

Demografie und Wohnungsmarkt

Ergebnisse des Stadtumbaumonitorings

Henning Roser, B.B.S.M. mbH



B.B.S.M.

Brandenburgische
Beratungsgesellschaft für
Stadterneuerung und
Modernisierung mbH

Einführung

- Die Stadt Senftenberg wurde aufgrund des demografischen und wohnungswirtschaftlichen Wandels im Jahr 2002 in das Förderprogramm Stadtumbau-Ost aufgenommen.
- Die hohe Entwicklungsdynamik erfordert eine fortwährende Untersuchung der Rahmendaten im Sinne eines Ist-Soll-Vergleichs. Dieses Monitoring dient als wichtige Grundlage für die stadtplanerischen Konzepte – z.B. für Stadtumbau- oder Schulentwicklungsplanungen.



B.B.S.M.

Brandenburgische
Beratungsgesellschaft für
Stadterneuerung und
Modernisierung mbH

Bevölkerungsentwicklung – gesamtstädtische Ebene

Einwohnerentwicklung in der Stadt Senftenberg 1875-1995

	1875	1890	1910	1925	1939	1950	1964	1971	1981	1985	1989	1990	1995
Einwohner	6.972	10.536	24.024	30.467	31.032	32.419	36.687	35.909	39.589	39.363	38.012	36.894	34.413

Einwohnerentwicklung in der Stadt Senftenberg 2000-2011

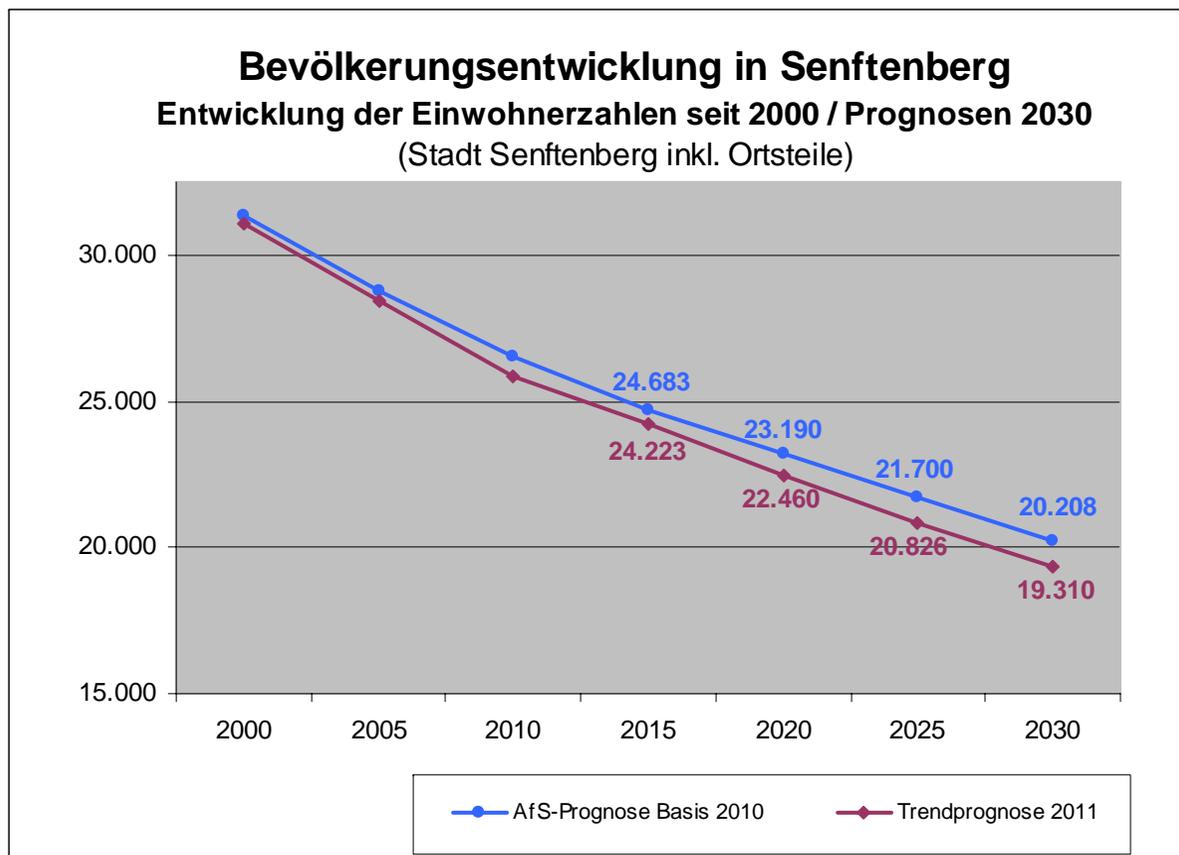
	31.12. 2000	31.12. 2001	31.12. 2002	31.12. 2003	31.12. 2004	31.12. 2005	31.12. 2006	31.12. 2007	31.12. 2008	31.12. 2009	31.12. 2010	31.12. 2011	Entwick- lung 2000-11 in EW	Entwick- lung 2000-11 in %
Kernstadt	23.490	22.518	21.878	21.289	20.875	20.512	19.907	19.509	19.014	18.700	18.584	18.293	-5.197	-22,12%
Ortsteile	7.564	7.685	7.711	7.818	7.898	7.909	7.771	7.636	7.551	7.579	7.506	7.440	-124	-1,64%
OT Brieske	2.338	2.494	2.551	2.580	2.601	2.654	2.639	2.651	2.687	2.637	2.592	2.548	210	8,98%
OT Großkoschen	1.530	1.532	1.542	1.537	1.542	1.538	1.515	1.473	1.435	1.413	1.405	1.398	-132	-8,63%
OT Hosena	2.030	2.012	2.001	2.005	1.975	1.981	1.914	1.890	1.855	1.844	1.823	1.819	-211	-10,39%
OT Niemtsch	327	332	324	325	335	327	323	316	310	331	336	333	6	1,83%
OT Peickwitz	420	410	419	411	411	399	396	397	393	391	387	383	-37	-8,81%
OT Sedlitz	919	905	874	960	1.034	1.010	984	909	871	963	963	959	40	4,35%
Stadt Senftenberg	31.054	30.203	29.589	29.107	28.773	28.421	27.678	27.145	26.565	26.279	26.090	25.733	-5.321	-17,13%



B.B.S.M.

Brandenburgische
Beratungsgesellschaft für
Stadterneuerung und
Modernisierung mbH

Bevölkerungsentwicklung – gesamtstädtische Ebene



2011:
ca. 25.700 EW

Prognosen
- Entwicklungskorridor -

2020:
ca. 22.500-23.200 EW

2030:
ca. 19.300-20.200 EW



B.B.S.M.

Brandenburgische
Beratungsgesellschaft für
Stadterneuerung und
Modernisierung mbH

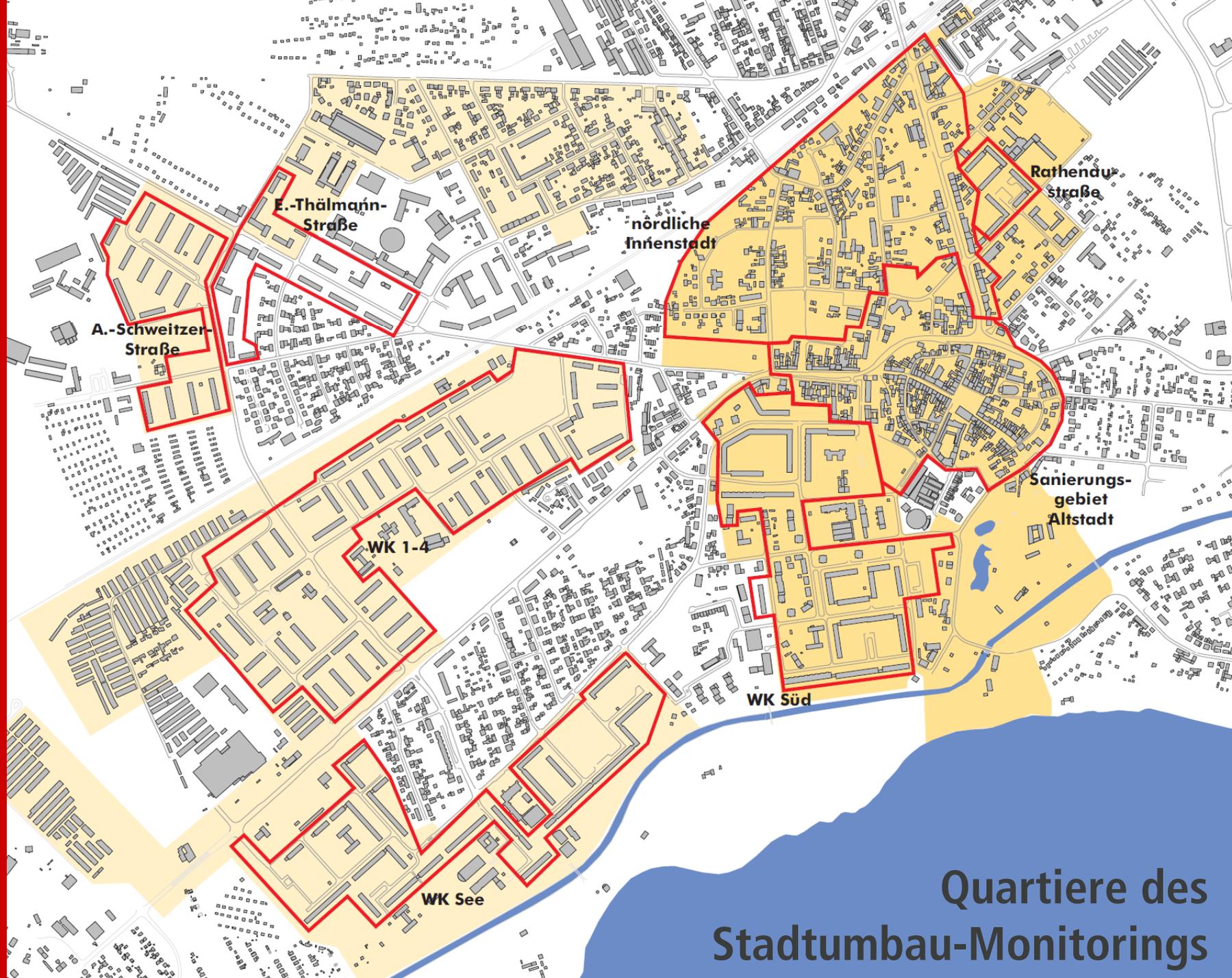
Wohnungsmarkt – gesamtstädtische Ebene

- Datengrundlage zum gesamtstädtischen Wohnungsbestand ist mit großen Unsicherheiten behaftet – bis zum Vorliegen der Daten des Zensus 2011.
- Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden (lt. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg):
2000: 16.514 WE, davon 3.526 WE in EFH/ZFH und 12.988 WE in MFH
2011: 15.201 WE, davon 3.915 WE in EFH/ZFH und 11.286 WE in MFH
- Neubauentwicklung 2001-2011 (lt. Stadt):
insgesamt 463 WE (durchschnittlich 42 WE jährlich), davon
 - 329 WE in EFH/ZFH (172 WE in der Kernstadt, 157 WE in den Ortsteilen)
 - 134 WE in MFH (130 WE in der Kernstadt, 4 WE in den Ortsteilen)
- Rückbau 2002-2011 (im Rahmen des Stadtumbau-Programms):
insgesamt 2.517 WE, davon
 - KWG: 1.804 WE / WBG: 711 WE / Stadt Senftenberg: 2 WE



B.B.S.M.

Brandenburgische
Beratungsgesellschaft für
Stadterneuerung und
Modernisierung mbH



A.-Schweitzer-Straße

E.-Thälmann-Straße

nördliche
Innenstadt

Rathenauer-
straße

WK 1-4

WK Süd

WK See

Sanierungs-
gebiet
Altstadt

Quartiere des Stadtumbau-Monitorings

Bevölkerungsentwicklung – Stadtumbaugebiete

Einwohnerentwicklung in den Stadtumbaugebieten 2000-2011

	31.12. 2000	31.12. 2001	31.12. 2002	31.12. 2003	31.12. 2004	31.12. 2005	31.12. 2006	31.12. 2007	31.12. 2008	31.12. 2009	31.12. 2010	31.12. 2011	Entwick- lung 2000-11 in EW	Entwick- lung 2000-11 in %
Sanierungsgebiet	742	729	752	762	809	826	834	802	739	780	768	829	87	11,73%
WK Süd	4319	3902	3755	3618	3422	3283	3132	3088	3068	3026	2.966	2.990	-1329	-30,77%
WK See	3794	3530	3378	3206	3059	2946	2929	2870	2834	2617	2.606	2.606	-1188	-31,31%
nördl. Innenstadt	1426	1456	1392	1165	1030	945	992	926	921	922	988	1.032	-394	-27,63%
WK 1-4	4603	4243	4027	3945	3970	3894	3768	3599	3352	3201	3.117	3.191	-1412	-30,68%
A.-Schweitzer-Str.	1297	1271	1221	1187	1202	1218	1131	1105	1077	1042	1.000	1.033	-264	-20,35%
E.-Thälmann-Str.	385	556	572	583	571	576	550	561	550	525	520	538	153	39,74%
Rathenaustraße	536	529	510	501	471	480	463	464	464	402	404	461	-75	-13,99%
Stadtumbaugebiete	17.102	16.216	15.607	14.967	14.534	14.168	13.799	13.415	13.005	12.515	12.369	12.680	-4.422	-25,86%
Vgl.: Kernstadt	23.490	22.518	21.878	21.289	20.875	20.512	19.907	19.509	19.014	18.700	18.584	18.293	-5.197	-22,12%

Die Stadtumbaugebiete hatten in den Jahren 2000-2011 einen Anteil von 85% am Einwohnerrückgang der Kernstadt !



B.B.S.M.

Brandenburgische
Beratungsgesellschaft für
Stadterneuerung und
Modernisierung mbH

Wohnungsmarkt – Stadtumbaugebiete

Zahl der Einwohner und Haushaltsgrößen in ausgewählten Stadtquartieren (Stand 31.12.11)

	Einwohner	HH-Größe 2011	HH-Größe 2003	Altersschnitt 31.12.11
Sanierungsgebiet	829 EW	1,84	1,69	44 Jahre
WK Süd	2.990 EW	1,77	1,93	47 Jahre
WK See	2.606 EW	1,70	1,90	49 Jahre
nördliche Innenstadt	1.032 EW	2,08	1,96	39 Jahre
WK 1-4	3.191 EW	1,53	1,74	49 Jahre
A.-Schweitzer-Straße	1.033 EW	1,70	1,80	50 Jahre
E.-Thälmann-Straße	538 EW	1,99	2,28	47 Jahre
Rathenaustraße	461 EW	1,52	1,68	51 Jahre
gesamt	12.680 EW	1,71	1,85	

Der Leerstand in den Stadtumbaugebieten beträgt aktuell nur noch ca. 9%. Haushaltsgrößen und Altersdurchschnitt sind wichtige Indikatoren für die zukünftige Entwicklung.



B.B.S.M.

Brandenburgische
Beratungsgesellschaft für
Stadterneuerung und
Modernisierung mbH

Wohnungsmarkt – Stadtumbaugebiete

Entwicklung des Wohnungsleerstands in den Beständen von KWG und WBG in ausgewählten Quartieren 2000-2011

	2000	2003	2007	2011
WK Süd	17,7%	27,4%	13,5%	11,5%
WK See	15,7%	18,2%	10,4%	8,1%
WK 1-4	11,5%	20,2%	13,3%	9,6%
nördliche Innenstadt	23,2%	41,8%	34,3%	27,9%
A.-Schweitzer-Straße	9,2%	8,2%	9,3%	6,3%
Rathenaustraße	0,3%	5,4%	2,5%	3,5%

Die Entwicklung in den letzten Jahren verlief sehr positiv. Durch den Rückbau im Rahmen des Stadtumbauprogramms konnte der Leerstand in den Jahren 2003-2011 bei KWG und WBG jeweils etwa halbiert werden.



B.B.S.M.

Brandenburgische
Beratungsgesellschaft für
Stadterneuerung und
Modernisierung mbH

Wohnungsmarkt – Stadtumbaugebiete

- Für die Prognose des zukünftigen Wohnungsbedarfs wurden ein Positiv- und ein Negativszenario entwickelt, in denen unterschiedliche Annahmen zur Einwohnerentwicklung und zu den Haushaltsgrößen im Stadtumbaugebiet getroffen wurden.
- Unter Annahme einer Einwohnerzahl von ca. 10.100 -10.700 EW im Jahr 2020 ergibt sich in diesem Zeitraum ein Rückbaubedarf in einer Größenordnung von etwa 900-1.600 Wohnungen.



B.B.S.M.

Brandenburgische
Beratungsgesellschaft für
Stadterneuerung und
Modernisierung mbH

Fazit

Die komplexen Rahmenbedingungen der demografischen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklung machen eine strategische Stadtentwicklungsplanung erforderlich. Das Stadtumbaumonitoring dient als eine wichtige Planungsgrundlage.

Die Stadt Senftenberg wird sich auch in Zukunft aktiv diesen Herausforderungen stellen!



B.B.S.M.

Brandenburgische
Beratungsgesellschaft für
Stadterneuerung und
Modernisierung mbH