



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

WOHNUNGSMARKT POTSDAM: STATUS QUO UND PERSPEKTIVEN

27.08.2009 Fachinformation

Die Stadt Potsdam hat am 25. August den Wohnungsmarktbericht 2008 und das darauf aufbauende Stadtentwicklungskonzept der Öffentlichkeit vorgestellt. Beide Papiere geben einen Einblick in die Entwicklung des Potsdamer Wohnungsmarkts und die daraus abgeleiteten Anforderungen an die zukünftige Wohnraumversorgung. Der Wohnungsmarktbericht 2008 Die Zahl der in der Landeshauptstadt Potsdam lebenden Menschen hat sich im Vergleich zum Vorjahr weiter um 2.038 Einwohner erhöht. Die Prognose des Wohnungsmarktberichts geht - bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 bis 1,9 Einwohnern pro Wohnung - von einer Einwohnerzahl von 164.000 Einwohnern bis zum Jahr 2020 aus. Damit wird die Landeshauptstadt Potsdam auch weiterhin zu den wenigen Wachstumszentren in der Bundesrepublik Deutschland gehören. Gleichzeitig verstärkt sich durch dieses Wachstum jedoch der Druck auf den Wohnungsmarkt. So ist die Zahl der Wohnungen im zurückliegenden Jahr lediglich um 372 auf 81.843 Wohnungen angestiegen. Gleichzeitig ist der Wohnungsleerstand im gleichen Zeitraum auf ca. 2,4 Prozent (Vorjahr 3,3 Prozent) gesunken. Betrachtet man nur die vermietbaren, zeitweilig leer stehenden Wohnungen, beträgt der Leerstand sogar nur ca. 1,1 Prozent (Vorjahr 1,4 Prozent). Die Suche nach geeignetem Wohnraum wird also schwieriger. Hiervon sind laut Wohnungsmarktbericht vor allem die Menschen betroffen, die zur Sicherung ihrer Lebensumstände auf staatliche Hilfen angewiesen sind. Insbesondere kleine Ein- und Zweiraumwohnungen sowie günstige große Wohnungen mit mehr als 3 Wohnräumen für Familien stehen nicht ausreichend zur Verfügung. Auch die Zahl der Sozialwohnungen wird sich auf Grund auslaufender Mietpreis- und Belegungsbindungen in den kommenden Jahren weiter verringern. Aus diesen Eckwerten leitet das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK) konkrete Handlungsansätze zur weiteren Wohnraumversorgung ab. Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK) Das Stadtentwicklungskonzept, das im September in die Stadtverordnetenversammlung eingebracht wird, formuliert drei Leitziele für die weitere Entwicklung und die enge Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft. Gleichzeitig stellt es eines der Schlüsselprojekte des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) dar. Die drei Leitziele für den Wohnstandort Potsdam lauten: Sicherung einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung Erhalt der Attraktivität des Wohnstandorts Potsdam und Erhöhung der Konkurrenzfähigkeit gegenüber anderen Wohnstandorten Sicherung einer ausreichenden Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen Zur Erreichung dieser Leitziele soll Neubau in erforderlichem Umfang ermöglicht werden, der sich jedoch nicht nur auf Zuziehende, sondern mehr als bisher auch auf die Nachfrage aus Potsdam ausrichten soll, um den Potsdamer Wohnungsmarkt durch frei werdende Bestandswohnungen zu entlasten. Eine wesentliche Voraussetzung hierfür ist, dass in ausreichendem Umfang Bauland zur Verfügung steht, das hinsichtlich Qualität, Lage und Preis der Nachfrage von Investoren und Bauwilligen entspricht. Potsdam will dabei der Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an preisgünstigem Wohnraum für bedürftige Haushalte ein hohes Gewicht einräumen. Der Schwerpunkt soll auf weniger zahlungskräftigen Haushalten bzw. Transferleistungsbeziehern und auf der Versorgung von Haushalten liegen, die aus nicht-monetären Gründen Schwierigkeiten haben, sich selbst auf dem freien Wohnungsmarkt mit Wohnraum zu versorgen. Als Orientierung werden die Gesamtkosten des Wohnens (Miete, kalte und warme Betriebskosten sowie ggf. weitere Wohnkosten) und nicht allein die Nettomieten dienen. Die drei Leitziele sollen durch einen Mix aus Handlungsansätzen für die unterschiedlichen Wohnungsmarktakteure realisiert werden, wobei die Folgenden von besonderer Bedeutung sein werden: Sicherung der Verfügbarkeit ausreichenden

Baulands bzw. frühzeitige weitere Entwicklung baureifen Baulands für den künftig benötigten, verstärkten Wohnungsneubau Städtische Bodenpolitik im Rahmen der finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt Erhalt nötiger Belegungsbindungen bzw. Kompensation wegfallender Bindungen durch Kooperationsvereinbarungen mit Vermietern Abgewogene Zielsetzungen für PRO POTSDAM in den Bereichen soziale Wohnungsversorgung, preisgünstiger Wohnraum/differenzierte Mietenstrategie, Neubautätigkeit, Bestandsmodernisierung Initiative gegenüber dem Land zur Erhöhung der Förderanreize der Modernisierungsförderung, zur Ausweitung der Gebietskulisse der Neubauförderung des Landes (Bornstedter Feld) und für ergänzenden geförderten Neubau (z. B. Modellvorhaben in Drewitz und ähnlicher Projekte) Verbesserung von Koordination, Beratung, Werbung, Optimierung von Genehmigungsverfahren, Beratung von Kleineigentümern, Selbstnutzern und Bauherren / Investoren über Förderung und Flächen; Initiative zur verstärkten Nutzung von Förderungsangeboten, Werbung für Wohnungsbau in Potsdam Stadtentwicklungskonzept Wohnen Wohnungsmarktbericht 2008

Downloads

441AA_090727%20-%20STEK%20Wohnen%20Potsdam	162 PDF
441AE_090821%20-%20Wohnungsmarktbericht%202008%20Potsdam	162 PDF

<https://bbu.de/beitraege/wohnungsmarkt-potsdam-status-quo-und-perspektiven>