PROPOTSDAM
Wohnen | Bauen | Entwickeln

Soziale Wohnungsversorgung in der Landeshauptstadt Potsdam

18.192

Wohnungen

3.704 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen

Stand: 31.12.2025

2.564

Neubauwohnungen

seit 1991

100 %

kommunal



520

Mitarbeitende

Inklusive aller Tochterunternehmen

Workshop 6:
Wohnbezogene Leistungen auf Klimaschutz ausrichten

Ein Unternehmen der Landeshauptstadt Potsdam

Jörn-Michael Westphal
Geschäftsführer ProPotsdam GmbH

Gesetzliche Vorgaben: Dekarbonisierung / Kommunale Wärmeplanung / Klimapfad / Fernwärme

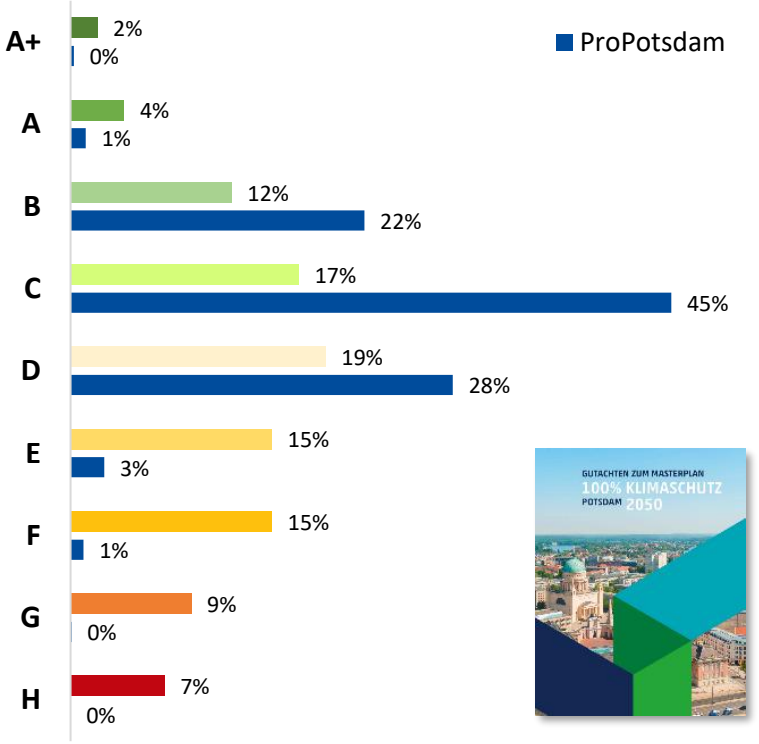
CO2-Reduzierung seit 1990: 84%

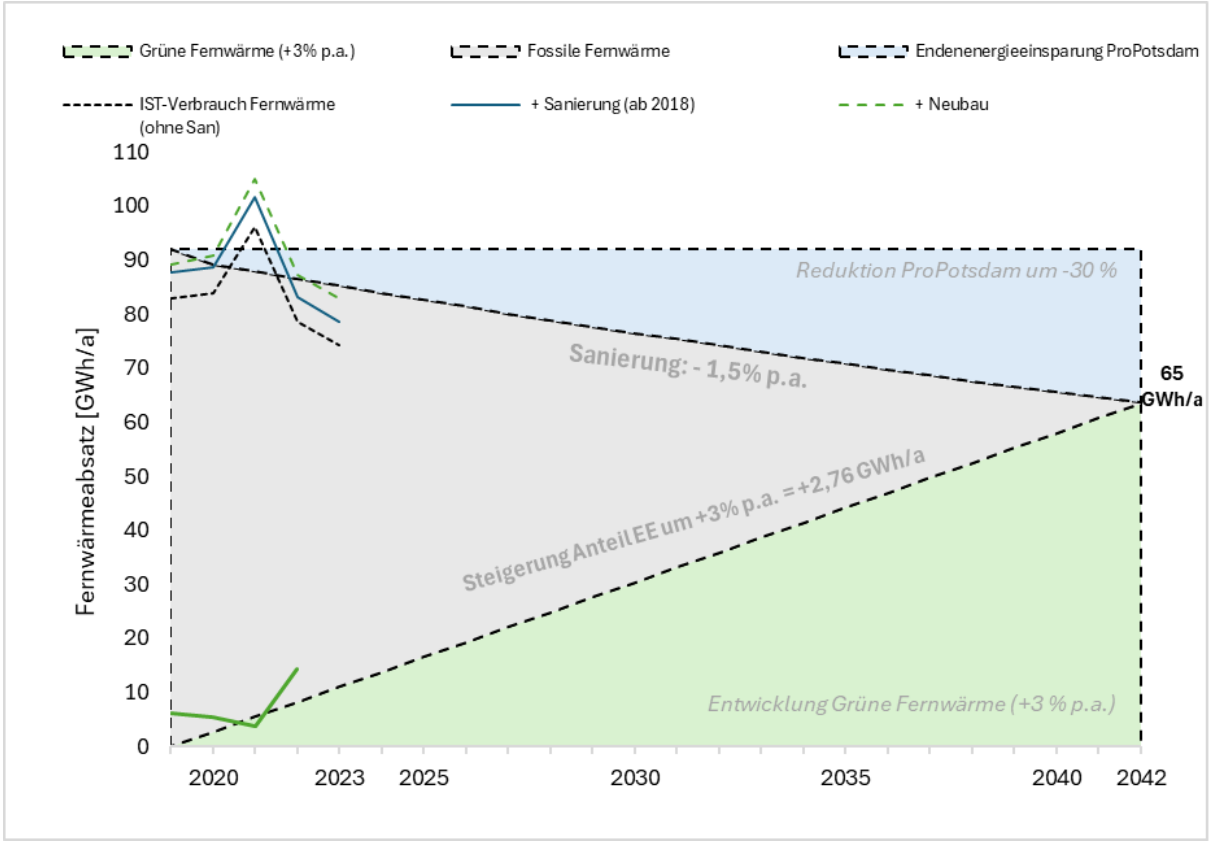
CO2-Reduzierung bis 2045: ?

Energieeffizienzklasse
kWh pro m² Gebäudenutzfläche und Jahr

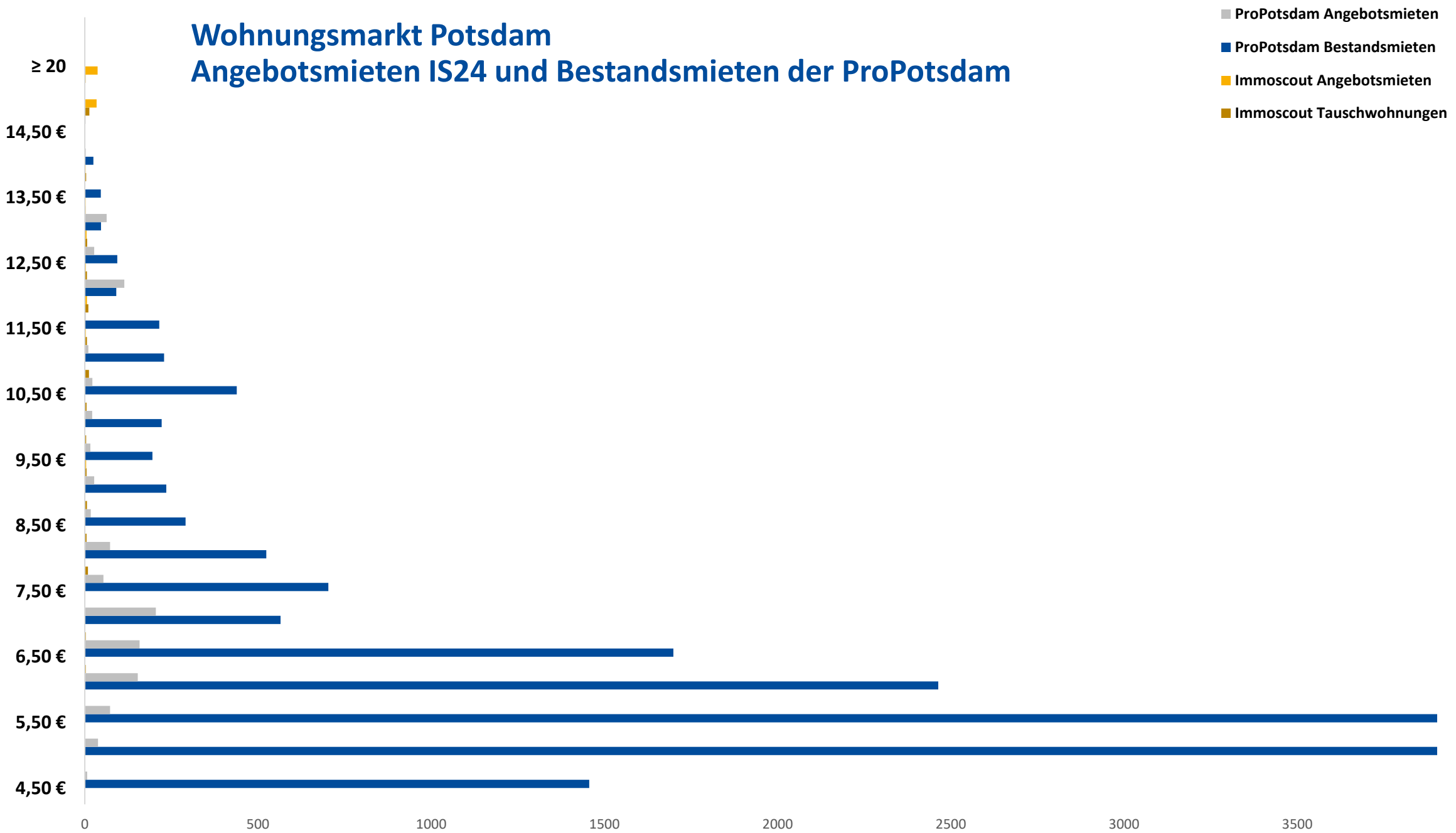


Vergleich ProPotsdam mit dem Bundesdeutschen Durchschnitt für Mehrfamilienhäuser*





Wohnungsmarkt Potsdam
Angebotsmieten IS24 und Bestandsmieten der ProPotsdam



Rahmenbedingungen: Transformation und gestiegene Kosten

17. Wohnungsbau-Tag 2026

Vier Herausforderungen der Transformation:

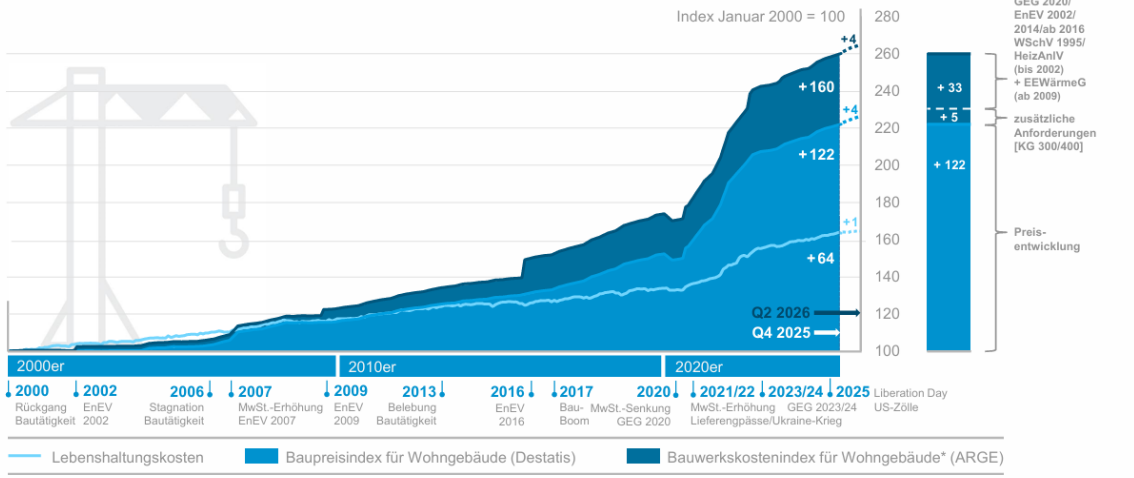
- Klimaneutralität
- Klimawandel/Klimaresilienz
- Demografischer Wandel
- Ressourcenschutz

17. Wohnungsbau-Tag 2026

ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

Kostenentwicklung im Wohnungsbau – Reihe ab 2000

Bauwerkskosten von 2000 bis 4. Quartal 2025 + Prognose 2. Quartal 2026



Quelle: Statistisches Bundesamt (2026), Controlling und Datenarchiv ARGE eV (2026) und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft
* mit Qualitäts- und Anforderungsveränderungen; Bezug: (Median-)TypengebäudeMFH

35 //

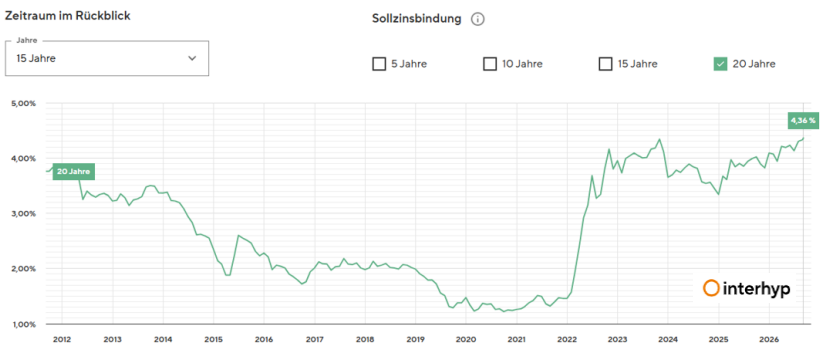
17. Wohnungsbau-Tag 2026

Vier Stressfaktoren für Wohnungsbau:

- Baukosten
- Grundstücksknappheit
- Technische Anforderungen
- Kosten der Finanzierung: Zins

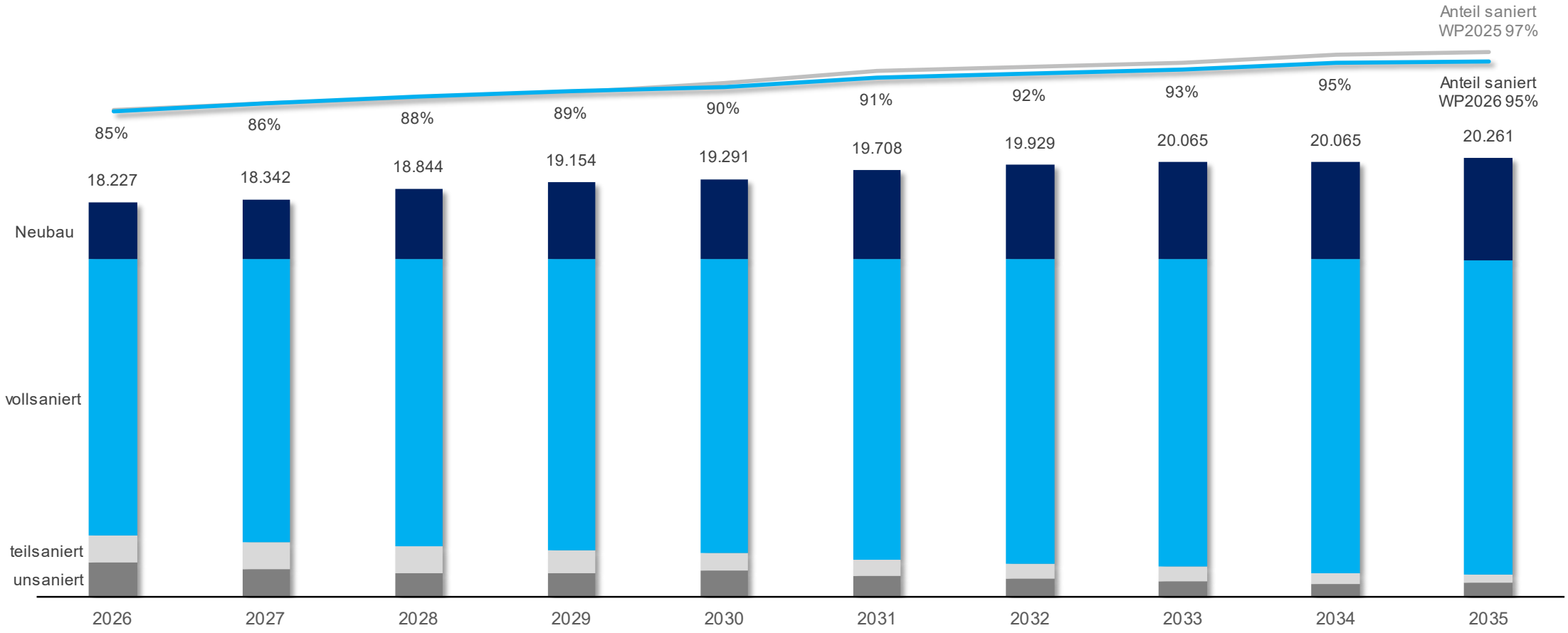
Wie haben sich die Bauzinsen entwickelt?

Der Interhyp-Zinschart zeigt die Entwicklung der Bauzinsen auf.

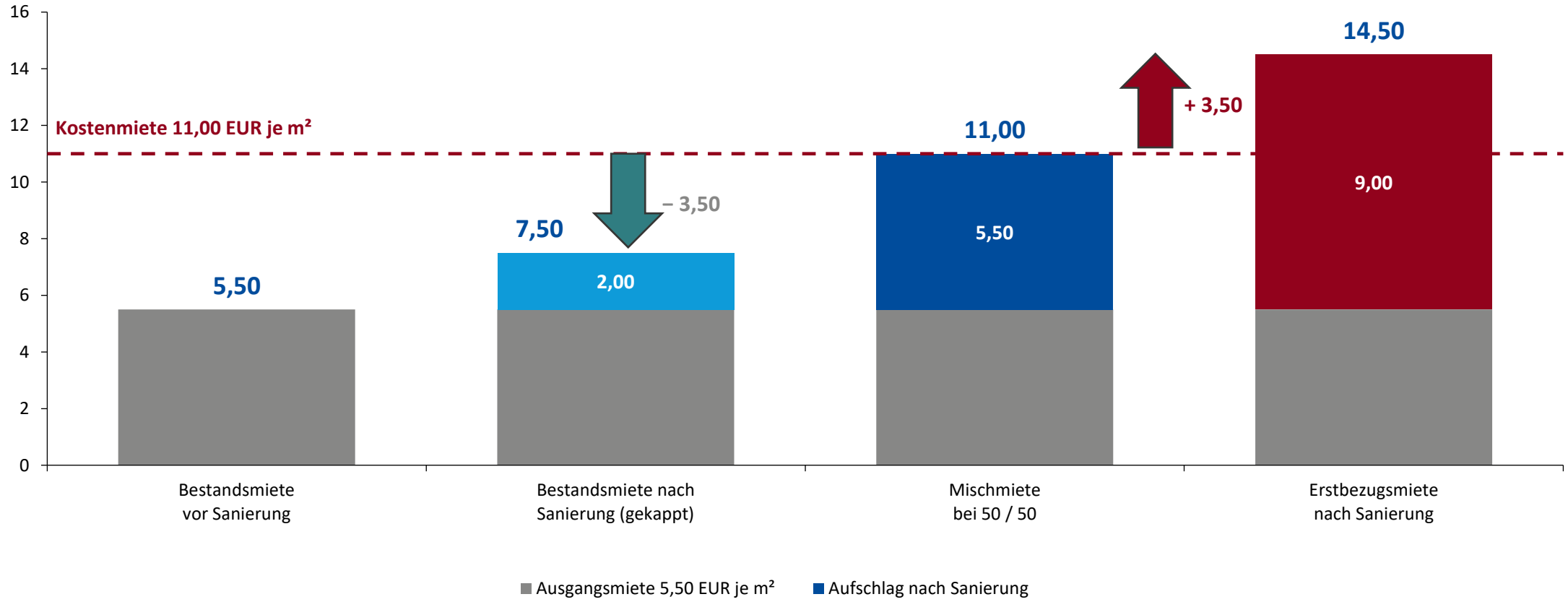


Sanierung des Wohnungsbestandes: 85% in 2026 (seit 1990)

gegenüber früheren Wirtschaftsplänen müssen Modernisierungsprojekte wegen begrenzter Finanzierbarkeit/Fördermitteln verschoben und gestreckt werden



Der ungeplante Hebel-Effekt:
Kappung der Modernisierungsumlage verschiebt 3,50 EUR je m² in die Erstbezugsmiete



Angaben in EUR je m² nettokalt. Ausgangsmiete 5,50 EUR und Kostenmiete 11,00 EUR (Berechnet mit Komplexe Sanierung/Mod. Mit 100% FK nach rd. 50 Jahren: 2.200 €/m² / 4% Zinsen / 2% Tilgung).
Die Kappung von 2,00 EUR je m² in sechs Jahren folgt § 559 (Ausgangsmiete unter 7,00 EUR je m²).
Erstbezugsmiete berechnet: Was die gekappte Bestandsmiete (Anteil 50% der Wohnungen) unter der Kostendeckung bleibt, muss der Erstbezug bei 50% Neuvermietung im gleichen Umfang überschreiten.

Wohnflächensuffizienz und 1-Personen-Haushalte: Wohnfläche + Nettokaltmiete nach Altersgruppe



Berliner Demografiegespräch: Wohnsituation in Großstädten, 27.11.2024

Fokus: Mieten von Jungen und Älteren

Durchschnittliche Nettokaltmiete/m² eines Single-Haushalts in EUR, nach Alter, am 15. Mai 2022 in Großstädten

Haushaltstyp	Durchschn. Wohnfläche	Durchschn. NKM/m²
Single-Haushalt insgesamt	62,2	8,40
20-29 Jahre	51,9	9,72
30-39 Jahre	57,0	9,10
40-49 Jahre	60,1	8,38
50-59 Jahre	64,4	7,80
60-69 Jahre	66,3	7,40
70-79 Jahre	70,8	7,27
80 Jahre und älter	74,5	7,25

Die

Mietbelastungsquote steigt

proportional

mit der Entwicklung der

Wohnfläche je Person !

Statistisches Bundesamt (Destatis)

* Haushalte mit ausschließlich Personen 65 Jahre und älter, alle Haushaltsgrößen

27.11.2024 7

Mietspiegel 2026 mit Energieeffizienzkriterien

Mietspiegel für die Landeshauptstadt Potsdam

2026

Baualter / Energieeffizienzklasse		Wohnungen A		B	C	D	E
bis 1948		bis 45		über 45 bis 60	über 60 bis 75	über 75 bis 90	über 90
A+, A, B	**1**	9,95 8,28 – 11,64		9,78 7,35 – 11,11	9,54 7,76 – 10,65	11,11 6,76 – 20,91	
C, D, E	**2**	9,18 7,19 – 11,10		8,62 6,90 – 10,62	8,82 6,90 – 10,43	9,15 6,90 – 11,49	8,87 6,90 – 10,58
F, G, H	**3**	7,22 4,82 – 8,69		7,78 6,12 – 9,04	7,08 3,80 – 8,84	6,97 4,19 – 9,56	6,97 3,52 – 9,12
kein Energieausweis*	**4**	6,89 6,16 – 7,97		7,03 6,00 – 8,65	7,49 5,72 – 9,19	7,83 6,51 – 9,24	8,17 5,90 – 9,40
1949 bis 1970		**bis 40**		**über 40 bis 60**	über 60 bis 75	über 75 bis 90	über 90
B, C	**5**	8,66 7,04 – 10,16		6,48 5,85 – 7,06	6,50 5,82 – 6,94	6,56 6,00 – 7,06	7,49 5,59 – 12,50
D, E, F, G, kein Energieausweis*	**6**	7,93 6,71 – 8,86		6,49 5,85 – 7,21	6,46 5,75 – 7,15	6,44 5,40 – 7,17	
1971 bis 1990 einschl. Wendebauten*		bis 45		über 45 bis 60	über 60 bis 75	über 75 bis 90	über 90
A, B	**7**	7,53 6,46 – 9,02		6,64 5,85 – 7,86	6,06 5,46 – 6,88	5,87 5,42 – 6,41	6,88 5,69 – 7,77
C, D	**8**	7,07 6,10 – 8,32		6,30 5,76 – 6,87	5,82 5,23 – 6,25	5,63 5,13 – 6,10	6,26 5,37 – 7,43
E, F	**9**	6,67 6,31 – 7,18		5,86 5,29 – 6,39	5,69 5,19 – 6,10	5,55 5,17 – 5,95	– –
1991 bis 2008		bis 45		über 45 bis 60	über 60 bis 75	über 75 bis 90	über 90
A+, A, B, C	**10**	9,27 8,53 – 10,31		9,48 8,93 – 10,34	9,28 8,88 – 10,29	9,10 8,43 – 10,18	9,91 8,71 – 12,70
D, E, F, G	**11**	9,36 8,86 – 10,12		9,24 8,58 – 10,20	9,45 8,20 – 11,51	9,01 8,27 – 9,69	10,28 7,91 – 13,71
2009 bis 2012		bis 45		über 45 bis 60	über 60 bis 75	über 75 bis 90	über 90
alle Wohnungen	**12**	11,44 11,32 – 11,66		10,92 10,74 – 11,38	11,07 9,38 – 11,88	11,43 9,03 – 13,04	12,01 10,30 – 13,84
2013 bis 2020		bis 45		über 45 bis 60	über 60 bis 75	über 75 bis 90	über 90
alle Wohnungen	**13**	11,96 11,69 – 12,15		11,66 11,23 – 11,92	12,06 11,23 – 12,74	12,34 10,90 – 14,23	12,39 10,31 – 14,00
ab 2021		bis 45		über 45 bis 60	über 60 bis 75	über 75 bis 90	über 90
alle Wohnungen	**14**	15,28 10,57 – 16,74		16,58 14,70 – 19,50	15,72 10,52 – 19,00	16,73 14,88 – 19,64	15,14 10,90 – 17,86

Energieeffizienz

Höhere Energieeffizienz

= höhere Investitionen
= höhere Baukosten
= höhere Finanzierungskosten

+ gestiegene Baukosten
+ gestiegene Zinsen

=> Höhere Mieten

Klimaschutz/Klimaanpassung + Sozialverträgliche Mieten = Gesellschaftlicher Zusammenhalt und Generationengerechtigkeit

Bund / Land / Kommune	Eigentümer / Vermieter	Mietende (Gesellschaft, Öffentlichkeit)

▪ Kommunale Wärmeplanung umsetzen
▪ Strom- und Wärmewende verlässlich fördern und umsetzen
▪ Investitionen in Fernwärme-Dekarbonisierung und Gebäude:
  ▪ CO2-Minderung
  ▪ soziale Wirkung
▪ Tiefengeothermie / Wärmepumpen
▪ Eigenkapital in kommunalen Unternehmen erhöhen und für Investitionen einsetzen
	▪ Kommunale Wärmeplanung umsetzen (> 0,7% Sanierungsquote)
	▪ Mieten investieren = Sozialverträglich sanieren/modernisieren
	▪ Wärmeversorgung umstellen
	▪ mit Energieversorger kooperieren
	▪ Energieeffizienz verbessern
		▪ Modernisierungen dulden (Klimaschutzmaßnahmen und Mietenanpassungen)
		▪ Bestandsmietenanpassungen der sozialen Wohnungswirtschaft akzeptieren (mehr Eigenmittel für sozialverträgliche Modernisierung)

• Mietrecht: Modernisierungsumlage an Kostensteigerung anpassen (2018-2026) • Subjektförderung: Wohngeld sichern	• Fördermittel einsetzen	• Wohngeld beantragen
• Wohnflächensuffizienz fördern	• Wohnraum bereitstellen und • Wohnflächensuffizienz fördern	• Wohnflächensuffizienz unterstützen und Mietbelastungen senken