



# Zugang zu Wohnraum im Sozialraum

Sichtweisen und Anknüpfungspunkte zur  
Sozialraumorientierung aus der Potsdamer Praxis

**Gregor Jekel**

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration

# Wohnen nach Maslow

Die Wohnung als Ausgangspunkt der Sozialraumorientierung



Landeshauptstadt  
Potsdam

Wohnen  
-  
auf Dauer

Unterbringung  
-  
vorübergehend

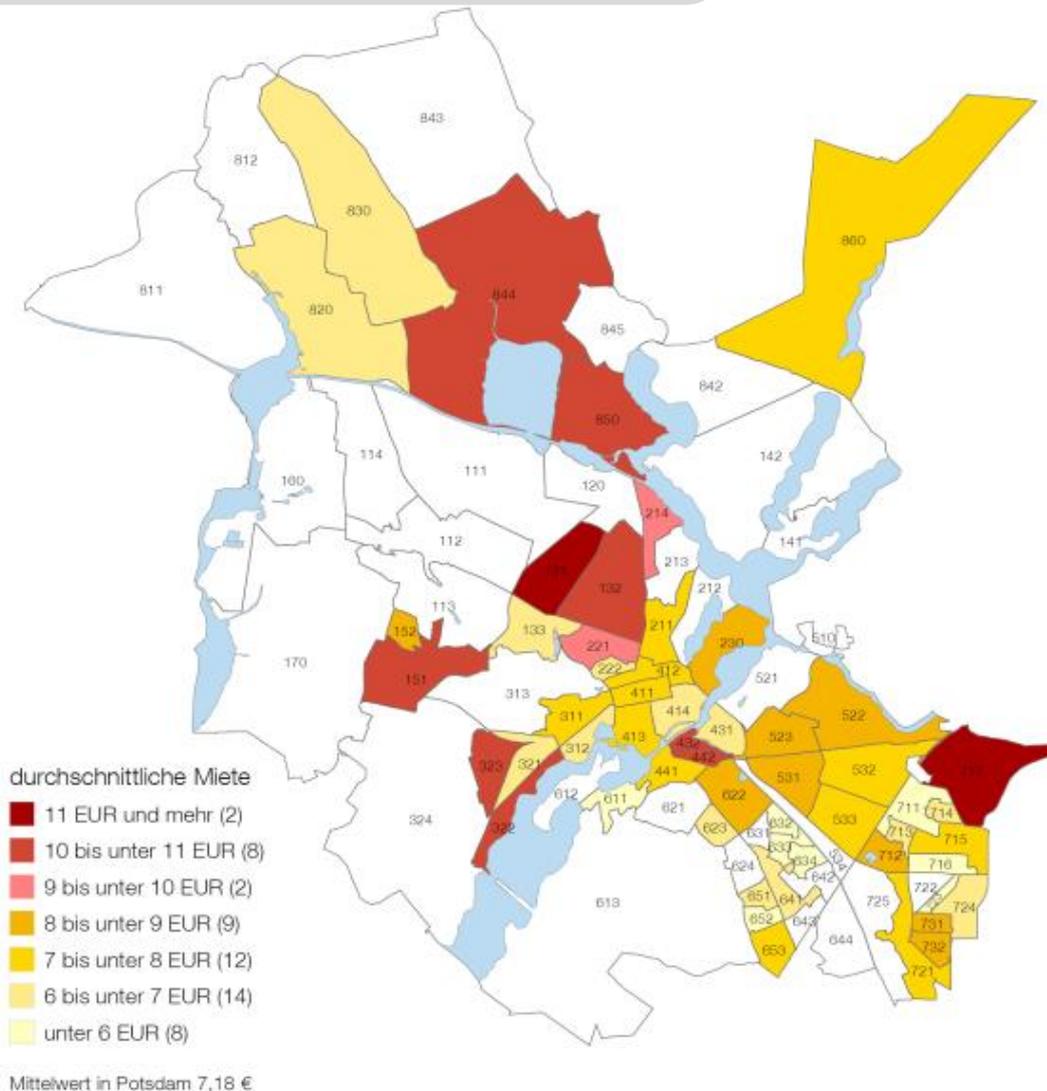


# Zugang zu Wohnraum im Sozialraum

Mietspiegelmittelwerte 2022 nach Statistischen Bezirken

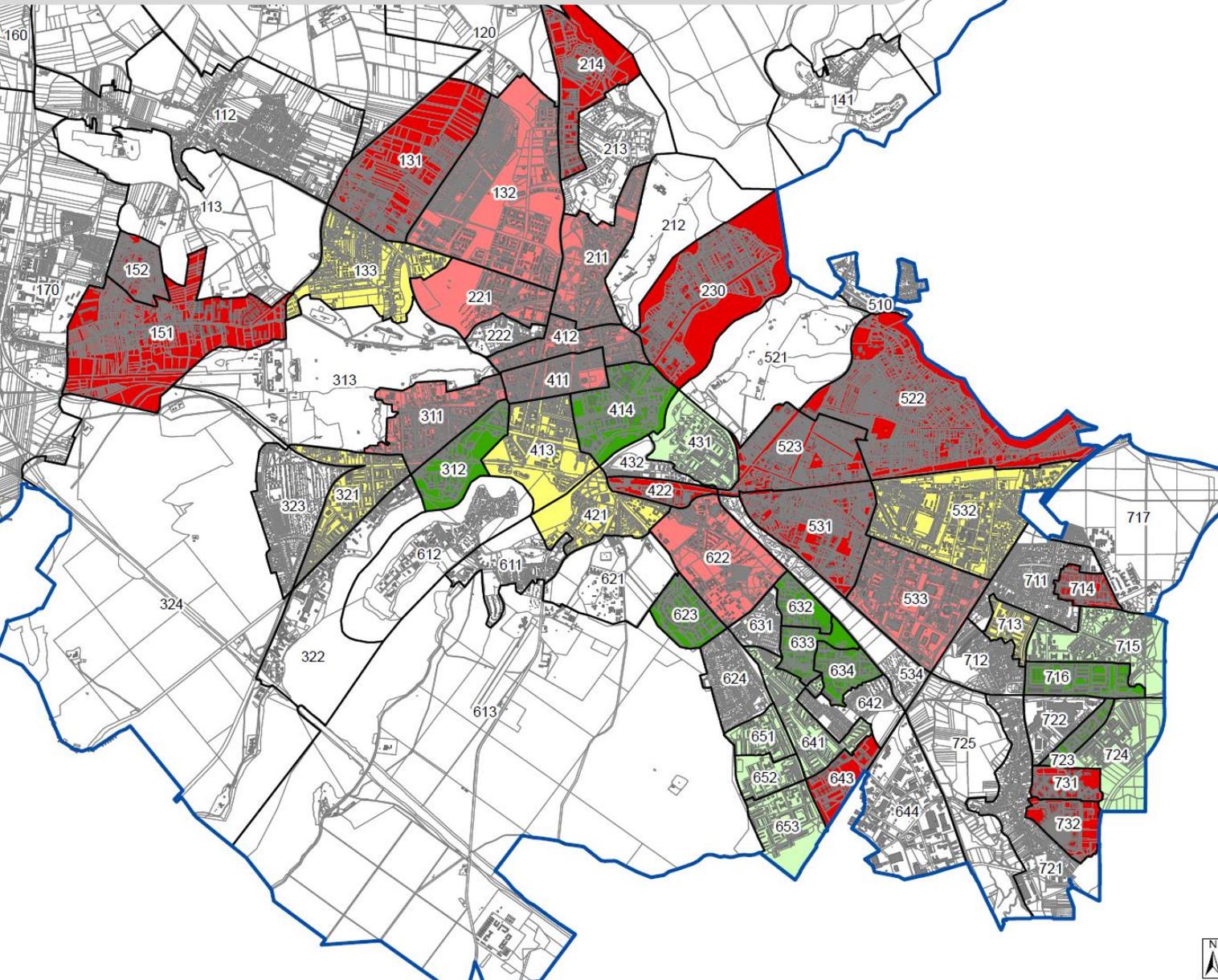


Landeshauptstadt  
Potsdam



# Zugang zu Wohnraum im Sozialraum

## Eigentümerstruktur in den statistischen Bezirken



Landeshauptstadt  
Potsdam

### Soziale Erhaltungssatzung nach §172 BauGB - Analyse Wohnungsbestand

Anteil Kommune / Genossenschaften  
Karte 2

Statistischer Bezirk mit Nummer

Abstufung Eigentumsanteil Kommune / Genossenschaften  
Farblich dargestellt sind nur die statistischen Bezirke mit einem Anteil der Wohnungen im Geschosswohnungsbau von 50% oder mehr und mehr als 500 Wohnungen

- 0 bis unter 20 Prozent
- 20 bis unter 40 Prozent
- 40 bis unter 60 Prozent
- 60 bis unter 80 Prozent
- 80 bis 100 Prozent

Landeshauptstadt insgesamt: 38% der Wohnungen sind in kommunalem oder genossenschaftlichem Eigentum

Stadtgrenze

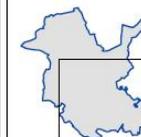
Statistische Bezirke 2019 © Landeshauptstadt Potsdam  
Geodaten: ALKIS © GeoBasis-DE/LGB (2020), d-deby-2-0 (www.govdata.de/d-deby-2-0)

Dieser Plan wurde erstellt im Maßstab: 1:20.000

### Soziale Erhaltungssatzung Karte 2

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Stadtentwicklung  
14469 Potsdam  
E-Mail: Stadtentwicklung@Rathaus.Potsdam.de  
www.potsdam.de/stadterwicklung

Kontakt: Julia Fitzner  
Erstellung: Kerstin Stühr  
Stand: 18.06.2020



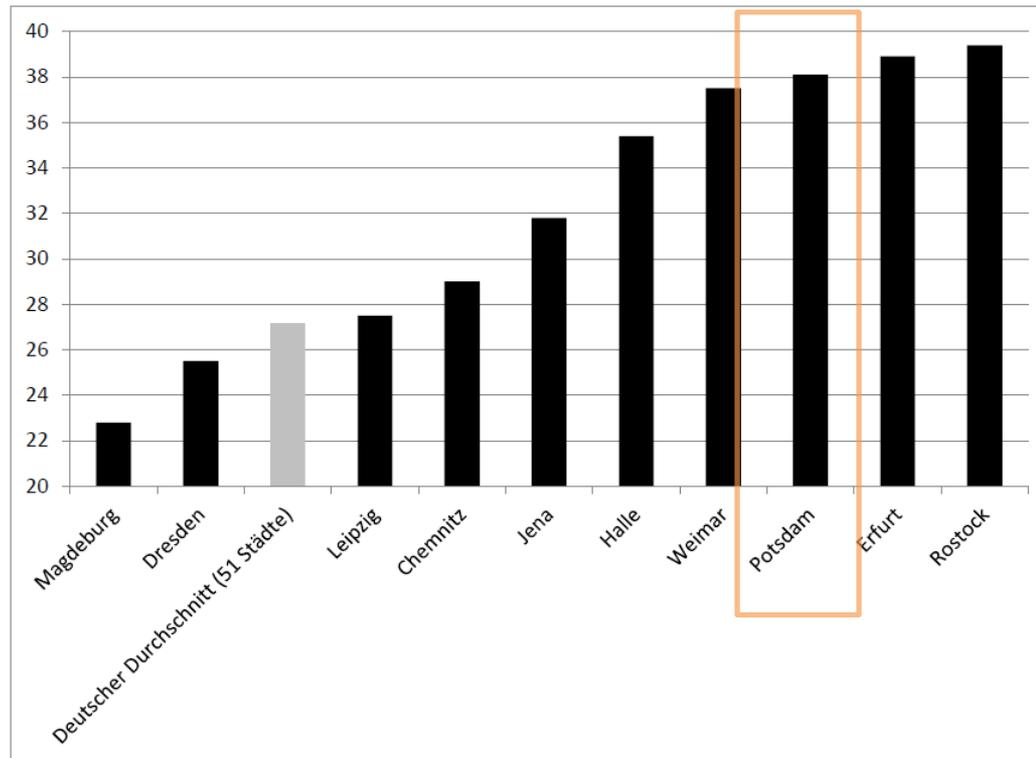
# Zugang zu Wohnraum im Sozialraum

Segregation: Potsdam im Bundesvergleich\*



Landeshauptstadt  
Potsdam

Abbildung 16: Soziale Segregation (Segregationsindex SGB-II-Empfänger) in 10 ostdeutschen Städten im Vergleich zum deutschen Durchschnitt 2014



Segregation in Potsdam im Bundesvergleich besonders stark ausgeprägt

Auch Segregationsdynamik im Bundesvergleich besonders hoch

Enger Zusammenhang zwischen Baustruktur der Stadtteile und Segregation

Quelle: Innerstädtische Raubeobachtung des BBSR, eigene Berechnungen.

\* Quelle: Helbig / Jähnen 2018: Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte?  
WZB-Discussion Paper P 2018-001

# Zugang zu Wohnraum im Sozialraum

## Stadtteilanalysen der Landeshauptstadt Potsdam



Landeshauptstadt  
Potsdam

Abbildung 2: Stadtteile im Blick 2016: Waldstadt I (Auszug)

### Stadtteil 64 Waldstadt I

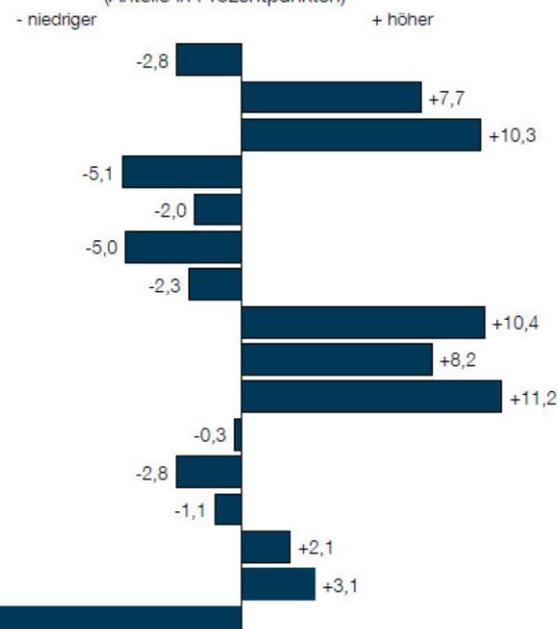
Fläche:	1,3 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte:	4 252 EW/km <sup>2</sup>
Lagetyt:	Stadtrand
Siedlungstyp:	Mehrfamilienhaus Altneubau



### Ausgewählte Indikatoren

Indikator	2015	2016
Bevölkerungsveränderung	-0,2	-0,3
Durchschnittliche Wohndauer	17,6	17,3
Durchschnittsalter	53,0	52,7
Ausländeranteil	2,0	2,4
Anteil Deutscher mit MH	2,1	2,4
Kinderanteil	6,7	6,9
Jugendanteil	2,0	2,3
Seniorenanteil	26,3	24,2
Hochbetagtenanteil	12,1	13,6
Beschäftigtenanteil	70,5	70,8
Arbeitslosenanteil	4,7	4,7
Anteil Leistungsempfänger SGB II	4,9	5,6
Anteil Leistungsempfänger SGB XII	1,6	1,6
Wohnfläche je Einwohner	37,9	38,0
Pkw-Anteil	41,7	41,3
Wahlbeteiligung Kommunalwahl	36,5	-

### Abweichungen vom Wert der Landeshauptstadt Potsdam 2016 (Anteile in Prozentpunkten)



Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen

# Zugang zu Wohnraum im Sozialraum

## Wohnungsbestand in den Stadtteilen



Landeshauptstadt  
Potsdam

Räume je Wohnung	1 RWE	2 RWE	3 RWE	4 RWE	5 RWE	6 und mehr Räume	Gesamt
Stadtteile							
71 Stern	1.148	2.150	4.142	1.643	184	63	<b>9.330</b>
72 Drewitz	542	991	1.528	673	105	16	<b>3.855</b>
73 Kirchsteigfeld	66	1.301	780	263	60	9	<b>2.479</b>
<b>Potsdam Gesamt</b>	<b>8.783</b>	<b>28.989</b>	<b>32.611</b>	<b>14.235</b>	<b>4.122</b>	<b>1.371</b>	<b>90.111</b>

Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Wohnen



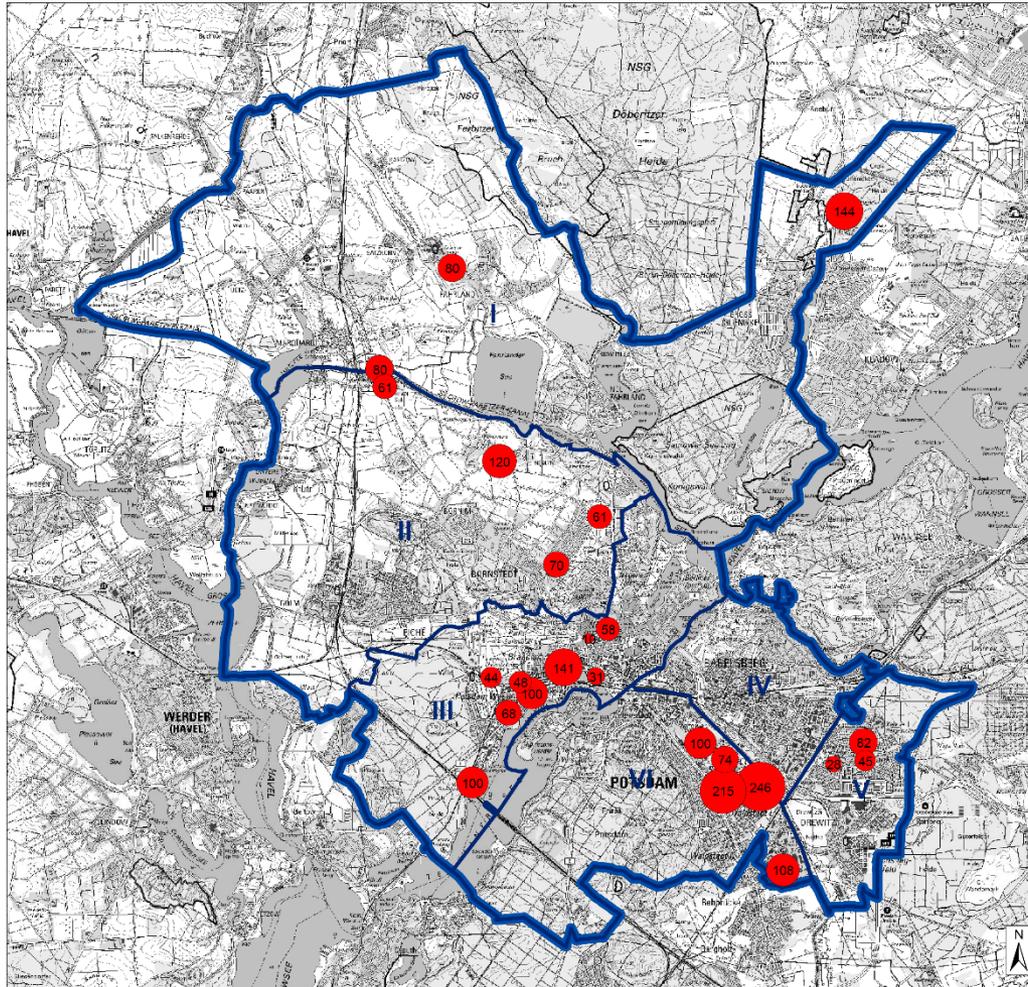


# Zugang zu Wohnraum im Sozialraum

## Flüchtlingseinrichtungen im Potsdamer Stadtgebiet



Landeshauptstadt  
Potsdam



Landeshauptstadt  
Potsdam

**Unterbringungsstandorte  
für Geflüchtete in der  
Landeshauptstadt Potsdam  
zum 25.01.2025**

**Standorte mit Kapazitäten  
(proportional)**

**Kapazität**

- 10
- 50
- 100

Sozialräume

Stadtgrenze Potsdam

Maßstab im Original (DIN A3): 1:75.000

DTK25 © GeoBasis-DE/LGB 2021, di-deby-2-0

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration  
14469 Potsdam  
wohnen-arbeit@bauhaus.potsdam.de  
Kontakt: Kai Schwiigelshohn  
Erstellung: Thomas Nader  
Stand: 21.01.2025

# Zugang zu Wohnraum im Sozialraum

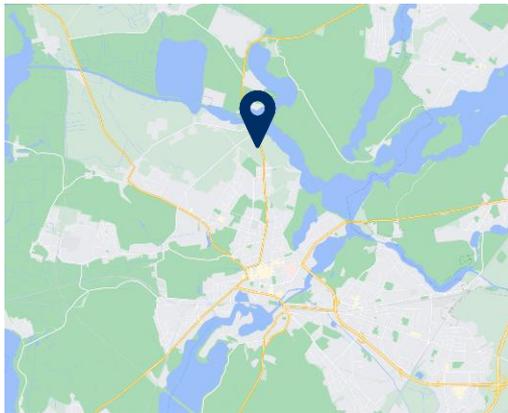
## Prüfmerkmale bei der Standortsuche für GUs



Landeshauptstadt  
Potsdam

Bornstedter Feld/ Campus Jungfernsee  
„Trapez-Fläche“ (ca. 35.000 m<sup>2</sup>)

Eigentümer: LHP



### Infrastruktur

- Grundschule Am Jungfernsee
- Kita Firlefan, Kita Am Jungfernsee
- Rewe, ALDI

### Verkehrliche Anbindung

- BUS-Linien: 609, 638, 692
- Tram-Linien: 96

### Grundstücksangaben

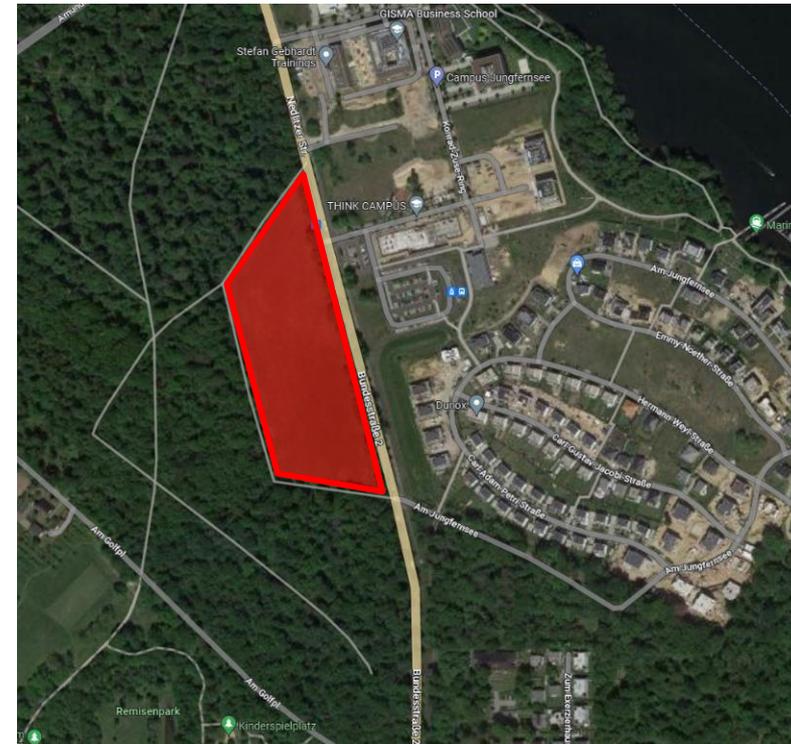
- Gemarkung Nedlitz, Flur 1, Flurstücke 131 und 132
- ca. 35.000 m<sup>2</sup>
- Wiese
- Denkmalstatus, TWSZ III

### Prüfungsergebnis

- Prüfung positiv
- Wird als GU Nedlitzer Holz weiterverfolgt

### Erschließung

- straßenseitig durch Bundesstraße 2 erschlossen
- Medieneerschließung durch anliegende Medien in Bundesstraße 2 (Ostseite) bzw. Campus Jungfernsee möglich – kein Leitungsbestand auf dem Grundstück



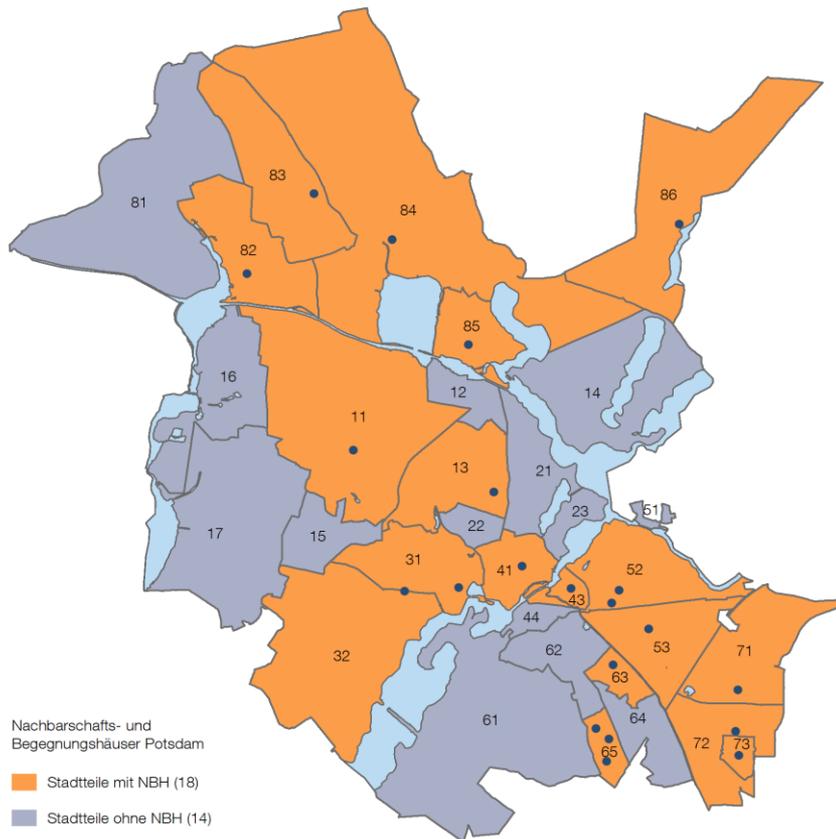
# Zugang zu Wohnraum im Sozialraum

## Nachbarschafts- und Begegnungshäuser in Potsdam



Landeshauptstadt  
Potsdam

- |                      |                                       |                                     |                   |
|----------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| 11 Bornim            | 31 Brandenburger Vorstadt             | 61 Templiner Vorstadt               | 81 Uetz-Paaren    |
| 12 Nedlitz           | 32 Potsdam West                       | 62 Teltower Vorstadt                | 82 Marquardt      |
| 13 Bornstedt         |                                       | 63 Schlaatz                         | 83 Satzkom        |
| 14 Sacrow            | 41 Historische Innenstadt             | 64 Waldstadt I und Industriegelände | 84 Fahrland       |
| 15 Eiche             | 43 Zentrum Ost und Nuthepark          | 65 Waldstadt II                     | 85 Neu Fahrland   |
| 16 Grube             | 44 Hauptbahnhof und Brauhausberg Nord |                                     | 86 Groß Glienicke |
| 17 Golm              |                                       | 71 Stern                            |                   |
|                      |                                       | 72 Drewitz                          |                   |
| 21 Nauener Vorstadt  | 51 Klein Glienicke                    | 73 Kirchsteigfeld                   |                   |
| 22 Jägervorstadt     | 52 Babelsberg Nord                    |                                     |                   |
| 23 Berliner Vorstadt | 53 Babelsberg Süd                     |                                     |                   |



- Nachbarschafts- und Begegnungshäuser Potsdam
- Stadtteile mit NBH (18)
  - Stadtteile ohne NBH (14)
  - Standorte NBH (21)
  - Gewässer



Konzept zur Förderung und Aufwertung von  
Nachbarschafts- und Begegnungshäusern  
in der Landeshauptstadt Potsdam

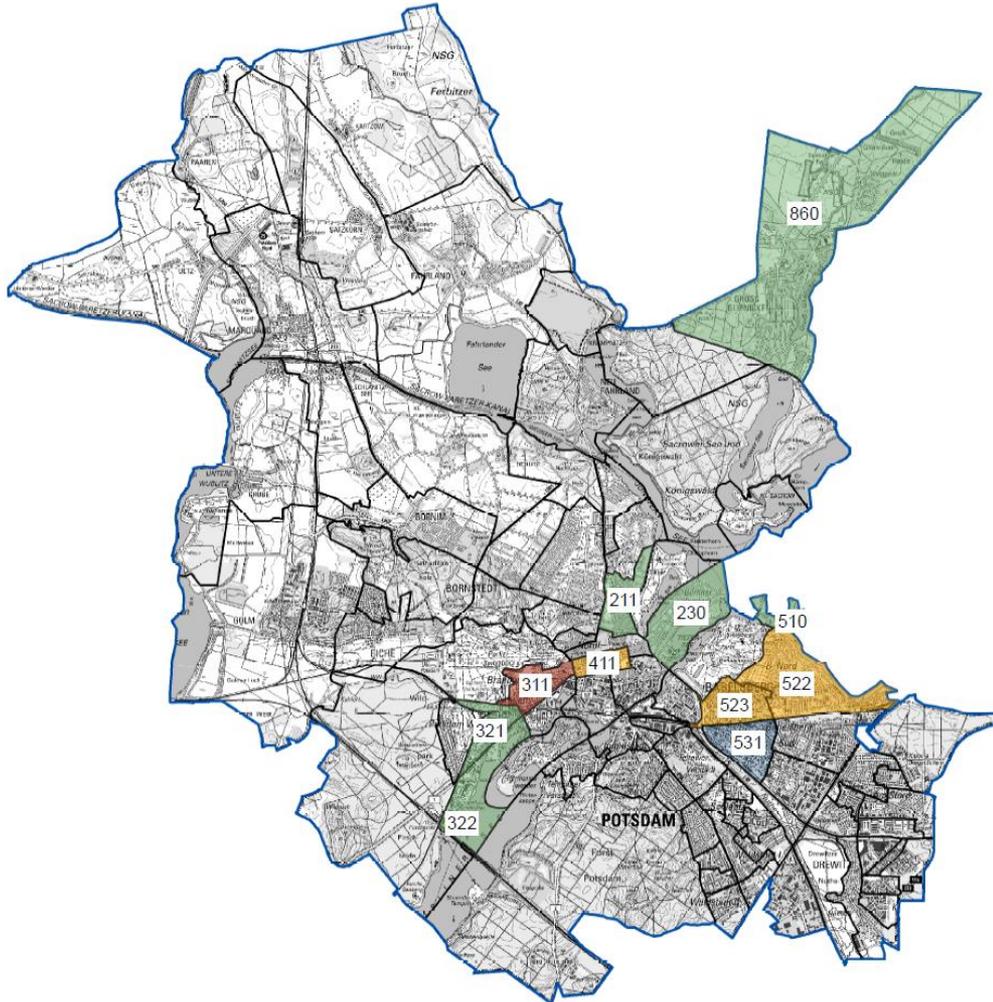
# Zugang zu Wohnraum im Sozialraum

## Sozialraumscreening Soziale Erhaltungssatzungen



Landeshauptstadt  
Potsdam

Anlage 3



Landeshauptstadt  
Potsdam

### Soziale Erhaltungssatzung

### Gesamtstädtisches Screening zur Identifikation von Verdachtsgebieten

### Karte 2 - Verdachtsgebiete

### Legende

#### Verdachtsgebiete mit Priorität

- Prio 0
- Prio 1
- Prio 2
- Prio 3

123 Nummer des Statistischen Bezirks

Stadtgrenze

Maßstab im Original (DIN A3): 1:75.000

DTK25 © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration  
14469 Potsdam  
wohnen-arbeit@Rathaus.Potsdam.de  
Kontakt: Thomas Nader  
Erstellung: Thomas Nader  
Stand: 13.03.2024

# Zugang zu Wohnraum im Sozialraum

## Stadtteilbegriff in der Landeshauptstadt Potsdam



Landeshauptstadt  
Potsdam

Sozial- und Planungsraum, Stadt- und Ortsteil, Gebietskulisse, Quartier und Nachbarschaft: es gibt eine ganze Reihe von Begriffen, die für Aufgaben mit (teil-)räumlichen Bezug in der Landeshauptstadt Potsdam genutzt werden:

- **Sozial- und Planungsräume** dienen in erster Linie als Ordnungsprinzipien einer sozialraumorientierten Leistungserfüllung, z.B. für Aufgaben der regionalen Kinder- und Jugendhilfe;
- Sozial- und Planungsräume sind zusammen mit Stadt- und Ortsteilen wiederum statistische Gebietskategorie, für die eine regelmäßige statistische Berichterstattung erfolgt. Sie kann Grundlage für die Beobachtung von soziodemographischen Prozessen und die Ermittlung von Handlungsbedarfen sein.
- Als **Ortsteile** werden jene Teilbereiche bezeichnet, die auf Grund von Gemeindegebietsreformen erst in jüngerer Vergangenheit zur Landeshauptstadt Potsdam hinzugekommen sind. Sie verfügen über formalisierte Gremien im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung (Ortsbeiräte).
- **Gebietskulissen** gibt es im Zusammenhang mit Programmen der Städtebau- und Wohnraumförderung. Sie bestimmen den räumlichen Umgriff, innerhalb dessen bestimmte Förderbaumittel eingesetzt werden können, z.B. im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ für das Quartiersmanagement,
- Der **Quartierbegriff** wird unter anderem im Standortmarketing („Erlebnisquartier Schiffbauer Gasse“, „Cityquartier“) sowie im Zusammenhang mit der Koordinierung von Stadterneuerungsprozessen (Quartiersmanagement, siehe unten) verwendet.
- **Stadtteile** bilden in der „Kernstadt“ einen Orientierungsrahmen für lokale Identitäten und zivilgesellschaftliches Engagement (z.B. im Stadtteilnetzwerk Potsdam-West);
- **Nachbarschaften** bestehen aus in nahe beieinander liegenden Wohnungen lebenden Haushalten. Mit dem Ziel, stabile Nachbarschaften zu entwickeln, betreiben Wohnungsunternehmen Nachbarschaftstreffs. Nachbarschafts- und Begegnungshäuser sind soziale und kulturelle Zentren, die Raum für verantwortliches Mitmachen, bürgerschaftliche Selbsthilfe, kommunalen Informationsaustausch und gemeinschaftsstärkendes Engagement bieten.

(Quelle: Gesamtkonzept für die Stadtteilarbeit in der Landeshauptstadt Potsdam)



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Gregor Jekel  
Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration  
[wohnen-arbeit@rathaus.potsdam.de](mailto:wohnen-arbeit@rathaus.potsdam.de)  
0331/289-2115