

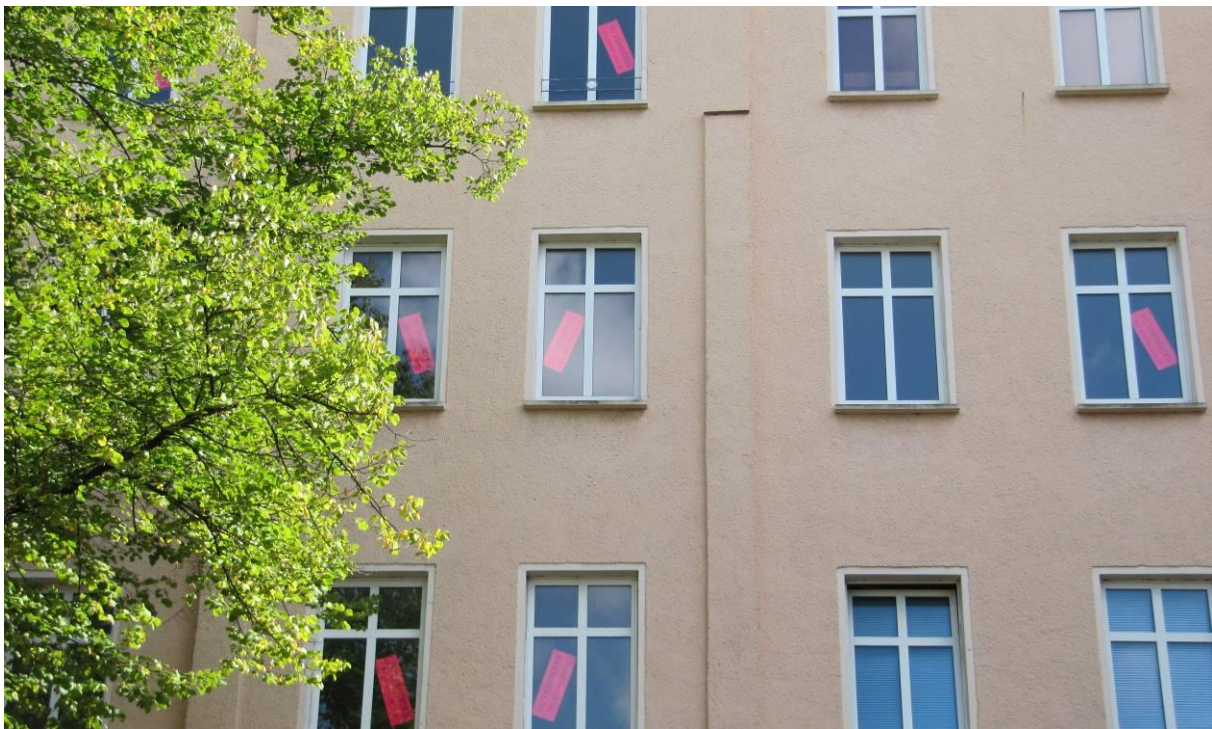
Stadt Rathenow

Wohnungsmarktprognose 2013

Fortschreibung der Ergebnisse
der Stadtumbaustrategie 2010-2016 vom April 2010

ZWISCHENBERICHT

Juni 2013



Auftraggeber

Stadt Rathenow, Bau- und Ordnungsamt, Berliner Straße 15, 14712 Rathenow

Ansprechpartner Herr Remus Tel. 0 33 85 / 596 – 501

Auftragnehmer

BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH

Katharinenstraße 19 – 20, 10711 Berlin

Ansprechpartnerin Frau Koroschetz Tel.: 030 / 896 003 – 164

INHALT

1	Zusammenfassung der wichtigsten Rahmendaten der Stadtentwicklung	2
1.1	Bevölkerungsentwicklung bis 2012	2
1.2	Bevölkerungsprognose	2
1.3	Wohnungsmarktentwicklung	3
1.4	Haushaltsentwicklung	4
1.5	Leerstandsentwicklung	5
2	Schlussfolgerungen aus den Rahmendaten der Stadtentwicklung	6
2.1	Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen	6
2.2	Städtebauliches Leitbild	6
3	Ausblick	8
	Einwohnerentwicklung der Stadt Rathenow von 2000 bis 2012	2
	Bevölkerungsentwicklung von 2010 bis 2030	3
	Entwicklung der Zahl der Haushalte bis 2020	4
	Entwicklung des Wohnungsleerstandes bis 2020	5
	Leitbild 2020 der Stadt Rathenow	7

1 Zusammenfassung der wichtigsten Rahmendaten der Stadtentwicklung

1.1 Bevölkerungsentwicklung bis 2012

Der Bevölkerungsrückgang hat sich seit der Erarbeitung der Stadtumbaustategie im April 2010 weiterhin fortgesetzt. Es ist jedoch eine Tendenz zu einer Verlangsamung des Bevölkerungsrückgangs festzustellen, die vorrangig auf eine Veränderung des Wanderungsverhaltens zurückzuführen ist. Der Entwicklungsverlauf bis 2012 in Rathenow und den Rathenower Ortsteilen zeigt die folgende Tabelle zeigt.

Einwohnerentwicklung der Stadt Rathenow von 2000 bis 2012

	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Rathenow	26.540	24.638	24.282	23.867	23.411	23.150	22.920	22.718	22.671
Ortsteile	2.191	2.259	2.252	2.262	2.234	2.217	2.190	2.190	2.144
Stadt Rathenow	28.731	26.897	26.534	26.129	25.645	25.367	25.110	24.908	24.815
Veränderung gegenüber dem Vorjahr		-1.834 -6,4 %	-363 -1,3 %	-405 -1,5 %	-484 -1,9 %	-278 -1,1 %	-257 -1,0 %	-202 -0,8 %	-93 -0,4 %

Quelle: Stadt Rathenow / BSM mbH Berechnung und Darstellung.

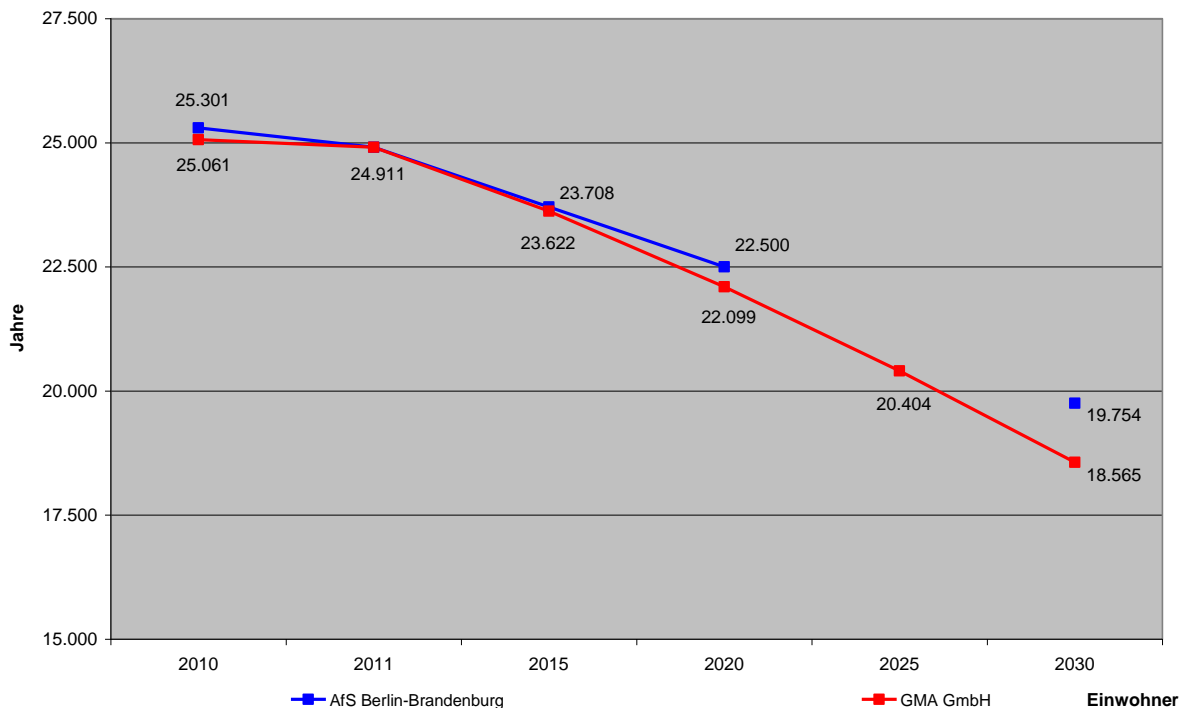
1.2 Bevölkerungsprognose

Ausgehend vom Bevölkerungsstand im Jahr 2010 (AfS) bzw. 2011 (GMA) gehen beide Bevölkerungsprognosen weiterhin davon aus, dass sich der Bevölkerungsstand reduziert. Das Amt für Statistik hat seine zuletzt immer sehr positiven Annahmen an den tatsächlichen Entwicklungsverlauf angepasst. Somit können beide Prognosen zur Abbildung eines Entwicklungskorridors eingesetzt werden, der für das Jahr 2020 von 22.099 bis 22.500 Einwohnern und im Jahr 2030 von 18.565 bis 19.754 Einwohnern ausgeht.

Bevölkerungsstand 31.12.2012	24.815 EW	
Bevölkerungsstand 31.12.2020	GMA mbH 22.099 EW (-2.716 EW)	Amt für Statistik 22.500 EW (-2.315 EW)
Bevölkerungsstand 31.12.2030	GMA mbH 18.565 EW (-6.250 EW)	Amt für Statistik 19.754 EW (-5.061 EW)

In der Stadtumbaustategie wurden für das Jahr 2020 Bevölkerungszahlen zwischen 21.192 (GMA) und 23.261 Einwohnern (AfS) prognostiziert. Mit der Anpassung der Daten an die tatsächlichen Entwicklungsverläufe der letzten Jahren und einer Reduzierung der Planungsunsicherheiten bis zum Jahr 2020 können die ermittelten Daten als Grundlage für die Wohnungsmarktprognose eingesetzt werden.

Bevölkerungsentwicklung von 2010 bis 2030



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg / GMA mbH / BSM mbH Berechnung und Darstellung.

1.3 Wohnungsmarktentwicklung

Der Wohnungsbestand konnte aufgrund von zahlreichen Abrissen seit Ende 2008 von 14.632 auf 14.032 Wohnungen wieder reduziert werden. Entsprechend der Stadtumbaustrategie lag der Schwerpunkt der Rückbautätigkeit in den letzten Jahren in Rathenow Ost und den Übergangsbereichen Nord und Süd der Quartiers Mitte. Die Neubautätigkeit hat auch in den vergangenen Jahren den Wohnungsmarkt maßgeblich beeinflusst. Jedoch ist auch hier festzustellen, dass die Anzahl neuerrichteter Wohnungen stark rückläufig ist

In der Vorausschätzung des Wohnungsmarktes 2020 wurde diese Entwicklung berücksichtigt und führte zu einer Reduzierung des prognostizierten Neubaupotentials von vormals durchschnittlich 48 Wohnungen pro Jahr auf durchschnittlich 22 Wohnungen pro Jahr. Für den Zeitraum bis 2020 werden 226 Rückbauwohnungen bei den Wohnungsunternehmen in der Berechnung berücksichtigt. Diese sind fest verortet und werden durch die Unternehmen sukzessive für einen Rückbau ab 2015 vorbereitet. Weitere Rückbaumaßnahmen sind derzeit nicht geplant. Im Ergebnis wird für das Jahr 2020 von einem Wohnungsbestand von 13.982 WE ausgegangen.

Wohnungsbestand 31.12.2012	14.032 WE
Rückbau 01.01.2013 bis 31.12.2020	226 WE
Neubauten 01.01.2013 bis 31.12.2020	176 WE
Wohnungsbestand 31.12.2020	13.982 WE

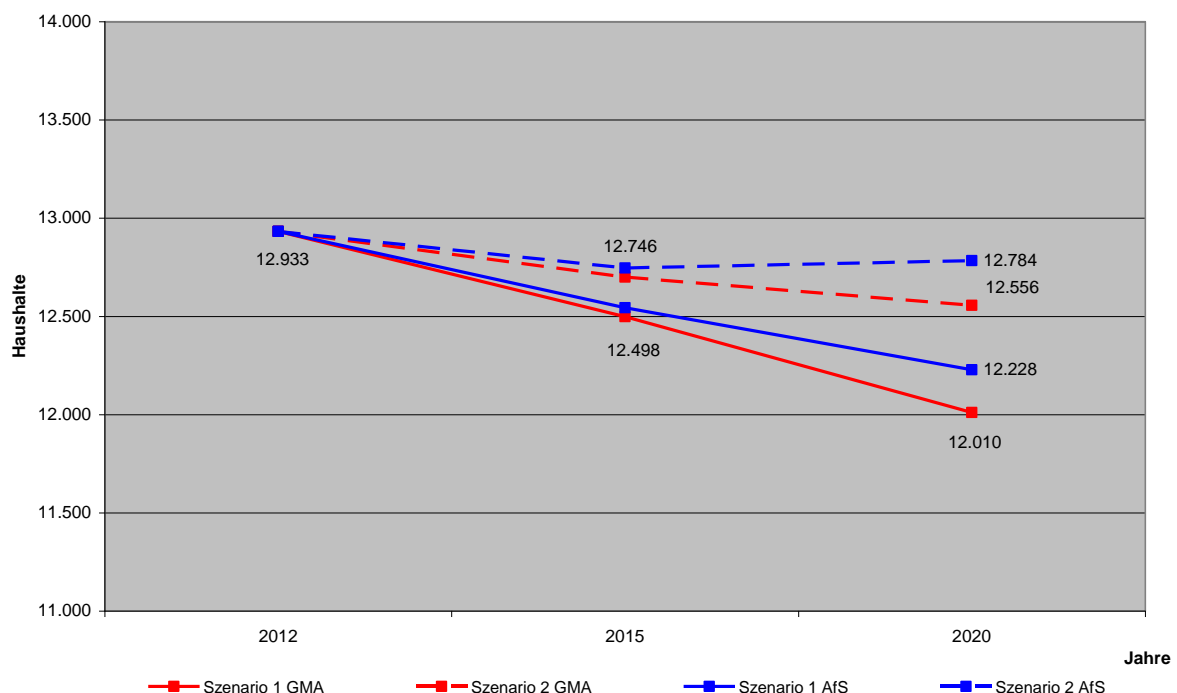
1.4 Haushaltentwicklung

Die derzeitige Bevölkerungs- und Altersstrukturentwicklung verändert die Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt zunehmend. Der bundesweit festzustellende Trend zu kleineren Haushalten findet auch in Rathenow in weiterhin stark sinkenden Haushaltsgröße seinen Niederschlag. Ausgehend von einer Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,16 Personen je Haushalt im Jahr 2003 über 2,00 Personen / Haushalt im Jahr 2008 ist die Anzahl der in einem Haushalt lebenden Personen Ende 2012 auf 1,92 gesunken. Die seit Jahren anhaltende und in den Prognosen berücksichtigte Abnahme der Haushaltsgrößen hat sich weiterhin fortgesetzt und zeigt nach wie vor keine Verlangsamung des Prozesses. Im Ergebnis ist aufgrund dieser Entwicklung die Anzahl der Haushalte trotz sinkender Bevölkerungszahlen gestiegen. Im Jahr 2003 wurden 12.275 Haushalte, 2008 12.857 Haushalte und 2012 sogar 12.933 Haushalte festgestellt.

Auch in den folgenden Jahren ist mit einer Fortsetzung des Entwicklungstrends der sinkenden Haushaltsgröße zu rechnen. Ein weiterer Anstieg der Zahl der Haushalte wird jedoch von weiterhin rückläufigen Bevölkerungszahlen verhindert. Die folgende Tabelle zeigt die prognostizierte Haushaltentwicklung.

Haushaltsgröße 31.12.2012	1,92	
Anzahl der Haushalte 31.12.2012	12.922 Haushalte	
Haushaltsgröße 31.12.2020	1,76 – 1,84	
Anzahl der Haushalte 31.12.2020	GMA mbH 12.010 - 12.556	Amt für Statistik 12.228 - 12.784
Mittelwert	12.397 Haushalte	

Entwicklung der Zahl der Haushalte bis 2020

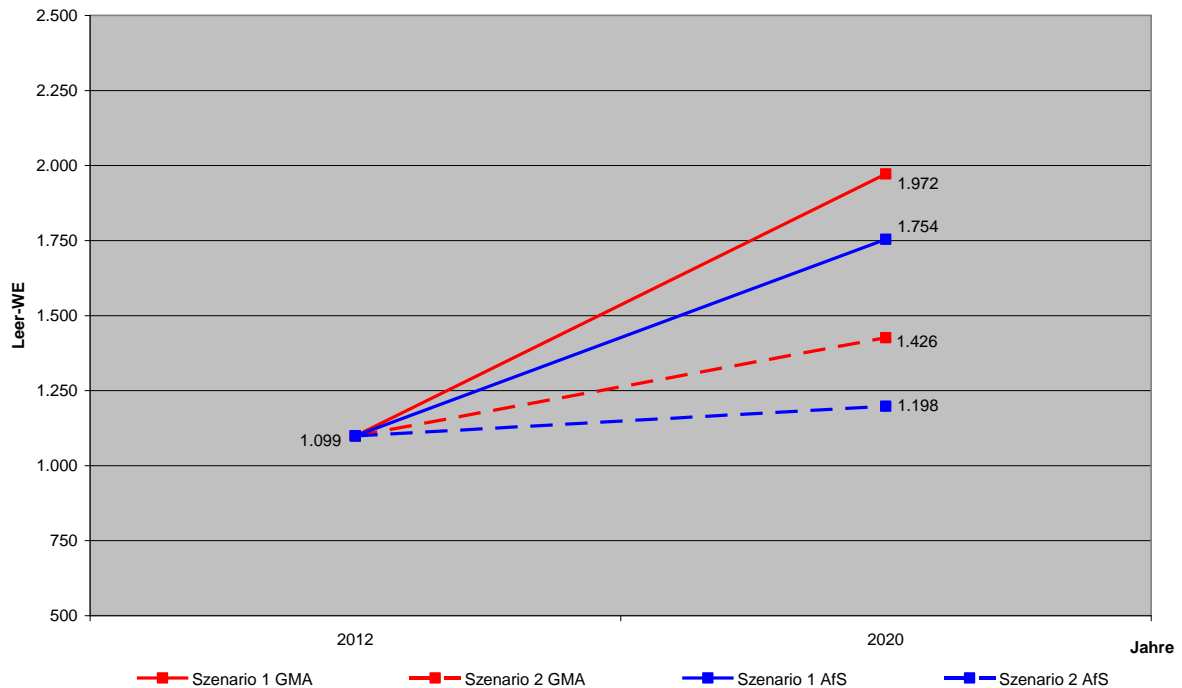


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg / GMA mbH / BSM mbH Berechnung und Darstellung.

1.5 Leerstandsentwicklung

Die Anzahl der Haushalte ist das maßgebliche Kriterium für die Wohnungsnachfrage bzw. den daraus resultierenden Wohnungsleerstand. Unter Berücksichtigung eines Wohnungsbestandes von 13.982 Wohnungen im Jahr 2020 und den ermittelten Zahlen für Wohnungen nachfragende Haushalte ergibt sich ein Korridor zwischen 1.198 und 1.972 Leerstandswohnungen.

Entwicklung des Wohnungsleerstandes bis 2020



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg / GMA mbH / BSM mbH Berechnung und Darstellung.

Leerstandswohnungen 31.12.2012	1.099 WE / 7,8%	
Leerstandswohnungen 31.12.2020	GMA mbH 1.426 WE – 1.972 WE 10,2% - 14,1%	Amt für Statistik 1.198 WE – 1.754 WE 8,6% - 12,5%
Fluktuationsreserve	400 WE	
Wohnungsüberhang 31.12.2020	GMA mbH 1.026 WE – 1.572 WE	Amt für Statistik 798 WE – 1.354 WE

In der Ermittlung eines Rückbaupotentials ist zu berücksichtigen, leerstehende Wohnungen nicht mit einem Wohnungsüberhang gleichzusetzen sind. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von ca. 3 % des Gesamtwohnungsbestandes wird ein Wohnungsüberhang zwischen 798 und 1.572 Wohnungen im Jahr 2020 prognostiziert.

2 Schlussfolgerungen aus den Rahmendaten der Stadtentwicklung

2.1 Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen

Die zuvor beschriebenen Daten wurden mit den Wohnungsunternehmen KWR, RWG und GWG erörtert und in diesem Zusammenhang auch die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt aus Sicht des jeweiligen Wohnungsunternehmens diskutiert. Darüber hinaus sind Themen wie Einschätzung der Marktsituation, Planungs- und Entwicklungsabsichten in den Wohnungsbeständen, Durchführungsstand der im Umsetzungsstand festgelegten Projekte und Förderbedarfe für noch nicht in die Programmplanung aufgenommene Maßnahmen besprochen.

Abschließend ist für alle drei Wohnungsunternehmen festzustellen, dass sie ihre Wohnungsleerstände im Zeitraum des Stadtumbaus maßgeblich senken konnten. Der Wohnungsleerstand der Wohnungsunternehmen zum 31.12.2012 betrug zwischen 2,4% und 9,4%. Die letzte Angabe hat sich durch die Fertigstellung und Neuebelegung modernisierter Wohnungen und die Realisierung von Rückbaumaßnahmen auf ca. 5% reduziert.

Anhand dieser Zahlen besteht für die Wohnungsunternehmen derzeit kein Erfordernis zu weiteren Gebäuderückbauten. Es wird aufgrund der Bevölkerungsentwicklung dennoch die Notwendigkeit zur Evaluierung des Wohnungsmarktes und weiterer Rückbauten nach 2016 gesehen. Eine Fokussierung auf den Umstrukturierungsbereich Ost und weiteren städtischen Randlagen entspricht dabei dem Leitbild 2020 und soll beibehalten werden. Eine Benennung und damit einhergehende Verortung von Rückbaupotentialen sind aus Sicht der Wohnungsunternehmen derzeit nicht möglich.

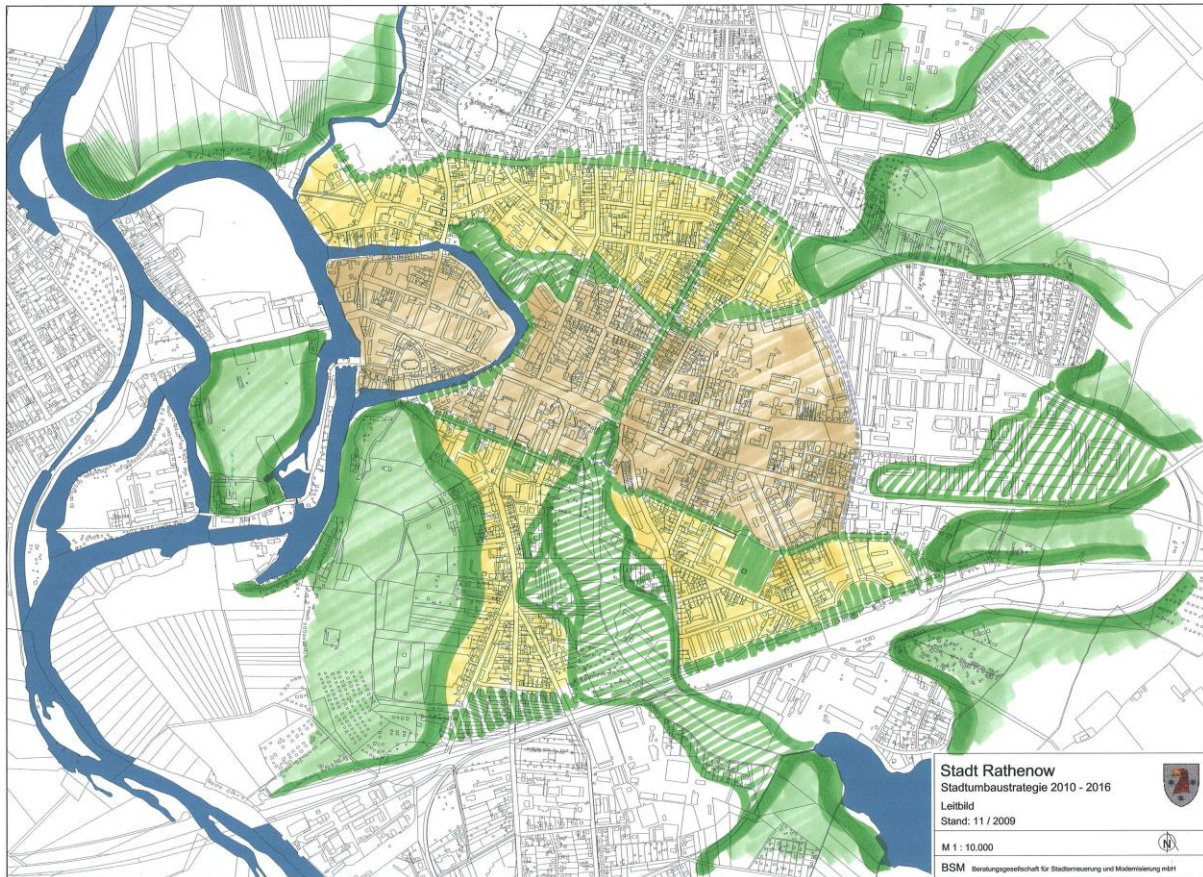
2.2 Städtebauliches Leitbild

Die aktuelle Entwicklung belegt, dass die mit dem Städtebaulichen Leitbild verfolgte Strategie – Definition eines langfristig zu erhaltenden Stadtraum und Aufwertung der Innenstadt – der richtige Ansatz für eine zukunftsfähige Stadt ist. In der Stadtmitte konnte in den letzten Jahren ein weiterer Bevölkerungszuwachs und eine Instandsetzung von stadträumlich gut gelegenen Wohngebäuden verzeichnet werden.

Am Ansatz, eine starke Innenentwicklung zu forcieren und damit einen Rückbau von Wohnungen in den Randbereichen, wird weiterhin festgehalten. Auch bleiben der Schwerpunkt des Stadtumbaus die innerhalb der Stadtumbaukulisse liegenden Stadtteile Mitte und Ost.

Die Zielsetzungen, den Wohnungsleerstand der Stadtmitte dauerhaft auf unter 10% zu senken, ein breit gefächertes und sich von anderen Stadtgebieten unterscheidendes Wohnungsangebot zu schaffen sowie wohnungsnah Freiflächen anzubieten, sind bei sinkender Bevölkerung weiterhin prioritär, um eine vom Schrumpfungsprozess betroffene Stadt mit sämtlichen innenstadtrelevanten Strukturen und Nutzungen anzubieten. Die Innenstadt kann somit den Kristallisationspunkt des gesamten öffentlichen Lebens bilden.

Leitbild 2020 der Stadt Rathenow



Quelle: BSM mbH, 2009.

3 Ausblick

Vor dem Hintergrund eines gegenüber der Bestandssituation voraussichtlich wieder steigenden Wohnungsleerstandes und der demografischen Entwicklung wird der Bedarf des weiteren Wohnungsrückbaus von allen Akteuren des Stadtumbaus gesehen. Die Argumentation der Wohnungsunternehmen, momentan keine Rückbauten benennen zu können, ist nachvollziehbar und wird bei Beibehaltung der derzeitigen Leerstandszahlen respektiert. Dennoch ist mit dem absolut vorhandenen Leerstandswert umzugehen und mittelfristig die Konsolidierung des Wohnungsmarktes durch weitere Rückbauten fortzuführen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist es allerdings nicht möglich, Rückbauobjekte zu quantifizieren. Folgende konzeptionelle Maßnahmen sollen deshalb in der nächsten Zeit durchgeführt:

- Verortung der derzeit leerstehenden Wohnungseinheiten im Stadtgebiet
- Ermittlung der vom Leerstand betroffenen Wohnungsmarktsegmente und Eigentümer
- Prognose von Wohnungsleerständen in Einfamilienhausgebieten aufgrund der Altersstruktur
- Gespräche mit Eigentümern von Geschosswohnungsbeständen zur Vermietbarkeit etc.

Auf Grundlage dieser Erhebungen sollen dann die Zielsetzungen des Stadtumbaus überprüft und Rückbauobjekte benannt werden. Es ist jedoch auch möglich, dass die derzeit positiven Entwicklungen am Wohnungsmarkt noch bis zu 5 Jahre beobachtet werden müssen, um dann Schlussfolgerungen für den weiteren Stadtumbau ziehen zu können.

Die Rückbaupause soll deshalb intensiv genutzt werden, um die bedarfsgerechte Aufwertung und Anpassung von Wohnungsbeständen und dem öffentlichen Raum sowie von Infrastruktureinrichtungen zu vollziehen und damit die Grundvoraussetzung für eine nachhaltige Stadtentwicklung zu schaffen. Der Fokus des Stadtumbaus liegt somit vorerst beim Programmteil Aufwertung.