Landeshauptstadt Potsdam

Begründung des Bedarf an umwandlungsbezogenen Verordnungen

Gregor Jekel



Bedarf an Landesverordnungen

Übersicht

Landeshauptstadt Potsdam

- ✓ Verlängerung der **Mietpreisbegrenzungsverordnung** und **Kappungsgrenzenverordnung** zur Eindämmung der Mietenentwicklung
- ○ **Kündigungssperrfristverordnung** zum Schutz vor Verdrängung durch Eigenbedarfskündigungen
- ○ **Umwandlungsverordnung** nach § 250 BauGB zur Begrenzung von Wohnungsumwandlungen in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (nach § 201a BauGB)
- ○ **Umwandlungsverordnung** nach § 172 BauGB zur Begrenzung von Wohnungsumwandlungen in sozialen Erhaltungsgebieten

Bedarf an Landesverordnungen

Landeshauptstadt Potsdam

Anforderungen an Verhältnismäßigkeit der staatliche Maßnahme

- geeignet
- erforderlich
- legitim
- angemessen

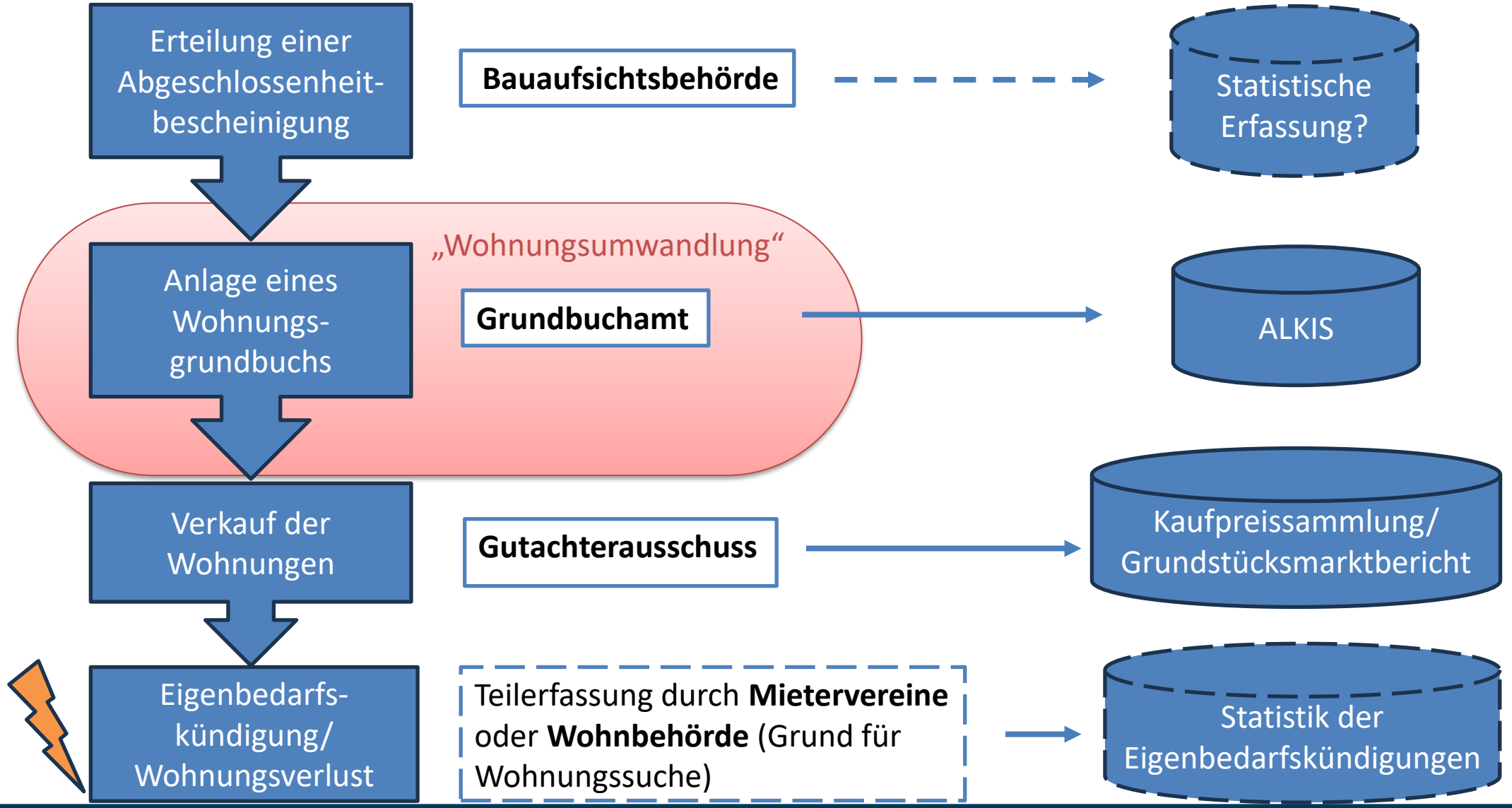
Bedingungen für umwandlungsbezogene Verordnungen (gem. MIL)

1. Die Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes
2. Die Beobachtung einer Umwandlungsdynamik

Bedarf an Landesverordnungen

Wohnungsumwandlungen und Erfassungsmöglichkeiten

Landeshauptstadt Potsdam



Bedarf an Landesverordnungen

Wohnungsumwandlungen und Erfassungsmöglichkeiten – Wie ist Potsdam vorgegangen?

Landeshauptstadt Potsdam

Erteilung einer Abgeschlossenheit-bescheinigung

Bauaufsichtsbehörde

Statistische Erfassung?

Nachträgliche Erfassung und Auswertung

„Wohnungsumwandlung“

Anlage eines Wohnungs-grundbuchs

Grundbuchamt

ALKIS

komplexe Analyse

Verkauf der Wohnungen

Gutachterausschuss

Kaufpreissammlung/ Grundstücksmarktbericht

Eigenbedarfs-kündigung/ Wohnungsverlust

Teilerfassung durch **Mietervereine** oder **Wohnbehörde** (Grund für Wohnungssuche)

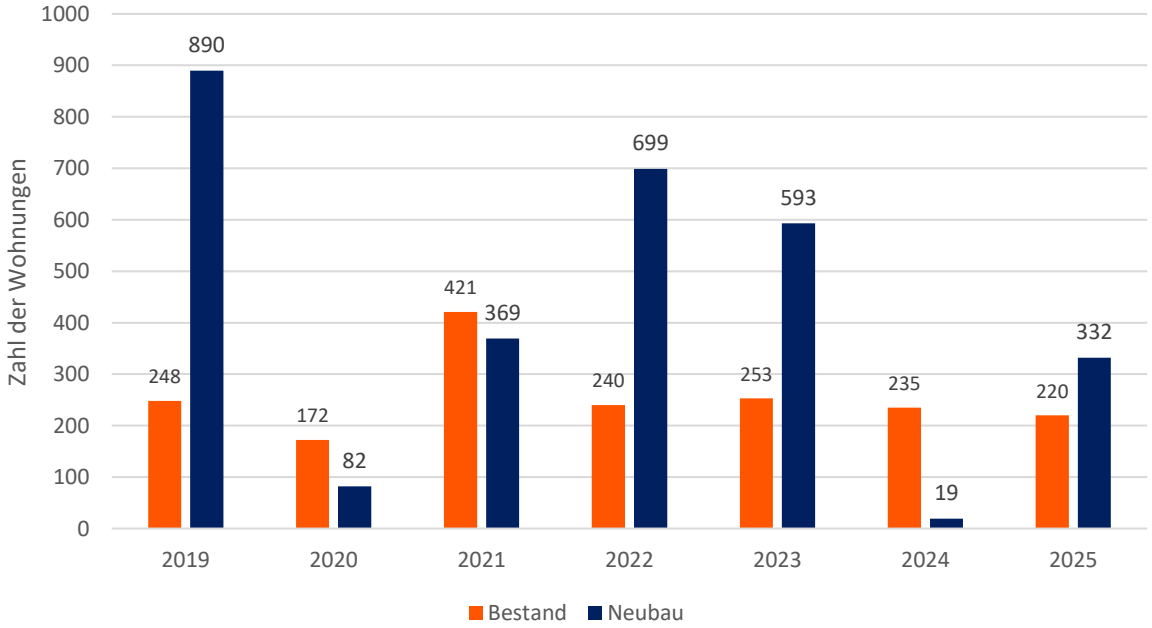
Statistik der Eigenbedarfskündigungen

Bedarf an Landesverordnungen

Ergebnisse der Analyse des Umwandlungsgeschehens - Abgeschlossenheitsbescheinigungen

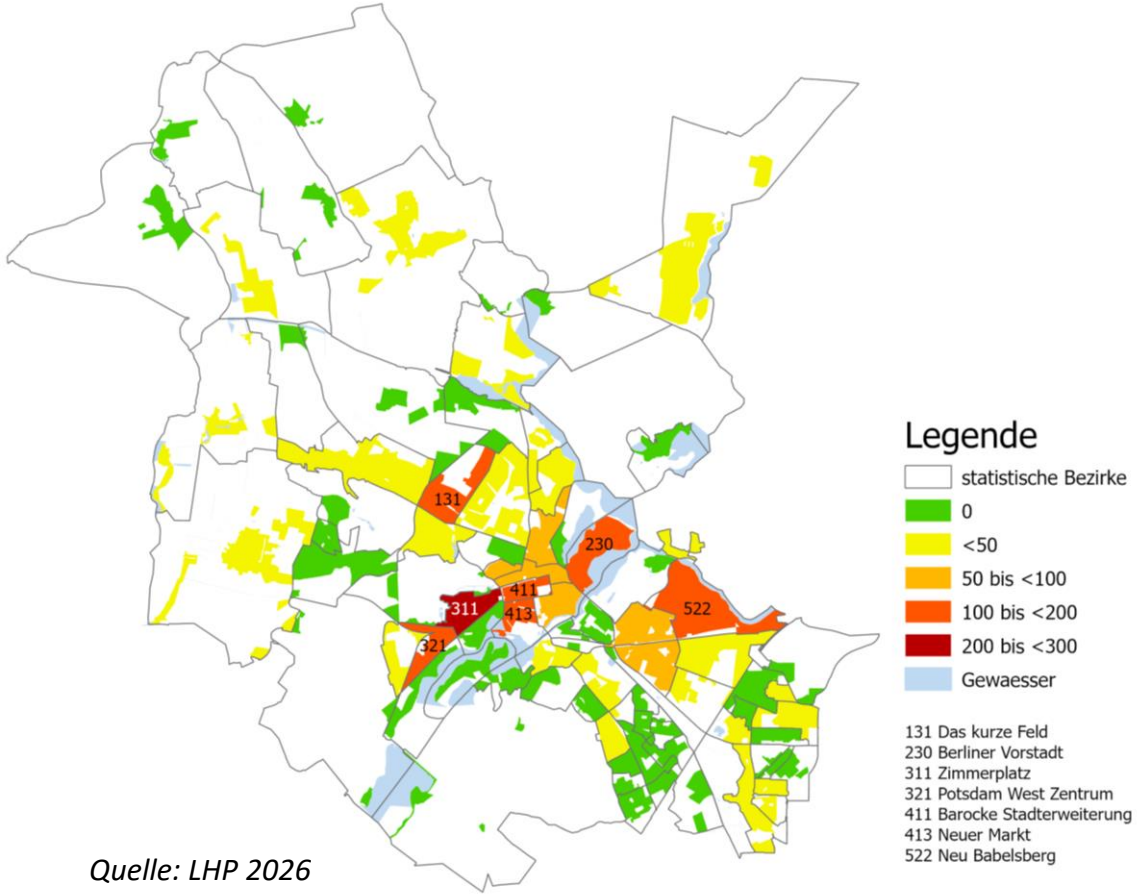
Landeshauptstadt Potsdam

Erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen Neubau und Bestand 2019 – 2025 (Zahl der Wohnungen)



Insgesamt: 4.773 Wohnungen
Neubau: 2.984 WE
Bestand: 1.789 WE

Räumliche Verteilung von erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Bestandswohnungen 2019 – 2025 (Zahl der Wohnungen)



Quelle: LHP 2026

Bedarf an Landesverordnungen

Ergebnisse der Analyse des Umwandlungsgeschehens - Umwandlungen

Landeshauptstadt Potsdam

Zahl der Wohnungsumwandlungen 2019 – 2025

+ 5.132 WE (+ 39 %)

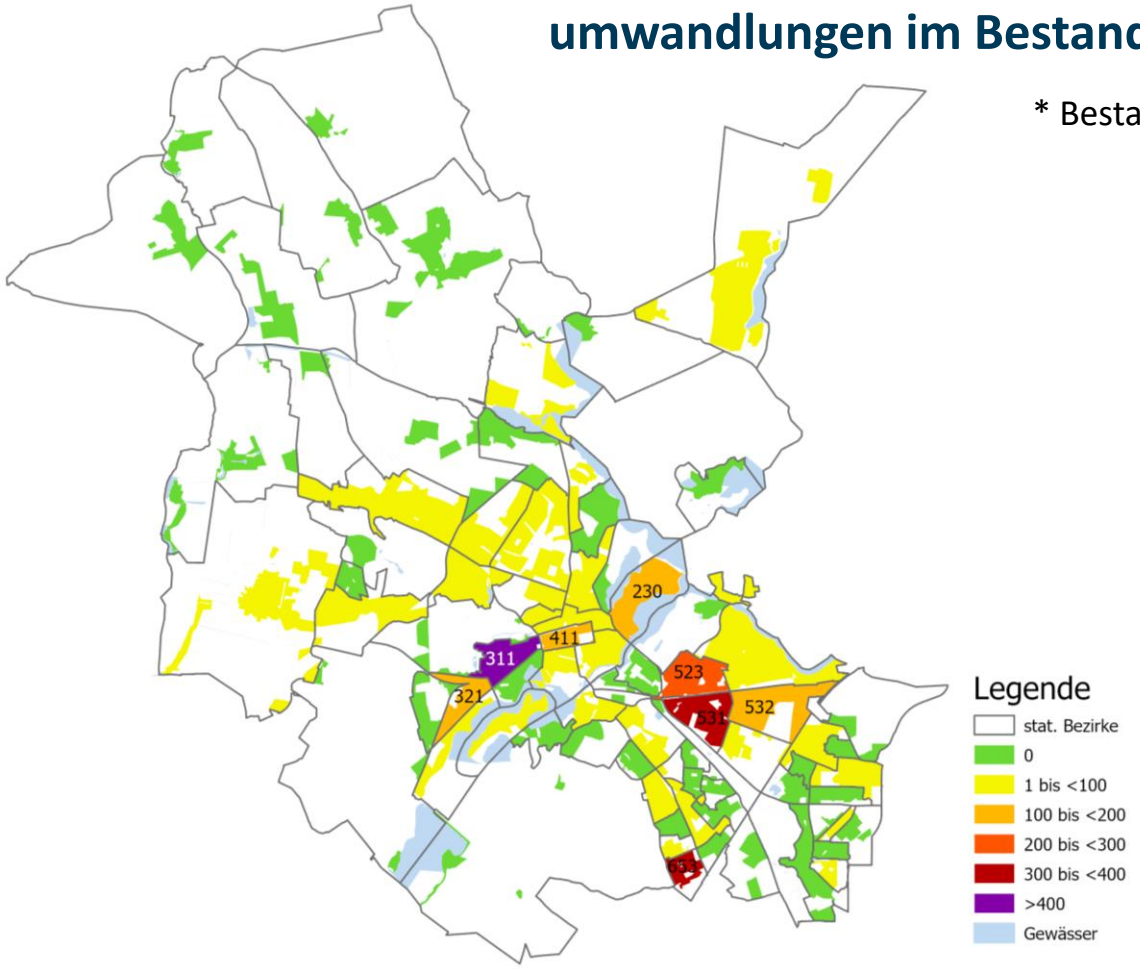
Zahl der Eigentumswohnungen

2019: 13.219 ETW

2025: 18.351 ETW

Räumliche Verteilung von Wohnungs-umwandlungen im Bestand* 2019 – 2025

* Bestand = Baujahr vor 2027



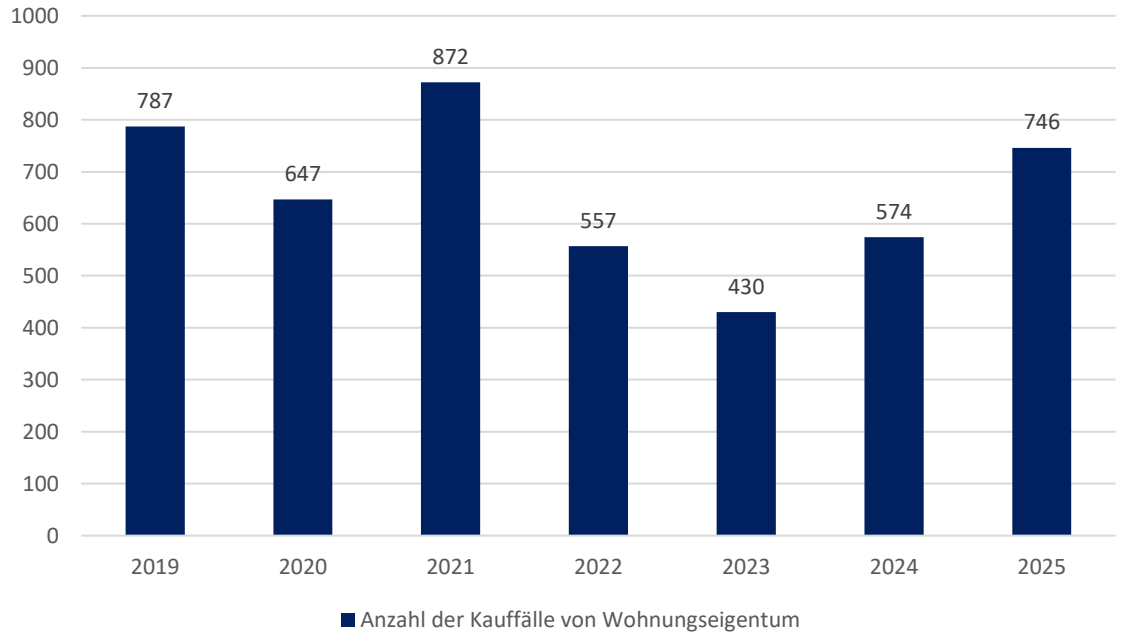
Quelle: LHP 2026

Bedarf an Landesverordnungen

Ergebnisse der Analyse des Umwandlungsgeschehens - Verkauf von ETW

Landeshauptstadt Potsdam

Zahl der Kauffälle von ETW 2019-2025



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Potsdam: Grundstücksmarktbericht 2025

Bedarf an Landesverordnungen

Ergebnisse der Analyse des Umwandlungsgeschehens - Verkauf von ETW (Preise)

Landeshauptstadt Potsdam

Wohnflächenpreise

Baujahr		Eigentumswohnung	Mehrfamilienhaus
Vor 1960		2535 … 6.970 Ø 4.650	1.340 … 4.680 Ø 2.970
1960 bis 1990		2.275 … 4.195 Ø 3.395	1.555 … 2.045 Ø 1.795
Ab 1991	Einfache Wohnlage	2.000 … 5.120 Ø 2.875	2.120 … 3.875 Ø 2.950
	Mittlere Wohnlage	2.205 … 6.610 Ø 3.865	
	Gute bis sehr gute Wohnlage	3.300 … 7.490 Ø 5.340	

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Potsdam: Grundstücksmarktbericht 2025

Bedarf an Landesverordnungen

Ergebnis

Landeshauptstadt Potsdam

- Für die LHP ist sowohl ein Umwandlungspotential als auch ein Umwandlungsgeschehen empirisch nachweisbar
- Austausch mit anderen Brandenburger Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt zeigt: Den Kommunen stehen **keine Instrumente zur Beobachtung des Umwandlungsgeschehens** zur Verfügung und müssen erst unter erheblichem Aufwand entwickelt werden (gerade in kleineren Kommunen stehen finanzielle und personelle Bearbeitungskapazitäten dafür nicht zur Verfügung)
- Um eine **Datenerfassung unabhängig von den Bearbeitungskapazitäten** in den Kommunen zu machen, wäre es sinnvoller die **Beobachtung von Wohnungsumwandlungen zum Bestandteil der Wohnungsmarktbeobachtung auf der Landesebene** zu machen