tab. 36: Anzahl der erteilten Genehmigungen für den Bau von Wohnungen seit 1991
- Tab. 37: Öffentlich geförderte und fertiggestellte Neubauwohnungen der Stadt 1924 bis 1928
- Tab. 38: Finanzierung des Wohnungsbaus der Stadt 1924 bis 1928
- Tab. 39: Aus öffentlichen Mitteln unterstützter Wohnungsbau der Stadt 1929 bis 1935
- Tab. 40: Wohnungsbauförderung seit 1991

Wohnverhältnisse

- Tab. 41: Wohndichte - Einwohner je Wohnung - ausgewählter Jahre seit 1910
- Tab. 42: Wohnräume und Wohnfläche je Einwohner ausgewählter Jahre seit 1927
- Tab. 43: Wohndichte in Potsdam und Nowawes nach Wohnungsgrößen 1918
- Tab. 44: Überbelegte Wohnungen ausgewählter Jahre seit 1918
- Tab. 45: Unterbelegte Wohnungen nach Wohnungsgrößen 1971, 1981 und 1990

- Tab. 46: Haushalte, die eine Wohnung nicht allein bewohnen nach Haushaltsgrößen 1927, 1971 und 1981
- Tab. 47: Personen und Haushalte nach der Ausstattung der von ihnen bewohnten Wohnungen 1971, 1981 und 1989
- Tab. 48: Überbelegung und Ausstattung der Wohnungen mit 3 und mehr Kindern
- Tab. 49: Von Altersrentnern bewohnte Wohnungen nach der Größe ihrer Wohnungen 1989
- Tab. 50: Von Altersrentnern bewohnte Wohnungen nach der Ausstattung ihrer Wohnungen 1989

Wohnungssuchende, Wohnungstausch, Wohnraumlentkung

- Tab. 51: Wohnungssuchende 1927, 1989, 1992 und 1994
- Tab. 52: Wohnberechtigungsscheine nach ausgewählten Antragstellern am 31.12.1994
- Tab. 53: Wohnungstausche ausgewählter Jahre seit 1947
- Tab. 54: Wohnraumlentkung in schwierigen Nachkriegszeiten von 1947 bis 1949

Wohnungsmieten, Wohngeld

- Tab. 55: Durchschnittlicher Mietpreis der bewohnten Wohnungen der Stadt Potsdam und Gemeinde Nowawes nach Wohnungsgrößen 1918
- Tab. 56: Veränderung der Miethöhe in einer kommunalen Wohnung der Stadt seit 1962 ¹⁾
- Tab. 57: Veränderung der Grundmiete seit 1962 - eine Zusammenfassung
- Tab. 58: Wohngeldempfänger am Jahresende seit 1992
- Tab. 59: Wohngeldempfänger nach der sozialen Stellung 1994 ¹⁾
- Tab. 60: Wohngeldempfänger nach Haushaltsgrößen 1994 ¹⁾
- Tab. 61: Empfänger der Stadt von pauschalitem Wohngeld nach der Höhe der monatlichen Wohngelder für den Wohnraum und die laufenden Heizkosten seit 1992

Obdachlosigkeit

- Tab. 62: Übernachtungen im Obdachlosenheim der Stadt von 1931 bis 1934

Städtevergleich

- Tab. 63: Ausgewählte Daten zum Wohnen nach kreisfreien Städten des Landes Brandenburg

Verzeichnis der Abbildungen

- Abb. 1: Der historische Stadtkern von Potsdam
- Abb. 2: Breite Straße
- Abb. 3: Wohnhaus Nuthedamm 29 im Jahre 1993 und 1995
- Abb. 4: Gutenbergstr. 29
- Abb. 5: Jägerstr. 23
- Abb. 6: Karl-Liebknecht-Str. 22
- Abb. 7: Wohnungen nach Baujahresgruppen 1971
- Abb. 8: Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nach Bauzustandsstufen 1981
- Abb. 9: Wohnungen auf 1 000 Einwohner
- Abb. 10: Anteil der Wohnungsgrößen nach der Anzahl der Wohnräume bzw. Räume 1990
- Abb. 11: Wohnungen nach der Anzahl der Räume (einschl. Küchen) 1918 und 1994
- Abb. 12: Anteil der Wohnungen der Stadt mit IWC, Bad/Dusche oder moderner Heizung seit 1961
- Abb. 13: Ausstattung der Wohnungen nach Eigentumsformen der Wohngebäude 1971, 1981 und 1989
- Abb. 14: Fertiggestellte Wohnungen auf 10 000 Einwohner seit 1901
- Abb. 15: Bestandwirksame Wohnungen nach Wohnungsgrößen in den Zeiträumen 1901 bis 1935, 1950 bis 1990 und 1991 bis 1994
- Abb. 16: Waldstadt I
- Abb. 17: Wohngebiet Drewitz
- Abb. 18: Kirchsteigfeld
- Abb. 19: Wohnungsbauförderung nach der Art der Förderung 1991 - 1994
- Abb. 20: Wohndichte - Einwohner je Wohnung - ab 1910
- Abb. 21: Wohndichte in Potsdam und Nowawes nach Wohnungsgrößen 1918
- Abb. 22: Wohnungssuchende Familien und Einzelpersonen 1927, 1989, 1992 und 1994
- Abb. 23: Wohnungstausche auf 1 000 der Bevölkerung ab 1947
- Abb. 24: Entwicklung der Miethöhe einer kommunalen Wohnung in der Waldstadt I seit 1963
- Abb. 25: Die ausgewählte Wohnung in der Waldstadt I
- Abb. 26: Wohngeldempfänger nach der sozialen Stellung 1994

Definitionen und Hinweise

Wohngebäude

Gebäude, das seiner Anlage nach für Wohnzwecke gebaut wurde. Es kann ein freistehendes oder in geschlossener Bauweise errichtetes Gebäude sein. Wird ein Wohngebäude ganz oder zu mehr als die Hälfte zu anderen als für Wohnzwecke genutzt, so wird es als „Nichtwohngebäude“ klassifiziert.

Nichtwohngebäude

Gebäude, das seiner Anlage nach nicht für Wohnzwecke erbaut wurde (Schule, Verwaltungsgebäude, Industriegebäude, Hotelgebäude, Krankenhaus u.a.). Ist ein Nichtwohngebäude baulich so umgestaltet worden, daß mehr als die Hälfte seiner Nutzfläche von Wohnungen eingenommen wird, so wird es als „Wohngebäude“ eingestuft. Wohnungen in Nichtwohngebäuden werden nur erfaßt, wenn sie bewohnt sind.

Behelfsunterkunft

Ständig für Wohnzwecke genutztes Gebäude, das in der Regel

- durch seine Konstruktion und seine geringen funktionellen Eigenschaften eine wesentlich kürzere Nutzungszeit (Lebensdauer) hat, als ein „Wohngebäude“ und
- durch seinen geringen Ausstattungsgrad keinen, den örtlichen Bedingungen entsprechenden Wohnkomfort aufweist.

Als Behelfsunterkunft werden unter Beachtung vorstehender Regelbedingungen klassifiziert:

Massive und nicht massive Baracken, Wohnlauben, Bungalows und ähnliche nicht dauerhafte Wohnbauten (z.B. Kleingartensiedlungen). Ferner bewegliche Unterkünfte: Wohnwagen und Binnenschiffe. Behelfsunterkünfte werden nur dann erfaßt, wenn sich darin mindestens eine bewohnte Wohnung befindet.

Wohnung

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

Wohnraum

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

Küchen werden unabhängig von ihrer Fläche einbezogen. Zu den Küchen rechnen Kochküchen und Wohnküchen. Sie müssen im Bauplan als Küchen ausgewiesen und mit den üblichen Einrichtungen (Wasseranschluß, Ausguß-, Gas- und Stromzuleitungen, Dunstabzug) zum Kochen für hauswirtschaftliche Zwecke ausgestattet sein. Behelfsmäßig zum Kochen eingerichtete Nebenräume oder Zimmer mit Kochgelegenheit oder behelfsmäßiger Kochecke gelten nicht als Küche.

Wohnräume sind z.B. Küchen, Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Arbeits- und Eßzimmer.

Nicht zu den Wohnräumen zählen: Vorraum, Bad, Toilette, Flur, Diele, Windfang, Abstellraum, Alkoven, Balkon, Loggia, Treppen innerhalb der Wohnung, überdeckter Freisitz, offene oder überdeckte Veranda und Wintergarten leichter Bauart.

In der DDR-Statistik wurden Küchen nicht als Wohnräume angesehen. Es erfolgte aber für die Jahre 1971, 1981 und 1990 mittels mathematischer Methoden eine Umrechnung. Damit sind diese Angaben mit den heutigen vergleichbar.

Wohnungsbestand

Der Bestand an Wohnungen wurde in der ehem. DDR durch Wohnraum- und Gebäudezählungen (zuletzt am 1.1.1971 und am 31.12.1981) ermittelt und, basierend auf diesen Ergebnissen, fortgeschrieben. Meldepflichtig waren die Städte und Gemeinden.

Seit 1991 wird die Fortschreibung des Wohnungsbestandes auf der Grundlage der Ergebnisse der Bautätigkeitsstatistik vorgenommen, wie in den 20er und 30er Jahren.

Privateigentum in staatlicher Verwaltung.

Privateigentum in staatlicher Verwaltung war dann vorhanden, wenn es sich um in- oder ausländisches Eigentum handelt, das entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen der ehem. DDR bzw. auf der Grundlage von Verträgen von volkseigenen Betrieben oder staatlichen Organen verwaltet wurde.

Ausstattung der Wohnung

- Moderne Heizsystem (auch „Zentralheizung“ genannt)

Es beinhaltet: Fernheizung, Zentralheizung, Etagenheizung sowie Ofenheizung für Strom, Gas, Öl, z.B. Nachtspeicherofen, Außenwandheizer.

- Bad/Dusche

Wohnungen, in denen in einem dafür vorgesehenen Raum eine Badewanne oder eine Dusche mit Abfluß vorhanden ist und das notwendige Warmwasser, einem Badeofen, einer Therme oder einer Warmwasserversorgungsanlage entnommen werden kann. Hierzu zählen auch Duschkabinen, soweit sie einen Abfluß haben.

- Innen-WC

WC in der Wohnung.

- Warmwasserversorgung

Eine Warmwasserversorgung in der Wohnung ist vorhanden, wenn warmes Wasser aus Boilern oder Durchlauferhitzern (Strom, Gas) bzw. aus einer zentralen Anlage, z.B. aus einem Fernheizwerk entnommen werden kann.

Bauzustandsstufe

Klassifizierung der Wohngebäude nach ihrem baulichen Zustand.

Es wird differenziert nach:

Bauzustandsstufe 1: gut erhalten

Bauzustandsstufe 2: geringe Schäden

Bauzustandsstufe 3: schwerwiegende Schäden

Bauzustandsstufe 4: das Wohngebäude ist für seine Funktion unbrauchbar.

Haushalt

Als Haushalt (Privathaushalt) zählt jede zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften (z.B. Einzel-untermieter). Gemeinschaftsunterkünfte gelten nicht als Haushalte, können aber Privathaushalte beherbergen.

Die Anzahl der Haushalte stimmt mit der der Familien nicht überein, da mehrere Familien und auch Einzelpersonen einen Haushalt bilden können

Familie

In Anerkennung an Empfehlungen der Vereinten Nationen zählen als Familien sowohl Ehepaare mit und ohne Kinder als auch alleinerziehende ledige, verheiratet getrennt lebende, geschiedene und verwitwete Väter und Mütter mit ihren - im gleichen Haushalt - lebenden Kindern.

Verwendete Literatur

- Beschreibung der Königlichen Residenzstädte Berlin, Potsdam - Friedrich Nicolai, Berlin 1786
- Reichswohnungszählung im Mai 1918, Statistik des Deutschen Reiches, Band 287, II
- Ergebnisse der Reichswohnungszählung im Mai 1918, Statistisches Jahrbuch für den Preußischen Staat, 16. Band
- Die Wohnverhältnisse im Deutschen Reich nach der Reichswohnungszählung am 16.5.1927, Statistik des Deutschen Reichs, Band 362, I
- Ergebnisse der Reichswohnungszählung vom 16. Mai 1927. Statistisches Jahrbuch für den Freistaat Preußen, 24., 25. und 26. Band
- Wohnungsbestand, Wohnungsbedarf und Wohnungsbau in Preußen, Preußische Statistik, Band 299, Berlin 1930
- Die Wohnungswirtschaft in Preußen, herausgegeben vom Preußischen Ministerium für Volkswohlfahrt 1929, Verlagsgesellschaft R. Müller m. b. H., Eberswalde
- Mitteilungen der Stadt Potsdam - Im Auftrage des Magistrats herausgegeben vom Statistischen Amt 1924 bis 1935
- Ergebnisse der Wohnraum- und Gebäudezählungen 1950, 1961, 1971, und 1981
- Ergebnisse der Wohnungsbestandsfortschreibung ab 1990 des LDS
- Ergebnisse des Datenspeichers Wohnungspolitik (DS Wopol) und des Einwohnerdatenspeichers (EDS) 1989
- Veröffentlichungen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik (LDS)
- Presseveröffentlichungen
- Von der „sozialistischen“ zur „kapitalistischen“ Stadt, Beilage zur Wochenzeitung Das Parlament, B 12/1995, Dr. Hartmut Häußermann, Prof. im Institut für Sozialwissenschaften der Humboldt-Universität Berlin
- Der Wohnungsbau in der ehemaligen DDR, Planabrechnung und Wirklichkeit, Dr. Manzel, Berlin, Mai 1991, BBauBl, Heft 5
- „Sonderreihe mit Beiträgen für das Gebiet der ehemaligen DDR“, Heft 15, zusammengestellt von der Zweigstelle Berlin-Alexanderplatz des Statistischen Bundesamtes, Herrn Schilling
- Preußische Statistik - Wohnungsbestand, Wohnungsbedarf und Wohnungsbau in Preußen, Bd. 299, Berlin 1930
- „Faktenmaterial über die wohnungspolitische Situation in der Stadt Potsdam“, Mitteilungen der Stadtverordnetenversammlung Nr. 3/85
- „Statistisch-topographische Beschreibung der gesamten Mark Brandenburg“, Berlin 1804, F. W. A. Bratring