Institut für Wohnen und Stadtentwicklung

unabhängig. kompetent. praxisorientiert.

Expertise für Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung

Wohnungsmarktstudie für die Fontanestadt Neuruppin

Ergebnisbericht | 2019

FONTANESTADT NEURUPPIN

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis ..... **III**

Tabellenverzeichnis ..... **IV**

1 Hintergrund und Ziel der Wohnungsmarktstudie **1**

1.1 Hintergrund 2

1.2 Methodik 6

2 Rahmenbedingungen **9**

2.1 Finanzmärkte 10

2.2 Baukosten 11

2.3 Wanderungen und Migration 12

2.4 Landes- und Regionalplanung sowie Förderkulissen und -konditionen 14

3 Situationsanalyse **19**

3.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 20

3.1.1 Beschäftigte und Pendelnde 20

3.1.2 Arbeitssuchende 26

3.1.3 Kaufkraft 29

3.2 Demografische Entwicklung und Wohnungsnachfrage 30

3.2.1 Bevölkerungsentwicklung 30

3.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung 33

3.2.3 Wanderungen 35

3.2.4 Altersstruktur 44

3.2.5 Haushaltsstruktur 48

3.3 Wohnungsbestand 49

3.3.1 Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes 49

3.3.2 Neubautätigkeit und Wohnbauflächenpotenziale 58

3.4 Mieten- und Kaufpreisanalyse 64

3.4.1 Mietenstruktur und -entwicklung 65

3.4.2 Vertiefungsanalyse bezahlbares Mietwohnungssegment 68

3.4.3 Eigentumssegment 77

4 Wohnungsmarktprognose 2017 bis 2035 ... 79
4.1 Bevölkerungsprognose ... 80
4.2 Haushaltsprognose ... 84
4.3 Neubaubedarfsprognose ... 86
4.4 Neubaubedarf vs. Flächenpotenziale ... 90
5 Handlungsbedarf und –empfehlungen ... 93
5.1 Zusammenfassende Bewertung und zentrale Handlungsfelder ... 94
5.2 Ziele, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen ... 98
5.3 Schlussbemerkungen ... 114

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage und Anbindung der Fontanestadt Neuruppin 2
Abb. 2: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite (inkl. Kosten) und Kreditvolumen 10
Abb. 3: Baupreisindizes für Wohngebäude 12
Abb. 4: SV-Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort 2005 bis 2017 21
Abb. 5: Ein- und Auspendelnde 2005 bis 2017 23
Abb. 6: Kleinräumiger Pendlersaldo 2017 24
Abb. 7: Wohnungsmarktregion Berlin - Verflechtungsintensität 25
Abb. 8: Arbeitslosenzahlen (SGB II/SB III) 2005 bis 2017 27
Abb. 9: Kleinräumige Arbeitslosigkeit (SGB II/SB III) 2017 28
Abb. 10: Kaufkraft pro Haushalt 2017 (Index) 30
Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2017 31
Abb. 12: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2017 32
Abb. 13: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2017 34
Abb. 14: Zu- und Fortzüge der Fontanestadt Neuruppin 2005 bis 2017 36
Abb. 15: Wanderungen nach Ziel- und Herkunftsort 2015 bis 2017 38
Abb. 16: Zuzüge von Neubaubeziehern 2013 bis 2017 40
Abb. 17: Kleinräumiger Außenwanderungssaldo 2015 bis 2017 42
Abb. 18: Kleinräumiger Binnenwanderungssaldo 2015 bis 2017 43
Abb. 19: Altersstrukturelle Entwicklung 2005 bis 2017 45
Abb. 20: Kleinräumiger Anteil von über 74-Jährigen auf Baublockebene 2017 46
Abb. 21: Haushaltsstruktur 2012 bis 2017 49
Abb. 22: Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur nach Typologien und Segmenten 50
Abb. 23: Eigentumsstruktur des Mietwohnungsbestandes 51
Abb. 24: Baualtersstruktur des Gebäude- (l.) und Wohnungsbestandes (r.) 2017 54
Abb. 25: Wohnungsgrößenstruktur 57
Abb. 26: Baufertigstellungen 2005 bis 2017 59
Abb. 27: Kleinräumige Neubautätigkeit 2011 bis 2017 60
Abb. 28: Flächenpotenziale für den Wohnungsbau 63
Abb. 29: Neuvertragsmieten der lokalen Wohnungswirtschaft 2012 bis 2017 65
Abb. 30: Angebotsmieten 2012 bis 2017 66
Abb. 31: Vergleich der Struktur von Angebots- und Neuvertragsmieten 2017 67
Abb. 32: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand 2017 und Prognose bis 2027 72
Abb. 33: Kaufpreise für Einfamilienhäuser 2012 bis 2017 77
Abb. 34: Entwicklung der Angebotspreise bei Eigentumswohnungen 2012 bis 2017 78
Abb. 35: Bevölkerungsprognose 2017 bis 2035 82
Abb. 36: Prognose der Altersstruktur 2017 bis 2035 83
Abb. 37: Haushaltsprognose 2017 bis 2035 84
Abb. 38: Prognose der Haushaltsstruktur und Zielgruppen 2017 bis 2035 85

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Abschätzung des mittel- und langfristigen Generationenwechsels 47
Tab. 2: Abgrenzungskriterien des unteren und mittlere Preissegmentes 69
Tab. 3: Nachfrager nach bezahlbarem Wohnraum 70
Tab. 4: Bilanz 1 – bezahlbares Wohnen für untere Einkommen 75
Tab. 5: Neubaubedarf 2017 bis 2035 89
Tab. 6: Abgleich von Neubaubedarf und Flächenpotenzialen 91

Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung

1 Hintergrund und Ziel der Wohnungsmarktstudie

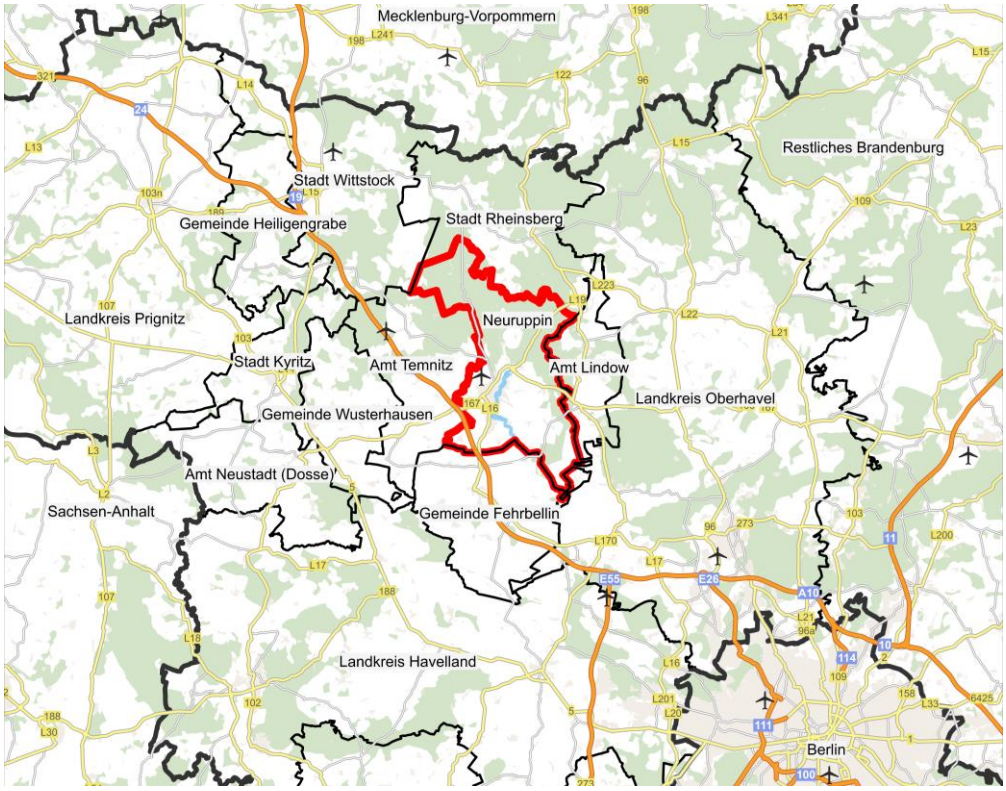
1.1 Hintergrund

Lage und Anbindung der Fontanestadt Neuruppin

Neuruppin ist ein Mittelzentrum mit 31.600 Einwohnern*innen und Verwaltungssitz des Landkreises Ostprignitz-Ruppin. Die Fontanestadt, rund 60 km nordwestlich von Berlin und 190 km südöstlich Hamburgs gelegen, befindet sich in der Peripherie der Ballungsräume im Norden des Landes Brandenburg.

Durch die Nähe zu den Bundesautobahnen A 19, die vom Dreieck Wittstock/Dosse (in rund 30 km Entfernung) nach Rostock führt, und A 24 (Anschlussstelle Neuruppin in ca. 4 km Entfernung), die zwischen den Metropolen Hamburg und Berlin verläuft, sowie den das Stadtgebiet querenden Bundesstraßen B 122 und B 167 ist Neuruppin sehr verkehrsgünstig gelegen. Zudem besteht mit den Bahnhöfen Neuruppin West und Neuruppin Rheinberger Tor eine gute regionale Bahnanbindung. Mit dem Regionalexpress RE 6, der aus Richtung Wittenberge und Pritzwalk die Stadt erreicht, wird über Hennigsdorf, Falkensee und Berlin-Spandau Berlin-Gesundbrunnen in etwa 83 min. erreicht. Mit einem Umstieg in die S-Bahn S 25 in Hennigsdorf verkürzt sich die Fahrzeit auf etwa 64 min. Ausgehend davon, dass eine Stunde Fahrzeit von vielen Pendelnden noch akzeptiert wird, kann Neuruppin noch als Teil des weiteren Verflechtungsraums der Hauptstadt gelten.

Abb. 1: Lage und Anbindung der Fontanestadt Neuruppin



Quelle: RegioGraph | ALP

Städtische Gliederung: Kernstadt und Ortsteile - 31 Monitoringgebiete

Neuruppin entstand in ihrer heutigen Form im Jahr 1993 durch die Eingemeindung der Gemeinden Buskow, Gnewikow, Gühlen-Glienicke, Karwe, Krangen, Lichtenberg, Molchow, Nietwerder, Radensleben, Stöffin, Wulkow und Wuthenow sowie der Kleinstadt Alt Ruppin, untergliedert in Alt Ruppin Altstadt und Alt Ruppiner Gürtel, die heute die ländlichen Ortsteile (14 Monitoringgebiete) bilden. Etwa ein Fünftel der Neuruppiner*innen lebt in diesen Teilräumen der Stadt. Demgegenüber bildet die Altstadt, am Westufer des Ruppiner Sees gelegen, zusammen mit den umgebenden im wesentlichen gründerzeitlichen Stadterweiterungen (u. a. Bahnhofsvorstadt, Vorstadt Süd und Rheinsberger Vorstadt) sowie den in der DDR-Zeit entstandenen Großwohnsiedlungen WK I bis WK III das städtische Herz Neuruppins (17 Monitoringgebiete).

Positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage verzeichnete die Stadt Neuruppin, die einer von 15 Regionalen Wachstumskernen (RWK) in Brandenburg und ein wichtiger Anker der Daseinsvorsorge im ländlich geprägten Nordwesten des Landes ist, eine positive wirtschaftliche Entwicklung. Die Zahl der Arbeitsplätze stieg seit 2005 um 2.250 bzw. 17,3 %, und damit stärker als im Landesdurchschnitt, an. Größter Arbeitgeber der Stadt sind die Ruppiner Kliniken mit ca. 1.800 Beschäftigten sowie die Verwaltungen der Stadt und des Landkreises. Die Unternehmensstruktur ist vor allem durch kleine und mittelständische Unternehmen geprägt. Zu den größten Arbeitgebern gehören beispielsweise Dreieck Dienstleistung, Dreisternkonserven und ESE Industrie.

Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung

Die Attraktivität der Stadt und die positive wirtschaftliche Entwicklung haben in den letzten Jahren zu einem Bevölkerungszuwachs geführt. Die Zahl der Beschäftigten am Wohnort stieg seit 2005 um knapp 2.130 an. Die Zahl der Auspendelnden zu anderen Arbeitsstandorten hat um 1.020 Personen zugenommen. Seit 2008 hat die Fontanestadt ca. 630 Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz hinzugewinnen können. Während für Neuruppin – wie für die meisten Städte der Bundesrepublik – eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch ist, konnten in den letzten Jahren erhebliche Wanderungsgewinne verzeichnet werden. Nach der Wiedervereinigung war die Bevölkerungsentwicklung Neuruppins zunächst von Abwanderung gekennzeichnet. Zwischen 1993 und 2011 verlor Neuruppin 3.070 Einwohner*innen bzw. 9,3 % der Bevölkerung. Heute liegt die Bevölkerungszahl in etwa auf dem Niveau von 2002. Trotz der positiven Bevölkerungsentwicklung bestehen allerdings weiterhin, die mit dem demografischen Wandel einhergehenden, Herausforderungen. Dazu gehören eine Verschiebung der Altersstruktur sowie die damit verbundene strukturelle Veränderung der Wohnungsnachfrage und der Daseinsvorsorge.

Stabilisierung des Wohnungsmarktes

Durch die Bevölkerungsverluste nach der Wiedervereinigung entstanden insbesondere in der Altstadt erhebliche Wohnungsleerstände. Ursächlich für die lokale Konzentration der Leerstände war der schlechte Gebäudezustand aufgrund unterlassener Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung. In der Fontanestadt Neuruppin konnte auf großflächigen Rückbau verzichtet werden. Zudem wurde der Gebäudebestand – insbesondere in der Altstadt – saniert, so dass diese heute wieder ein lebendiger und beliebter Wohnstandort ist. Parallel dazu wurden neue Quartiere geschaffen, die Neuruppin zu einem attraktiven Wohnstandort mit differenzierter Angebotsstruktur machen. Im Zuge der gestiegenen Wohnungsnachfrage hat sich der Leerstand von 5,6 % im Jahr 2011 auf heute rund 3 % verringert. Dieser Wert bewegt sich damit nur noch leicht oberhalb einer notwendigen Fluktuationsreserve. Der Wohnungsmarkt Neuruppins ist damit in den letzten Jahren tendenziell enger geworden.

NeuruppinStrategie 2030 - Neuruppin als Lebensmittelpunkt

Im Zuge der wachsenden Nachfrage, dem demografischen Wandel und einem enger werdenden Wohnungsmarkt ergeben sich für die Fontanestadt Neuruppin neue Herausforderungen. Unter anderem deshalb hat sich die Stadt im Zuge der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) – *NeuruppinStrategie 2030* (2015) Ziele zur Entwicklung des Wohnungsmarktes gesetzt. Die erste der strategischen Leitlinien – Neuruppin als Lebensmittelpunkt – stellt das Wohnen ins Zentrum und formuliert folgende Handlungsfelder: *„Die Attraktivität als Lebensort stärken, Einwohner in die Stadt ‚ziehen'. Den Wohnungsmarkt an künftige Herausforderungen anpassen. Die ‚Soziale Stadt' bleibt gemeinsames Anliegen."* Zu den wichtigsten Zielen und Maßnahmen gehören beispielsweise:

- Neuruppin will attraktiv bleiben und mehr Einwohner*innen in die Stadt ziehen und die vorhandenen Einwohner*innen halten.
- Die Altstadt soll als lebendiges Wohn- und Versorgungszentrum weiter gestärkt werden. Dem innerstädtischen Wohnen wird eine besondere Priorität eingeräumt.
- Die Wohn- und Versorgungsangebote in den Vorstädten und den Wohnkomplexen sollen gesichert werden und eine weitere Stabilisierung der WK I bis III wird angestrebt.
- Segment- und zielgruppenspezifisch sind Wohnungsangebote für die älter werdende Bevölkerung sowie generationenübergreifende Angebote vorgesehen. Zudem muss die Bezahlbarkeit von Wohnraum, insbesondere für Niedrigeinkommensbezieher*innen, gesichert werden.

Strategische Wohnbauflächenentwicklung

Um auf die quantitativen und strukturellen Veränderungen der Wohnungsnachfrage zur reagieren und dieser ein attraktives, nachfragegerechtes Wohnungsangebot gegenüberzustellen, wurde die *Strategische Wohnbauflächenentwicklung – Wohnungsbau- und Innenentwicklungsstudie* (2017) erarbeitet. Die Ziele der Stadtentwicklung aus der NeuruppinStrategie 2030 wurden damit fach- und themenspezifisch konkretisiert und weiterentwickelt. Zudem ist die Studie die Grundlage für die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes. Sie soll zudem eine Basis für die Stärkung Neuruppins als Wohnstandort bilden. Im Ergebnis wurde ein Neubaubedarf von 800 Wohnungen bis zum Jahr 2030 ermittelt. Um der ermittelten Nachfrageentwicklung entsprechende Flächen entgegenzusetzen, wurde eine umfangreiche Potenzialermittlung und -bewertung durchgeführt. Die Potenziale verteilen sich dabei auf die Sanierung von Gebäuden, Baulücken, vorabgestimmte Bebauungspläne und weitere Innenentwicklungsflächen sowie Flächen zur mittel- und langfristigen Entwicklung. Danach ergibt sich ein ausreichend großes Angebot an Flächen für den Wohnungsbau. Defizite werden tendenziell bei Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser gesehen. Gerade mit Blick auf die Neuruppiner Zuzugsstrategie ist diese gezielte Angebotsplanung und -fähigkeit von großer Bedeutung.

Vertiefung im Rahmen einer Wohnungsmarktstudie

Trotz der umfangreichen analytischen und konzeptionellen Grundlagen bestehen weiterhin Wissenslücken, beispielsweise hinsichtlich der Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur sowie zu qualitativen Aspekten der Wohnungsnachfrage, die im Rahmen einer ergänzenden Wohnungsmarktstudie geschlossen werden sollen. Folgende Fragstellungen stehen im Zentrum der Studie:

- Wie entwickelt sich der Wohnungsmarkt und welche Funktion nimmt die Stadt Neuruppin im regionalen Kontext ein?
- Wie stellt sich die Wohnungsmarktsituation teilräumlich und segmentspezifisch dar? Wie hoch sind die teilräumlichen Leerstände? Wie viele Wohnungen sind kleinräumig vorhanden?
- Wie stellt sich die aktuelle Situation im Gebäude- und Wohnungsbestand dar? Welche Potenziale und Defizite gibt es?
- Welche Zielgruppen fragen gegenwärtig welche Angebote nach und an wen richtet sich das Neubauangebot?
- Wie sehen die typischen Nachfrager*innen auf dem Wohnungsmarkt heute, 2025 und 2030 aus? Wie werden sich die Wanderungsbewegungen in der Region, aus dem übrigen Bundesgebiet und aus dem Ausland voraussichtlich entwickeln?
- Steht der Wohnungsnachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ein ausreichend großes Angebot gegenüber? Gibt es zielgruppenspezifische Defizite?

- Welche Qualitäten werden im Neubau und Bestand nachgefragt (senioren*innengerecht, Wohnungsgröße usw.)?
- Wie ist der Bestand zu charakterisieren und welche Funktion kann dieser zur Bedarfsdeckung einnehmen?
- Wie hoch ist das Freisetzungspotenzial im Ein- und Zweifamilienhaussegment?
- Wie kann sich Neuruppin als attraktiver Wohnstandort in der Region positionieren?
- Wie hat sich das Preisniveau in den letzten Jahren entwickelt bzw. wie hat sich die Wohnkostenbelastung für die einzelnen Nachfragegruppen verändert?
- Wie groß ist der kurz-, mittel- und langfristige Flächenbedarf? Reichen die vorhandenen Flächenpotenziale aus, um die zukünftige Nachfrage zu decken oder müssen zusätzliche Flächen aktiviert werden?
- Gibt es Zielkonflikte (energetische Sanierung vs. preiswerter Wohnraum; gewerbliche vs. Wohnnutzung etc.) und wenn ja, wie ist damit umzugehen?

1.2 Methodik

Um Antworten auf diese Fragestellungen zu geben sowie eine fundierte Entscheidungs- und Handlungsgrundlage für die Entwicklung des Wohnungsmarktes sowie für die Ausrichtung des Wohnungsneubaus und der damit verbundenen Flächenentwicklung zu erhalten, wurde durch ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH eine Wohnungsmarktstudie für die Fontanestadt Neuruppin erarbeitet. Ziel ist es, die analytische Basis weiter zu vertiefen und konzeptionelle Grundlagen für das kurz-, mittel- und langfristige stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Handeln zu legen.

Dreistufiger Erarbeitungsprozess

Die Wohnungsmarktstudie für die Fontanestadt Neuruppin wurde in drei Phasen erarbeitet:

- **Situationsanalyse:** In der Analysephase erfolgte zunächst eine umfassende kleinräumige Betrachtung von Angebots- und Nachfragestrukturen auf den Wohnungsmärkten. Neben der Auswertung von Sekundärdaten wurden Gespräche mit Expert*innen zum lokalen Wohnungsmarkt geführt. Die Auswertung von Miet- und Kaufpreisinseraten wurde ergänzt durch wohnungswirtschaftliche Daten der vier bedeutendsten Bestandshalter*innen in der Stadt. Einen Schwerpunkt der Analyse bildete das bezahlbare Wohnungsmarktsegment. Zudem konnte in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken eine Stromzähleranalyse zur Quantifizierung und Lokalisierung des Wohnungsleerstands durchgeführt werden.

- **Wohnungsmarktprognose:** Ein zentraler Baustein der Wohnungsmarktstudie ist die Wohnungsmarktprognose. Auf Basis einer Bevölkerungs- und Haushaltsprognose wurde der segment- und zielgruppenspezifische Neubaubedarf ermittelt. Um die kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfe herauszuarbeiten, wurden die Ergebnisse für unterschiedliche Zeithorizonte aufbereitet und den aktivierbaren Flächenpotenzialen gegenübergestellt.
- **Handlungsbedarfe und Empfehlungen:** Die gewonnenen Informationen wurden in einer Stärken-Schwächen-Analyse zusammengefasst. Mit der Querauswertung wurden die zentralen Potenziale, Chancen und Risiken und die sich daraus ergebenden Handlungsbedarfe und Herausforderungen herausgestellt. Diese wurden abschließend mit Handlungs- und Umsetzungsempfehlungen unterlegt.

Prozessbegleitend fanden Abstimmungstermine mit der Stadtverwaltung der Fontanestadt Neuruppin statt. In einem „Arbeitsgespräch Wohnen" wurde die Politik und die lokale Wohnungswirtschaft in den Prozess einbezogen. Zudem wurden die (Zwischen-)Ergebnisse in den politischen Gremien der Stadt vorgestellt und diskutiert.

Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung

2 Rahmenbedingungen

Auf die Wohnungsmärkte der Fontanestadt Neuruppin wirken Trends und Prozesse ein, die von kommunaler Ebene nicht oder kaum beeinflusst werden können. Die ausgelösten Impulse kommen von unterschiedlichen Ebenen und sind beispielsweise Ergebnisse europäischer oder bundesdeutscher Politik. Die Stadt sieht sich vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen neuen Herausforderungen und zum Teil erheblichem Handlungsdruck gegenüber. Es eröffnen sich damit allerdings auch Handlungsspielräume/-möglichkeiten. Zu den wichtigsten Rahmenbedingungen gehören:

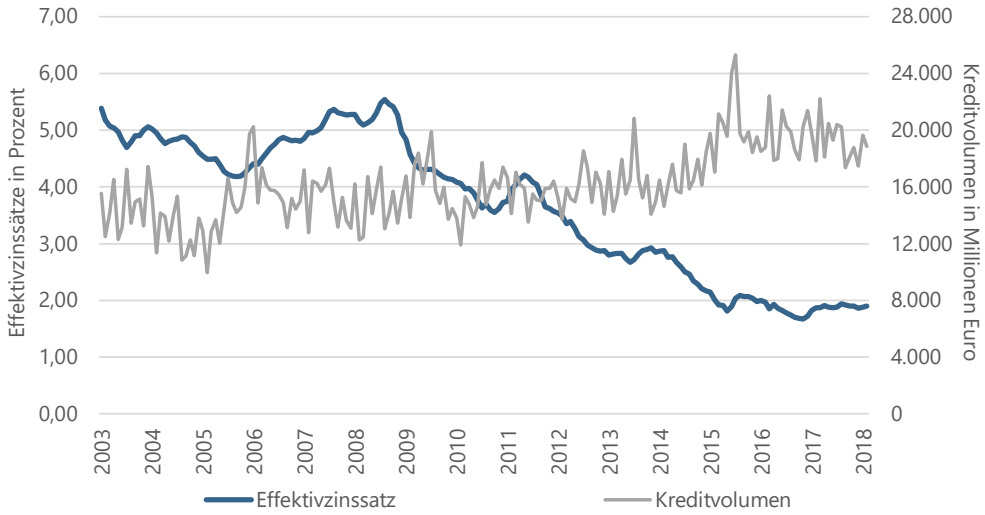
- die Entwicklung der Finanzmärkte,
- der Anstieg der Baukosten,
- Wanderungstrends und Migration,
- Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie Förderkulissen.

2.1 Finanzmärkte

Absinken des Zinsniveaus infolge der Schuldenkrise im Euroraum

Das Zinsniveau für Wohnungsbaukredite ist in den letzten Jahren deutlich gesunken. Als Reaktion auf die Finanz- und spätere Schuldenkrise einiger Euroländer ist der Leitzins der Europäischen Zentralbank drastisch – auf aktuell null Prozent – gesenkt worden. In Folge dessen wurden klassische Geldanlagen zunehmend unattraktiv. Niedrige Zinsen und die Angst vor dem Wertverlust des Geldes wie auch die Hoffnung auf eine stabile und renditestärkere Alternative, führten zu einer höheren Nachfrage nach Immobilienwerten.

Abb. 2: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite (inkl. Kosten) und Kreditvolumen



Quelle: Deutsche Bundesbank

Steigende Nachfrage nach Immobilienwerten und Wohneigentum

Gleichzeitig haben sich durch den gesunkenen Leitzins die Rahmenbedingungen für den Erwerb und den Neubau von Immobilien verbessert. Die Zinsbelastung bei der Finanzierung von Immobilieninvestitionen ist gesunken. In der Konsequenz hat sich der Kreis von privaten Haushalten, die Wohneigentum erwerben können, vergrößert. Zudem sind aufgrund der politischen und wirtschaftlichen Stabilität sowie der (Rendite-)Potenziale verstärkt in- und ausländische Kapitalanleger*innen auf dem deutschen Immobilienmarkt aktiv geworden. Beide Trends haben eine zum Teil erhebliche Preisdynamik ausgelöst.

Potenzielle Auswirkungen eines Zinsanstiegs

Die niedrigen Zinsen bergen allerdings auch Risiken. Zumindest mittelfristig ist mit einem Anstieg des Zinsniveaus zu rechnen. Mit dem Auslauf der Zinsbindung werden Refinanzierungen bzw. Anschlusskredite benötigt. Eine geringe Tilgungsrate und steigende Kapitalkosten bewirken eine Verlängerung der Tilgungsphase bzw. einen zum Teil erheblichen Anstieg der Annuität. Erstere liegt bereits heute im Durchschnitt bei 26 Jahren. Ein Zinsanstieg um einen Prozentpunkt kann die Laufzeit um Jahre verlängern. Viele Eigentümer*innen wären bis zum Renteneintritt nicht schuldenfrei. Es ist davon auszugehen, dass eine Reihe von Haushalten Immobilien erworben hat, die bei einem höheren Zinsniveau nicht mehr zu finanzieren wären.

2.2 Baukosten

Parallel zur gestiegenen Wohnungsnachfrage und der anziehenden Baukonjunktur sind in den vergangenen Jahren steigende Baukosten zu beobachten.

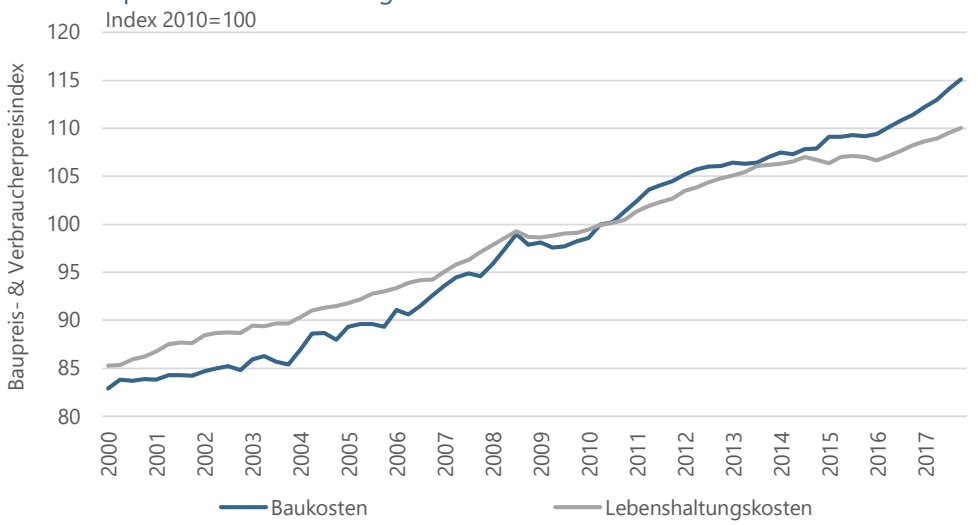
Anziehende Baukonjunktur und Kapazitätsengpässe

Eine Ursache dafür liegt in steigenden Rohstoffpreisen sowie Schwankungen der Baupreise infolge der zyklischen Entwicklung der Immobilienmärkte. Die anziehende Baukonjunktur führt zu einer hohen Auslastung der Bauwirtschaft und zu steigenden Baupreisen. Seit dem Jahr 2000 lag der Anstieg der Baukosten dem statistischen Bundesamt zufolge bei 32,2 Punkten und bewegt sich damit oberhalb der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (+24,8 Punkte).

Wachsende Anforderungen an das Bauen

Der größere Faktor für die Preisdynamik sind allerdings die steigenden Anforderungen an das Bauen. Der Baupreisindex berücksichtigt keine Qualitätsveränderungen oder neuen Anforderungen an den Wohnungsbau. Nimmt man diese hinzu, dürfte die Teuerung bei deutlich über 50 % liegen. Beispiele für die Verteuerung des Bauens sind steigende qualitative Ansprüche, Anforderungen an die Barrierefreiheit und den Brandschutz sowie die EnEV und das EEWärmeG. Zusätzlich wirken gestiegene Arbeitskosten durch höhere Löhne und Gehälter – aber auch gestiegener Personaleinsatz – auf die Preisentwicklung.

Abb. 3: Baupreisindizes für Wohngebäude



Quelle: Destatis

Bezahlbares Wohnen

Die Baukosten haben direkten Einfluss auf die Höhe der Miete, die (auch in Abhängigkeit von den Renditezielen) über die wirtschaftliche Tragfähigkeit entscheidet und damit nachhaltig erzielt werden muss. Dahingehend werden die Bemühungen, bezahlbaren bzw. preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen, durch steigende Kosten erschwert. Ohne öffentliche Förderung sind niedrige Mieten auch vor dem Hintergrund steigender Grundstückspreise kaum zu realisieren. In Neuruppin lagen die Angebotsmieten für Neubauobjekte bei durchschnittlich 8,40 bis 9,85 Euro/m^2.

2.3 Wanderungen und Migration

Die Heterogenität der Nachfrage auf den Wohnungsmärkten resultiert im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wanderungsmustern. Dabei können aktuell vier Ausprägungen beobachtet werden:

Verstärkte Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten

Die Suburbanisierung, die für Jahrzehnte die Stadt- und Regionalentwicklung und damit die Wohnungsmärkte prägte, hat in den letzten Jahren zunächst an Bedeutung verloren. Die Zahl der Haushalte, die sich für das Wohnen an innenstadtnahen Wohnstandorten entscheidet, hat zugenommen. Gründe dafür sind der Wunsch nach kurzen Wegen, die Nähe zwischen Wohn- und Arbeitsstandort sowie ein breites und vielfältiges Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebot. In der Konsequenz ist der Druck auf die Kernstädte und die zentralen Lagen gestiegen. Der wachsenden Nachfrage kann der Wohnungsbau in zentralen Lagen nur in begrenztem Umfang gerecht werden. In Neuruppin ist insbesondere in der Altstadt und den umliegenden Quartieren ein Anstieg der Nachfrage zu beobachten. Von Bedeutung war in der jüngeren Vergangenheit zudem die hohe Nachfrage im Eigentumssegment.

Stadt-Umland-Wanderungen als segmentspezifisches Ventil

Als eine Reaktion auf die ungedeckte Nachfrage in den (Kern-)Städten wandern Haushalte wieder stärker in Richtung der Stadt-Umland-Räume. Neuruppin verzeichnet einen kontinuierlichen Wanderungsgewinn gegenüber den anderen Kommunen des Landkreises Ostprignitz-Ruppin. Die Zahl der Fortzüge ging zunächst zurück. Erst in den letzten drei bis vier Jahren sind wieder stärkere Fortzugstendenzen – insbesondere von Haushalten mit Kindern – in das Umland festzustellen. In diesem Fall fungiert das Umland als Ventil im Einfamilienhaussegment, da die hohe Nachfrage vor Ort derzeit nicht oder nur zu deutlich höheren Aufwendungen gedeckt werden kann.

Zuzug aus dem Ausland als „Stütze" der Bevölkerungsentwicklung

Weiterhin ist – unabhängig vom Flüchtlingszustrom – ein erheblicher Zuzug aus dem Ausland zu beobachten, der in vielen Städten und Gemeinden der Bundesrepublik den Nachfragezuwachs befeuert und zum Teil überhaupt erst ermöglicht hat. Die Ursachen liegen unter anderem in der positiven konjunkturellen Entwicklung in Deutschland und schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in einigen süd- und südosteuropäischen Staaten. Diese Entwicklung ist auch in Neuruppin zu beobachten. Etwa ein Fünftel der Zuziehenden nach Neuruppin lebte vorher außerhalb der Bundesrepublik. Die positive Konjunktur in der Bundesrepublik führt im Zusammenspiel mit der demografischen Entwicklung zu einem wachsenden Bedarf an zusätzlichen, qualifizierten Fachkräften. Der Koalitionsvertag für die 19. Legislaturperiode zwischen CDU, CSU und SPD sieht die Verabschiedung eines „Fachkräfteeinwanderungsgesetzes" vor, dass den „geordneten" und gesteuerten Zuzug von Hochqualifizierten von außerhalb der EU ermöglichen soll.

Herausforderung: Flüchtlingszustrom & Integration

Eine der größten Herausforderungen auf allen föderalen Ebenen der Bundesrepublik der letzten Jahre war der Flüchtlingszustrom, in den Jahren 2014 und insbesondere 2015. Vor allem in Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt lag und liegt die Schwierigkeit darin, bedarfsgerechten Wohnraum anbieten zu können. Je nach Bleibeperspektive und zur Verbesserung der Integrationschancen ist eine dezentrale Wohnraumversorgung wünschenswert. Diese Strategie wurde auch in Neuruppin verfolgt.

Neuruppin als Ankerstadt in Nordwestbrandenburg

Die über einen langen Zeitraum zu beobachtenden typischen Wanderungsmuster haben sich in den letzten Jahren verändert. Beispielsweise üben besonders attraktive und urbane Städte (teils unabhängig ihrer wirtschaftlichen Attraktivität) als sogenannte Schwarmstädte eine hohe Anziehungskraft aus. Während die Reichweite dieser Schwarmstädte, i. d. R. Großstädte, vergleichsweise groß ist, konnte in Untersuchungen nachgewiesen werden, dass innerhalb von Regionen vergleichbare Wanderungsmuster für Mittelstädte zu beobachten sind. Als attraktiver Wohnstandort mit kulturellen Vorzügen im ländlichen Maßstab konnte sich Neuruppin als Ankerstadt bzw. "kleine Schwarmstadt" etablieren. Es ist davon auszugehen, dass Neuruppin weiterhin von Zuzug aus der Region profitieren wird und Neuruppin stärker vom Zuzug in die Region profitieren kann als andere Städte im Umfeld.

2.4 Landes- und Regionalplanung sowie Förderkulissen und -konditionen

Landes- und regionalplanerische Vorgaben zur Siedlungsentwicklung

Die Grundsätze der Raumordnung in Deutschland, die eine Art Leitvorstellung zur Raumentwicklung darstellen, formuliert das Raumordnungsgesetz (ROG). Dieses wird durch die Gemeinsame Landesplanung (GL) der Länder Berlin und Brandenburg zweistufig, zunächst durch das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und anschließend durch den Landesentwicklungsplan (LEP), konkretisiert. Im Folgenden werden die aus Sicht der Wohnungsmarkt- und Siedlungsentwicklung der Fontanestadt Neuruppin zentralen Aussagen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der voraussichtlich im Jahr 2019 den LEP B-B ablösen wird, dargestellt:

- Strukturräume der Hauptstadtregion (Z 1.1): Neuruppin gehört dem Weiteren Metropolraum (WMR) an, der – in Abgrenzung zu Berlin und dem Berliner Umland – die eher peripheren Regionen der Hauptstadtregion zusammenfasst.
- Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum (Z 3.6 Abs. 1): Neuruppin ist als Mittelzentrum im WMR eingestuft. An diesen Standorten *„sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren“* (Z 3.6 Abs. 4).
- Innenentwicklung und Funktionsmischung (G 5.1): *„Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.“* (G 5.1 Abs. 1). *„Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden“* (G 5.1 Abs. 2).

- Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Z 5.6): *„Im Weiteren Metropolenraum sind* [...] *Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen."* (Z 5.6 Abs. 2) *„In den Schwerpunkten* [...] *ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über den örtlichen Bedarf hinaus möglich."* (Z 5.6 Abs. 3).
- Wohnsiedlungsflächenentwicklung in den Städten der zweiten Reihe (G 5.8): *„In den* [...] *Mittelzentren im WMR, die aus der Metropole Berlin über die Schiene in weniger als 60 Fahrminuten erreichbar sind (Städte der zweiten Reihe), sollen wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden. Hierzu sollen Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden."*
- Zusammenarbeit Zentraler Orte mit Gemeinden in ihrem Umland (G 9.3): *„Die Mittelzentren sollen gemeinsam mit den Gemeinden Stadt-Umland-Entwicklungskonzepte erarbeiten. Auf dieser Basis soll eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Zentralen Ort und den Gemeinden seines Verflechtungsbereiches angestrebt werden."*

Auf Ebene der Planungsregion Prignitz-Oberhavel können die Ziele und Grundsätze weiter geschärft werden. Das aktuelle Regionale Leitbild der Region umfasst bezüglich des Wohnungsmarktes und der Siedlungsentwicklung keine konkretisierenden Aussagen.

Soziale Wohnraumförderung des Landes Brandenburg

Anknüpfend an Kapitel 2.2 ist eine Möglichkeit, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten oder zusätzlichen zu schaffen, der öffentlich geförderte Wohnungsbau (z. B. Förderung des Mietwohnungsbaus oder Modernisierungsförderung). Die Wohnraumförderung, zunächst durch das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) aus dem Jahr 2002 geregelt, ist im Zuge der Föderalismusreform I im Jahr 2006 in eine konkurrierende Gesetzgebungskompetenz der Länder übergegangen, welche im Zuge eigener Gesetze die Möglichkeit zur Anpassung und Flexibilisierung haben. Anfang 2019 wurde der Entwurf für ein Brandenburgisches Wohnraumförderungsgesetz verabschiedet. Ausdruck dessen ist unter anderem eine Anpassung der Einkommensgrenzen (vgl. Kapitel 3.4.2).

Räumliche Schwerpunkte und Gegenstände der Wohnraumförderung: Die (Miet-)Wohnraumförderung erfolgt im Vergleich zu anderen Bundesländern räumlich sehr konzentriert, d. h. eine flächendeckende Förderung aller potenziellen Fördergegenstände ist nicht möglich. Fokus der Förderung sind zunächst alle innerstädtischen, förmlich festgelegten Sanierungs- und Entwicklungsgebiete (im konkreten Fall etwa die „Historische Altstadt" Neuruppins sowie das „Historische Ortszentrum" Alt Ruppins), auch nach der Aufhebung der Satzung. In diesem Fall werden sie als „Vorranggebiete Wohnen" betrachtet.[1]

Unabhängig davon kommt die Fontanestadt auch als RWK sowie als Mittelzentrum für die Wohnraumförderung in Frage. Innerhalb der Stadt kommen – neben der Altstadt – innerstädtische „Vorranggebiete Wohnen" (dazu zählen etwa die Bahnhofsvorstadt sowie Teile der Vorstadt Süd und der Rheinsberger Vorstadt) sowie „Konsolidierungsgebiete der Wohnraumförderung" (etwa WK I bis III) als Gebietskulissen in Betracht. Fördergegenstände können unter anderem folgende Maßnahmen sein:

a.) Generationengerechte Anpassung der Mietwohnungen durch Modernisierung und Instandsetzung

b.) Wiederherstellung, Erweiterung, Nutzungsänderung und Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse durch neuen Wohnraum oder die Nutzbarmachung des Bestandes

c.) Mietwohnungsneubau

d.) Ein- bzw. Anbau von Aufzügen einschließlich der Herstellung des barrierefreien Zugangs zu den Wohnungen und in das Gebäude.

Diese Programme sind in allen genannten Teilräumen der Fontanestadt möglich. Eine Ausnahme bildet der Mietwohnungsneubau, der innerhalb des Konsolidierungsgebiets nicht förderfähig ist.

Mietpreis- und Belegungsbindungen: Im Zuge der Förderung werden Belegungsbindungen bzw. Benennungsrechte für einen Zeitraum von 20 Jahren (bei Zuschüssen für die Maßnahmen b und c 25 Jahre) begründet und bedarfsorientiert vereinbart. Der Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen beträgt mindestens 50 % der geförderten (oder durch Aufzüge erschlossenen) und im Fall der Förderung der Maßnahmen b und c 75 % der geförderten Wohnungen. Zielgruppe mindestens der Hälfte der zu bindenden Wohnungen sind Haushalte mit niedrigen Einkommen („1. Förderweg") nach den neuen Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung (vgl. Kapitel 3.4.2). Die verbleibenden Bindungen sind für Haushalte mit mittleren Einkommen („2. Förderweg": Einkommensgrenze +40 %) vorgesehen.

[1] Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) – MietwohnungsbauförderungsR – Richtlinie Wohnungsbau: Modernisierung und Instandsetzung sowie Neubau von Mietwohngebäuden (Stand: 09/2018)

Eine mittelbare Belegung im Bestand ist für bis zu 50 % der Bindungen möglich, sofern die Wohnungen gleichwertig sind und innerhalb der Gebietskulissen liegen. Bei einer freiwilligen, vorzeitigen und vollständigen Rückzahlung der Darlehen besteht eine Nachwirkungsfrist von 10 Jahren, höchstens jedoch bis zum Ablauf des Gesamtbindungszeitraums von 20 bzw. 25 Jahren.

Mit der Förderung wird eine Nettokaltmiete von 4,90 Euro/m² („1. Förderweg") und von 6,00 Euro/m² („2. Förderweg") vereinbart. Im Anschluss sind Mieterhöhungen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete mit einer Kappungsgrenze von 10 % innerhalb von drei Jahren möglich.

Förderart und -höhe: Die Förderung erfolgt im Wesentlichen durch zinsvergünstigte – derzeit zinslose – Darlehen. Für die Maßnahmen b und c kann ein Teil auch als Zuschuss gewährt werden. Im Folgenden wird die Art und Höhe der Förderung differenziert nach dem Fördergegenstand (vgl. Seite 14) dargestellt:

a.) Es kann ein Darlehen von bis zu 1.800 Euro/m² Wohnfläche gewährt werden. Die maximale Wohnfläche einer förderfähigen Wohnung ist auf 100 m² begrenzt.

b.) und c.) Das Darlehen beträgt bis zu 2.500 Euro/m² Wohnfläche. In diesem Fall liegt die Bindungsdauer bei 20 Jahren. Es kann alternativ auch ein Zuschuss von 350 Euro/m² bezogen werden. Dabei reduziert sich das Baudarlehen auf 2.150 Euro/m² und die Bindung verlängert sich auf 25 Jahre.

d.) Der vierte Fördergegenstand wird durch Darlehen in Höhe von bis zu 25.000 Euro je barrierefrei erschlossener Wohnung unterstützt.

Die Darlehen sind für 20 bzw. 25 Jahre zinsfrei. Nach Ablauf der Bindungsfrist kann der Marktzins, mindestens jedoch ein Zinssatz von 1 %, vereinbart werden. Die anfängliche Tilgungsrate von 2 % wird mit dem einmaligen Entgelt (1 % der Darlehenssumme) und dem laufenden Entgelt (0,5 %) verrechnet.

Weitere Förderprogramme: Das Land Brandenburg und die ILB unterstützen darüber hinaus Wohnungseigentümer*innen im Rahmen der sogenannten Brandenburg-Kredite. Fördergegenstände sind der altersgerechte Umbau und der energieeffiziente Wohnungsbau sowie die Modernisierung und der Neubau von Mietwohnungen. Kernelement ist ferner die Wohneigentumsförderung für private Haushalte. Diese können Mittel für den Erwerb, Neubau, Ausbau sowie die energetische Sanierung erhalten.

Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung

3 Situationsanalyse

Im Rahmen der Situationsanalyse erfolgt eine umfassende Betrachtung des Status quo in der Fontanestadt Neuruppin sowie in den einzelnen Stadt- und Ortsteilen. Zunächst werden wirtschaftliche und soziostrukturelle Indikatoren betrachtet. Es folgt die Darstellung der demografischen Entwicklung und der Nachfragesituation der vergangenen Jahre. Der Entwicklung der Wohnungsnachfrage werden anschließend die Analyse des Wohnungsbestandes und der Neubautätigkeit sowie die Darstellung der Miet- und Kaufpreisentwicklung gegenübergestellt.

3.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche und soziale Indikatoren stellen einen wichtigen Bestandteil der Charakterisierung der Wohnungsmarktsituation dar. Wesentliche Daten sind die Beschäftigungsentwicklung und Pendelströme sowie die Arbeitslosigkeit und Kaufkraft in der Fontanestadt.

3.1.1 Beschäftigte und Pendelnde

Hohe Bedeutung des Dienstleistungssektors

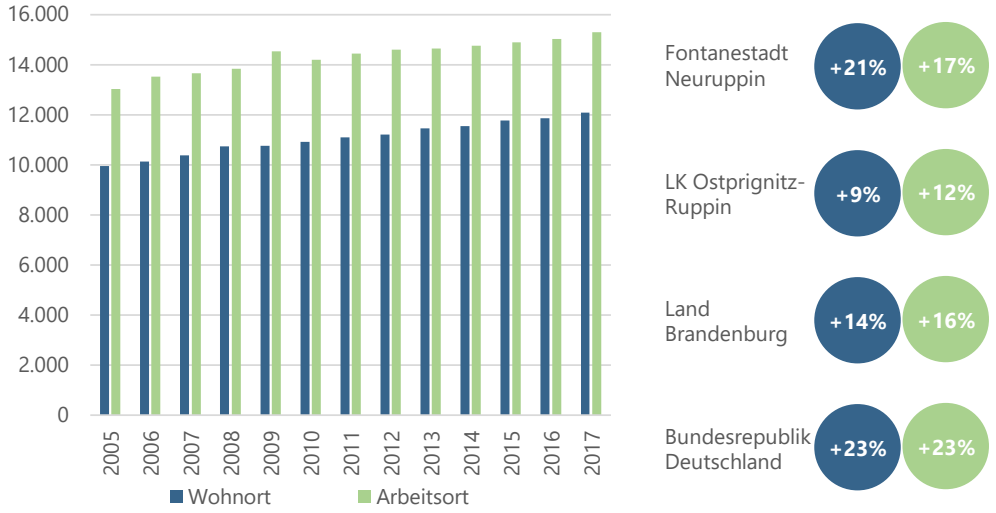
Die Fontanestadt Neuruppin als Regionaler Wachstumskern weist eine vergleichsweise homogene Wirtschaftsstruktur auf. Im Jahr 2017 gibt es insgesamt rund 15.300 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze. Während der primäre Sektor (Land-, Forstwirtschaft, Bergbau) von geringer Bedeutung ist, sind ca. 79,4 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten[2] im Dienstleistungssektor tätig. Im Vergleich zum Land Brandenburg (73,2 %) ist dieser Wert überdurchschnittlich hoch. Bedeutende Arbeitgeber in diesem Sektor sind die Ruppiner Kliniken mit ca. 1.800 Beschäftigten, die Verwaltungen der Stadt und des Landkreises Ostprignitz-Ruppin sowie die Dreieck Dienstleistungen. Darüber hinaus weist Neuruppin eine bedeutende Anzahl von Arbeitsplätzen im – durch mittelständische Unternehmen geprägten – verarbeitenden und produzierenden Gewerbe auf.

Dynamische Beschäftigungsentwicklung

Die positive konjunkturelle Entwicklung in der Bundesrepublik seit Mitte der 2000er Jahre spiegelt sich auch in Neuruppin wider. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze stieg von 13.040 im Jahr 2005 um 2.250 bzw. 17,3 %. Damit verlief die Entwicklung dynamischer als im Durchschnitt des Landkreises und des Landes Brandenburg, blieb allerdings hinter dem gesamtdeutschen Zuwachs zurück (vgl. Abb. 4). Die Stadt hat damit ihre Bedeutung als wichtiges regionales Arbeitsmarktzentrum gesteigert.

[2] Anders als bei Erwerbstätigen sind bei sozialversicherungspflichtig Beschäftigten keine Selbstständigen, Beamte oder geringfügig entlohnte Beschäftigte enthalten. Es sind die Personen, die maßgeblich die sozialen Sicherungssysteme (z. B. Arbeitslosen-, Pflege- oder Rentenversicherung) tragen.

Abb. 4: SV-Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort 2005 bis 2017



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Neben der Bedeutung als Arbeitsstandort hat Neuruppin auch als Wohnstandort erheblich an Bedeutung gewonnen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort stieg zwischen 2005 und 2017 von 9.960 auf 12.090 Personen. Das entspricht einem Zuwachs von 2.130 in der Stadt wohnenden Beschäftigten bzw. 21,3 %. Auch diese Entwicklung fällt im Vergleich zum Kreis und zum Land überdurchschnittlich aus und blieb nur leicht hinter der Bundesrepublik zurück. Im Zuge dessen stieg der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an der Bevölkerung im Erwerbsalter (18- bis 65-Jährige) von 47,7 % auf 63,2 %. Innerhalb des Stadtgebietes gibt es erhebliche Unterschiede (vgl. Anlage 1). Dies korrespondiert mit den teilräumlichen altersstrukturellen Unterschieden sowie einer gewissen Konzentration von Transferleistungsempfängern*innen.

8 % der Neuruppiner*innen gehen geringfügig entlohnter Beschäftigung nach

Von Bedeutung ist darüber hinaus der geringfügig entlohnte Beschäftigungssektor (vgl. Anlage 2). Am Arbeitsort Neuruppin gibt es insgesamt rund 2.010 geringfügig entlohnte Beschäftigungsverhältnisse, davon 1.420 im Haupterwerb (2017). Das bedeutet, in der Zusammenschau mit den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind etwa 8,5 % der Beschäftigungsverhältnisse ausschließlich geringfügig entlohnt. Die Entwicklung unterlag in den vergangenen Jahren vergleichsweise großen Schwankungen. In der Tendenz ist ein Rückgang bei der Zahl dieser Beschäftigungsverhältnisse (-150 bzw. -9,7 % seit 2005) festzustellen. Demgegenüber nahm die Beschäftigung im Nebenerwerb allerdings zu (+190 bzw. +48,0 %). Insgesamt gibt es damit einen leichten Zuwachs von gut 40 Arbeitsplätzen bzw. +2,0 %.

Eine ähnliche Entwicklung ist auch bezogen auf die Bewohner*innen Neuruppins zu beobachten. Zwar stieg die Zahl der Arbeitsverhältnisse an (+100 bzw. +6,4 %), diese bezog sich allerdings ausschließlich auf den Nebenerwerb. In diesem Bereich lag der Zuwachs bei 160 bzw. +48,3 %. Heute üben ca. 480 Einwohner*innen Neuruppins eine geringfügig entlohnte Beschäftigung als Nebenjob aus. Das sind ca. 2,5 % der Einwohner*innen im Erwerbsalter und eine potenzielle Zielgruppe für bezahlbaren Wohnraum. Weitere 5,8 % üben ausschließlich eine geringfügig entlohnte Beschäftigung aus.

Steigendes Pendelaufkommen – vergleichsweise hohe Arbeitsplatzzentralität

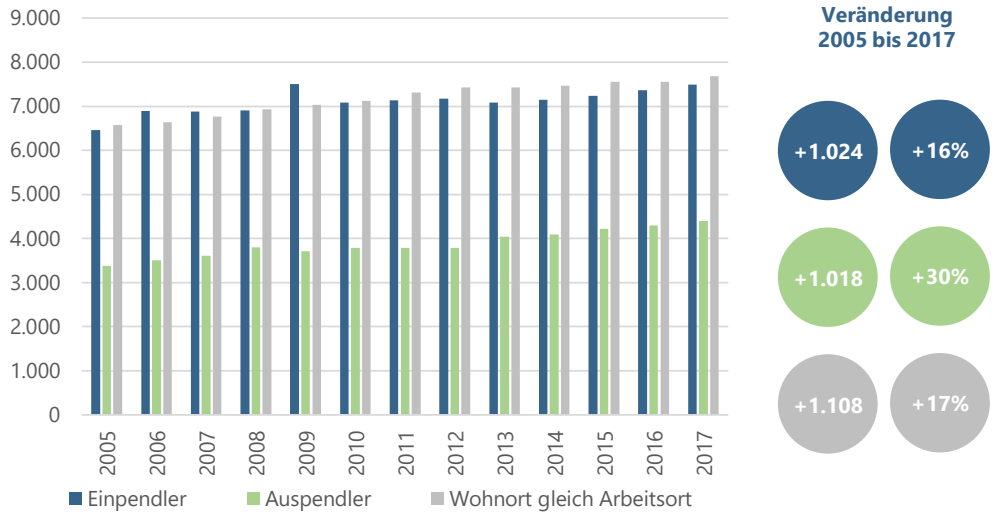
Für die Bewertung der aktuellen Marktsituation sowie von Chancen und Risiken für den Wohnungsmarkt kann der Wirtschafts- und Arbeitsstandort Neuruppin nicht isoliert betrachtet werden. Mit der wachsenden Zahl von Arbeitsplätzen und der steigenden Bedeutung der Fontanestadt als Wohnstandort ist eine erhebliche Zunahme der Pendelndenbewegungen verbunden.

Nur bei einem Teil der Beschäftigten ist der Arbeits- und Wohnort identisch. In Neuruppin sind dies etwa 7.690 Personen. Das bedeutet, etwa 50 % der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze sind von in Neuruppin wohnenden Personen besetzt. Von den Menschen, die in Neuruppin wohnen, haben wiederum knapp 64 % auch ihren Arbeitsplatz in der Stadt. Im Jahr 2005 lagen diese Werte bei 50 % bzw. 76 %.

Die Ursachen sind vielfältig. Beispielsweise bevorzugen einige junge, hochqualifizierte Beschäftigte urbane Wohnstandorte und nehmen das Pendeln zur Arbeit in eine andere Kommune in Kauf. Andere entscheiden sich aufgrund der besseren Verfügbarkeit von Bauland, günstigerer Miet- und Kaufpreise, der Anbindung und der Lebensqualität im Stadt-Umland-Raum zu wohnen und zum Arbeitsplatz zu pendeln. Wieder andere sind stark mit ihrem Wohnort verwurzelt bzw. an diesen gebunden und nehmen weite Strecken für den Arbeitsweg auf sich.

Der Pendlerstatistik der Bundesagentur für Arbeit zufolge pendelten 2017 ca. 7.490 Personen zur Arbeit nach Neuruppin ein. Das sind gut 1.020 Personen bzw. 15,8 % mehr als im Jahr 2005. Demgegenüber ist die Zahl der Auspendelnden zu anderen Arbeitsorten relativ betrachtet stärker gestiegen. Im Jahr 2017 pendelten 4.400 Personen aus der Stadt in eine andere Kommune aus. Im Vergleich zum Jahr 2005 sind dies 1.020 Personen bzw. 30,1 % mehr.

Abb. 5: Ein- und Auspendelnde 2005 bis 2017



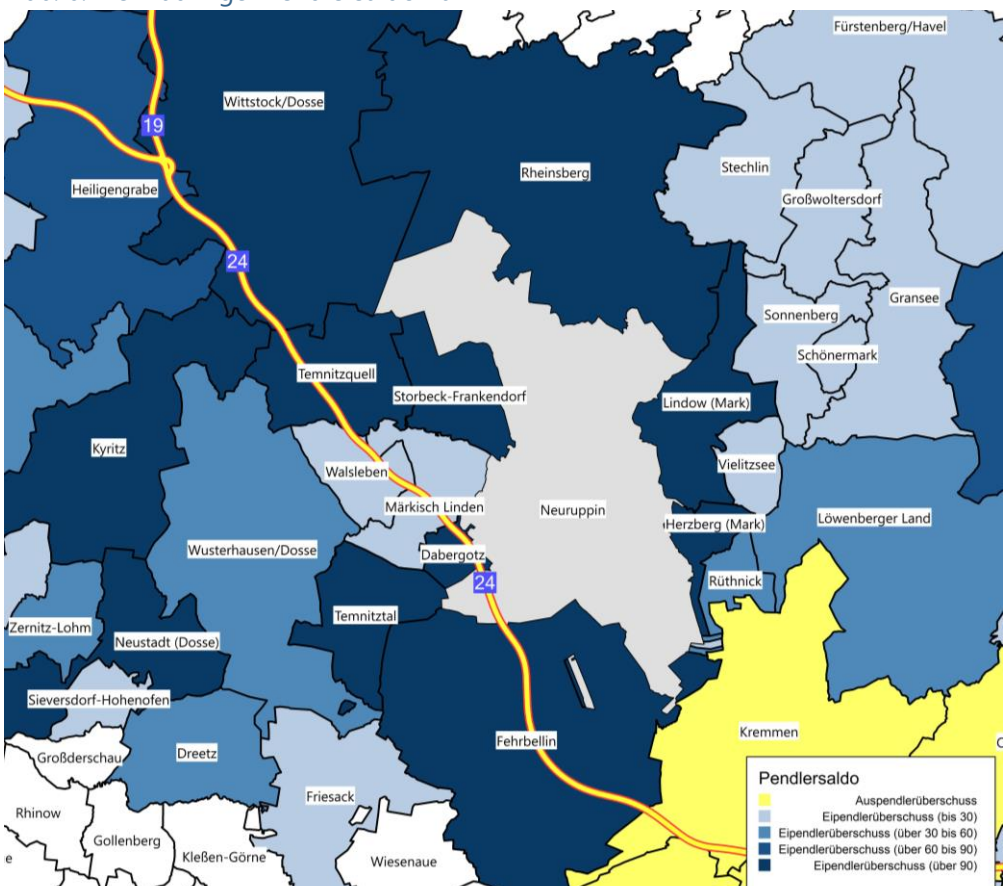
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Enge Verflechtungen im Stadt-Umland-Raum

Die Abbildung 6 stellt den Pendlersaldo gegenüber den Städten und Gemeinden im Stadt-Umland-Raum von Neuruppin dar, die gleichzeitig auch die engsten Pendelverflechtungen aufweisen. Die Bedeutung des Wohnstandortes „Umland" illustriert auch Anlage 3. Aus den umliegenden Kommunen Märkisch Linden, Storbeck-Frankendorf, Dabergotz und Temnitzquell pendeln zum Teil deutlich mehr als die Hälfte der Beschäftigten am Wohnort nach Neuruppin ein. In Walsleben, Herzberg (Mark), Temnitztal, Lindow (Mark) und Fehrbellin liegt dieser Wert zwischen zwei Fünfteln und einem Viertel. Insgesamt pendeln 3.390 Personen aus den elf angrenzenden Städten und Gemeinden ein. Das entspricht ca. 45 % aller Einpendelnden. Weitere 15 % kommen aus anderem Kommunen im Kreis Ostprignitz-Ruppin und ca. 15 % aus den benachbarten Kreisen Prignitz, Oberhavel und Havelland. Insgesamt wohnen etwa 84 % der Einpendelnden im Land Brandenburg. Darüber hinaus hat eine erhebliche Zahl von Einpendelnden den Wohnstandort im nahen Mecklenburg-Vorpommern und in Berlin (siehe folgende Seite).

Auch bei den Auspendelnden stellen der Stadt-Umland-Raum (26 % der Auspendelnden) und die anderen Kommunen im Kreis (15 %) bedeutende Ziele dar. Die zahlenmäßig wichtigsten Arbeitsstandorte sind Berlin, Fehrbellin, Märkisch-Linden, Wusterhausen/Dosse, Kyritz und Rheinsberg. 19 % der Auspendelndenbewegungen verlaufen in Richtung der drei brandenburgischen Nachbarkreise. Insgesamt 71 % der Auspendelnden arbeiten in Brandenburg und rund 16 % in Berlin. Insgesamt verzeichnet Neuruppin einen positiven Pendlersaldo gegenüber den Städten und Gemeinden der Region und einen Auspendelndenüberschuss in Richtung größerer Arbeitsmarktzentren, allen voran Berlin und Potsdam sowie gegenüber den Städten Nauen, Oranienburg, Kremmen und Frankfurt (Oder).

Abb. 6: Kleinräumiger Pendlersaldo 2017

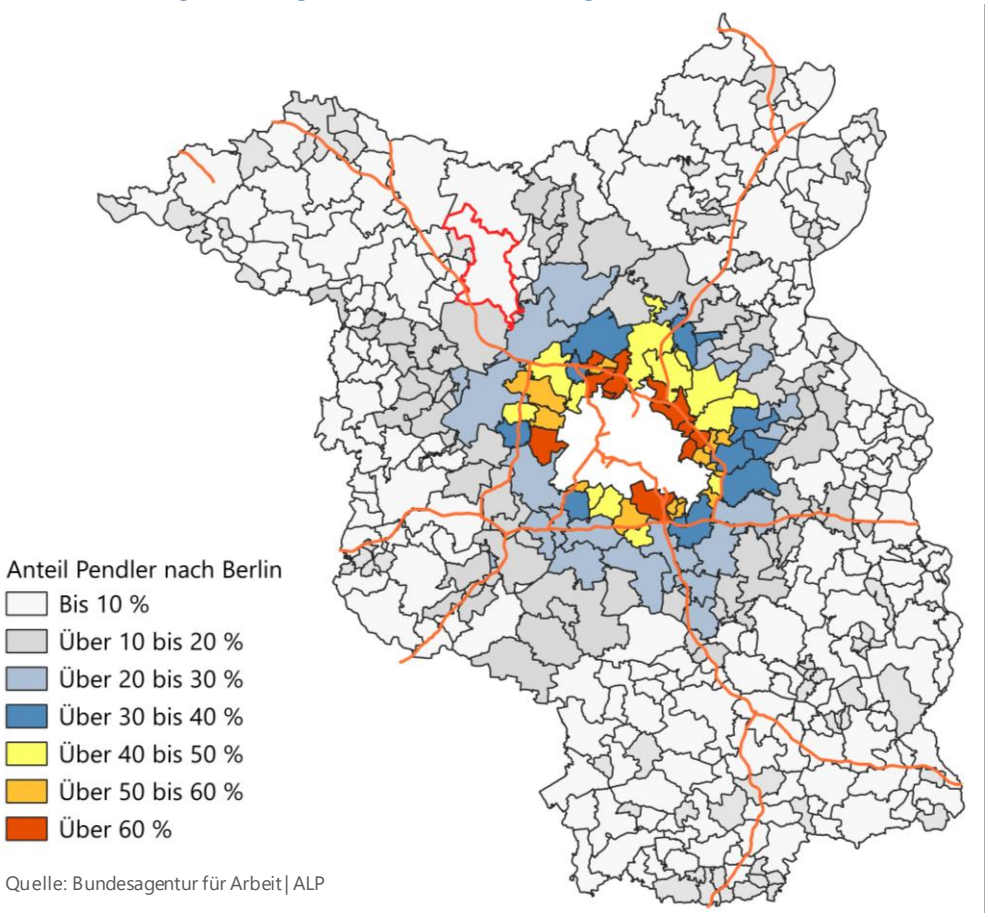


Positionierung von Neuruppin in der Wohnungsmarktregion Berlin

Von besonderem Interesse sind aus Wohnungsmarktperspektive die Pendelverflechtungen gegenüber der Bundeshauptstadt. Das Zentrum von Berlin liegt in ca. 60 km Luftlinie von Neuruppin entfernt. Das bedeutende Arbeitsmarktzentrum bietet sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze für mehr als 1,4 Millionen Menschen und hat eine erhebliche Ausstrahlung in die Region. Der Berliner Wohnungsmarkt erfährt seit Jahren einen deutlichen Nachfrageanstieg mit dem die Neubautätigkeit kaum Schritt halten kann. In den letzten Jahren sind deshalb verstärkt – insbesondere im Einfamilienhaussegment, zunehmend aber auch im Geschosswohnungsbau – Ausstrahlungseffekte und ein Nachfrageanstieg im Berliner Umland zu beobachten. Die engen Verflechtungen illustriert Abbildung 7. Diese stellt die Zahl der Einpendelnden nach Berlin an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort dar.

Deutlich wird dabei, dass aus den umliegenden Kommunen – wie beispielsweise Ahrensfelde, Schönefeld, Schöneiche, Birkenwerder und Falkensee – zum Teil deutlich mehr als 50 % der Beschäftigten nach Berlin einpendeln. Mit zunehmender Entfernung nimmt dieser Wert ab. Für Neuruppin liegt er bei ca. 6 % und ist damit von eher untergeordneter Bedeutung. Insgesamt pendeln 720 Personen regelmäßig zur Arbeit nach Berlin ein

Abb. 7: Wohnungsmarktregion Berlin - Verflechtungsintensität



Quelle: Bundesagentur für Arbeit | ALP

In den letzten Jahren ist eine Intensivierung der Pendelverflechtungen in einem erweiterten Stadt-Umland-Raum um Berlin zu beobachten (vgl. Anlage 5). Dies zeichnet sich insbesondere entlang größerer Verkehrsachsen (Autobahnen, Bundesstraßen, Bahnlinien) ab. Dies deutet eine Fortzugstendenz in diese Räume bzw. eine höhere Pendelbereitschaft nach Berlin an. Es sind zumindest Hinweise darauf, dass – neben dem direkten Berliner Umland – auch Städte und Gemeinden in größerer Distanz von den Ausstrahleffekten profitieren können.

Potenzial und Chance für Neuruppin

Für Neuruppin ist bislang nur eine geringe Zunahme der Verflechtungsintensität zu beobachten (+0,7 %-Punkte). In absoluten Zahlen ist allerdings eine Entwicklung wahrnehmbar. Seit 2010 ist die Zahl der Auspendelnden nach Berlin um etwa 150 Personen bzw. um 26 % gestiegen. Im gleichen Zeitraum stieg die Zahl der Auspendelnden nur um rund 16 %. Rund ein Viertel der zusätzlichen Auspendelnden haben einen direkten Bezug nach Berlin. Deutlich werden Potenziale auch anhand der Wanderungen (vgl. Kapitel 3.2.3). Innerhalb der letzten drei Betrachtungsjahre konnte Neuruppin rund 100 Einwohner*innen aus unterschiedlichen Ziel- und Altersgruppen aus Berlin hinzugewinnen.

Eine wichtige Voraussetzung um stärker von den Ausstrahleffekten – sofern sich die angespannte Situation in der Bundeshauptstadt und im Berliner Umland fortsetzt - zu profitieren, ist die geplante Fahrzeitverkürzung sowie Taktverdichtung für das Pendeln mit der Bahn. Derzeit benötigt die Bahn gut 60 Minuten bis Berlin-Gesundbrunnen. Das ist eine Größenordnung, die von vielen Pendelnden gerade noch akzeptiert wird. Eine kürzere Fahrzeit könnte weitere Gruppen ansprechen. Durch die Länder Berlin und Brandenburg, die DB-Netze und den VBB werden innerhalb des Projektes i2030 derzeit Maßnahmen zur Verbesserung der Schieneninfrastruktur entwickelt. Ab 2024 könnte eine Taktverdichtung (dann Halbstundentakt) erfolgen. Die direkte Einbindung des Regionalexpress nach Berlin-Gesundbrunnen über Berlin-Tegel und die Verkürzung der Fahrzeit sind ein Vorhaben mit längerer Vorlaufzeit. Voruntersuchungen dazu laufen derzeit. Parallel hat sich auch die Zahl der Einpendelnden aus Berlin erhöht. 2017 pendelten täglich ca. 620 Personen aus Berlin zur Arbeit nach Neuruppin ein (rund 8 % der Einpendelnden). Gegenüber 2010 ist die Gruppe um 190 Personen bzw. knapp 44 % – und damit stärker als die Einpendelndenzahlen insgesamt (+6 %) – gestiegen. Dabei kann es sich um Personen handeln, die vorher in Neuruppin gewohnt haben und nach Berlin fortgezogen sind, als auch um in Berlin Wohnende, die eine Anstellung in Neuruppin gefunden haben. Beide Gruppen stellen ein Zuzugspotenzial für Neuruppin dar.

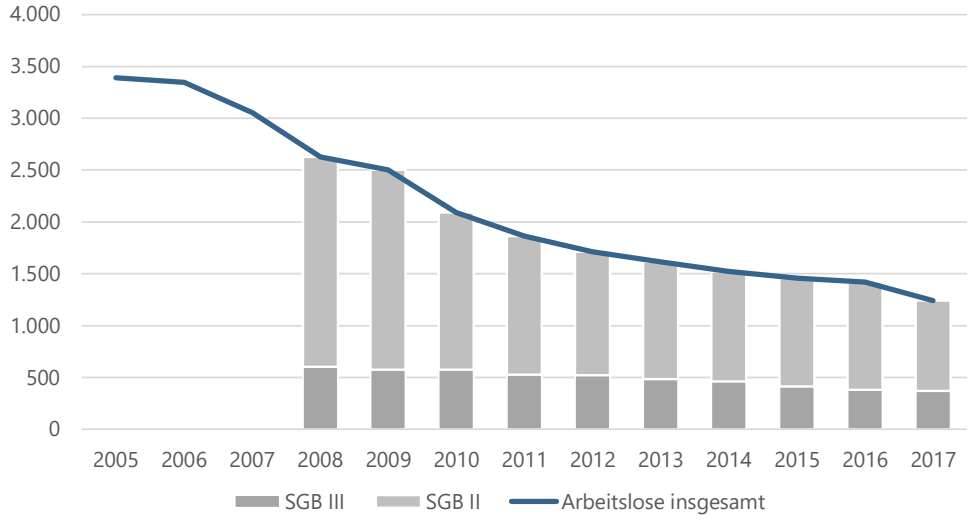
Die Pendeldaten illustrieren mögliche Auswirkungen auf die Nachfrageentwicklung. Auspendelnden aus anderen Wohnstandorten stellen ein Zuzugspotenzial für den Standort des Arbeitsplatzes dar, sofern die Lebensumstände dies ermöglichen. Dazu gehören vor allem Personen aus Regionen in größerer Distanz. Gerade für Haushalte in der Familiengründungsphase kann die Chance, Wohneigentum an einem familienfreundlichen Wohnstandort zu erwerben und den Arbeitsweg zu verkürzen, einen Umzug als Alternative erscheinen lassen. Von hoher Bedeutung für diese Zielgruppe sind eine entsprechende Infrastruktur und Daseinsvorsorge, also die Qualität des Wohnstandortes.

3.1.2 Arbeitssuchende

Deutlicher Rückgang der Arbeitslosenzahlen

Die positive konjunkturelle Entwicklung hat neben einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung auch zu einem Rückgang der Arbeitslosenzahlen (nach SGB II und SGB III) in der Fontanestadt geführt. Analog zur gesamtdeutschen Entwicklung und verstärkt durch das Wegfallen einer bedeutenden Zahl von Arbeitsplätzen nach der Wiedervereinigung lag die Zahl der Arbeitslosen Mitte der 2000er Jahre auf einem hohen Niveau. Im Zuge des Inkrafttretens der Arbeitsmarktreformen sind die Arbeitslosenzahlen spürbar zurückgegangen. Im Jahr 2017 waren im Jahresdurchschnitt in Neuruppin 1.240 Personen ohne Arbeit. Dies entspricht einem Rückgang von 2.150 Personen (2005=3.390) bzw. 63,4 %. Der Anteil der arbeitslosen Personen an der Bevölkerung im Erwerbsalter (zwischen 18 und 64 Jahren) ist zwischen 2005 und 2017 von 16,2 % aus 6,5 % zurückgegangen.

Abb. 8: Arbeitslosenzahlen (SGB II/SB III) 2005 bis 2017



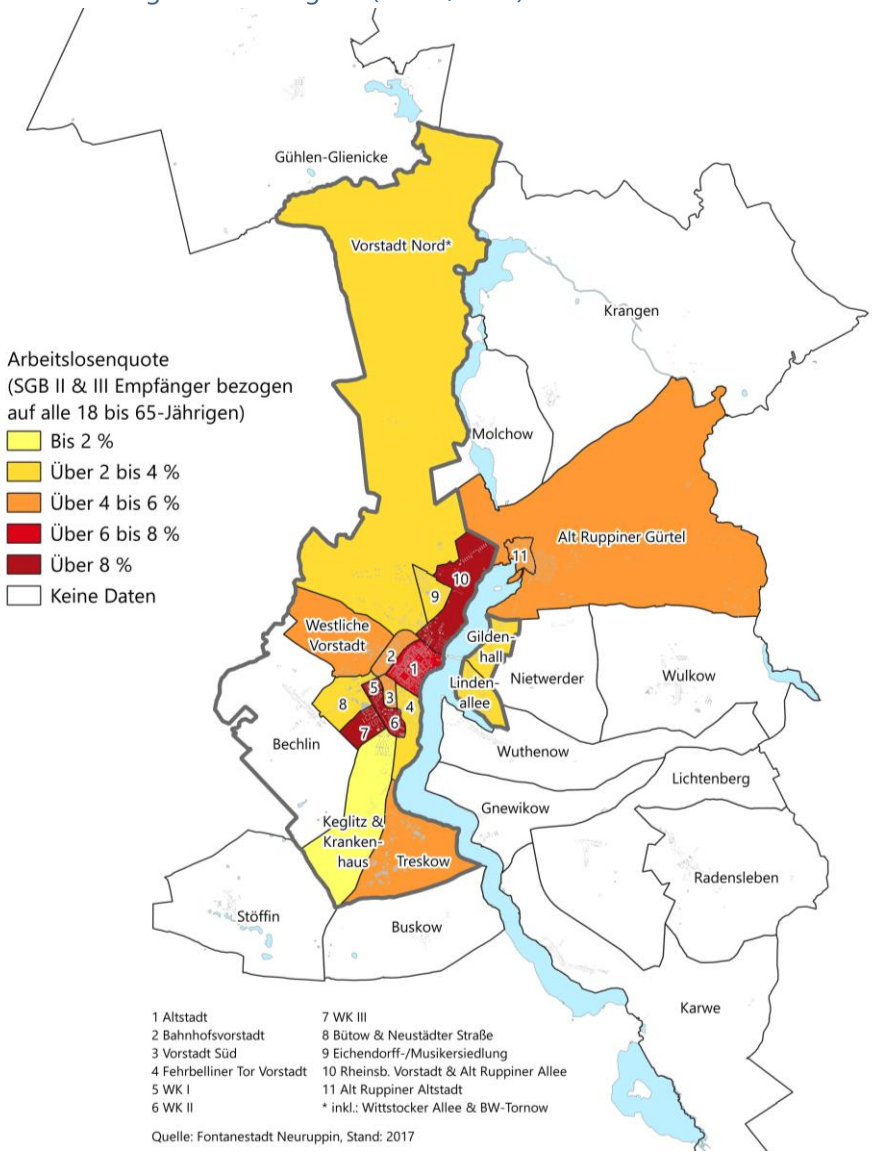
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Konzentration von Arbeitslosen in der Altstadt und den WK I bis III

Auf kleinräumiger Ebene[3] gibt es ein heterogenes Bild. Der gesamtstädtische Anteil der Arbeitslosen an den Personen im Erwerbsalter liegt bei 6,2 %. Festzustellen ist, dass der Arbeitslosenanteil in den stärker einfamilienhausgeprägten Stadträumen niedriger als der städtische Durchschnitt ist. Umgekehrt sind höhere Anteile in den von Geschosswohnungsbau dominierten Teilräumen zu beobachten (vgl. Abb. 9). Ein überdurchschnittlich hoher Arbeitslosenanteil lässt sich insbesondere in der Altstadt (7,3 %), der Rheinberger Vorstadt & Alt Ruppiner Allee (9,3 %) sowie in den Wohnkomplexen I bis III (8,4 bis 11,9 %) erkennen. Letztgenannte sind aufgrund soziostruktureller und städtebaulicher Problemlagen Teil des Städtebauförderprogramms Soziale Stadt. Die Anstrengungen und Erfolge der Beteiligten sind beachtlich. Dennoch bleibt dieser Teilraum ein Stadtbereich, mit besonderem Beobachtungs- und Handlungsbedarf. Der Anteil von Senioren*innen ist überdurchschnittlich hoch und ein großer Teil der Transferleistungsempfänger konzentriert sich auf diese Monitoringgebiete. 2017 lebten hier rund 38,0 % aller arbeitslos gemeldeten Neuruppiner*innen. Einen weiteren Schwerpunkt bildet die Altstadt (21,8 %).

[3] Die Daten auf Ebene der Monitoringgebiete liegen für die Jahre 2011 bis 2017 vor. Aus Datenschutzgründen können nicht für alle Räume Zahlen ausgewiesen werden. Die Daten unterscheiden sich beim Stichtag (31.12.) von den Daten auf gesamtstädtischer Ebene (30.06.). Danach lag die Arbeitslosenzahl mit 1.170 Personen etwa 70 Personen niedriger. Der Anteil an der Bevölkerung im Erwerbsalter liegt bei 6,2 %.

Abb. 9: Kleinräumige Arbeitslosigkeit (SGB II/SB III) 2017



Positive Entwicklung in allen Monitoringgebieten

Analog zur gesamtstädtischen Entwicklung ist auf kleinräumiger Ebene in allen Monitoringgebieten – von Räumen mit geringer Anzahl abgesehen – eine positive Entwicklung erkennbar (vgl. Anlage 6). Auf gesamtstädtischer Ebene sank der Arbeitslosenanteil von 8,7 % um 2,5 %-Punkte bzw. um 31,8 %. In der Altstadt lag der Rückgang bei 4,2 %-Punkten bzw. 35,2 %. In der Rheinsberger Vorstadt & Alt Ruppiner Allee lag der Rückgang bei 3,9 %-Punkten bzw. 29,2 %. Demgegenüber verlief diese Entwicklung in den WK I (1,2 %-Punkte, 13,9 %) bis III (-3,2 %-Punkte, 27,6 %) etwas langsamer. 2011 wohnten ca. 34,9 % der Arbeitslosen Neuruppin in den WK und 22,8 % in der Altstadt.

3.1.3 Kaufkraft

Unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau

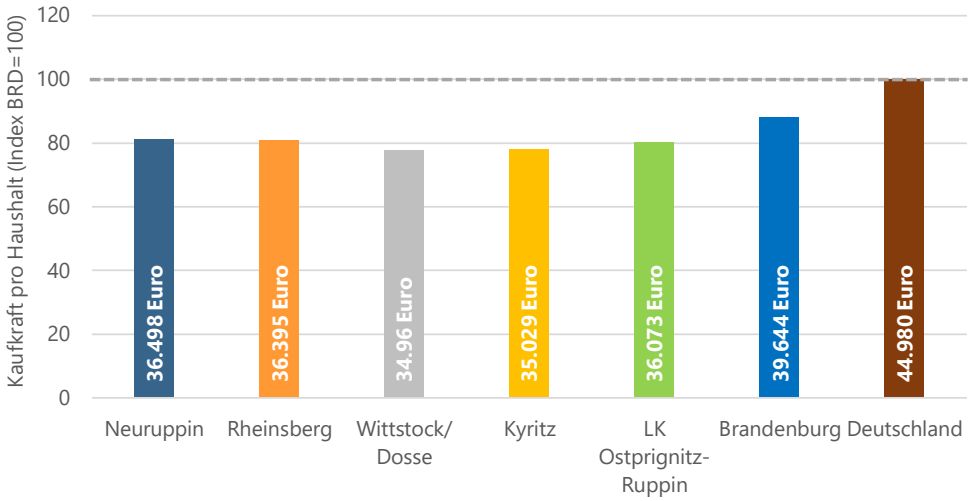
Die Kaufkraft[4] stellt einen weiteren wichtigen soziostrukturellen Indikator dar und hat unmittelbare Auswirkungen auf die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Im Zuge der positiven konjunkturellen Entwicklung hat auch die Kaufkraft in der Fontanestadt Neuruppin zugenommen. Aktuell liegt sie bei rund 18.600 Euro pro Einwohner*in pro Jahr (Index=83,7). Damit haben die Neuruppiner*innen eine im Vergleich zum Kreis (80,2) etwas höhere Kaufkraft (vgl. Anlage 7). Im Stadt-Umland-Raum weisen lediglich Rüthnick, Rheinsberg und Storbeck-Frankendorf eine etwas höhere Kaufkraft auf. Demgegenüber gibt es eine erhebliche Differenz zum Land (88,1) und zur Bundesrepublik (100,0) insgesamt. Für Brandenburg ist ein relativ starkes Kaufkraftgefälle vom Berliner Umland in Richtung der peripheren Räume charakteristisch. So befinden sich die Kommunen mit mehr als 20.000 Einwohnern*innen und einer Kaufkraft über dem Bundesdurchschnitt (Panketal, Wandlitz, Falkensee, Hohen Neuendorf, Kleinmachnow, Teltow) ausnahmslos im Berliner Umland. Demgegenüber liegen die Städte mit der niedrigsten Kaufkraft (Eberswalde, Finsterwalde, Rathenow, Eisenhüttenstadt, Fürstenwalde/Spree) in periphereren Lagen des Landes.

Ursächlich dafür ist nicht notwendigerweise ein tatsächliches Einkommensgefälle, sondern vielmehr die unterschiedliche Struktur der Bewohner*innen sowie von Angebot und Nachfrage auf den Wohnungsmärkten. Das Berliner Umland ist ein wichtiger Standort für Haushalte aus dem Berliner Raum, die Wohneigentum erwerben und im Einfamilienhaus leben möchten. Dies ist in Berlin in geringerem Umfang oder nur mit erheblich höheren Aufwendungen möglich. Diese Haushalte haben in der Regel eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft. Zum Vergleich: Die Wohneigentumsquote der genannten Umlandkommunen liegt bei durchschnittlich knapp 60 %. In den fünf Städten mit einer eher niedrigen Kaufkraft, liegt diese mit gut 24 % weniger als halb so hoch. In Neuruppin liegt die Eigentumsquote bei rund 30 % (vgl. Kapitel 3.3.1).

Für den Wohnungsmarkt ist darüber hinaus die Kaufkraft pro Haushalt ein zentraler Indikator. Dieser liegt in Neuruppin aktuell bei rund 36.500 Euro, was einem Index von 81,1 entspricht (vgl. Abb. 10). Analog zur Kaufkraft je Einwohner*in weist die Stadt einen Wert über dem Kreis- (80,2), aber unterhalb des Landes- (88,1) und Bundesdurchschnitts (100,0) auf. Letzterer liegt bei 44.980 Euro und damit rund 8.480 Euro pro Jahr über der Kaufkraft der Haushalte der Fontanestadt.

[4] Die Kaufkraft stellt die Summe, der dem Haushalt zur Verfügung stehenden Nettoeinkünfte (Einkommen, Transferleistungen, Kapitalerträge, Renten etc.) dar, von denen sowohl die wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen, wie z. B. die Miete, wie auch die variablen Kosten für den Konsum bedient werden.

Abb. 10: Kaufkraft pro Haushalt 2017 (Index)



Quelle: GfK

3.2 Demografische Entwicklung und Wohnungsnachfrage

3.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Moderater Bevölkerungsrückgang seit der Wiedervereinigung

Im Vergleich zu vielen anderen brandenburgischen und ostdeutschen Städten, die erhebliche Bevölkerungsverluste nach der Wiedervereinigung verzeichneten, verlief die Entwicklung in Neuruppin relativ moderat. Vom bisherigen Höchststand der Bevölkerungszahl nach 1990 (1993: 33.910 Personen mit Hauptwohnsitz) war – von einzelnen Jahren abgesehen – ein weitgehend kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2012 zu beobachten. In dieser Zeit verlor die Stadt rund 3.150 Einwohner*innen bzw. rund 9,3 % der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz. Im Vergleich zu den Programmstädten des Stadtumbau Ost in der Planungsregion Prignitz-Oberhavel (Kyritz, Neustadt/Dosse, Perleberg, Pritzwalk, Wittenberge, Wittstock/Dosse), deren Bevölkerung allein zwischen 2001 und 2015 um 11 bis 20 % zurückging[5], verlief die Entwicklung in Neuruppin positiver. In anderen brandenburgischen Regionen, die noch stärker vom Strukturwandel betroffen waren (Schwedt/Oder, Eisenhüttenstadt, Lausitz), sind die Bevölkerungsverluste mit 25 bis 30 % noch deutlich höher.

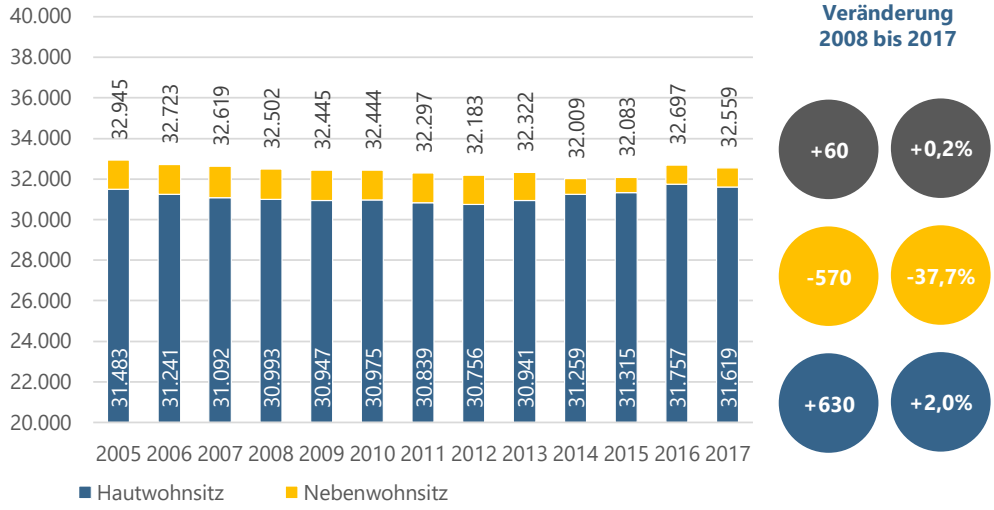
Leichter Bevölkerungszuwachs innerhalb der letzten zehn Jahre

Seit 2012 ist eine Trendumkehr festzustellen und die Stadt verzeichnet Bevölkerungszuwächse. Dem Einwohnermeldewesen zufolge, hat Neuruppin 2017 31.620 Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz. Weitere 940 Personen sind mit einen Nebenwohnsitz angemeldet. Im Vergleich der letzten zehn Jahre (2008 bis 2017) wuchs die Zahl der Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz um rund 630

[5] Stadtumbaumonitoring im Land Brandenburg; Monitoringbericht 2017; Berichtsjahr 2015, S. 45

Personen (+2,0 %). Demgegenüber hat sich die Zahl der Nebenwohnsitze – vermutlich im Zuge der Einführung einer Zweitwohnungssteuer[6] – von 2013 auf 2014 nahezu halbiert. Im Vergleich der Jahre 2008 und 2017 verringerte sich die Zahl der Nebenwohnsitze um 570 Personen bzw. 37,7 %. Die Gesamtbevölkerungszahl blieb mit einem Anstieg von rund 60 Personen (+0,2 %) weitgehend konstant.

Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2017



Quelle: Fontanestadt Neuruppin

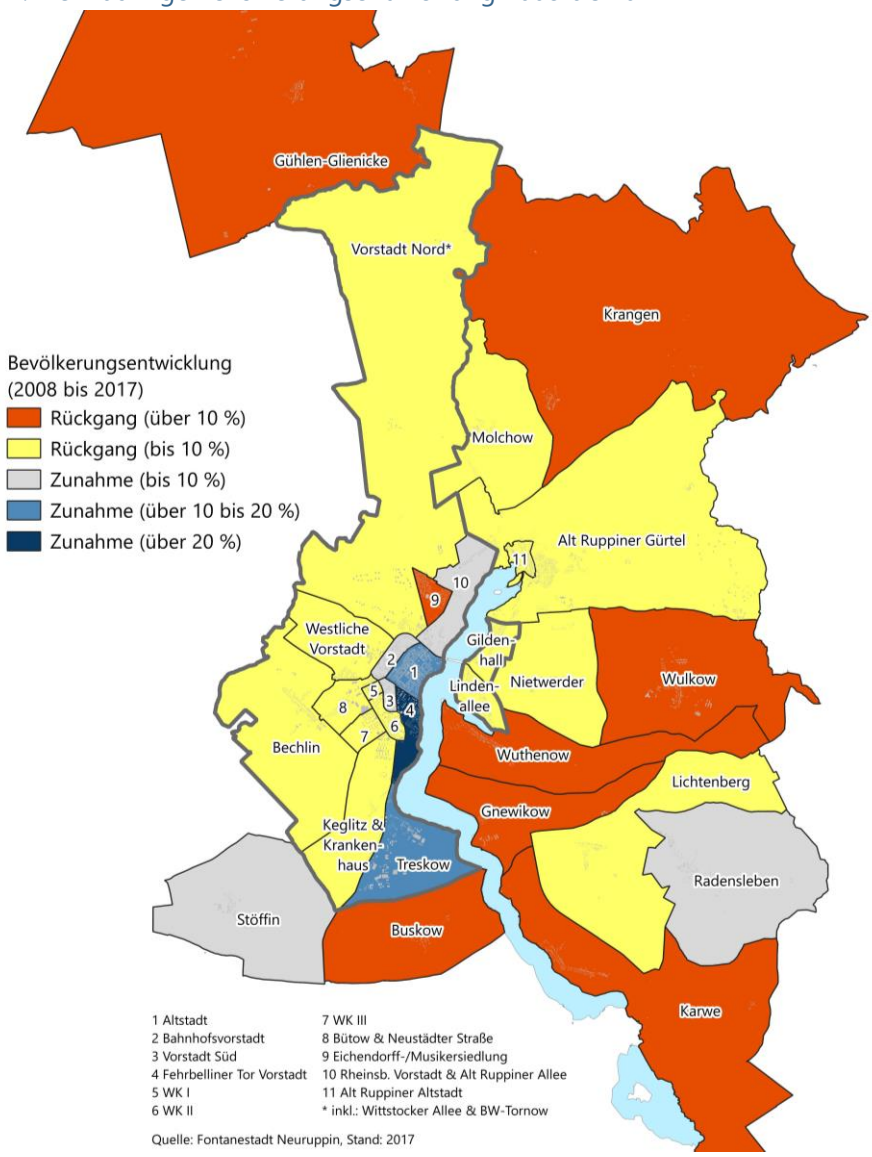
Heterogene Entwicklung innerhalb des Stadtgebietes: Kernstadt wächst

Allerdings verläuft die Entwicklung in den Monitoringgebieten und zwischen der Kernstadt und den Ortsteilen sehr heterogen (vgl. Abb. 12). In der Kernstadt stieg die Bevölkerungszahl seit 2008 um 1.040 Personen bzw. 4,3 % an. Schwerpunkt des Zuwachses waren die Fehrbelliner Tor Vorstadt (+610 EW; +130,4 %), deren Bevölkerungszahl sich im Zuge der Entwicklung des Wohngebietes „Sonnenufer" mehr als verdoppelt hat, und die Altstadt (+530 EW, +11,5 %), die bereits seit 1991 Sanierungsgebiet ist und in den letzten Jahren an Attraktivität als Wohnstandort für verschiedene Zielgruppen gewonnen hat.

Darüber hinaus waren erhebliche Gewinne in der Bahnhofsvorstadt (+180 EW; +9,3 %), Treskow (+120 EW; 19,3 %), Rheinsberger Vorstadt & Alt Ruppiner Allee (+100; +8,4 %) sowie in der Vorstadt Süd (+60 EW; +8,2 %) festzustellen. Demgegenüber ging die Bevölkerungszahl in der Eichendorff- bzw. Musikersiedlung (-130 EW; -12,3 %) sowie in den WK I bis III (-300 EW; -3,5 %) zurück.

[6] Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.03.2014

Abb. 12: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2017



Bevölkerungsverluste in den Ortsteilen

Die ländlich geprägten Ortsteile Neuruppins verzeichnen im Gegensatz zur Kernstadt – von Radensleben und Stöffin abgesehen – Bevölkerungsverluste. Seit 2008 lag der Rückgang bei 6,0 % bzw. bei 410 Personen. Die deutlichsten Bevölkerungsverluste waren in Wuthenow (-110 EW; -20,5 %) und Wulkow (-80 EW; -13,5 %) zu beobachten. In Wulkow wird die Zahl gemeldeter Einwohner*innen durch die Justizvollzugsanstalt (JVA) beeinflusst. Ohne die JVA ist von einer weitgehend stabilen Bevölkerungsentwicklung auszugehen. Zahlenmäßig bedeutende Verluste verzeichneten zudem Karwe, Krangen und Gühlen-Glienicke (je -50 EW) sowie Gnewikow und Alt Ruppiner Gürtel (je -40 EW).

Einflussfaktoren für die unterschiedliche Entwicklung

Zu den wichtigsten Einflussfaktoren für die heterogene Entwicklung zählen beispielsweise unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersstrukturen. An Standorten mit einer zunehmend älteren Bevölkerung geht die Zahl der Einwohner*innen im Zuge von Haushaltsverkleinerungen langsam zurück. Darüber hinaus haben die Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen, die regionale und überregionale Verkehrsanbindung sowie die unterschiedliche Attraktivität der Wohnstandorte Auswirkungen auf die demografische Entwicklung vor Ort. Weiterhin kann die Neubautätigkeit die Entwicklung in erheblichem Maße beeinflussen. Letztendlich kann sich eine positive Bevölkerungsentwicklung nur dort niederschlagen, wo (attraktive) Potenziale und Reserven innerhalb des Gebäude- und Wohnungsbestandes (marktaktive Leerstandsreserven) oder Flächenpotenziale für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen (vgl. Kapitel 3.2.3 Wanderungen von Neubaubeziehern*innen). Weiterhin können auch Freisetzungspotenziale im Gebäude- und Wohnungsbestand (Generationenwechsel) als Komponente der Bedarfsdeckung in einer mittel- und langfristig angelegten Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik von Bedeutung sein.

Zusätzliche Bauplätze allein sind kein adäquates Mittel

Die Ausweisung von zusätzlichen Bauplätzen allein ist kein adäquates Mittel zur Bewältigung der demografischen Herausforderungen. Aus Perspektive der Haushalte, die Wohneigentum erwerben möchten oder in eine Mietwohnung zuziehen, ist darüber hinaus die Anbindung mit dem MIV und ÖPNV sowie eine gute Ausstattung mit Kultur- und Freizeitangebot sowie Nahversorgungsmöglichkeiten von Bedeutung. Es ist zu erwarten, dass zusätzliche Bauplätze bei der aktuellen Marktlage auf eine Nachfrage treffen würden. Allerdings dürfte dies eher zu einer Bevölkerungsstabilisierung beitragen. Demgegenüber besteht das Risiko, dass ältere Gebäudebestände leerfallen. Sofern keine Flächenpotenziale mit bestehendem Baurecht zur Verfügung stehen, ist im Einzelfall die Neuausweisung geboten. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Neuerschließung von Baugebieten neben den zunächst einmaligen Herstellungskosten zu langfristigen Folgekosten führen.[7] Verschiedene fiskalische Wirkungsanalysen zeigen, dass eine langfristige finanzielle Vorteilhaftigkeit nicht gegeben ist. Mit Blick auf die aktuellen kleinteiligen Strukturen und das Ortsbild sollte sich die Neubautätigkeit auf eine schonende Weiterentwicklung der Ortsteile durch punktuelle Arrondierungen und durch Nachverdichtung konzentrieren.

3.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die demografische Entwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, welche die Geburten und die Sterbefälle umfasst, sowie aus den Wanderungsbewegungen zusammen.

[7] Vgl. beispielsweise Baukulturbericht 2018/2019, S. 34 und S. 60

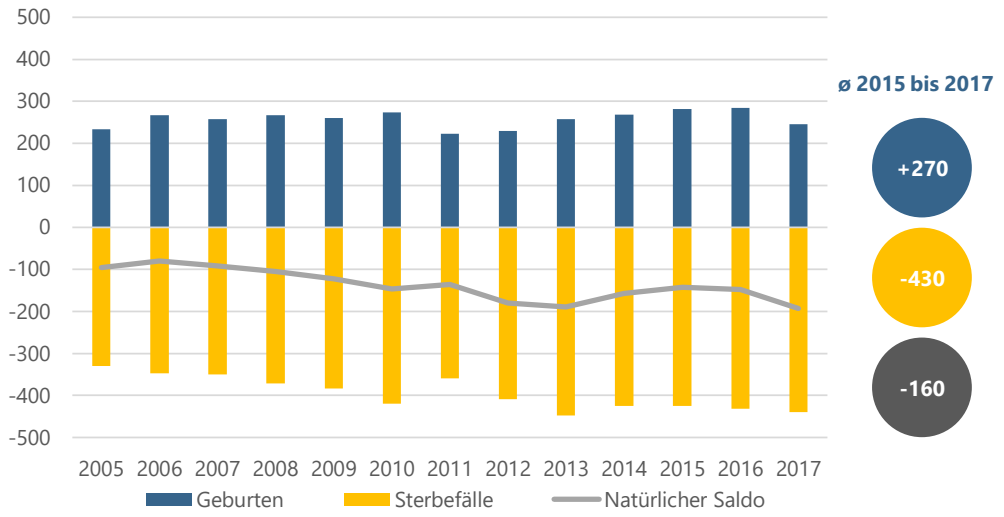
Deutschlandweiter Trend

Für die Bundesrepublik Deutschland ist – von wenigen wachstumsstarken Ballungsräumen abgesehen, die aufgrund ihrer Attraktivität und wirtschaftlichen Prosperität eine hohe Anziehungskraft auf jüngere Bevölkerungsschichten ausüben – eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch. Die Fertilitätsrate ist seit den 1960er (von ca. 2,50 Kindern pro Frau) und insbesondere in den 1970er Jahren erheblich gesunken (auf ca. 1,40 Kinder pro Frau) und lag in den letzten vier Jahrzehnten auf einem niedrigen Niveau. In der jüngeren Vergangenheit ist allerdings ein leichter Anstieg der Fertilitätsrate zu beobachten (ca. 1,57 Kinder pro Frau im Jahr 2017). Im Land Brandenburg liegt diese mit 1,64 Kindern pro Frau leicht über dem Durchschnitt der Bundesrepublik und der neuen Länder (1,61 Kinder pro Frau).

Konstant negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Fontanestadt Neuruppin entspricht dem bundesweiten Trend. Aufgrund einer insgesamt vergleichsweise alten Bevölkerung sind die Auswirkungen allerdings stärker ausgeprägt. Die Zahl der Sterbefälle übersteigt im gesamten Betrachtungszeitraum (vgl. Abb. 13) die Anzahl der Geburten. Im Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2017 sind ca. 270 Geburten und 430 Sterbefälle pro Jahr in Neuruppin zu verzeichnen. Bei einer ausschließlichen Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung hätte Neuruppin in den letzten drei Jahren durchschnittlich 160 Einwohner*innen pro Jahr verloren.

Abb. 13: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2017



Quelle: Fontanestadt Neuruppin

Sowohl die Anzahl der Geburten als auch der Sterbefälle haben in den letzten Jahren tendenziell zugenommen. Im Durchschnitt der Jahre 2005 bis 2007 lag die durchschnittliche Geburtenzahl mit 250 pro Jahr etwas niedriger. Der deutliche Anstieg der Zahl der Sterbefälle (ø +70 pro Jahr) hat zu einer negativen Entwicklung des natürlichen Saldos beigetragen.

Ursachen

Für die nächsten Jahre geht ALP von einer weiteren Fortsetzung dieses Trends aus. Neben den beschriebenen allgemeinen Trends, die zu einer niedrigen Geburtenrate führen, macht sich die – trotz des positiven Trends der jüngeren Vergangenheit – zu geringe Anziehungskraft der Stadt für junge Erwachsene bemerkbar und verstärkte diese Entwicklung. Da die hohen Geburtenzahlen der 1950er/1960er Jahre nicht mehr erreicht werden, verschiebt sich die Altersstruktur sukzessive. Der Anteil der Personen in der Familiengründungsphase nimmt ab, die Zahl der Senioren*innen steigt (vgl. Kapitel 3.2.4 und 4.1). Dieser Trend kann nur durch Zuzüge abgeschwächt werden. Die Baulandausweisung kann dabei eine zentrale Rolle einnehmen. Der Zuzug von jungen Paaren bzw. Familien ist vielfach mit dem Wunsch nach einem Einfamilienhaus verbunden.

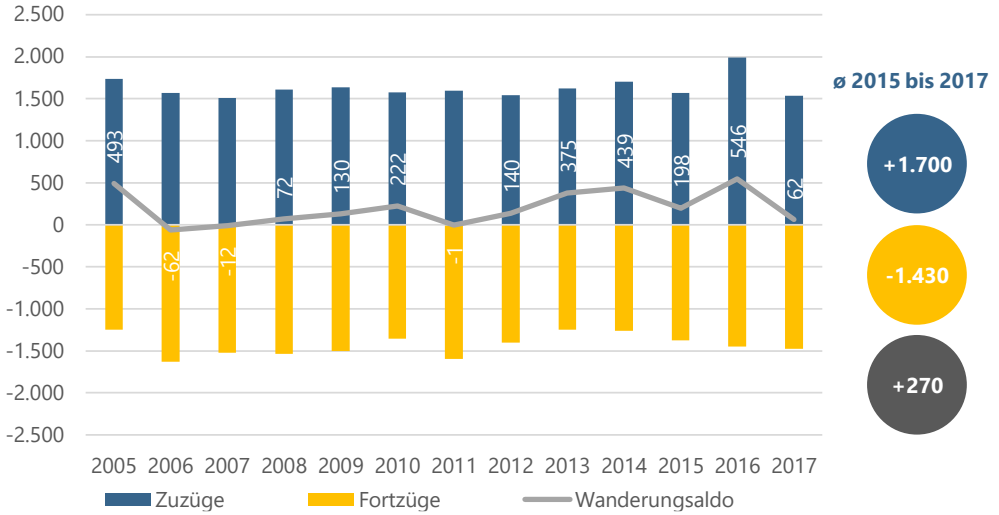
3.2.3 Wanderungen

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung als demografischer Faktor ist in der langfristigen Perspektive vergleichsweise stabil und weist eine relativ geringe Amplitude auf. Wanderungsbewegungen werden stark durch endogene und exogene Effekte beeinflusst, weshalb vielfach eine hohe Variabilität charakteristisch ist. Beispiele dafür sind der Flüchtlingszuzug, die arbeitsmarktbezogene Zuwanderung aus dem Ausland sowie der Neubau von Wohnungen auf Märkten mit einer hohen Nachfrage.

Neuruppin verzeichnet Wanderungsgewinne

Im Gegensatz zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung verzeichnet die Fontanestadt in zehn der letzten 13 Jahre des Betrachtungszeitraums einen positiven Wanderungssaldo (vgl. Abb. 14), der in sieben Jahren auch das Geburtendefizit kompensieren konnte. Die Zahl der Zuzüge war in den letzten Jahren vergleichsweise stabil und unterlag nur geringen Schwankungen. Eine Ausnahme stellt das Jahr 2016 dar, in dem der Flüchtlingszuzug die positive Wanderungsbilanz beeinflusst. Demgegenüber hat sich in den Jahren 2013 bis 2015 die Zahl der Fortzüge gegenüber den Vorjahren tendenziell verringert und zu einem deutlichen Wanderungsgewinn beigetragen. Im Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2017 zogen 1.700 Personen zu, während ca. 1.430 Personen pro Jahr fortzogen. Der durchschnittliche jährliche Wanderungsgewinn in diesem Zeitraum liegt bei rund 270 Personen. Es wird deutlich, dass die positive Bevölkerungsentwicklung Neuruppins ausschließlich durch die Wanderungsgewinne erreicht wurde. Ohne die positive Wanderungsdynamik würde sich die Bevölkerungszahl weiterhin rückläufig entwickeln.

Abb. 14: Zu- und Fortzüge der Fontanestadt Neuruppin 2005 bis 2017



Quelle: Fontanestadt Neuruppin

Wanderungsgewinne in nahezu allen Alters- und Zielgruppen

Bei der Differenzierung der Wanderungsbewegungen nach dem Alter (vgl. Anlage 8) wird deutlich, dass sich die Wanderungsgewinne auf nahezu alle Alters- und Zielgruppen beziehen. Zu beobachten ist sowohl ein Zuzug von Familien, darauf deuten die Wanderungsgewinne bei den unter 18-Jährigen hin, als auch der Generation 50+ sowie bei Senioren*innen und Hochbetagten. Positiv ist darüber hinaus ein Wanderungsgewinn bei den 18- bis 24-Jährigen zu werten. In dieser Altersgruppe sind häufig ausbildungs- und arbeitsplatzbezogene Abwanderungstendenzen in Richtung großer Arbeitsmarktzentren und Hochschulstandorte charakteristisch. Zwar wird besonders diese Altersgruppe auch durch den Flüchtlingszuzug beeinflusst, allerdings ist auch in Jahren mit einem geringen Zuzug von Geflüchteten eine mindestens ausgeglichene Bilanz festzustellen.

Wanderungsverflechtungen mit dem Ausland und Flüchtlingszuzug

In einem erheblichen Maße haben auch Wanderungsgewinne aus dem Ausland zur Bevölkerungsentwicklung beigetragen. Zwischen 2015 und 2017 zogen jährlich rund 166 Personen aus dem Ausland zu, während etwa 100 Menschen fortzogen. Das entspricht einem durchschnittlichen Wanderungsgewinn von 66 Personen. Der größte Teil der Zuziehenden sind Kinder und Jugendliche (ca. 29 %) sowie 25- bis 45-Jährige (rund 44 %). Insgesamt hat der Zuzug aus dem Ausland rund ein Fünftel des Wanderungsgewinns der letzten Jahre ausgemacht.

Diese Wanderungen sind weitestgehend unabhängig vom Flüchtlingszuzug in den Jahren 2014 und 2015, der sich in Neuruppin insbesondere in der Bevölkerungsstatistik des Jahres 2016 niedergeschlagen hat. Da die Geflüchteten zunächst in der zentralen Erstaufnahmeeinrichtung des Landes Brandenburg in Eisenhüttenstadt untergebracht wurden und anschließend nach Neuruppin gekommen sind, werden sie nicht als Zuzüge aus dem Ausland registriert. Um abschätzen zu können, welchen Anteil der Flüchtlingszuzug nach Neuruppin an den Wanderungen ausmachte, wurde zusätzlich die Staatsangehörigkeit[8] der Zu- und Fortziehenden ausgewertet. Danach sind durchschnittlich 219 Zuzüge (rund 13 % aller Zuzüge) und 130 Fortzüge (ca. 9 % aller Wegzüge) auf Geflüchtete zurückzuführen. Das bedeutet, etwa ein Viertel des Wanderungsgewinns der letzten drei Jahre resultiert aus dem Zuzug von Flüchtlingen.

Wanderungsgewinne aus dem Umland-Raum – Fortzugstendenz bei Familien

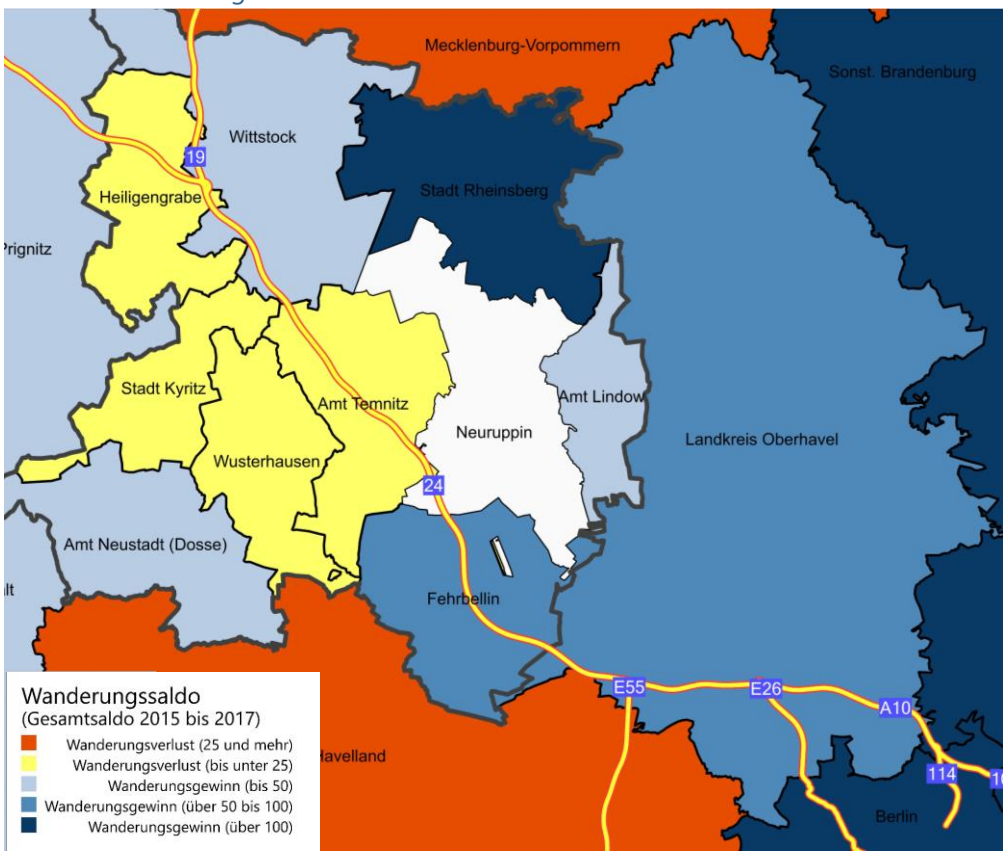
Neuruppin verzeichnet – von einzelnen Gemeinden abgesehen – Wanderungsgewinne innerhalb des Landkreises Ostprignitz-Ruppin (vgl. Abb. 13 und Anlagen 9 bis 11). Mit den Städten und Gemeinden des Kreises bestehen die engsten Wanderungsverflechtungen. Je rund ein Drittel der Zu- und Fortzüge entfallen auf diese Kommunen. Die Wanderungsgewinne entfallen insbesondere auf junge Erwachsene (18- bis 24-Jährige), Best-Ager sowie Senioren*innen und Hochbetagte.

Demgegenüber sind Fortzugstendenzen bei Familien in das nahe Umland zu erkennen. Darauf deuten die Wanderungsverluste bei Kindern und Jugendlichen (unter 18-Jährige) sowie den 25- bis 45-Jährigen (Elterngeneration) hin. Diese Wanderungen innerhalb des Nahbereichs sind vielfach wohnungsmarktbezogen motiviert und schwerpunktmäßig auf das Einfamilienhaussegment ausgerichtet. Das bedeutet, diese Haushalte ziehen an Standorte, an denen ein Bestandsobjekt bzw. Bauland verfügbar ist. Im Zuge des günstigen Zinsniveaus und gewisser Nachholbedarfe gibt es derzeit ein erhebliches Nachfragepotenzial nach Wohneigentum im Allgemeinen und von Familien nach Einfamilienhäusern im Speziellen. Diese Nachfrage kann derzeit kaum bedient werden. Es ist davon auszugehen, dass sich bei einer entsprechenden Verfügbarkeit in Neuruppin, zumindest ein Teil der Haushalte gegen einen Fortzug entschieden hätte.

Ein mit den Umlandkommunen vergleichbares Wanderungsmuster gibt es im Verhältnis zu den benachbarten brandenburgischen Landkreisen Havelland, Oberhavel und Prignitz. Die Verflechtungsintensität ist deutlich niedriger (jeweils 11 bzw. 12 % der Zu- bzw. Fortzüge), das Bild insgesamt jedoch vergleichbar. Das bedeutet, es sind ähnliche Zu- und Fortzugstendenzen erkennbar.

[8] Als Herkunftsländer von Geflüchteten im engeren Sinne wurden dabei insbesondere Afghanistan, Syrien, Irak und Iran angenommen. Zuziehende aus EU-Staaten sowie Menschen, die aus Ländern stammen, die eher eine wirtschaftlich motivierte Migration nahelegen, wurden nicht berücksichtigt.

Abb. 15: Wanderungen nach Ziel- und Herkunftsort 2015 bis 2017



Wanderungsgewinne aus Berlin

Etwas engere Wanderungsverflechtungen gibt es gegenüber der Bundeshauptstadt Berlin. Jeweils etwa 13 % des Aufkommens entfallen darauf. Innerhalb der letzten drei Jahre konnte Neuruppin einen Wanderungsüberschuss verzeichnen, der rund 10 % des Wanderungsgewinns ausmachte. Bezogen auf die Altersgruppen gibt es insbesondere ausbildungs- und arbeitsplatzbezogene Fortzugstendenzen junger Erwachsener in der Haushaltsgründungsphase (18- bis 24-Jährige). Demgegenüber übersteigen die Zu- die Fortzüge bei allen anderen Zielgruppen. Das bedeutet, es gibt Zuzüge von Familien, Best-Agern und von Senioren*innen aus dem Berliner Raum. Die Ergebnisse aus den anderen Teilräumen Brandenburgs (außerhalb der vier betrachteten Kreise) sind nur eingeschränkt aussagekräftig, da diese durch den Zuzug von Flüchtlingen beeinflusst sind. Lässt man das Jahr 2016 außen vor, zeigt sich eine insgesamt ausgeglichene Bilanz.

Leichter Wanderungsgewinn bei innerdeutschen Wanderungen

Einen Überschuss gibt es auch bei Wanderungen innerhalb Deutschlands, die über Berlin und Brandenburg hinausgehen. Innerdeutsche Wanderungen machen rund 19 % der Zu- und 22 % der Fortzüge aus. In der Bilanz entfallen lediglich rund 8 % des Gewinns auf Binnenwanderungen. Die größte Gruppe der Zuziehenden sind 25- bis 44-Jährige.

Vertiefung: Außenwanderungen von Neubaubeziehern*innen

Um die Effekte der Neubautätigkeit und die dadurch angesprochenen Zielgruppen herauszuarbeiten, hat ALP eine Zusatzauswertung zu den von außerhalb Neuruppins zuziehenden Neubaubeziehern*innen durchgeführt. Einbezogen wurden dabei alle Standorte im Einfamilien- und Mehrfamilienhaussegment der vergangenen fünf Jahre (2013 bis 2017). An die entsprechenden Adressen konnten insgesamt rund 450 Zuzüge festgestellt werden. Das entspricht insgesamt gut 5 % aller Zuzüge in diesem Zeitraum. Da auch Menschen aus Neuruppin Neubauwohnungen bezogen haben, deren Umfang nicht nachvollzogen werden kann, ist es nicht möglich, Aussagen hinsichtlich der Versorgungswirkung abzuleiten. Unter der Annahme, dass die Möglichkeit ein Neubauobjekt zu beziehen, maßgeblich zum Umzug beigetragen hat, wäre mehr als die Hälfte des Wanderungsgewinns darauf zurückzuführen. Umgekehrt ist jedoch nicht bekannt, wie viele Neuruppiner Haushalte, die nicht diese Möglichkeit hatten, an andere Standorte fortgezogen sind.

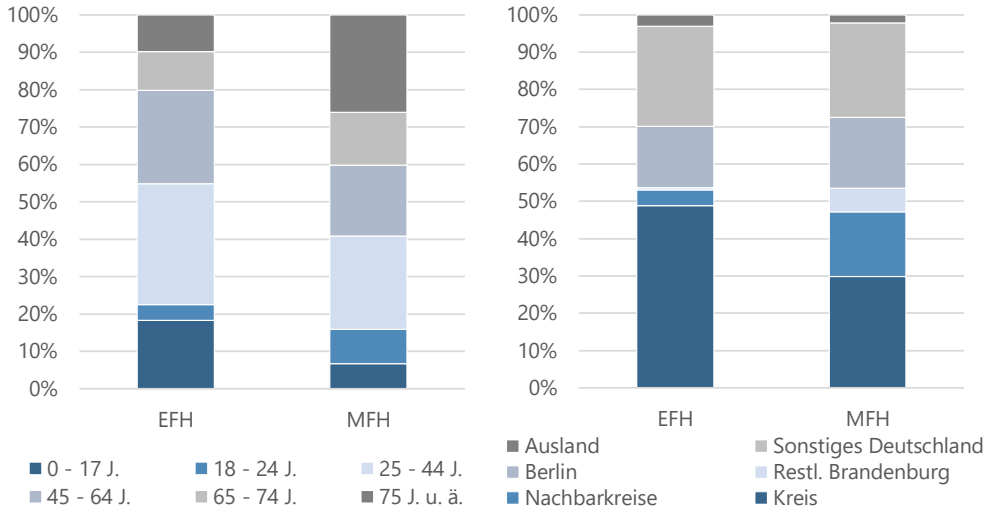
Festgestellt werden kann – auf Basis der vorliegenden Daten – welche Zielgruppen an Neubaustandorte gezogen sind, und woher diese kamen (vgl. Abb. 16). Von den Einfamilienhausbewohnern*innen lebte mehr als die Hälfte (ca. 52 %) vorher innerhalb des Landkreises Ostprignitz-Ruppin bzw. in den drei angrenzenden brandenburgischen Kreisen. Der Anteil von Berliner*innen, die ein Einfamilienhaus in Neuruppin bezogen haben, liegt bei rund 16 %. Interessant ist der vergleichsweise große Anteil von Zuzügen aus anderen Bundesländern (27 %). Der Anteil von Personen aus anderen brandenburgischen Regionen bzw. aus dem Ausland ist vergleichsweise gering. Bezogen auf das Mehrfamilienhaussegment ist das Bild durchaus vergleichbar. Die Mehrheit wohnte vorher im näheren Umfeld von Neuruppin (47 %), wobei der Anteil der Nachbarkreise etwas höher ausfällt. Auch der Anteil von Berlinern (19 %) und Zuziehenden aus anderen Bundesländern (25 %) weisen keine gravierenden Unterschiede auf. Lediglich der Anteil aus anderen brandenburgischen Regionen ist erheblich größer als bei den Neubaubeziehern*innen im Einfamilienhaussegment.

Im Vergleich zum vorherigen Wohnstandort unterscheiden sich die Neubauprojekte im Ein- und Mehrfamilienhaussegment stärker hinsichtlich der angesprochenen Zielgruppen. Im Einfamilienhaussegment werden schwerpunktmäßig Paar- und Familienhaushalte angesprochen. Etwa 18 % der gemeldeten Personen sind Kinder und Jugendliche (unter 18-Jährige). Dieser Wert ist relativ gering. Allerdings ist dabei nicht berücksichtigt, wie viele Kinder nach dem Einzug geboren wurden. Weitere 32 % der Bewohner*innen sind zwischen 25 und 44 Jahre und 25 % zwischen 45 und 64 Jahre alt. Der Anteil von jüngeren Erwachsenen (18- bis 24-Jährige) ist relativ gering, der Anteil von Senioren*innen mit rund 20 % jedoch relativ hoch. Dies ist wahrscheinlich nur zu einem geringen Anteil mit reinen Senioren*innenhaushalten zu begründen. Vielmehr dürften diese Personen häufiger Teil eines Mehrgenerationenhaushalts sein.

Im Mehrfamilienhaussegment werden demgegenüber andere Zielgruppen angesprochen. Kinder und Jugendliche (7 %), 25- bis 44-Jährige (25 %) und 45- bis 64-Jährige (19 %) haben einen geringeren Anteil. Etwas stärker sind junge Haushaltsgründer zwischen 18 und 24 Jahren (9 %) vertreten. Demgegenüber liegt der Anteil von Senioren*innen (65 Jahre und älter) mit einem Anteil von 40 % im Vergleich zum Einfamilienhaussegment doppelt so hoch.

Gerade der Einzug der letztgenannten Gruppe deutet auf eine den Generationenwechsel unterstützende Wirkung hin. Sollte es bei innerstädtischen Umzügen ein ähnliches Bild geben, würde dies darauf hindeuten, dass durch den Neubau Umzugsketten ausgelöst werden, die beispielsweise ein Einfamilienhaus ggf. zugunsten eines Familienhaushaltes freisetzen. Das bedeutet, der Neubau in diesem Segment kann eine ähnliche Versorgungswirkung entfalten, wie ein zusätzliches EFH-Grundstück, bei deutlich geringerem Flächenverbrauch.

Abb. 16: Zuzüge von Neubaubeziehern 2013 bis 2017



Quelle: Fontanestadt Neuruppin

Fokus der zuziehenden Haushalte liegt auf der Kernstadt

Innerhalb der Fontanestadt – auf Ebene der Monitoringgebiete – schlagen sich die Außenwanderungen sehr unterschiedlich nieder (vgl. Abb. 17). Die Wanderungen über die Stadtgrenze resultieren zum größten Teil aus Zu- bzw. Fortzügen in bzw. aus der Neuruppiner Kernstadt (80,4 % der Zuzüge; 78,8 % der Fortzüge). Der Fokus der wohnungssuchenden Zuziehenden lag auf der Kernstadt. Etwa 88,6 % des gesamtstädtischen Wanderungsgewinns (806 Personen) schlägt sich in diesem Bereich nieder. Die Gebiete, die am stärksten durch Zuwanderung profitieren konnten, sind die Altstadt (+271), Vorstadt Süd (+109), WK III (+91), Rheinsberger Vorstadt & Alt Ruppiner Allee (+74), Fehrbelliner Tor Vorstadt (+65) und die Bahnhofsvorstadt (+51). Nennenswerte Außenwanderungsverluste gab es ausschließlich in der Vorstadt Nord (-27).

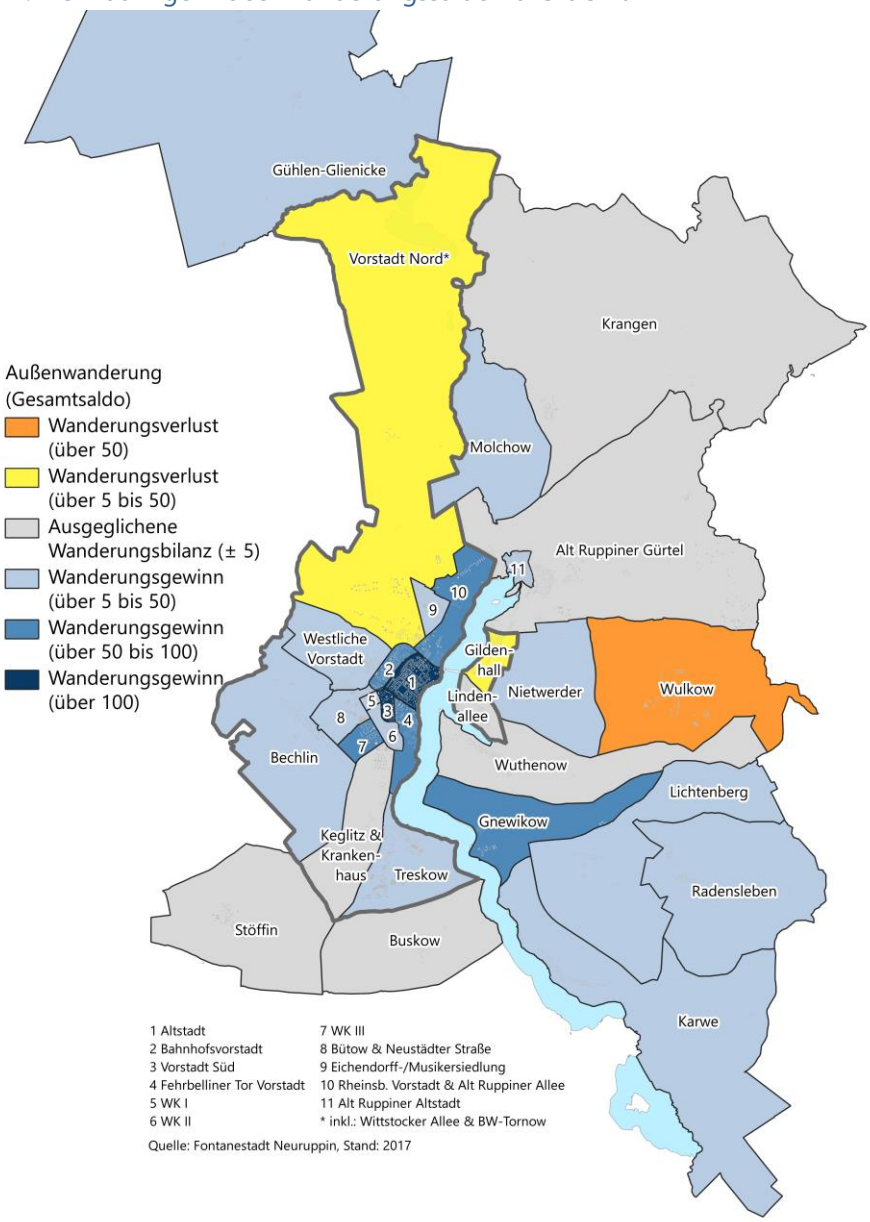
Den Schwerpunkt der Wanderungsgewinne bilden insbesondere ältere Leute (39 % des Wanderungsgewinns). Bei den Senioren*innen (65- bis 74-Jährigen) und Hochbetagten (75 Jahre und älter) zogen insgesamt 277 Personen mehr in die Kernstadt zu als fort. Die räumlichen Schwerpunkte bildeten insbesondere der WK II, die Altstadt und die Vorstadt Süd (vgl. Anlage 13). Darüber hinaus gab es auch erhebliche Zuzüge in der Altersgruppe zwischen 45 und 64 Jahren (21 %), die sich vor allem in der Altstadt, den drei WK und der Fehrbelliner Tor Vorstadt niederschlugen.

Bei jungen Erwachsenen in der Haushaltsgründungsphase (18- bis 24-Jährige) – die knapp 13 % des Zuzugs ausmachen – lagen die Präferenzen ebenfalls auf der Altstadt, Vorstadt Süd und Treskow. Ähnliche Präferenzen gibt es auch bei zuziehenden Familien (vgl. Anlage 12). Die größte Zahl der Kinder und Jugendlichen war in der Altstadt festzustellen. Mit etwas Abstand folgen die Rheinsberger Vorstadt & Alt Ruppiner Allee sowie die Vorstadt Süd.

Leichte Wanderungsgewinne in den Ortsteilen

Leichte Wanderungsgewinne (2015 bis 2017: +92 Personen) sind auch in den Neuruppiner Ortsteilen festzustellen. Etwa 11 % der Wanderungsgewinne schlugen sich hier nieder. Allerdings sind auch zwei Standorte mit Sondereffekten zu berücksichtigen. So war statistisch ein deutlicher Wanderungsgewinn in Gnewikow (+65 Personen) festzustellen. Dieser ist auf die vorübergehende Unterbringung von Flüchtlingen im ‚Jugenddorf auf Ruppiner See' zurückzuführen. Diese wurden später in anderen Neuruppiner Stadtteilen untergebracht, was sich in einem deutlichen Binnenwanderungsverlust Gnewikows ausdrückt. Demgegenüber waren in Wulkow erhebliche Außenwanderungsverluste festzustellen, die wahrscheinlich in Zusammenhang mit der JVA stehen. In den anderen Ortsteilen waren moderate Wanderungsgewinne zu beobachten. Lediglich in Buskow und Alt Ruppiner Gürtel gab es einen leichten Wanderungsverlust. Ohne die Berücksichtigung von Gnewikow und Wulkow konnten zwischen 2015 und 2017 etwa 80 Einwohner*innen durch Wanderungen hinzugewonnen werden. Die wichtigsten Altersgruppen waren unter 18-Jährige sowie 45- bis 64-Jährige. Senioren*innen zogen nur in sehr geringem Umfang zu. Bei den 18- bis 24-Jährigen sind mehr Fort- als Zuzüge charakteristisch.

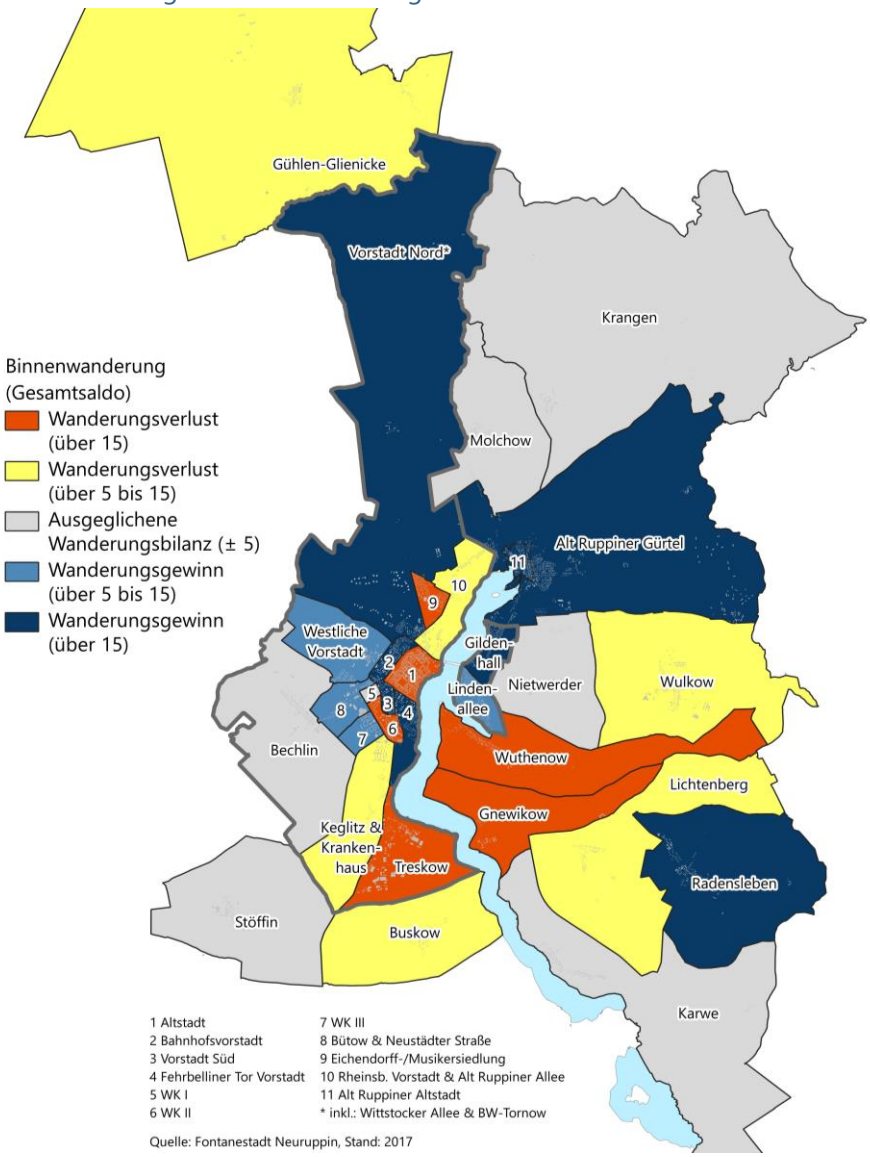
Abb. 17: Kleinräumiger Außenwanderungssaldo 2015 bis 2017



Innerstädtische Umzüge

Während bei den Außenwanderungen ein klarer Fokus auf der Altstadt erkennbar war, konnten bei den Binnenwanderungen, d. h. den Umzügen innerhalb des Stadtgebietes, eher die umliegenden Stadtteile Einwohner*innen hinzugewinnen. Zwischen 2015 und 2017 verlor die Altstadt 146 Einwohner*innen durch Umzüge innerhalb Neuruppins. Sie ist damit der Teilraum mit den höchsten Wanderungsverlusten. Die Fortzüge beziehen sich insbesondere auf Haushalte mit Kindern, allerdings ist auch bei älteren Menschen eher eine Fortzugstendenz in andere Gebiete erkennbar. Binnenwanderungsverluste gab es weiterhin in der Eichendorff- und Musikersiedlung sowie in Treskow und WK II.

Abb. 18: Kleinräumiger Binnenwanderungssaldo 2015 bis 2017



Die größten Gewinne entfielen auf die Vorstadt Süd, die sich fast ausschließlich auf Senioren*innen beziehen und ggf. in Zusammenhang mit dem ASB-Seniorenhaus „Am Fontaneplatz" stehen, die Fehrbelliner Tor Vorstadt in Verbindung mit dem Neubaugebiet „Wohnen am Sonnenufer" sowie die Bahnhofsvorstadt. Insgesamt verliert die Kernstadt Familien durch Binnenwanderungen in Richtung der Ortsteile, während Senioren*innen eher in umgekehrter Richtung umziehen.

Die Ortsteile gewinnen – ohne Berücksichtigung des Sonderfalls Gnewikow – leicht an Einwohnern*innen durch innerstädtische Umzüge hinzu. Schwerpunkte bilden insbesondere Familien- und Paarhaushalte. Gewinne wurden vor allem in Alt Ruppiner Altstadt und Alt Ruppiner Gürtel sowie in Radensleben registriert. In den anderen Ortsteilen gab es eher Binnenwanderungsverluste.

3.2.4 Altersstruktur

Verschiebung der Altersstruktur

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die alters- und geschlechtsspezifischen Wanderungsmuster schlagen sich in den Alters- und Haushaltsstrukturen der Fontanestadt nieder. Das Geburtendefizit sowie das altersselektive Wanderungsverhalten führen zu Verschiebungen in der Altersstruktur. Deutschlandweit ist zu beobachten, dass die Zahl wie auch der Anteil von Kindern und Jugendlichen rückläufig ist. Die Entwicklung ist in Neuruppin noch vergleichsweise stabil. Demgegenüber geht der Anteil der Einwohner*innen im Erwerbsalter eher zurück. Die Zahl wie auch der Anteil von Senioren*innen steigt kontinuierlich an. Dieser Prozess, der auch für Neuruppin charakteristisch ist, ist allerdings teilräumlich sehr unterschiedlich stark ausgeprägt.

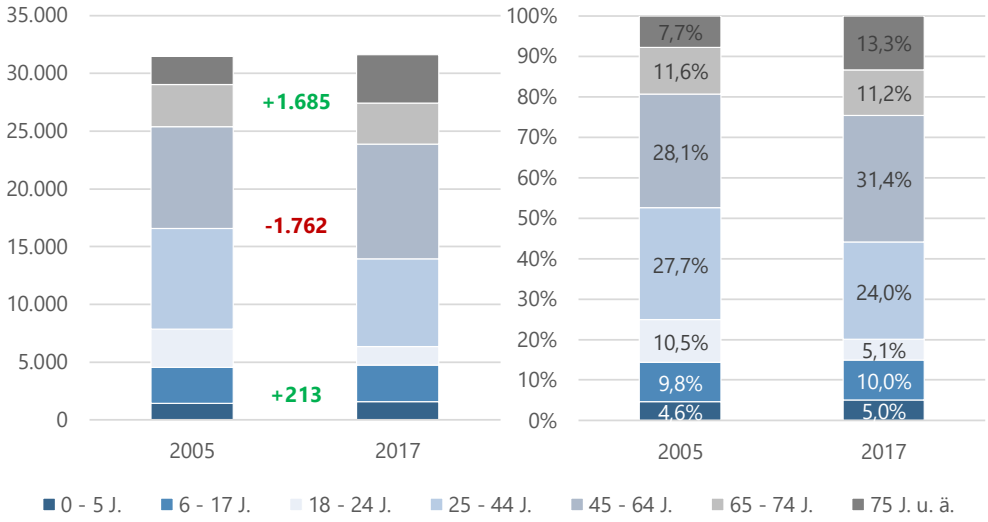
Leichter Anstieg der Zahl der Kinder und Jugendlichen

Trotz des Geburtendefizits ist die Situation bei den unter 18-Jährigen infolge des Zuzugs von Kindern und Jugendlichen derzeit weitgehend stabil. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung liegt bei 15,0 % (ca. 4.740 Personen). Seit 2005 ist der Anteil um 0,6 %-Punkte bzw. um rund 210 Personen angestiegen (vgl. Abb. 19). Auf kleinräumiger Ebene ist ein überdurchschnittlich hoher Anteil von Minderjährigen in WK III, Fehrbelliner Tor Vorstadt, Rheinsberger Vorstadt & Alt Ruppiner Allee, Altstadt, Vorstadt Nord und Lindenallee festzustellen (vgl. Anlage 19). In den Ortsteilen weisen Buskow, Molchow, Nietwerder und Stöffin einen höheren Anteil auf. Den geringsten Anteil von Kindern und Jugendlichen weisen Eichendorff- und Musikersiedlung sowie die Vorstadt Süd auf. Auch in den Ortsteilen Krangen, Gnewikow und Wulkow ist der Anteil vergleichsweise niedrig.

Anteil von Personen im Erwerbsalter geht zurück

Der Anteil der Einwohner*innen im Erwerbsalter (18- bis 65-Jährige) ist im Betrachtungszeitraum deutlich von 66,3 % im Jahr 2005 auf 60,5 % im Jahr 2017 gesunken. In absoluten Zahlen entspricht dies einem Rückgang um 1.760 Personen auf 19.120 Einwohner*innen in den drei Altersgruppen. Diese Entwicklung – deren Fortsetzung auch für die nähere Zukunft zu erwarten ist – kann Auswirkungen auf das Thema Fachkräfte in der Fontanestadt haben. Die Zahl der jungen Erwachsenen (18- bis 24-Jährige) hat sich von 3.320 auf 1.600 Personen im Jahr 2017 mehr als halbiert. Auch bei den 25- bis 44-Jährigen ist ein Rückgang um 1.100 Einwohner*innen festzustellen. Demgegenüber stieg der Anteil der 45- bis 64-Jährigen an der gesamten Bevölkerung und liegt heute bei fast einem Drittel (31,4 %). Dabei handelt es sich mehrheitlich um die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre, die in den kommenden Jahren das Rentenalter erreichen werden. In der Folge wird die Zahl der Senioren*innen erheblich zunehmen. Parallel ist ein weiterer Rückgang der Zahl der Einwohner*innen im Erwerbsalter zu erwarten (vgl. Kapitel 4.1).

Abb. 19: Altersstrukturelle Entwicklung 2005 bis 2017



Quelle: Fontanestadt Neuruppin

Mehr Senioren*innen und Hochbetagte

Demgegenüber nehmen sowohl der Anteil wie auch die Anzahl der über 64-Jährigen zu. 2005 lag deren Anteil bei 19,3 %. Bis 2017 stieg er auf annähernd ein Viertel (24,5 %) der Bevölkerung. Das entspricht 1.690 Personen mehr. Hervorzuheben ist dabei vor allem die Gruppe derjenigen, die 75 Jahre und älter sind. Während die Zahl der jüngeren Senioren*innen sogar leicht zurückging (-90 Personen), fiel der Anstieg bei den Hochbetagten (+1.780 Personen) sehr deutlich aus. Das entspricht einem Anstieg um 73 % bei dieser Altersgruppe.

Den höchsten Anteil von Senioren*innen weist – beeinflusst durch die ansässige Senioren*innenwohneinrichtung – die Vorstadt Süd (44 %) auf (vgl. Anlage 20). Überdurchschnittlich viele Senioren*innen leben darüber hinaus in WK I (39 %) und WK II (32 %). Auch in der Eichendorff- und Musikersiedlung, Fehrbelliner Tor Vorstadt, Gildenhall, westliche Vorstadt leben – zum Teil ebenfalls durch Alten- und Pflegeheime bzw. Wohnanlagen beeinflusst – besonders viele über 64-Jährige.

Veränderung der Bedürfnisse und Anforderungen

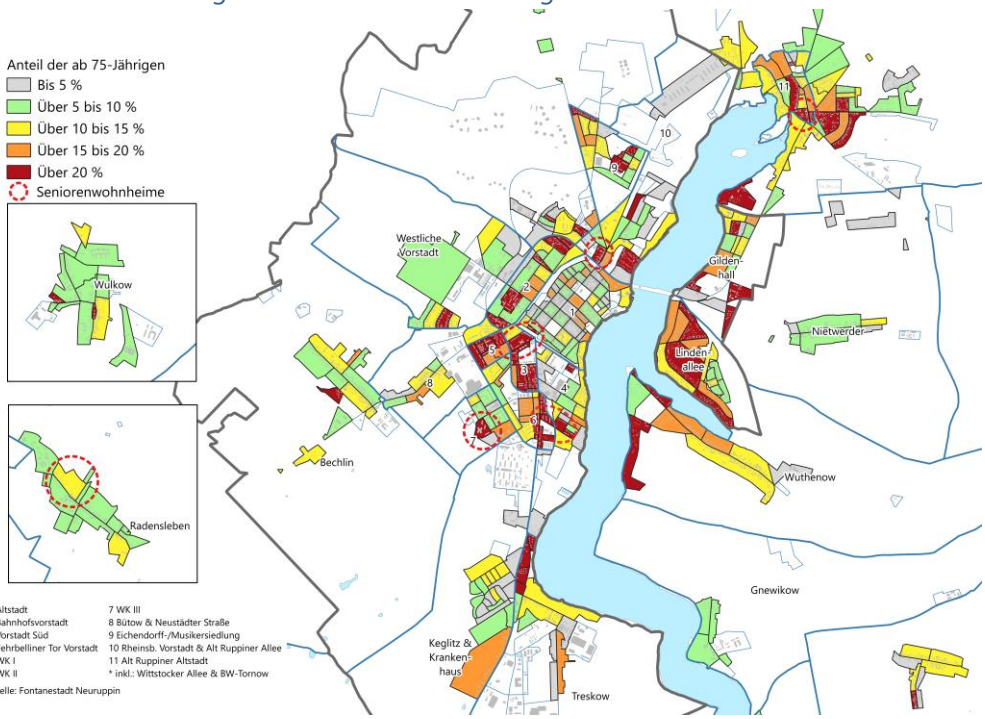
Mit der Verschiebung der Altersstruktur und vor allem im Zuge der deutlichen Zunahme der Zahl der Senioren*innen ergeben sich wachsende Herausforderungen in Bezug auf das Wohnen, die Wohnumfeldgestaltung und die Daseinsvorsorge. Dazu gehört ein steigender Bedarf an kleinen – und im Zuge niedriger Renten – preisgünstigen, barrierearmen Wohnungen, der Abbau von Barrieren im Wohnumfeld sowie eine gute Erreichbarkeit der medizinischen Versorgung, Nahversorgung und die Möglichkeit, soziale Kontakte zu pflegen. Zusätzlich wird die Zahl der pflegebedürftigen Bevölkerungsgruppe in der Fontanestadt ansteigen und macht zusätzliche (ambulante) Pflegeangebote notwendig.

Generationenwechsel im Wohnungsbestand

Mit der Zunahme der Senioren*innen und insbesondere der über 74-Jährigen kündigt sich mittelfristig in einigen städtischen Teilräumen ein Generationenwechsel an, der einen Teil des Gebäude- und Wohnungsbestandes freisetzen wird. Um diesen Wechsel grob abschätzen zu können, wurde eine vertiefende Analyse durchgeführt. Abbildung 20 stellt den Anteil von Personen, die 75 Jahre und älter sind, auf Baublockebene dar. Deutlich wird, dass es eine bedeutende Anzahl von Quartieren gibt, in denen – auch unter Berücksichtigung von senioren*innenspezifischen Wohnangeboten – mehr als ein Drittel zum Teil deutlich mehr als die Hälfte der Einwohner*innen über 74 Jahre alt sind. Ein großer Teil dieser Wohnungen wird durch Umzug oder das Versterben der Einwohner*innen mittelfristig freigesetzt.

In einer langfristigen Perspektive können auch die Personen in die Betrachtung einbezogen werden, die 65 Jahre und älter sind (vgl. Anlage 21). Es gibt Baublöcke, beispielsweise in WK I und II, Rheinsberger Vorstadt, Fehrbelliner Vorstadt, mit einem Senioren*innenanteil von 75 bis 80 %.

Abb. 20: Kleinräumiger Anteil von über 74-Jährigen auf Baublockebene 2017



Freisetzungspotenzial: Mittelfristig bis zu 700 Einfamilienhäuser

Um die damit einhergehenden Veränderungen, Potenziale und Risiken abschätzen zu können, wurde überschlägig ermittelt, wie viele Wohnungen freigesetzt werden könnten (vgl. Tab. 1). Dafür wurden die Senioren*innen auf Basis von Bevölkerungsdaten nach jüngeren und älteren Senioren*innen und der Haushaltsgröße differenziert. Es wurden nur Haushalte herangezogen, in denen ausschließlich Senioren*innen leben. Baublöcke, in denen Alters- und Pflegeheime bekannt sind, wurden ausgeschlossen. Im Ergebnis hat ALP 1.640 Haushalte bei den 65- bis 74-Jährigen und 2.160 Haushalte bei über 74-Jährigen identifiziert. Im Anschluss daran wurde auf Basis des Zensus 2011 die Wahrscheinlichkeit für das Wohnen im Ein- oder Mehrfamilienhaussegment ermittelt. Im Ergebnis ist damit zu rechnen, dass in den kommenden 10 bis 15 Jahren bis zu 740 Ein- und Zweifamilienhäuser und 1.430 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf den Markt kommen werden.

Damit verbunden ist zunächst nicht das Risiko, dass der Wohnungsbestand keine Nachnutzer findet. Es wird erwartet, dass die quantitative Wohnungsnachfrage weitgehend stabil bleibt. Vielmehr stellt insbesondere der Ein- und Zweifamilienhausbestand eine Komponente zur Bedarfsdeckung – der aktuell noch hohen Nachfrage im Eigentumssegment – dar. Gleichzeitig besteht, sofern man Angleichungstendenzen hinsichtlich der Eigentumsquote an die alten Bundesländer unterstellt, ein erheblicher Nachholbedarf.

Tab. 1: Abschätzung des mittel- und langfristigen Generationenwechsels

		65 bis 74-Jährige	75-Jährige und älter
Personen in 1 PHH	Gesamt	893	1.494
Personen in 2 PHH	Gesamt	2.126	1.901
	Ausschließlich Senioren-haushalte (70 %*)	1.493	1.335
Haushalte	Gesamt	1.640	2.162
	EZFH (40%* bzw. 34 %*)	656	735
	MFH (60 %* bzw. 66 %*)	984	1.427

* Zensus 2011

Quelle: ALP auf Basis Fontanestadt Neuruppin

3.2.5 Haushaltsstruktur

Haushalte als Indikator der Wohnungsnachfrage

Der wesentliche Indikator für die Bestimmung der Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte und deren Struktur. Zur Berechnung der Haushalte wird ein auf die Erfordernisse des lokalen Wohnungsmarktes abgestimmtes Haushaltsgenerierungsverfahren angewendet. Bezugsgröße ist die wohnberechtigte Bevölkerung, also die Erst- und Zweitwohnsitzbevölkerung. Personen ohne eigene Haushaltsführung, z. B. Personen in Anstalten, Wohnheimen und Sammelunterkünften, werden herausgerechnet.

Anstieg der Zahl der Haushalte – Rückgang des Angebotsüberhangs

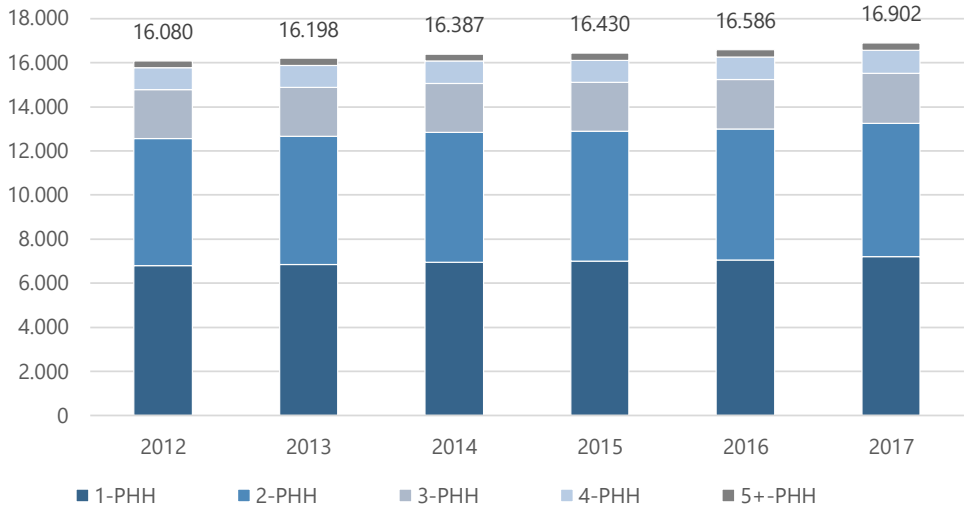
Aktuell gibt es in der Fontanestadt Neuruppin 16.900 Haushalte. Seit 2012 ist die Zahl der Haushalte um rund 820 Haushalte bzw. rund 5 % gestiegen. Da die Neubautätigkeit im Vergleich zum Nachfragezuwachs niedriger ausfällt, hat sich der Angebotsüberhang verringert (vgl. Kapitel 3.3.1) und zu einer sich eher anspannenden Situation geführt.

Aktuelle Haushaltsstruktur

Von 2012 bis 2017 stieg die Bevölkerungszahl um rund 2,8 %. Der stärkere Anstieg der Zahl der Haushalte ist Ausdruck einer Zunahme von kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalten (Singularisierungstrend). Von der Gesamtzahl der Haushalte entfallen 7.200 bzw. 42,6 % auf Ein- und 6.040 bzw. 35,8 % auf Zweipersonenhaushalte. Deren Anzahl hat in den vergangenen fünf Jahren um 680 Haushalte bzw. 5,4 % zugenommen. Im Zuge der positiven Gesamtentwicklung war auch ein Anstieg größerer Haushalte mit drei und mehr Personen zu beobachten. Deren Anzahl stieg um ca. 140 bzw. 3,9 %. Anteilig verloren sie jedoch an Bedeutung.

Etwa 5.040 Haushalte bzw. 29,8 % sind Haushalte mit Kindern. Dazu zählen neben Paaren mit Kindern auch Alleinerziehende. In gut einem Drittel der Haushalte (34,0 %) leben Senioren*innen und in 26,6 % ausschließlich Senioren*innen.

Abb. 21: Haushaltsstruktur 2012 bis 2017



Quelle: ALP

3.3 Wohnungsbestand

Im folgenden Kapitel werden die Bestandsstruktur des Wohnungsangebotes sowie das Neubaugeschehen analysiert. Ziel ist es, die Angebotsstruktur den Erkenntnissen aus der Wohnungsnachfrage (wirtschaftliche Rahmenbedingungen und demografische Entwicklung) gegenüberzustellen.

3.3.1 Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes

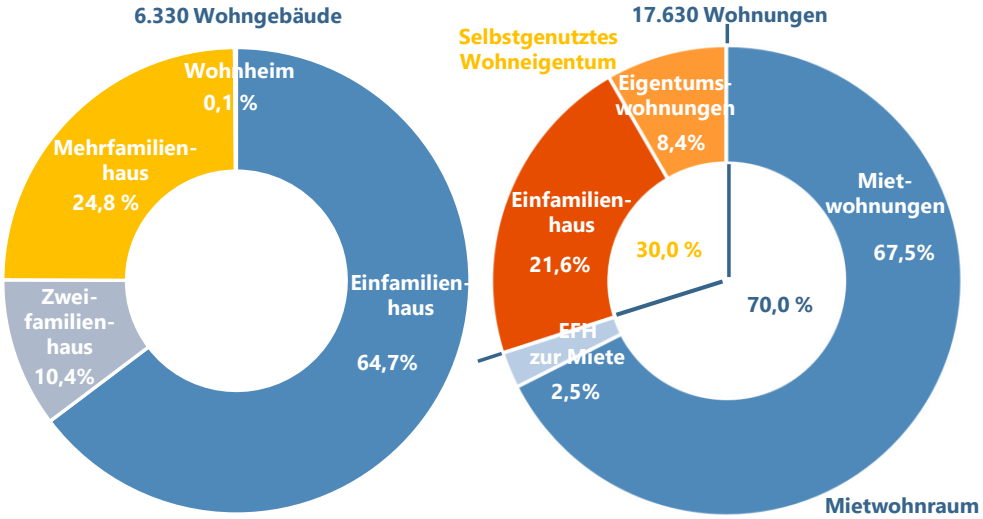
6.330 Wohngebäude in der Fontanestadt

Gemäß der Bestandsfortschreibung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg gab es in der Fontanestadt Ende 2017 6.330 Wohngebäude. Der Bestand in Neuruppin ist überwiegend durch das Ein- und Zweifamilienhaussegment geprägt (75,1 %). Lediglich 24,8 % des Bestandes entfallen auf Mehrfamilienhäuser. Der Schwerpunkt liegt in der Kernstadt (vgl. Anlage 22). Die höchste Dichte von Mehrfamilienhäusern gibt es in den WK I bis III, der Bahnhofsvorstadt, der Altstadt sowie der Rheinsberger Vorstadt & Alt Ruppiner Allee. Lediglich acht Gebäude in Neuruppin sind Wohnheime.

Bestand von 17.630 Wohnungen

Der Wohnungsbestand in Neuruppin umfasst im Jahr 2017 17.630 Wohnungen. Davon entfallen 30,7 % auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und 69,3 % auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Wohnheimen und Nichtwohngebäuden.

Abb. 22: Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur nach Typologien und Segmenten



Quelle: DESTATIS | Zensus

Eigentumsquote: 30 %

Vom Wohnungsbestand sind rund 30 % selbstgenutztes Wohneigentum. Im Vergleich zum Landkreis Ostprignitz-Ruppin (47 %), dem Land Brandenburg (44 %) und der Bundesrepublik (45 %) ist die Wohneigentumsquote vergleichsweise niedrig. Innerhalb Brandenburgs ist die Quote stark von der Lage und vom Berlin Bezug abhängig. Während Falkensee (58 %) und Oranienburg (44 %) überdurchschnittlich hohe Eigentumsquoten aufweisen, liegt diese beispielsweise in Eberswalde (20 %) deutlich niedriger. Vergleichbare Städte in den alten Bundesländern weisen Quoten zwischen 35 und 45 % auf. Ob es langfristig zu einer Angleichung kommt, ist nur schwer zu bewerten. Im Neubau liegt der Anteil von Wohneigentum im Osten höher. Verschiedene demografische Aspekte sprechen eher dagegen. Kleinräumig gibt es die höchsten Anteile selbstgenutzten Wohneigentums in den Ortsteilen und den stärker durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Monitoringgebieten (vgl. Anlage 23).

Vielfältige Faktoren

Der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Neben einer generellen Wertschätzung von Eigentum sind die Kaufkraft, Erschwinglichkeit sowie die Verfügbarkeit von Bauland maßgebliche Größen. Die Eigentumsquote, die überwiegend durch Einfamilienhäuser – erst in den letzten Jahren zunehmend auch durch Eigentumswohnungen – geprägt wird, kann sich allein durch die Verfügbarkeit dieser Wohnungen nur in begrenztem Umfang entwickeln. Es bestehen Abhängigkeiten beispielsweise von der Ausprägung und der Funktionsweise des Mietwohnungsmarktes. Letztendlich ist eine niedrige Eigentumsquote nicht zwangsläufig negativ zu werten, da sie wenig über die Verteilung von Vermögenswerten aussagt. In den letzten Jahren ist aufgrund des günstigen Zinsniveaus eine wachsende Nachfrage nach Eigentumsformen zu beobachten.

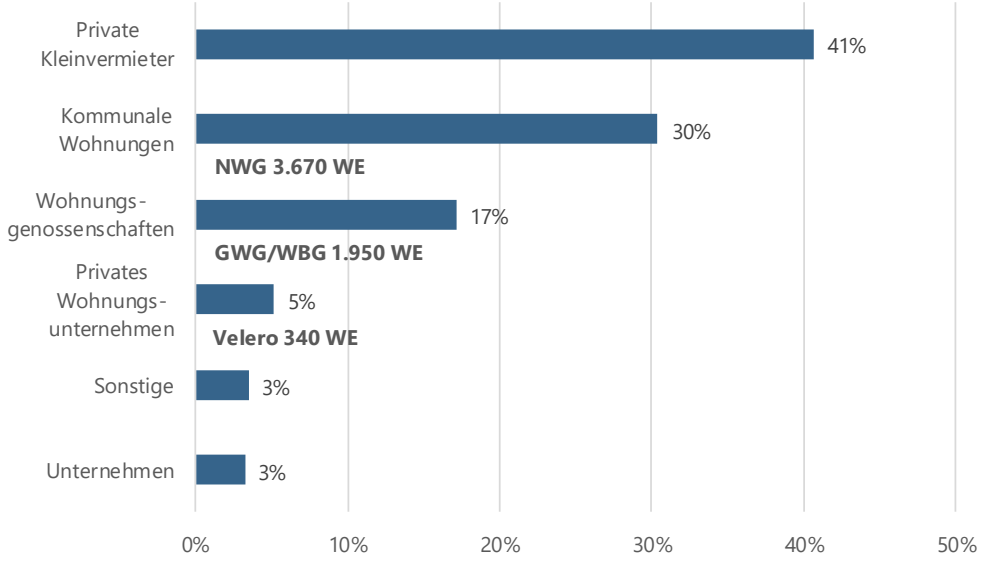
Mietwohnungsquote: 70 %

Aus wohnungspolitischer Perspektive ist vor allem der Mietwohnungsmarkt von besonderem Interesse. In der Fontanestadt sind ca. 70 % des Wohnungsbestandes vermietet. Der überwiegende Teil sind Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau. Das vermietete Ein- und Zweifamilienhaus ist als Wohnungsmarktsegment derzeit von untergeordneter Bedeutung. Aufgrund dessen korrespondiert die Verteilung des Mietwohnraums innerhalb des Stadtgebietes weitgehend mit den Anteilen von Mehrfamilienhäusern (vgl. Anlage 24).

Mietwohnungsbestand durch institutionelle Bestandshalter*innen geprägt

Etwa 41 % des Mietwohnungsbestandes ist im Besitz privater Kleinvermieter*innen (Privatpersonen/ Gemeinschaften von Wohnungseigentümern*innen). Darüber hinaus befindet sich ein bedeutender Anteil von Wohnungen im Eigentum institutioneller Vermieter*innen. So werden gut 30 % der Mietwohnungen durch die kommunale Neuruppiner Wohnungsgesellschaft mbH (NWG) verwaltet. Rund 17 % entfallen auf die in Neuruppin aktiven Wohnungsgenossenschaften (GWG Gemeinnützige Wohnungsbau Genossenschaft e.G., WBG Wohnungsbaugenossenschaft Neuruppin e.G.). Demgegenüber werden nur rund 5 % durch privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen vermietet. Andere Akteursgruppen teilen sich etwa 6 % des Mietwohnungsbestandes. Die höchsten Anteile von Gebäuden institutioneller Anbieter gibt es in den WK I bis III, der Bahnhofsvorstadt, Vorstadt Nord, Rheinsberger Vorstadt & Alt Ruppiner Allee, Bütow & Neustädter Str., Altstadt, Vorstadt Süd, und Lindenallee (vgl. Anlage 26).

Abb. 23: Eigentumsstruktur des Mietwohnungsbestandes



Quelle: Zensus | Datenabfrage Wohnungswirtschaft

Mit einem Anteil von rund 47 % am Mietwohnungsbestand (NWG und Genossenschaften) nehmen Vermieter*innen, die eine moderate Mietpreispolitik verfolgen, den Hauptteil der Versorgung von einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen tragen und sich überdurchschnittlich stark stadtentwicklungs- und wohnungsmarktpolitisch engagieren, einen sehr bedeutenden Anteil ein. Diese Bestandshalter*innen sind der „natürliche" Partner der Fontanestadt bei der Verfolgung wohnungspolitischer Ziele. Im Rahmen der Erarbeitung der Wohnungsmarktstudie wurde ein „Arbeitsgespräch Wohnen" initiiert, an dem Vertreter*innen aus Politik, Wohnungswirtschaft sowie Interessenvertreter*innen, wie Haus & Grund, teilnahmen. Den Dialog- und Abstimmungsprozess fortzusetzen und zu verstetigen ist von zentraler Bedeutung. Grundsätzliche Ziele der Wohnungsmarkt- und -baupolitik der Stadt sollten unbedingt in Abstimmung und mit der Unterstützung der Bestandshalter*innen erfolgen. Das Mindestmaß dieser Kooperation ist der regelmäßige Austausch. Auf dieser Basis können gemeinsame Ziele formuliert, Vereinbarungen getroffen und Maßnahmen umgesetzt werden.

Indikator Leerstand

Ein zentraler Indikator für die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist der Wohnungsleerstand. Er drückt direkt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf den Wohnungsmärkten, den Grad der Versorgung privater Haushalte mit Wohnraum und die Marktgängigkeit von Wohnraum aus.

2011 leichte strukturelle Angebotsüberhänge

Den Ergebnissen des Zensus 2011 zufolge lag die Leerstandsquote bei 5,3 %. Das sind zum Erhebungsstichtag im Mai 2011 etwa 890 unbewohnte Wohnungen. Ausgehend von einer notwendigen Fluktuationsreserve von 2 bis 3 %, die notwendig ist, um Umzüge und Modernisierungsmaßnahmen zu ermöglichen, bestand zum damaligen Zeitpunkt ein leichter struktureller Angebotsüberhang. Im Vergleich zu anderen Städten in Brandenburg außerhalb des Berliner Umlandes, wie beispielsweise Eberswalde (9,7 %), Rathenow (7,1 %), Eisenhüttenstadt (11,4 %) oder Fürstenwalde/Spree (8,1 %) sowie im Vergleich zu Städten im Nordosten Brandenburgs, wie Rheinsberg (6,6 %), Wittstock/Dosse (7,8 %) Pritzwalk (7,6 %) oder Wittenberge (14,7 %), war der Leerstand eher moderat. Aufgrund dessen konnte in Neuruppin auf großflächigen Abriss und den Stadtumbau verzichtet werden.

Der Schwerpunkt des Leerstandes lag insbesondere auf den Gebäudebeständen, die vor 1919 errichtet wurden (45 %). Demgegenüber war bei Gebäuden aus der Zwischenkriegszeit (17 %) und dem häufig mit hohem Leerstand verbundenen Geschosswohnungsbau der 1950er bis 1970er Jahre (20 %) weniger ungenutzter Wohnraum vorzufinden. Der Leerstand in dieser Baualtersklasse lag bei ca. 4,6 %. Demgegenüber lag diese Quote in der historischen Bausubstanz insbesondere in der Altstadt bei rund 10,3 %.

Etwa 60 % der leerstehenden Wohnungen war im Besitz von privaten Eigentümern*innen. Lediglich 29 % des Leerstands entfiel auf die kommunalen Bestände. Dieser Betrug zu diesem Zeitpunkt rund 7,0 % und bei genossenschaftlichen Wohnungen weniger als 2 %.

Innerhalb der Kernstadt wiesen die Altstadt (10,1 %) sowie die Rheinsberger Vorstadt & Alt Ruppiner Allee (8,3 %) überdurchschnittliche Leerstandsquoten auf. Darüber hinaus waren die ländlicheren Ortsteile, wie Stöffin (11,2 %), Radensleben (10,8 %), Gühlen-Glienicke (9,8 %) und Alt Ruppiner Altstadt (7,0 %) davon betroffen (vgl. Anlage 27).

Abgesehen von der Altstadt ist im Gegensatz zu anderen Städten kaum eine räumliche Konzentration erkennbar gewesen. In den WK I bis III, die analog zu vergleichbaren Siedlungen in anderen Städten im Verdacht stehen, einen größeren Leerstand aufzuweisen, lag dieser mit 4,0 bis 5,2 % unterhalb des städtischen Durchschnitts.

Aktueller Leerstand: Rund 3 %

Im Zuge des Nachfrageanstiegs (+820 Haushalte seit 2012) und einer in Relation dazu etwas niedrigeren Neubautätigkeit (vgl. Kapitel 3.3.2) hat sich der Leerstand in den letzten Jahren verringert. Zum Vergleich: Im gleichen Zeitraum wurden rund 630 neue Wohnungen fertiggestellt.

Um einen Anhaltspunkt zur aktuellen kleinräumigen Leerstandssituation zu erhalten, wurde in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Neuruppin GmbH eine Stromzähleranalyse für die Kernstadt sowie die beiden Ortsteile Alt Ruppin und Molchow durchgeführt. Dabei wurde die Zahl der Stromzähler in der Stadt um gewerbliche Nutzer und Hausstromzähler bereinigt. Die verbleibenden Stromzähler wurden hinsichtlich des Verbrauchs innerhalb eines Jahres differenziert. Für Zähler, deren Jahresverbrauch bei unter 150 kWh/a liegt, wurde angenommen, dass diese Wohnungen derzeit nicht belegt sind und damit leer stehen. Damit werden strukturelle, marktaktive und nicht marktaktive Leerstände (entmietet für Modernisierung, lange Suche nach neuem Mieter, schlechter Zustand und Vermietbarkeit) erfasst. Nicht berücksichtigt sind fluktuationsbedingte kurzzeitige Leerstände zum Beispiel im Rahmen eines Umzugs. Zum Vergleich: Ein Einpersonenhaushalt verbraucht rund 1.600 kWh Strom pro Jahr.

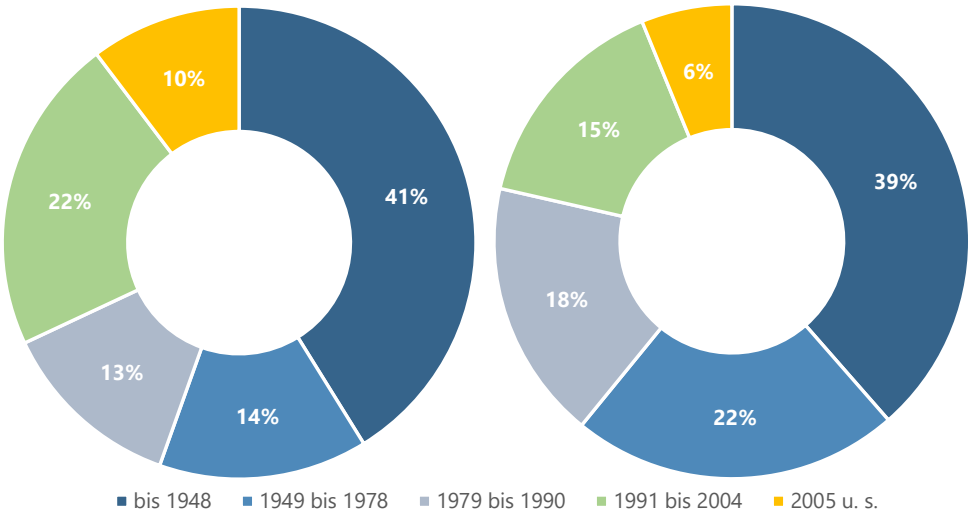
Den Ergebnissen der Stadtwerke zufolge, sind rund 450 Wohnungen als längerfristig leerstehend zu bewerten. Bezogen auf den Wohnungsbestand des Jahres 2017 liegt die Quote bei 2,5 %. Lässt man (bekannte) nicht marktaktive Leerstände in der Altstadt (rund 90 WE), die nicht für eine Nutzung zur Verfügung stehen, außen vor, liegt die Leerstandsquote bei vermutlich unter 2 %. Zusammen mit einer Fluktuationsreserve (kurzzeitiger Leerstand) schätzt ALP den aktuellen Leerstand in der Fontanestadt auf rund 3 %.

Kleinräumig gibt es auch heute noch die höchsten Leerstandszahlen in der Altstadt. Mit 155 Wohnungen hat sich der Leerstand – sofern man mit dem Zensus 2011 vergleicht – etwa halbiert (vgl. Anlage 28). Zudem ist zu berücksichtigen, dass ein bedeutender Anteil dieser Wohnungen aufgrund des baulichen Zustandes dem Markt nicht zur Verfügung steht. Darüber hinaus stehen rund 90 Wohnungen in den WK I bis III leer. Das entspricht einem Leerstand von unter 2 %, der zusätzlich durch die strangweise erfolgende Modernisierung durch die NWG beeinflusst wird. Weitere rund 60 Wohnungen stehen in der Rheinsberger Vorstadt & Alt Ruppiner Allee leer. Von diesen Quartieren abgesehen, verteilen sich die leerstehenden Wohnungen über das gesamte Stadtgebiet. Der Anteil struktureller Leerstände dürfte vergleichsweise gering sein. In Teilen sind diese auf eine geringe Investitionstätigkeit der Eigentümer*innen zurückzuführen.

Heterogene Baualtersstruktur – Hoher Anteil von Gebäuden der Vorkriegszeit

Hinsichtlich des Baualters ist der Gebäude- und Wohnungsbestand in der Fontanestadt Neuruppin vergleichsweise heterogen strukturiert. Während des Zweiten Weltkriegs blieb die Stadt von Zerstörungen weitgehend verschont, so dass auch heute noch bedeutende Teile des Gebäude- und Wohnungsbestandes aus der Zeit vor bzw. zwischen den beiden Weltkriegen stammen (vgl. Abb. 24). Erkennbar ist dies insbesondere in der historischen Bebauung der Neuruppiner Altstadt, die infolge von Sanierungsmaßnahmen und Projekten zur Wohnumfeldverbesserung wieder eine höhere Bedeutung als Wohnstandort hat, der Alt Ruppiner Altstadt sowie in den gründerzeitlichen Stadterweiterungen der Vorstadt Süd, der westlichen Vorstadt und Rheinsberger Vorstadt & Alt Ruppiner Allee (vgl. Anlage 29). Darüber hinaus werden auch Teil des Ortsbildes in Lichtenberg und Radensleben durch Gebäude aus dieser Zeit geprägt.

Abb. 24: Baualtersstruktur des Gebäude- (l.) und Wohnungsbestandes (r.) 2017



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | Zensus 2011

Weite Teile dieser Bestände sind bereits saniert, insbesondere in der Altstadt sind die Erfolge deutlich sichtbar. Allerdings gibt es in diesen Baualtersklassen auch noch eine erhebliche Zahl von Gebäuden mit Modernisierungs- und Sanierungsbedarf. Zur Anpassung an die aktuelle und künftige Wohnungsnachfrage und zum Erhalt der Marktfähigkeit gehören neben einer grundhaften Instandsetzung, auch die Verbesserung der Energieeffizienz, die Erneuerung technischer und sanitärer Anlagen sowie die Verringerung von Barrieren, deren Reduzierung innerhalb des Sanierungsgebietes nur eingeschränkt möglich ist.

Wohnungsbau während der DDR-Zeit

Demgegenüber stammen gut ein Viertel des Gebäude- (27 %) und etwa zwei Fünftel des Wohnungsbestandes aus der Zeit zwischen 1949 und 1990. Lediglich knapp ein Viertel der Wohnungen aus dieser Zeit waren Ein- und Zweifamilienhäuser, die mit einem Anteil von 25 bis über 40 % große Bereiche der Ortsteile prägen. Demgegenüber hat der Geschosswohnungsbau – zunächst in klassischen Verfahren, später in industrieller Bauweise – diese Zeit geprägt. Der größte Teil der Gebäude (rund 25 %) entstand in den WK I, WKII (1970 bis 1974) sowie WK III (1980 bis 1991) südwestlich der Altstadt. Diese Bestände sind mittlerweile weitgehend saniert bzw. dies erfolgt schrittweise u. a. durch die NWG. Unabhängig davon sind diese Gebäude und Wohnungen aufgrund des moderaten Mietniveaus von hoher Bedeutung für die Versorgung von Haushalten mit (sozialen oder finanziellen) Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt sowie – aufgrund der vielfach barriereereduzierten Gestaltung – von Senior*innen.

Rund 32 % des Gebäude- und rund 21 % des Wohnungsbestandes sind nach 1990 errichtet worden. Die Schwerpunkte der Neubautätigkeit in dieser Zeit waren beispielsweise Treskow, Keglitz & Krankenhaus, Fehrbelliner Tor Vorstadt sowie Eichendorff- und Musikersiedlung. Auch in jüngster Vergangenheit ist eine rege Bautätigkeit zu verzeichnen (vgl. Kapitel 3.3.2). Aufgrund moderner Ausstattungsstandards entsprechen Wohnungen jüngeren Baujahres vielfach den modernen Wohnwünschen bzw. Bedürfnissen der heutigen Nachfrager. Gerade ältere Personen fragen vermehrt barrierefreien Wohnraum nach. Allerdings sind die Preise, u. a. aufgrund gestiegener Baukosten, deutlich höher als bei älteren Beständen und somit nicht für alle Haushalte erschwinglich (vgl. Kapitel 3.4).

Ersatzneubau künftig größeres Thema?

Ein kleiner Teil des älteren Gebäude- und Wohnungsbestandes entspricht heute nicht mehr den qualitativen Anforderungen und der aktuellen Wohnungsnachfrage. Zum Teil gibt es einen hohen Instandhaltungsaufwand. Eine Modernisierung muss die Energetik, Reduzierung von Barrieren, Veränderung von Wohnungsgrundrissen, den Schallschutz und ggf. Deckenhöhen berücksichtigen.

Bei einer nachhaltigen Sanierung werden fast Neubaukosten, allerdings kein Neubaustandard erreicht. Daher kann – abhängig von der Veränderbarkeit, Erweiterbarkeit und Zusammenlegbarkeit des Wohnraums sowie von denkmalschutzrechtlichen und städtebaulichen Aspekten – auch der Ersatzneubau von Beständen mit geringerer Nachfrage zukünftig ein stärkeres Thema werden. Neben der qualitativen Verbesserung des Wohnungsbestandes bietet der Ersatzneubau den Vorteil einer höheren Ausnutzung der Grundstücksfläche. Auch die Aufstockung bei grundhafter Sanierung ist eine Option zur Erhöhung der Wohnungszahl in bestehenden Siedlungsstrukturen.

Wohnungsgrößenstruktur: Hoher Anteil kleiner und mittelgroßer Wohnungen

Aufgrund der – bezogen auf den Wohnungsbestand – hohen Bedeutung des Geschosswohnungsbaus wird der Wohnungsbestand in Neuruppin in besonderem Maße durch kleine und mittelgroße Wohnungen geprägt. Mit rund 29 % bzw. 28 % bilden Wohnungen zwischen 40 bis 59 m² und 60 bis 79 m² den Schwerpunkt des Wohnungsbestandes. Immerhin 7 % der Wohnungen sind kleinere Wohnungen mit bis zu 40 m².

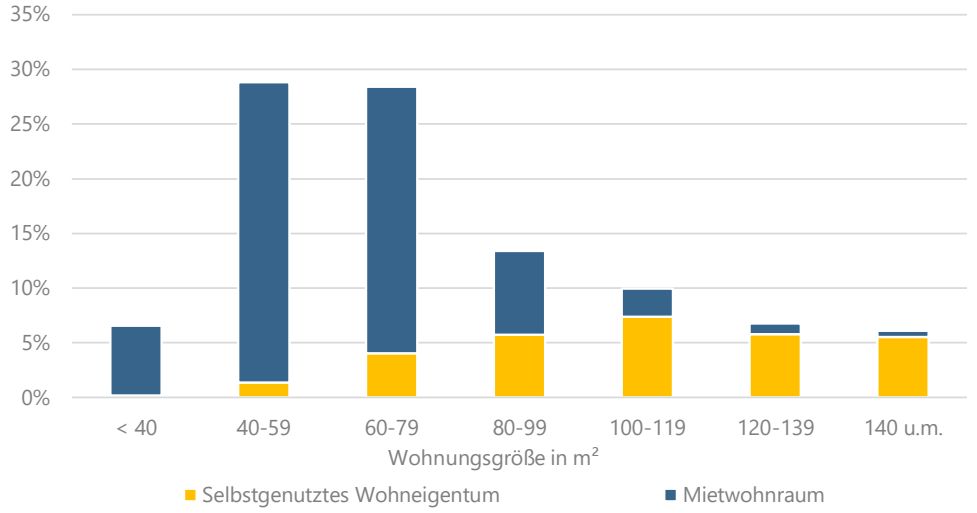
Gerade vor dem Hintergrund der wachsenden Zahl von kleinen Haushalten im Allgemeinen und von Senioren*innenhaushalten im Speziellen, die verstärkt kleineren bzw. mittelgroßen barrierearm gestalteten Wohnraum nachfragen, nimmt die Bedeutung dieses Wohnungsgrößensegments zu. Auch Transferleistungsempfänger*innen und Starterhaushalte suchen häufig diese Wohnungsgrößenklassen. Die überwiegende Zahl dieser Wohnungen sind Mietwohnungen (vgl. Abb. 25) und konzentrieren sich in den WK I bis III, der Altstadt, den gründerzeitlichen Stadterweiterungen, wie Bahnhofsvorstadt, Vorstadt Süd, Rheinsberger Vorstadt, Vorstadt Nord (vgl. Anlage 31).

Viele große Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Mit der Wohnungsgröße nimmt der Anteil von Eigentum zu. In der Klasse zwischen 80 und 99 m² liegt der Mietwohnungsanteil noch bei 57 %. Bei Wohnungen mit 100 m² und mehr sind es lediglich noch 18 %. Hier schlägt sich der hohe Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Insgesamt sind nur 23 % der Wohnungen in der Fontanestadt 100 m² oder größer, insbesondere große familiengerechte Mietwohnungen sind nur in geringem Umfang vorhanden.

Die genutzte Wohnfläche je Person ist dennoch vergleichsweise groß. Dies wird dadurch verstärkt, dass viele große Wohnungen von Ein- und Zweipersonenhaushalten bewohnt werden. 53 % aller Wohnungen, die größer als 100 m² sind, werden durch Ein- und Zweipersonenhaushalte bewohnt. Ursächlich dafür ist neben der Verfügbarkeit und einem moderaten Preisniveau insbesondere die wachsende Zahl von Senioren*innenhaushalten. Viele Haushalte verbleiben auch nach der Verkleinerung des Haushaltes in der angestammten großen Wohnung bzw. dem Einfamilienhaus.

Abb. 25: Wohnungsgrößenstruktur



Quelle: Zensus 2011

Exkurs: Barrierearmes bzw. barrierefreies Wohnen

Für viele mobilitätseingeschränkte Menschen, z. B. Senioren*innen und Menschen mit Behinderungen, ist die gesellschaftliche Teilhabe und die Bewältigung des Alltags mit erheblichen Schwierigkeiten und Einschränkungen verbunden. Die damit einhergehenden Herausforderungen, diesen Menschen ein möglichst selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen, umfassen verschiedene Bereiche, die von der Mobilität, der Zugänglichkeit und Nutzbarkeit öffentlicher Räume bis hin zur barrierereduzierten Gestaltung des Wohnumfeldes und der sozialen Infrastruktur reichen.

Die Fontanestadt hat bereits konzeptionelle Grundlagen geschaffen: Der Konzept- und Maßnahmenplan „Barrierefreiheit im öffentlichen Verkehrsraum" mit dem dazugehörigen Handbuch Regeldetails der Fontanestadt Neuruppin ist die Grundlage zur barrierefreien Umgestaltung Neuruppins. Zudem wurde bereits die Erreichbarkeit von öffentlichen Gebäuden in der historischen Innenstadt untersucht.

Vor allem eine barrierearme bzw. barrierefreie Wohnung stellt eine erhebliche Erleichterung bei der Bewältigung des Alltags dar. Die Ermittlung des Bedarfes wie auch des Angebotes an derartigen Wohnungen ist schwierig. Belastbare Daten liegen für Neuruppin nicht vor. Laut Datenabfrage sind etwa 6 bis 7 % der Wohnungen mit einem Aufzug zu erreichen, der ein wichtiger Faktor für die Barrierereduzierung darstellt. Auf Basis der BBSR-Studie „Wohnen im Alter" aus dem Jahr 2011 schätzt ALP, dass heute ca. 2,0 bis 2,5 % des Wohnungsbestandes in Deutschland weitgehend barrierefrei ist. Da barrierefreie Standards erst innerhalb der letzten Jahre eingeführt wurden, kommt dem Wohnungsneubau bei der Bedarfsdeckung die größte Bedeutung zu (§ 50 BbgBO). Die Reduzierung von Barrieren im Bestand ist wünschenswert, häufig allerdings nur

mit erheblichem Aufwand oder aufgrund anderer Restriktionen (z. B. im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt") erschwert oder im Einzelfall nicht möglich. Aufgrund der Baualtersstruktur sowie der vergleichsweise hohen Neubautätigkeit auch im Geschosswohnungsbau, geht ALP davon aus, dass der Anteil barrierefreier Wohnungen in Neuruppin im Vergleich zum Bundesdurchschnitt etwas höher liegt. Legt man zur groben Orientierung etwa 3 bis 4 % zugrunde, wären etwa 530 bis 710 in der Fontanestadt barrierefrei. Zum Vergleich: Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin lebten im Jahr 2017 11.180 schwerbehinderte Menschen. Das entspricht etwa 11,3 % aller Einwohner*innen. Bezogen auf das Land Brandenburg sind etwa 60,5 % der Schwerbehinderten 65 Jahre und älter. In Neuruppin gibt es damit insgesamt rund 3.570 Menschen mit einer schweren Behinderung. Nur ein Teil davon ist erheblich gehbehindert und damit aufgrund von Einschränkungen der Bewegungsfähigkeit auf einen Rollstuhl angewiesen. Weitere werden in Alten- und Pflegeheimen oder betreutem Wohnen versorgt, der größte Teil lebt jedoch weitgehend selbstständig in den eigenen vier Wänden. Zudem gibt es eine Reihe von Senioren*innen, für die eine barrierearme bzw. barrierefreie Wohnung eine erhebliche Erleichterung wäre, bei denen allerdings keine Behinderung festgestellt wird. Weiterhin ist zu beachten, dass nicht alle barrierearmen Wohnungen auch von bedürftigen Haushalten genutzt werden können. Vor dem Hintergrund der steigenden Zahl von Senioren*innen in Neuruppin sieht ALP auch zukünftig einen erheblichen Bedarf zur Bereitstellung senioren*innengerechter Wohnungen.

3.3.2 Neubautätigkeit und Wohnbauflächenpotenziale

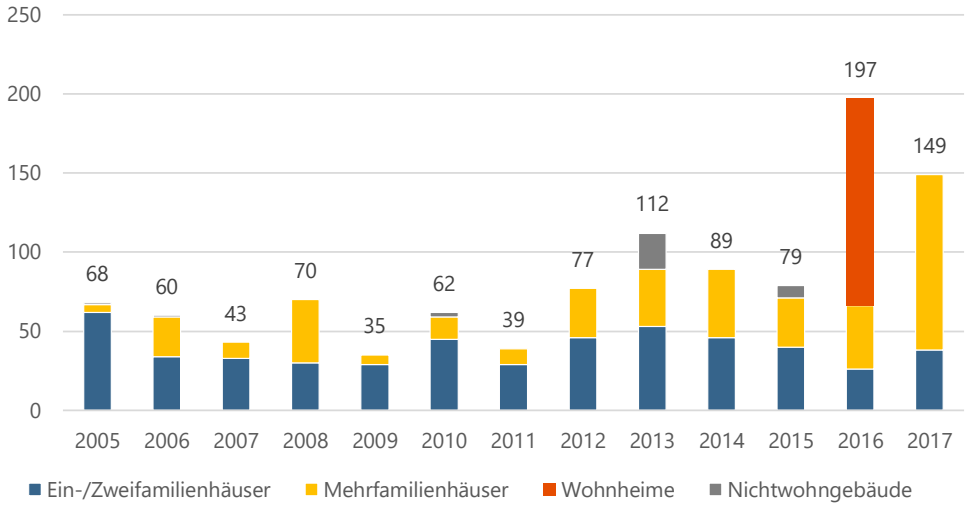
Ein wichtiger Indikator für die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist die Neubautätigkeit. Das Neubaugeschehen wird anhand von Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen abgebildet. In dynamischen Wohnungsmärkten ist die Neubautätigkeit von besonderer Bedeutung, um dem Nachfrageanstieg ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. Doch auch in Teilräumen mit entspannten Märkten mit Angebotsüberhängen ist eine gewisse Neubautätigkeit notwendig, um die qualitativen Bedürfnisse der Nachfrager zu decken.

Die Entwicklung der Neubautätigkeit unterliegt wiederkehrenden Zyklen. Ursächlich dafür ist die zeitverzögerte Reaktion auf eine steigende bzw. eine sinkende Wohnungsnachfrage aufgrund langer Vorlaufzeiten. Zusätzlich dazu wird die Nachfrage durch übergeordnete Rahmenbedingungen, wie die Förderung (z. B. Eigenheimzulage, Entlastung von der Grunderwerbssteuer, Baukindergeld) oder dem aktuell günstigen Zinsniveau beeinflusst.

Rege Bautätigkeit in Neuruppin

Die Bautätigkeit in der Fontanestadt ist zwischen 2005 bis 2017 unstet mit einer insgesamt ansteigenden Tendenz verlaufen. Im Schnitt wurden 83 Wohnungen pro Jahr realisiert. Das entspricht 2,7 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohnern*innen. Im Vergleich zum Land Brandenburg (2,9 WE pro Jahr je 1.000 Einwohnern*innen) waren die Baufertigstellungen leicht unterdurchschnittlich. In der jüngeren Vergangenheit sind die Fertigstellungszahlen deutlich gestiegen, wobei der Neubau einer Flüchtlingsunterkunft erheblich zur Spitze im Jahr 2016 beigetragen hat (vgl. Abb. 26). Ohne die Berücksichtigung des Wohnheims, wurden im Durchschnitt der letzten fünf Jahren (2013 bis 2017) 100 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Das entspricht 3,2 Wohnungen pro Jahr pro 1.000 Einwohner*innen (Land Brandenburg: 3,4 WE pro Jahr pro 1.000 Einwohnern*innen).

Abb. 26: Baufertigstellungen 2005 bis 2017



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | ALP

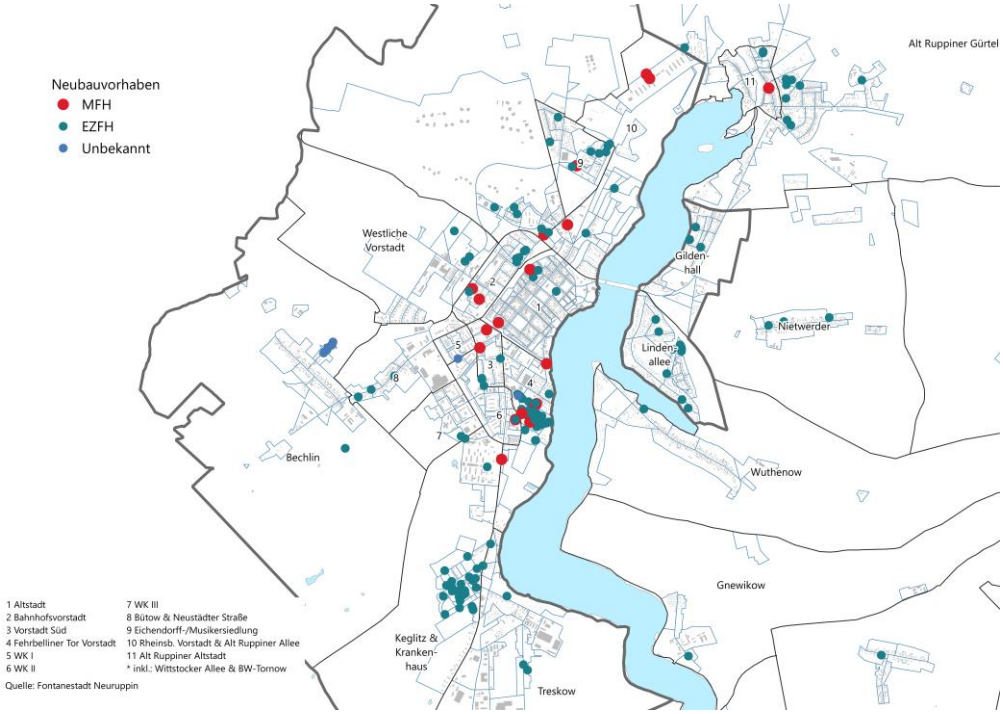
Zwischen den einzelnen Segmenten war die Neubautätigkeit vergleichsweise ausgeglichen. Seit 2011 (Zeitpunkt der kleinräumigen Erfassung der Fertigstellungen der Stadt) wurden 302 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. Das sind 40 % aller neuen Wohnungen. Demgegenüber entstanden 278 Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment (37 %). Im Durchschnitt der Jahre seit 2011 entstanden 34 Einfamilienhäuser pro Jahr (32 % der Neubautätigkeit). Zum Vergleich: Im gesamten Landkreis Ostprignitz-Ruppin (ohne Neuruppin) waren es im gleichen Zeitraum 73 Einfamilienhäuser pro Jahr. Damit ist die Neubautätigkeit dieser beiden Räume im Verhältnis zur Bevölkerungszahl durchaus zu vergleichen. Ausgehend von den Schrumpfungstendenzen im ländlichen Landkreis ist die Neubauintensität Neuruppins geringer bzw. die des sonstigen Landkreises höher zu bewerten.

Räumlicher Fokus auf der Kernstadt

Der räumliche Schwerpunkt der Neubautätigkeit seit 2011 lag auf der Neuruppiner Kernstadt (vgl. Abb. 27). In den Ortsteilen wurden überwiegend Baulückenschlüsse, eine punktuelle Nachverdichtung sowie die Umnutzung bestehender Gebäude (z. B. von Gehöften) realisiert. Errichtet wurden im Wesentlichen Einfamilienhäuser. Lediglich in der Alt Ruppiner Altstadt entstand ein Mehrfamilienhaus.

Innerhalb der Kernstadt wurden zusätzliche Wohnungen sowohl im Einfamilien- als auch Mehrfamilienhaussegment vor allem in der Fehrbelliner Tor Vorstadt errichtet. Dazu gehören unter anderem zwei Gebäude der NWG mit ca. 10 Wohneinheiten (2013/2014) und mehrere Gebäude – u. a. eine barrierearme Wohnanlage – in der Sonnenallee aus der gleichen Zeit. Weitere Bauprojekte im Geschosswohnungsbau waren das Studentenwohnheim von Prima Solar in der Junckerstraße (2014/2015), das neue Quartier an der Seepromenade (ab 2016), ein Projekt der GWG in der Rosa-Luxemburg-Straße (2012) sowie in der Altstadt u. a. in der Schulzenstraße der NWG. Ein weiterer räumlicher Schwerpunkt befindet sich insbesondere in Keglitz & Krankenhaus im individuellen Wohnungsbau.

Abb. 27: Kleinräumige Neubautätigkeit 2011 bis 2017



Potenzielle Hemmnisse für bedarfsgerechten Wohnungsneubau

Um dem Ziel, quantitativ und qualitativ ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot in der Fontanestadt sicherzustellen, gerecht zu werden, ist eine Steuerung des Neubaus erforderlich. Dabei sind verschiedene potenzielle Hemmnisse für den Wohnungsbau zu berücksichtigen, die sich je nach Marktlage unterschiedlich ausprägen.

Der Nachfrageschwerpunkt liegt derzeit auf der Kernstadt. Auch der künftige Angebotsfokus sollte auf diesem innerstädtischen und infrastrukturell gut ausgestatteten Teilraum liegen. Im Zuge der derzeit noch wachsenden Nachfrage und den Nachfragepotenzialen, unter anderem im Einfamilienhaussegment, ist die Verfügbarkeit und Aktivierbarkeit von Flächenpotenzialen der zentrale Punkt. Darüber hinaus haben – mit höheren Auswirkungen im Geschosswohnungsbau – steigende Kosten für das Bauen aufgrund energetischer Vorgaben und Anforderungen an den Brandschutz erhebliche Auswirkungen. Hohe Grundstücks- und Baukosten erschweren die Realisierung von bezahlbarem, preisgedämpftem Wohnraum. Unabhängig von den quantitativen Bedarfen, gibt es qualitative Neubaubedarfe. Dabei handelt es sich um wenige Segmente, die im Bestand nicht oder nur in geringem Umfang zur Verfügung stehen. Dazu zählt beispielsweise altersgerechter Wohnraum mit modernen und barrierefreien Ausstattungsmerkmalen. Während in diesem kleinen Segment zum Teil höhere Preise erzielt werden können, sind andere Segmente für Investierende von geringerem Interesse. Ursächlich sind die zu erwartende niedrige Rendite sowie ein erhöhtes Mietausfallrisiko. In diesem Fall kann die öffentliche Förderung dazu beitragen, die Risiken zu minimieren und die Umsetzung von Wohnbauprojekten, beispielsweise für Senioren*innen, zu ermöglichen. Kommunale Flächen bieten dabei gute Chancen für eine zielgerichtete Realisierung.

Verfügbarkeit von Flächen für den Wohnungsbau

Für die Steuerungs- und Angebotsfähigkeit der Fontanestadt Neuruppin ist zunächst die Kenntnis von potenziellen Flächen für den Wohnungsbau und eine zielgerichtete Planung elementar. Dazu gehört es, zunächst Ziele und Prioritäten zu formulieren und darauf hin zu wirken, die Flächen (zeitlich und segmentspezifisch) bedarfsorientiert bereitzustellen.

Mit der Strategischen Wohnbauflächenentwicklung und der Prioritätenliste Bauleitplanung liegen in der Fontanestadt bereits wichtige konzeptionelle und planerische Grundlagen vor. Danach stehen in der langfristigen Perspektive Flächen für bis zu gut 1.200 zusätzliche Wohnungen zur Verfügung (vgl. Abb. 28). Etwa 29 % der Wohnungen entfallen auf das Einfamilien- (343 WE) und ca. 71 % auf das Mehrfamilienhaussegment (858 WE). Verglichen mit der Neubautätigkeit der letzten fünf Jahre würden diese Flächen für mehr als zehn Jahre ausreichen.

Der größte Teil der Potenziale (ca. 70 %) liegen im Innenbereich (Bestands- und Innenentwicklung). Weitere 17 % sind Konversionsstandorte im Außenbereich und etwa 13 % befinden sich im Außenbereich. Der Fokus liegt damit deutlich auf der Kernstadt. Etwa 74 % der potenziellen Wohnungen liegen in der Innenstadt, lediglich 20 % in Stadtrandlage und 6 % in den Neuruppiner Ortsteilen.
Die Bodenrichtwerte in Neuruppin haben sich in den letzten Jahren deutlich erhöht. Nach Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte stieg er von 2016 auf 2017 um 15 % und im Folgejahr um 17 %. Die höchsten Bodenrichtwerte gibt im Bereich Sonnenufer (2005: 125 Euro/m², 2018: 230 Euro/m²) und in der Lindenallee (2005: 150 Euro/m², 2018: 250 Euro/m²). Die guten Rahmenbedingungen mit dem anhaltend niedrigen Zinsniveau, das Investitionsinteresse am Standort Neuruppin in Verbindung mit dem geringen Angebot an verfügbarem Bauland sind maßgeblich für die steigenden Preise. Verfügbar sind Flächen derzeit fast ausschließlich in Bestandsquartieren.

Um die Mobilisierung dieser Flächen zu befördern, hat die Fontanestadt im Dezember 2018 ein Baulandkataster veröffentlicht. Für das klassische Einfamilienhaus gibt es durch die Fontanestadt vereinzelte Ausschreibungen von stadteigenen Grundstücken zur Wohnnutzung. Die Ausschreibung erfolgt im Höchstgebotsverfahren. Außerdem wird durch einen privaten Investor das Neubaugebiet „Alter Stöffiner Gebiet" für bis zu 50 Einfamilien- und Doppelhäuser entwickelt. Das Baugebiet ist zwischenzeitlich nahezu „vollgelaufen". Darüber hinaus gibt es einige Bauprojekte im Mehrfamilienhaussektor mit privaten Investierenden, die durch Bebauungspläne der Fontanestadt ermöglicht werden. Dabei sind vor allem das Seetorviertel (bis zu 250 Wohneinheiten), aber auch das Baugebiet „An der Pauline" der Wohnungsbaugenossenschaft WBG mit etwa 100 neuen Wohnungen zu nennen. Die zukünftige Verfügbarkeit von neuem Bauland für den Einfamilienhausbau hängt insbesondere von der Entwicklung neuer Wohngebiete ab.

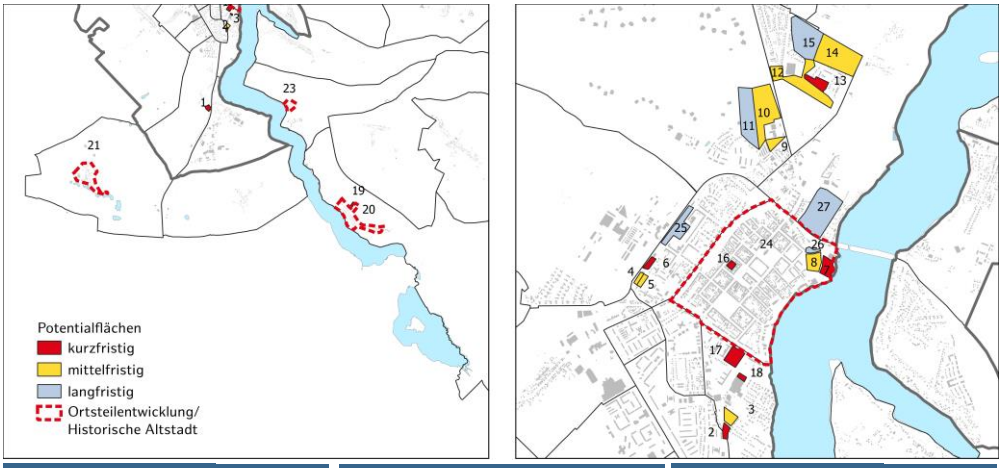
Engpässe bei der Aktivierung von EFH-Bauplätzen

Ein zentrales Ziel der Fontanestadt Neuruppin ist es, die Einwohner*innen – insbesondere aber Familien – an die Stadt zu binden und zusätzliche Bewohner*innen anzuziehen (NeuruppinStrategie 2030). Die Nachfrage dieser Zielgruppe fokussiert sich zu einem bedeutenden Teil auf den individuellen Wohnungsbau. Die Wanderungsdaten und Gespräche mit Expert*innen deuten darauf hin, dass die – im Zuge des günstigen Zinsniveaus und eines gewissen Nachholbedarfes in der Region – aktuell hohe Nachfrage, durch die auf den Markt kommenden Flächen, nicht annähernd gedeckt werden kann. Die Nachfrage nach (städtischen) Flächen übersteigt das Angebot um ein Vielfaches. Schlussendlich ist die Bedienung dieser Nachfrage eine stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Entscheidung. Sofern die Stadt diese Nachfrage bedienen möchte, sind erhebliche Anstrengungen insbesondere zur kurzfristigen Aktivierung und Mobilisierung von Flächen notwendig.

Die nach den aktuellen Überlegungen zur Verfügung stehenden Flächen sind begrenzt. Im Baulandkataster und in Form von Baulücken gibt es 60 Grundstücke, die (theoretisch) kurzfristig aktivierbar sind. Lediglich 10 befinden sich in städtischem Eigentum. Darüber hinaus könnten in der Kernstadt an den Standorten „Im Grund" (5 WE | 2020 | Stadt) und „Alte Gärtnerei" in der Vorstadt Nord (12 WE | 2021 | Stadt) Einfamilienhäuser entstehen. Weitere 26 Einheiten können im Bereich der Bahnhofstraße Karwe (16 WE | 2019 | Stadt) und durch die Innenbereichssatzung (10 WE | 2019 | Privat) mobilisiert werden.

Die Anzahl der Flächen und die in Teilen in Frage stehende Aktivierbarkeit führt dazu, dass die kurzfristige Angebotsfähigkeit auf oder über dem Niveau der letzten fünf Jahre nicht gegeben ist. In einer mittel- und langfristigen Perspektive könnten beispielsweise in der Vorstadt Nord (150 WE | 2025 | Stadt/Privat), durch die Umsiedlung des Bauhofs sowie in der Eichendorffsiedlung Flächen für EFH in erheblichem Umfang auf den Markt kommen.

Abb. 28: Flächenpotenziale für den Wohnungsbau



	Potentialfläche	Typ	WE		Potentialfläche	Typ	WE		Potentialfläche	Typ	WE
1	Im Grund	EFH	5	10	Vorstadt Nord - Neu	EFH	50	19	Bahnhofstraße Karwe	EFH	16
2	An der Pauline	MFH	15	11	Vorstadt Nord - Neu	EFH	100	20	Innenbereichs-satzung Karwe	EFH	10
3	An der Pauline	MFH	65	12	Eichendorfsiedlung 1. Änderung	EFH	8	21	Ortsteilentwicklung Stöffin	EFH	10
4	Wohngebiet Eisenbahnstraße	MFH	25	13	Eichendorfsiedlung 1. Änderung	MFH	36	22	Ortsteilentwicklung Wulkow	EFH	7
5	Wohngebiet Eisenbahnstraße	EFH	15	14	Eichendorfsiedlung 1. Änderung	EFH	10	23	Ortsteilentwicklung Gnewikow	EFH	10
6	Wohngebiet Eisenbahnstraße	MFH	20	15	Bauhof-Umsiedlung	EFH	30	24	Sanierungsgebiet Hist. Altstadt	MFH	209
7	Seetorviertel Ost	MFH	70	16	Rathausblock	MFH	7	25	Innenentwicklung Bahnfläche	MFH	60
8	Seetorviertel West	MFH	180	17	Scholtenstraße	MFH	30	26	Seetorviertel Nördl. Steinstraße	MFH	30
9	Vorstadt Nord - Alte Gärtnerei	EFH	12	18	Bienengräberstraße	MFH	16	27	Rahmenplan Rheinsb. Vorstadt	MFH	75

Quelle: Fontanestadt Neuruppin

MFH-Segment: Große Zahl aktivierbarer Flächen

Demgegenüber ist die kurzfristige Angebots- und Steuerungsfähigkeit im Geschosswohnungsbau besser. Mit den Standorten „An der Pauline", in der Eisenbahnstraße, der Eichendorffsiedlung, Rathausblock, Scholtenstraße, Bienengräberstraße sowie insgesamt im Sanierungsgebiet Altstadt und im Baulandkataster sind bereits kurzfristig Flächen in erheblichem Umfang verfügbar. Allerdings befinden sich diese Flächen überwiegend in privatem Eigentum.

3.4 Mieten- und Kaufpreisanalyse

Indikator: Preisniveau und -entwicklung

Bei der Abschätzung des Verhältnisses von Wohnungsnachfrage und -angebot zählen das Miet- und Kaufpreisniveau sowie dessen Entwicklung zu den aussagekräftigsten Indikatoren. Die Grundlage für deren Analyse bilden die Inserate[9] und hedonischen[10] Preise des Portals ImmobilienScout24. Darüber hinaus wurde in einer Datenabfrage, an der die vier größten Wohnungsbestandshalter*innen teilnahmen, durchgeführt und Neuvertrags-[11] und Bestandsmieten[12] abgefragt. Einen Mietspiegel, der Transparenz und Orientierung für Mieter*innen und Wohnungssuchende bieten kann, gibt es in Neuruppin derzeit nicht.

Entkopplung der Wohnkosten von Verbraucherpreisen und Reallöhnen

Die insgesamt positiven Rahmenbedingungen haben Auswirkungen insbesondere auf die Miet- und Kaufpreise in der Fontanestadt Neuruppin. Das günstige Zinsniveau hat die Nachfrage im Eigentumssegment erheblich befeuert und zu deutlich gestiegenen Kaufpreisen bei Häusern und Wohnungen beigetragen. Dies macht den Erwerb von Immobilien für einen erweiterten Kreis von Haushalten attraktiv und wirkt sich wiederum direkt auf die Immobilienpreise aus.

Im Vergleich der Jahre 2012 bis 2017 ist insgesamt eine Entkopplung der Wohnkosten (Angebotsmieten: +7,0 Punkte p. a./ Neuvertragsmieten: +2,4 Punkte p. a.) von den Verbraucherpreisen (+1,0 Punkte) und Reallöhnen (1,4 Punkte zu beobachten. Das bedeutet, die Kosten, die für das Wohnen aufgebracht werden müssen, sind in Neuruppin in der jüngeren Vergangenheit stärker gestiegen als die durchschnittlichen Kosten für Waren und Dienstleistungen des privaten Bedarfs. Da die Einkommen in diesem Zeitraum nicht im gleichen Umfang stiegen, ist die Belastung der Haushalte durch die Steigerung der wohnspezifischen Kosten deutlich höher, was ein Indiz für einen wachsenden Bedarf an preisgünstigem Wohnraum darstellt.

---

[9] Angebotsmieten und -preise: Auf dem Portal ImmobilienScout24 inserierte Angebote vor dem Abschluss des Miet- bzw. Kaufvertrages.

[10] Hedonisches Preismodell: Das hedonische Preismodell bildet durch die Bereinigung von Qualitätsmerkmalen die Preise für eine Immobilie mit durchschnittlichen Eigenschaften ab.

[11] Neuvertragsmieten: Mieten abgeschlossener Mietverträge bezogen auf ein Jahr

[12] Bestandsmieten: Mietniveau aller bestehenden Mietverträge

3.4.1 Mietenstruktur und -entwicklung

Auswertung von Angebots- und Neuvertragsmieten

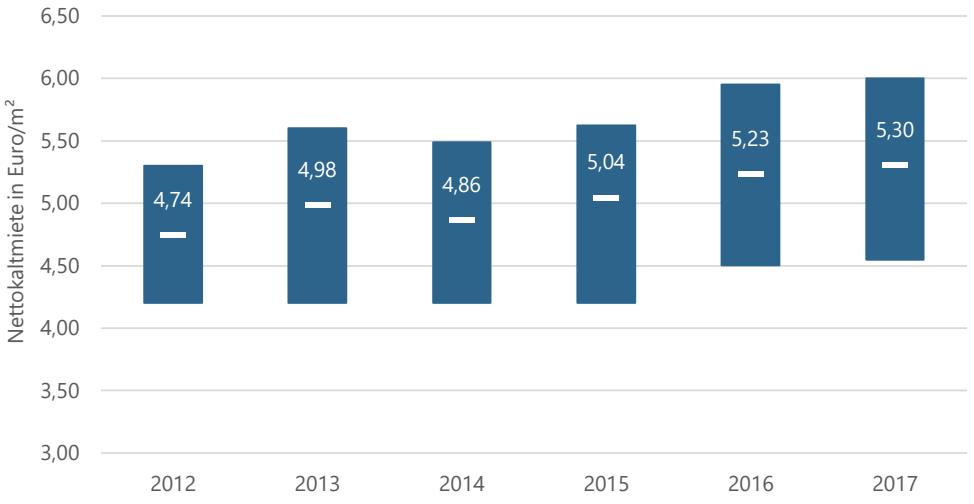
Im Rahmen der nachfolgenden Darstellung wurden die Angebotsmieten, die vor allem von privaten Kleinvermietern*innen inseriert werden, und die Neuvertragsmieten der lokalen Wohnungswirtschaft herangezogen. Die beiden Indikatoren ergeben in der Zusammenschau ein Bild über die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt für Haushalte, die auf der Suche nach Wohnraum sind.

Moderates Mietniveau der lokalen Wohnungswirtschaft

Die Neuvertragsmieten der Wohnungswirtschaft in Neuruppin (rund 2.040 Fälle) weisen ein sehr moderates Niveau auf. Im Jahr 2012 wurden die Wohnungen dieser Bestandshalter*innen für durchschnittliche 4,74 Euro/m² nettokalt vermietet (vgl. Abb. 29). Die um Ausreißer bereinigte Spanne (10 %- und 90 %-Quantil) reicht von 4,20 Euro/m² bis 5,30 Euro/m².

Innerhalb der letzten fünf Jahre (bis 2017) stiegen die Mieten um 0,56 Euro/m² bzw. um 11,9 %. Das entspricht einer durchschnittlichen Steigerung um 2,4 %. Das durchschnittliche Niveau der Neuvertragsmieten liegt bei 5,30 Euro/m² (Spanne: 4,55 bis 6,00 Euro/m²). Das bedeutet, ein bedeutender Teil der Mietwohnungen – rund die Hälfte – in Neuruppin werden zu moderaten Mieten angeboten. Die Durchschnittsmiete aller bestehenden Mietverhältnisse lag bei 4,77 Euro/m² nettokalt.

Abb. 29: Neuvertragsmieten der lokalen Wohnungswirtschaft 2012 bis 2017

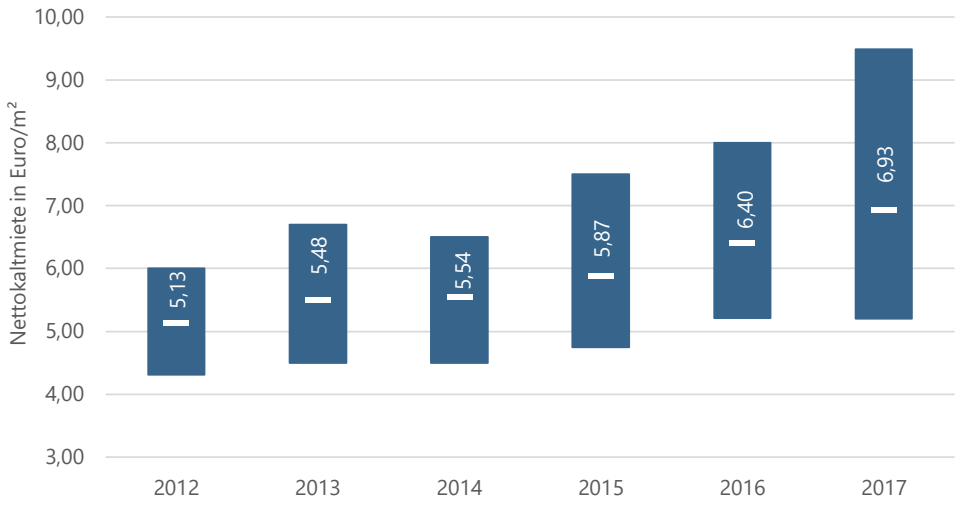


Quelle: Datenabfrage Wohnungswirtschaft | ALP (N=2.035)

Deutlich höhere Preise privater Vermieter*innen

Die durchschnittlichen Mieten des marktaktiven Mietwohnungsangebots lagen in Neuruppin im Jahr 2012 im Vergleich zu den Neuvertragsmieten der Wohnungswirtschaft höher (vgl. Abb. 30). Im Durchschnitt wurde eine Wohnung für 5,13 Euro/m² und damit für 0,39 Euro/m² mehr angeboten. Das Niveau war damit noch vergleichsweise moderat. Die Spanne reicht von 4,30 bis zu 6,00 Euro/m². Innerhalb der letzten Jahre haben sich die Angebotsmieten deutlich verteuert. Diese stiegen im Mittel um 1,80 Euro/m² bzw. 35,1 % auf 6,93 Euro/m² nettokalt. Im Vergleich zu den Neuvertragsmieten ist eine „Standardwohnung" mit 75 m² gut 120 Euro teurer. Die Spanne der Inserate reicht 2017 von 5,20 bis 9,49 Euro/m².

Abb. 30: Angebotsmieten 2012 bis 2017

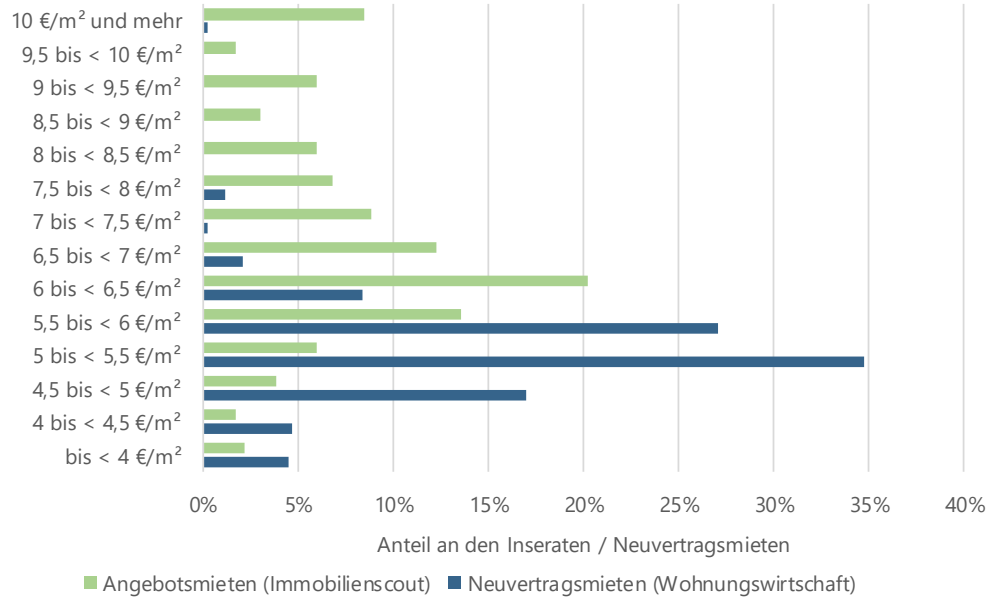


Quelle: ImmobilienScout24 | ALP (N=878)

Strukturelle Differenzierung

Neben der absoluten Höhe macht die Struktur der Neuvertrags- und Angebotsmieten (vgl. Abb. 31) die Unterschiede zwischen den beiden Anbietergruppen deutlich. Auf Seiten der Wohnungsunternehmen wurden 26,1 % der Wohnungen zu Preisen von unter 5,00 Euro/m² vermietet. Bei den Angebotsmieten sind es lediglich 7,6 %. Demgegenüber kosten 40,5 % der Wohnungen 7,00 Euro/m² und mehr (8,4 % 10,00 Euro/m² und mehr). Die Wohnungswirtschaft vermietete lediglich 1,6 % der Wohnungen für mehr als 7,00 Euro/m² und lediglich 0,2 % für mehr als 10,00 Euro/m² nettokalt.

Abb. 31: Vergleich der Struktur von Angebots- und Neuvertragsmieten 2017



Quelle: ImmobilienScout24 (N=237) | Datenabfrage Wohnungswirtschaft (N=429) | ALP

Wohnungswirtschaft: Hoher Anteil kleiner, günstiger Wohnungen

Neben der räumlichen Lage, die aufgrund datenschutzrechtlicher Aspekte nicht differenziert dargestellt wird, ist die Höhe der Miete maßgeblich von der Wohnungsgröße und dem Baualter abhängig. Der Angebotsschwerpunkt der Wohnungswirtschaft in Neuruppin lag auf Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 40 und 70 m². Kleinere Wohnungen unter 40 m² und größere Wohnungen (über 80 m²) kamen in der jüngeren Vergangenheit lediglich in geringerem Umfang auf den Markt. Die Miete für kleine Wohnungen ist tendenziell höher. Ursächlich ist ein höherer Erschließungsaufwand bezogen auf eine kleinere Fläche. Zudem werden diese Wohnungen von vielen Zielgruppen wie Senioren*innen, Auszubildenden und Transferleistungsempfängern*innen nachgefragt. Aufgrund der kleineren Gesamtfläche ist die Wohnkostenbelastung für viele Nachfragenden dennoch tragbar. Mit zunehmender Größe der Wohnung sinkt das Mietniveau. Kleinstwohnungen unter 40 m² werden im Schnitt für durchschnittlich 5,78 Euro/m² angeboten. Die Angebotsmieten für Wohnungen zwischen 70 und 80 m² liegen bei rund 5,13 Euro/m² nettokalt (vgl. Anlage 32).

Ein ähnliches Gesamtbild ergibt sich auch bezogen auf die Angebotsmieten. Allerdings liegt der Schwerpunkt der Inserate eher auf Wohnungen zwischen 50 und 70 m². Die Durchschnittsmiete für sehr kleiner Wohnungen (bis 40 m²) lag mit 8,24 Euro/m² fast 2,46 Euro/m² höher. Eine Wohnung mit 70 bis 80 m² wird für durchschnittlich 6,83 Euro/m² angeboten (vgl. Anlage 33).

Baualtersklassen bei Mietwohnungsinseraten

Die Mehrzahl der Wohnungen der Wohnungswirtschaft stammt aus den 1970er und 1980er Jahren. Die Wohnungen werden zu Preisen von 5,24 bis 5,29 Euro/m² vermietet. „Altbestand" von vor 1918 (4,33 Euro/m²) ist demgegenüber etwas günstiger. Wohnungen jüngerer Baujahre sind insgesamt teurer. Nach 1991 errichtete Wohnungen wurden für durchschnittlich 5,51 Euro/m² vermietet. Für Gebäude ab dem Jahr 2000 sind es 5,86 Euro/m² und ab 2011 6,50 Euro/m².

Bei den Angebotsmieten ist die Struktur ähnlich, allerdings auf einem höheren Niveau. Wohnungen aus den 1970er und 1980er Jahren sind in deutlich geringerem Umfang vertreten und kosten durchschnittlich 5,65 bis 5,94 Euro/m². Altbaubestände sind mit 6,63 Euro/m² (bis 1918) bzw. 6,44 Euro (1919 bis 1945) deutlich teurer. Für Wohnungen, die nach der Jahrtausendwende gebaut wurden (8,42 Euro/m²) bzw. aus den letzten sieben Jahren stammen, werden mit 9,32 Euro/m² Spitzenmieten erzielt.

3.4.2 Vertiefungsanalyse bezahlbares Mietwohnungssegment

Versorgung von Haushalten mit geringer Kaufkraft wichtiges Handlungsfeld

Aus wohnungspolitischer Perspektive stellt die Versorgung der Haushalte mit einer niedrigen Wohnkaufkraft – verankert im Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB) und der Brandenburgischen Kommunalverfassung (§ 2 BbgKVferf) – ein zentrales Handlungsfeld und kommunale Aufgabe dar. Aufgrund der Bedeutung des Themas wurde eine vertiefende Analyse zum bezahlbaren Mietwohnungssegment durchgeführt. Dabei wurden folgende Aspekte geprüft:

- Gibt es insgesamt einen Bedarf an zusätzlichen bezahlbaren Wohnungen?
- Gibt es segment- bzw. zielgruppenspezifische Angebotsdefizite/Bedarfe?

Für die Beantwortung der Fragen ist zu definieren, wann eine Wohnung preisgünstig ist und welche Haushalte preisgünstigen Wohnraum nachfragen bzw. auf diesen angewiesen sind. ALP greift zur Definition der Nachfrage und des Angebots auf die Einkommens- und Mietobergrenzen der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg zurück (vgl. Tab. 2). Die Einkommensgrenze für eine alleinstehende Person liegt seit Anfang 2019 (vgl. Kapitel 2.4) bei 15.600 Euro (netto). Der Einkommensgrenze als bestimmender Faktor für den Nachfrageumfang wird die Mietobergrenze aus der Richtlinie Wohnungsbau der ILB) gegenübergestellt. Die Mietobergrenze (nettokalt) in Höhe von 245,00 Euro ergibt sich aus dem Produkt der Mietobergrenze pro m² Wohnfläche für brandenburgische Kommunen außerhalb des Berliner Umlandes (4,90 Euro/m²) und der Wohnungsgröße (50 m²), die nach dem Schlüssigen Konzept des Landkreises Ostprignitz-Ruppin angemessen für einen Singlehaushalt ist.

Tab. 2: Abgrenzungskriterien des unteren und mittlere Preissegmentes

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße[1]	Untere Einkommen		Mittlere Einkommen	
		Einkommensgrenze (netto pro Jahr)[2]	Mietobergrenze (pro m²/Wfl.)[3]	Einkommensgrenze (netto pro Jahr)[4]	Mietobergrenze (pro m²/Wfl.)[3]
1-Personenhaushalt	50 m²	15.600 Euro	4,90 Euro	21.840 Euro	6,00 Euro
2-Personenhaushalt	65 m²	22.000 Euro	4,90 Euro	30.800 Euro	6,00 Euro
3-Personenhaushalt	80 m²	26.900 Euro	4,90 Euro	37.660 Euro	6,00 Euro
4-Personenhaushalt	90 m²	31.800 Euro	4,90 Euro	44.520 Euro	6,00 Euro
5-Personenhaushalt	>90 m²	36.700 Euro	4,90 Euro	51.380 Euro	6,00 Euro

[1] Angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß SGB II und SGB XII im Landkreis Ostprignitz-Ruppin
[2] Entwurf Wohnraumförderungsgesetz
[3] ILB Richtlinie Wohnungsbau 4.6
[4] Einkommensgrenze Entwurf Wohnraumförderungsgesetz + 40 % gemäß ILB Richtlinie Wohnungsbau 4.6

Nachfragestruktur

Haushalte mit geringen Einkommen

Zu den Haushalten mit niedrigem Einkommen zählt die Gruppe der Transferleistungsempfänger*innen. Dies sind:

- Empfänger*innen von Grundsicherung für Arbeitssuchende sowie Erwerbstätige, deren Einkommen mit Arbeitslosengeld II aufgestockt wird (SGB II)
- Empfänger*innen von Sozialhilfe (SGB XII) außerhalb von Einrichtungen (Hilfe zum Lebensunterhalt/Grundsicherung im Alter/bei Erwerbsminderung)
- Wohngeldempfängerhaushalte (WoGG) sowie
- Leistungsempfänger*innen nach dem AsylbLG

In die Untersuchung werden zudem die Haushalte einbezogen, die keine Transferleistungen beziehen. Hierzu zählen alle Haushalte, die Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung aufweisen. Die exakte quantitative Bestimmung dieser Gruppe ist allerdings nicht möglich, da Angaben zu Einkommen auf kleinräumiger Ebene nicht erhoben bzw. veröffentlicht werden. Vor diesem Hintergrund kann die Anzahl nur näherungsweise bestimmt werden. ALP greift hierzu auf zwei Datenquellen zurück: Zum einen werden Einkommensdaten aus den Mikrozensuserhebungen des Statistischen Bundesamts herangezogen. Diese liegen jedoch nur auf regionaler Ebene vor. Um zum anderen die unterschiedliche Kaufkraft der Haushalte auf Ebene der Kommunen abbilden zu können, hat ALP die Mikrozensusergebnisse mit den Kaufkraftdaten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) verknüpft.

Im Rahmen der Analyse wurde das Mietsegment betrachtet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch Eigentümer*innenhaushalte (aufgrund hoher Kosten für die Instandhaltung und den entstehenden Nebenkosten) teils Probleme haben, die anfallenden Kosten zu tragen.

Bilanzierung differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße

Um Versorgungsengpässe und strukturelle Defizite zu identifizieren, wurde eine Bilanzierung des marktaktiven Angebots und der marktaktiven Nachfrage differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße durchgeführt. Die Bilanzierung bezieht sich auf den Status quo.

Tab. 3: Nachfrager nach bezahlbarem Wohnraum

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH	Insgesamt
SGB II[1]	1.286	445	300	50	0	2.081
SGB XII[2]	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Wohngeld[3]	505	114	48	60	32	759
Flüchtlinge	57	9	17	7	7	97
Haushalte mit Leistungsbezug	1.848	568	365	117	39	2.937
Leistungsbezieher an Mieterhaushalten	31%	15%	30%	25%	39%	25%
Sonstige Mieterhaushalte innerhalb der EK-Grenzen	1.972	1.052	205	123	31	3.383
Mieterhaushalte innerhalb der EK-Grenzen insgesamt	3.820	1.620	570	240	70	6.320
Mieterhaushalte innerhalb der EK-Grenzen an Mieterhaushalten	64%	43%	47%	51%	70%	55%
Mieterhaushallte insgesamt	6.010	3.730	1.220	470	100	11.530

[1] Fontanestadt Neuruppin: 2016 – 4- und 5-PHH geschätzt
[2] Landkreis Ostprignitz Ruppin
[3] Fontanestadt Neuruppin

Gut die Hälfte der Mieterhaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen

Insgesamt gibt es in Neuruppin rund 11.530 Mieterhaushalte. Gut die Hälfte der Mieterhaushalte fällt unterhalb der Einkommensgrenzen der brandenburgischen Wohnraumförderung (vgl. Tab. 3). Bezieht man auch mittlere Einkommen mit ein, sind es etwa vier Fünftel der Neuruppiner Mieterhaushalte.

Insgesamt verfügen ca. 55 % oder 6.320 Mieterhaushalte über Einkommen unterhalb der Grenze des „1. Förderweges" (untere Einkommensgrenze). Insbesondere bei den Einpersonenhaushalten (64 %) und großen Haushalten mit fünf und mehr Personen (70 %) gibt es einen hohen Anteil von Haushalten, die bezahlbaren Wohnraum nachfragen. Etwas geringer ist dagegen der Anteil bei den Zwei- (43 %) und Dreipersonenhaushalten (47 %).

Deutlich wird darüber hinaus, dass die Zahl der Leistungsempfängerhaushalte im Vergleich zu den Haushalten ohne Leistungsbezug etwas kleiner ist. Allerdings konnten keine Daten zu Leistungsempfängern nach SGB XII einbezogen werden. In der Gesamtzahl der Haushalte sind diese allerdings inbegriffen. Den 2.940 bekannten Transferleistungsempfängerhaushalten stehen ca. 3.380 Haushalte ohne Leistungsbezug, aber mit Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen, gegenüber. Dieses Verhältnis verschiebt sich nochmals leicht, wenn berücksichtigt wird, dass ein (ggf. kleiner) Teil der SGB II- und SGB XII-Empfänger im Eigentum lebt. Diese Daten verdeutlichen, dass die Wohnraumförderung des Landes Brandenburg vergleichsweise breite Schichten der Bevölkerung einbezieht und geförderter Wohnungsbau danach keinesfalls nur für Transferleistungsempfänger*innen in Betracht kommt.

Jährliche Nachfragesituation

Bei einem Ansatz einer Fluktuationsquote von rund 10 % wechseln in Neuruppin pro Jahr etwa 1.150 Mieterhaushalte die Wohnung (11.530 Haushalte x 10 %). In dieser Gruppe enthalten sind zuziehende Mieterhaushalte wie auch Haushalte, die innerhalb Neuruppins umziehen. Beim Ansatz der oben aufgeführten Quote (55 % bezogen auf alle Haushalte) von Mieterhaushalten innerhalb der Einkommensgrenzen, ergibt sich eine jährliche Nachfrage von rund 630 Haushalten. Davon wiederum sind ca. 86 % Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Angebotsstruktur

Ermittlung des Mietwohnungsangebotes

Parallel zur Ermittlung der Nachfragestruktur wurde von ALP die Angebotssituation analysiert. Dabei wurde das bestehende Wohnungsangebot des Jahres 2017 nach Mietwohnungen und nach der Wohnungsgrößenstruktur differenziert ausgewertet.

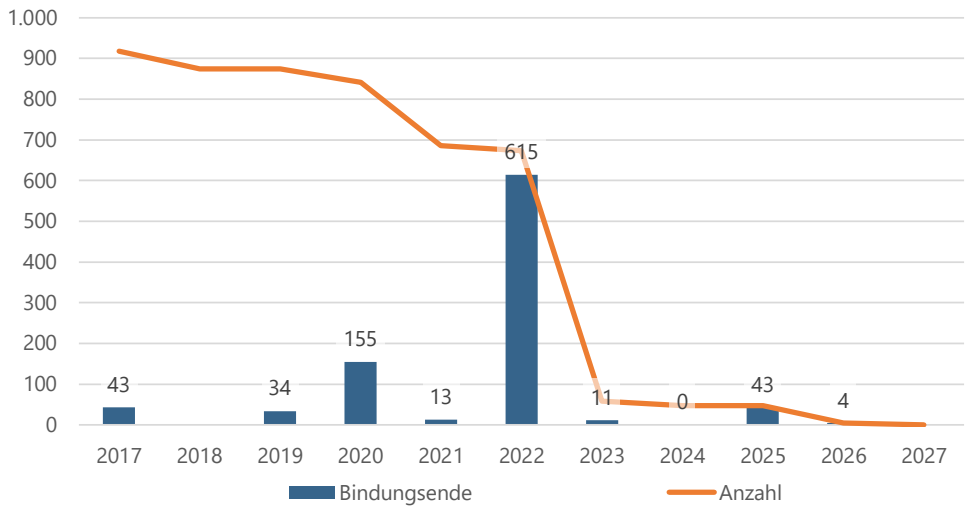
Öffentlich geförderter (mietpreis- und belegungsgebundener) Wohnungen

Haushalte, die sich aus finanziellen Gründen oder aufgrund ihrer sozialen Lage nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können, sind auf die Unterstützung der öffentlichen Hand angewiesen. Neben der Subjektförderung, der finanziellen Unterstützung zur Erhöhung der Wohnkaufkraft (Wohngeld, Kosten der Unterkunft etc.) sind öffentlich geförderte Wohnungen (Objektförderung) ein Instrument zur Sicherung der Wohnraumversorgung. In Neuruppin gibt es derzeit insgesamt rund 920 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen (vgl. Abb. 32). Das entspricht gut 7 % des Mietwohnungsbestandes. Wichtigste Akteurin ist die kommunale NWG, die den größten Teil dieser Wohnungen hält. Mit der Fontanestadt besteht ein Kooperationsvertrag zu belegungsgebundenem Wohnraum (Drucksache-Nr.: 2013/52 2. Ergänzung). Danach sind 240 Einheiten belegungsgebunden und unterliegen zusätzlich einer Mietpreisbindung auf dem Niveau des „1. Förderweges". Weitere 229 Wohneinheiten werden für

5,50 Euro/m² und damit unterhalb der Grenze des „2. Förderweges“ vermietet. 2018 wurden zudem zwischen NWG und dem Land Brandenburg eine Vereinbarung zur Verlängerung bereits aus der Bindung gefallener Wohnungen nach dem sogenannten „Potsdamer Modell“, einer Zinsabsenkung für bestehende Förderdarlehen, geschlossen. Dies betrifft insgesamt 100 Wohnungen und eine Bindungszeit von fünf Jahren. Die Miete liegt bei 4,90 Euro/m² nettokalt.

In den kommenden Jahren – vor allem 2022 – werden in erheblichem Umfang Wohnungen aus der Bindung fallen, die durch eine Verlängerung der Kooperationsverträge bzw. der bestehenden Bindungen kompensiert werden müssten. Sollte sich die Stadt das Ziel setzen, den Bestand auf Niveau von 2017 zu erhalten, müssten mehr Bestandswohnungen gebunden oder zusätzlicher geförderter Wohnraum errichtet werden.

Abb. 32: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand 2017 und Prognose bis 2027



Quelle: Fontanestadt Neuruppin

Konzentration des geförderten Bestandes auf die WK I bis WK III

Räumliche konzentriert sich der mietpreis- und belegungsgebundene Wohnraum auf die WK I bis III und damit auf die Kulisse des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ (2017: 77 % der geförderten Wohnungen). Zum Vergleich: Lediglich knapp 26 % der Einwohner*innen Neuruppins wohnen in diesen Monitoringgebieten. Weitere 9 % des belegungsgebundenen Wohnraums liegen im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“. Zur soziostrukturellen Entlastung der WK sowie zur stärkeren Durchmischung der Bevölkerung ist wohnungspolitisch eine stärkere Verteilung über die Kernstadt Neuruppins wünschenswert. Der größte Teil der bestehenden Bindungen ist im Kooperationsvertrag mit der NWG vereinbart. Damit bestehen gute Steuerungsmöglichkeiten. Sofern künftig der geförderte Mietwohnungsneubau eine größere Rolle spielt, gibt es Steuerungsmöglichkeiten bei der Grundstücksvergabe, durch städtebauliche Verträge sowie durch die Festsetzung in den Bebauungsplänen.

Moderate Auswirkungen zu erwarten – Nachsteuern möglich

Das Auslaufen von Bindungen bedeutet allerdings nicht, dass es automatisch zu deutlichen Mietpreissteigerungen und Verdrängungsprozessen in diesen Beständen kommt. Zum einen bleiben die Mietverhältnisse bestehen und auch die Mieterhöhungsspielräume sind in vielen Fällen vergleichsweise gering. Zum anderen befindet sich der größte Teil dieser Wohnungen im Besitz der NWG und damit einem Bestandshalter*innen, der preisgünstige Wohnungen bereitstellt und eine moderate Mietpreispolitik verfolgt. Eine Konsequenz ist allerdings, dass Wohnscheinberechtigte in stärkere Konkurrenz mit Wohnungssuchenden auf dem freien Markt treten und ggf. ein Instrument zur räumlichen Belegungssteuerung verloren geht. Auswirkungen sind beispielsweise bei stark nachgefragten kleinen Wohnungen sowie bei großen bezahlbaren (familiengerechten) Wohnungen möglich.

Definition von bezahlbarem Wohnraum

Wie angeführt, wurde zur Abgrenzung des preisgünstigen Angebots die gültige Fördermiete (4,90 Euro/m² nettokalt) mit der angemessenen Wohnungsgröße multipliziert (vgl. Tab. 2). Dafür wurden die Wohnungsgrößenklassen des Schlüssigen Konzeptes des Landkreises genutzt. Diese sieht für einen Einpersonenhaushalt zum Beispiel eine Wohnungsgröße von bis zu 50 m² vor. Demnach ergibt sich für einen Einpersonenhaushalt eine maximale (Nettokalt-) Miete von 245 Euro pro Monat (4,90 Euro/m² x 50 m² = 245 Euro).

Angebot an bezahlbarem Wohnraum 2017

Jährlich kommen ca. 430 Mietwohnungen mit einer Wohnungsgröße von 100 m² oder weniger auf den Markt.[13] Aufgrund des vergleichsweise moderaten Mietniveaus ist der Anteil der preisgünstigen Wohnungen relativ hoch. So sind in Neuruppin rund 40 % der jährlich angebotenen Wohnungen preisgünstig. Der Anteil von bezahlbaren Wohnungen variiert in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen jedoch stark. So ist der Anteil der preisgünstigen kleinen Wohnungen (unter 50 m²) vergleichsweise gering (34 %). Zu berücksichtigen ist, dass kleine Wohnung eine vergleichsweise hohe Quadratmetermiete aufweisen können, um noch unterhalb der Mietobergrenze zu liegen. Als Beispiel: Eine 30 m² große Wohnungen mit einer Miete von 8,00 Euro/m² Wohnfläche gehört noch zum preisgünstigen Angebot.[14] Bei den größeren Wohnungen ist der Anteil preisgünstiger Angebote etwas höher (vgl. Tab. 4).

[13] Annahme: Die Fluktuation liegt bei 10 % bzw. in jeder zehnten Wohnung findet ein Mieterwechsel statt.
[14] Beispielrechnung: 8,00 Euro/m² x 30 m² = 240 Euro (Mietobergrenze: 50 m² x 4,90 Euro/m² = 245 Euro)

Bilanz Teilmarkt bezahlbares Wohnen

Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Im abschließenden Schritt wird der Nachfrage (Haushalte mit Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen) dem preisgünstigen Wohnungsangebot gegenübergestellt. Bezogen auf das gesamte Segment gibt es rechnerisch ein Defizit an preisgünstigem Wohnraum. Den rund 630 Haushalten, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen, stehen etwa 430 Wohnungen (unterhalb der Mietobergrenzen) zur Verfügung.

Zu wenige kleine Wohnungen

Allerdings ist eine Betrachtung der Gesamtzahlen wenig aussagekräftig. So können strukturell erhebliche Unterschiede und Defizite bestehen. So steht einer großen Zahl von kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalten häufig nur eine vergleichsweise geringe Zahl kleiner Wohnungen gegenüber. Im Ergebnis führt dieser „Mismatch" dazu, dass Haushalte auf größere Wohnungen ausweichen. Trotz einer geringen Miete pro Quadratmeter können diese Wohnungen für kleine Haushalte vergleichsweise teuer sein. Insbesondere wenn auch die Neben- und Heizkosten berücksichtigt werden, ergibt sich, trotz moderater Kaltmiete, häufig eine hohe Wohnkostenbelastung. Vor diesem Hintergrund treten auch auf Märkten mit relativ moderaten Mieten Engpässe bzw. Versorgungsdefizite im Segment der preisgünstigen Wohnungen (bei Ein- und zum Teil Zweipersonenhaushalten) auf.

Ausreichend großes Angebot mittelgroßer und großer Wohnungen

Demgegenüber besteht ein ausreichend großes Angebot an mittelgroßen und großen Wohnungen für Haushalte mit drei und mehr Personen. Insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten ist zu berücksichtigen, dass Haushalte mit mittleren und hohen Einkommen eine Konkurrenz für die Niedrigeinkommensbezieher*innen darstellen. Beispielsweise sind familiengerechte Wohnungen auch für besserverdienende Ein- und Zweipersonenhaushalte von Interesse. Vor diesem Hintergrund können sich trotz eines quantitativ ausreichenden Angebots auch in diesem Segment Versorgungsprobleme ergeben.

Bilanzierung für das untere Einkommenssegment

Tabelle 4 zeigt das Ergebnis der Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Segment. Bei diesem Bilanzierungsansatz wurden die Wohnungsgröße sowie die Mietobergrenzen berücksichtigt. Beispiel: Eine Wohnung wird zur Deckung der Nachfrage von Einpersonenhaushalten herangezogen, wenn die angemessene Wohnungsgröße von bis zu 50 m² sowie die Mietobergrenze in Höhe von 245,00 Euro nicht überschritten werden. Nicht geprüft wird, ob ein preisgünstiges Angebot (Miete im Rahmen der Mietobergrenze für Einpersonenhaushalte) bei größeren Wohnungen besteht.

Bei diesem Ansatz besteht insgesamt ein rechnerisches Defizit an bezahlbarem Wohnraum. Vor allem bezogen auf Ein- und Zweipersonenhaushalte zeigt sich das beschriebene strukturelle Defizit. So steht einer großen Zahl von kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalten eine geringere Zahl kleiner Wohnungen gegenüber. Konkret fallen 380 Einpersonenhaushalte pro Jahr unter die Einkommensgrenze. Demgegenüber kommen nur etwa 100 preisgünstige Wohnungen auf den Markt. Auf eine preisgünstige Wohnung kommen demnach ca. 3,8 Nachfrager.

Dies ist Ausdruck eines strukturellen Defizits. Selbst wenn alle Wohnungen unter 50 m² zu Preisen unterhalb der Mietobergrenze angeboten würden, ergäbe sich ein Defizit (380 Haushalte: 310 Wohnungen). Im Ergebnis führt dieser „Mismatch" dazu, dass Haushalte auf größere Wohnungen ausweichen müssen oder einen Umzug unterlassen. Trotz einer teils geringen Miete pro Quadratmeter sind diese (großen) Wohnungen für kleine Haushalte in der Regel zu teuer. Insbesondere wenn auch Neben- und Heizkosten berücksichtigt werden, ergibt sich – trotz teils moderater Kaltmiete – häufig eine hohe Wohnkostenbelastung. Festzuhalten ist, dass die Problematik nicht in zu hohen Mieten, sondern in einem zu geringen Umfang von kleinen Wohnungen mit bis zu 50 m² besteht. Auch die vergleichsweise niedrige Fördermiete und die – im Zuge der Anpassung der Einkommensgrenze – höhere Nachfrage tragen zu diesem Umstand bei. Für Zwei- und Vierpersonenhaushalte ist die Angebots-Nachfragerelation im bezahlbaren Segment weitgehend ausgeglichen. Bei Wohnungen für Dreipersonenhaushalte zwischen 70 und 80 m² – die zahlenmäßig am häufigsten vorhanden sind – ist die Situation entspannt. Eine geringe Nachfrage trifft auf ein breites Angebot.

Tab. 4: Bilanz 1 – bezahlbares Wohnen für untere Einkommen

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH
Anzahl Mietwohnungen	3.100	3.630	2.690	800	440
Anzahl preisgünstiger Nachfrager insgesamt	3.820	1.620	570	240	70
Verhältnis Angebot (insgesamt) zu Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum	*1 : 1,2*	*1 : 0,4*	*1 : 0,2*	*1 : 0,3*	*1 : 0,2*
Anteil preisgünstiger Mietwohnungen	34%	45%	49%	32%	24%
Anzahl preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr	102	161	130	25	10
Anzahl preisgünstiger Nachfrager pro Jahr	382	162	57	24	7
Bilanz pro Jahr	**-280**	**-1**	73	1	3
Verhältnis Angebot (preisgünstig) zu Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum pro Jahr	*1 : 3,8*	*1 : 1*	*1 : 0,4*	*1 : 1*	*1 : 0,7*

Quelle: ALP

Bilanzierung für das untere und mittlere Einkommenssegment

Zusätzlich wurde eine Bilanzierung für Haushalte mit mittleren Einkommen vorgenommen (vgl. Anlage 34). Dabei wurden sowohl die höheren Einkommensgrenzen des „2. Förderwegs", als auch höhere Mietobergrenzen angenommen (vgl. Tab. 2). Für einen Einpersonenhaushalt gilt eine um 6.240 Euro höhere Einkommensgrenze. Die Mietobergrenze erhöht sich auf 6,00 Euro/m². Damit gilt eine Wohnung mit bis zu 50 m² für einen Einpersonenhaushalt mit einer Kaltmiete von 300 Euro pro Monat als bezahlbar im Sinne des „2. Förderweges".

Im Ergebnis erhöht sich die Zahl der nachfragenden Haushalte pro Jahr von 620 auf 960 Haushalte. Aufgrund der höheren Mietobergrenze verdoppelt sich die Zahl bezahlbarer Wohnungen von ca. 430 auf gut 810 nahezu. Allerdings bleibt das Gesamtbild nahezu unverändert: Engpässe bestehen demnach insbesondere bei kleinen Wohnung.

Erhalt des bezahlbaren Segmentes

Das Ergebnis der Bilanzierung des Angebots und der Nachfrage im Teilmarkt bezahlbarer Mietwohnraum zeigt strukturelle Defizite auf. Insbesondere für die Gruppe der Ein- und Zweipersonenhaushalte besteht Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Vor diesem Hintergrund wird die Sicherung von bestehendem und zusätzlichem preisgünstigem Wohnraum empfohlen.
Folgende Hinweise sind bei der Interpretation zu berücksichtigen:

- Auf sich anspannenden Wohnungsmärkten ist zu beachten, dass Haushalte mit mittleren und hohen Einkommen eine Konkurrenz für die Niedrigeinkommensbezieher*innen darstellen können. So werden günstige Wohnungen auch von Haushalten bezogen, die Einkommen oberhalb der aufgezeigten Grenzen beziehen. Diese Wohnungen stehen dann Niedrigeinkommensbeziehern*innen nicht zur Verfügung. Beispielsweise sind familiengerechte Wohnungen auch für besserverdienende Ein- und Zweipersonenhaushalte von Interesse. Dies führt im Ergebnis dazu, dass sich die dargestellten Defizite noch vergrößern. Lediglich belegungsgebundener Wohnraum kann gewährleisten, dass (zumindest anfänglich) die anvisierten Zielgruppen auch erreicht werden.
- Zu berücksichtigen ist ferner, dass ein Teil der Haushalte, die unterhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung liegen, höhere Wohnkosten akzeptieren, beispielsweise wenn den höheren Kosten mehr Wohnfläche oder eine bessere Ausstattung gegenübersteht. Es gilt jedoch: Je niedriger das Haushaltseinkommen, desto geringer die finanziellen Spielräume, desto mehr sind die Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.

- Beim dargestellten Modell wurden sowohl die Nachfrage als auch das Angebot mittels der Einkommens- bzw. der Mietobergrenzen der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg definiert. Denkbar wären grundsätzlich auch höhere Mietobergrenzen bzw. niedrigere Einkommensgrenzen. Im Ergebnis würden die Defizite entsprechend geringer ausfallen. Allerdings ist auch in diesem Fall zu erwarten, dass das strukturelle Defizit bestehen bleibt.

3.4.3 Eigentumssegment

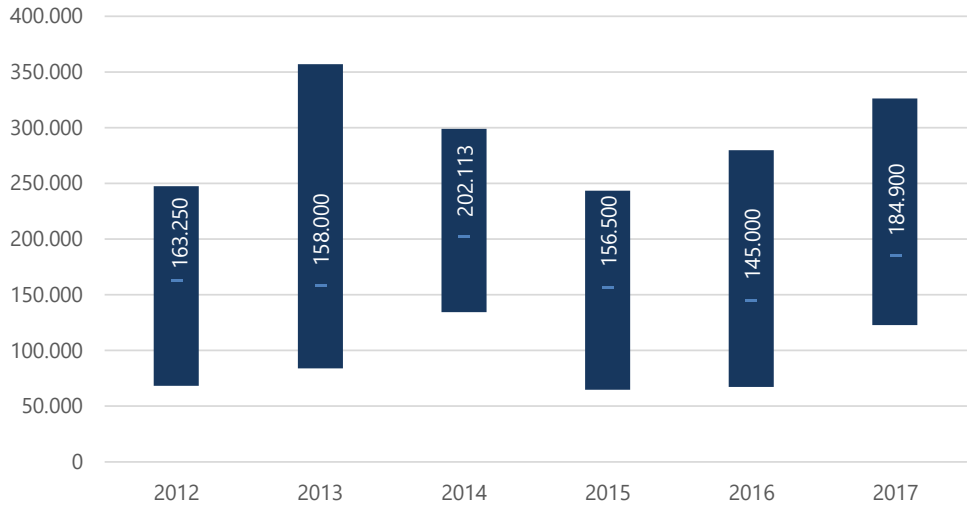
Niedriges Zinsniveau als Preistreiber im Eigentumssegment

Im Vergleich zum Mietsegment ist bei der Entwicklung der Kaufpreise eine deutlich stärkere Preisdynamik zu beobachten. Die insgesamt hohe Nachfrage resultiert dabei vor allem aus dem derzeit günstigen Zinsniveau. Das Absinken des Zinsniveaus für Wohnungsbaukredite von über 5 % vor knapp 10 Jahren auf aktuell weniger als 2 % senkt die Finanzierungskosten und macht den Immobilienerwerb derzeit für viele Haushalte attraktiv. Die daraus resultierende zusätzliche Nachfrage wirkt direkt auf die Immobilienpreise.

Kaufpreise im Einfamilienhaussegment

Die Abbildung 33 stellt die Entwicklung der Kaufpreise im individuellen Wohnungsbau. Der Markt im Segment für klassische (freistehende) Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser ist vergleichsweise klein und sehr heterogen strukturiert. Aufgrund dessen lassen sich Kaufpreisentwicklungen sowie -strukturen nur bedingt abbilden bzw. lassen diese keine klare Tendenz erkennen. Im Jahr 2017 wurden Einfamilienhäuser für durchschnittlich 185.000 Euro angeboten. Die Preise der Inserate reichten – um Ausreißer bereinigt – von etwa 123.000 bis 326.000 Euro.

Abb. 33: Kaufpreise für Einfamilienhäuser 2012 bis 2017

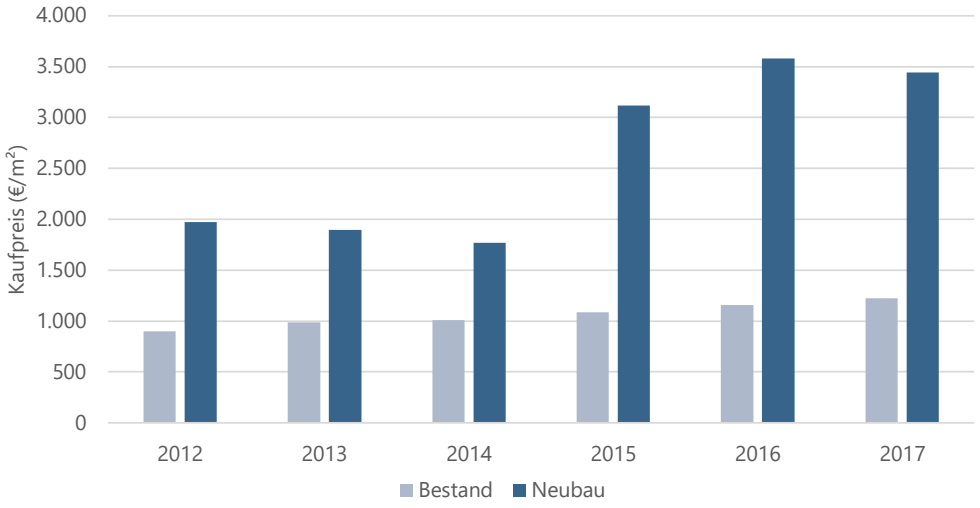


Quelle: ImmobilienScout24 (N=179)

Anstieg der Angebotspreise auch bei Eigentumswohnungen

Die Preise für Eigentumswohnungen sind in Neuruppin in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Eine Eigentumswohnung kostete im Bestand 2012 noch rund 900 Euro/m² Wohnfläche. Bis 2017 stieg dieser Wert auf 1.230 Euro/m². Das entspricht einem Anstieg von 36 %, was etwa dem Niveau der Angebotsmieten entspricht. In den vergangenen Jahren wurden in erheblichem Umfang neue Eigentumswohnungen in guten Neuruppiner Lagen errichtet. Die durchschnittlichen Kaufpreise bewegten sich 2016 und 2017 bei etwa 3.500 Euro/m². An der Seepromenade wurden zum Teil Preise von über 7.000 Euro/m² aufgerufen. Die Mehrheit der Wohnungen in diesem Quartier lag bei 4.300 Euro/m².

Abb. 34: Entwicklung der Angebotspreise bei Eigentumswohnungen 2012 bis 2017



Quelle: ImmobilienScout24 (N=638)

Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung

4 Wohnungsmarktprognose

Wohnungsmarktprognose bis 2035

Für die nach Zielgruppen differenzierte Ableitung des Wohnungsneubaubedarfs benötigt die Fontanestadt Neuruppin belastbare Entwicklungsszenarien. ALP hat deshalb auf Basis aktueller Datengrundlagen die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2035 und darauf aufbauend den Neubaubedarf differenziert nach Marktsegmenten berechnet.

4.1 Bevölkerungsprognose

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Basis der Bevölkerungsprognose für die Fontanestadt ist die Analyse der Geburten, Sterbefälle und Wanderungen. Während die Prognose der Geburten und Sterbefälle anhand von Geburten- und Sterbewahrscheinlichkeiten vergleichsweise einfach berechnet werden kann, erfordert die Prognose der Wanderungen eine umfassende Analyse. Konkret hat ALP eine vertiefende, nach dem Alter der Personen differenzierte Analyse der Wanderungsbeziehung zwischen der Stadt Neuruppin, den Kommunen der Region, den überregionalen Wanderungsbeziehungen sowie der Zu- und Fortzüge aus dem Ausland durchgeführt. Bei letztgenannten wurde zusätzlich eine vertiefende Betrachtung des Zuzugs von Geflüchteten durchgeführt. Grundlage der vorliegenden Bevölkerungsprognose sind die Daten des kommunalen Einwohnermeldewesens der Stadt Neuruppin. Diese gewährleisten eine hohe Aktualität. Die Ausgangsbevölkerung für die Prognose ist der Bevölkerungsstand am 31.12.2017.

Prognose in zwei Varianten

Um bestehenden prognostischen Unsicherheiten Rechnung tragen zu können, wurde die Bevölkerungsprognose in zwei Varianten erstellt. Es wird somit ein Entwicklungskorridor aufgespannt, der die positive Entwicklung der Rahmenbedingungen (z. B. einen anhaltend hohen Zuzug aus dem Berliner Raum, der mit einem Mehrbedarf an Wohnraum einhergeht) berücksichtigt. Innerhalb der Prognose wurden folgende Annahmen getroffen:

Basis-Variante: Die Basis-Variante geht von einer stabilen Entwicklung und einem insgesamt konstanten Zuzug aus.

- *Fertilität:* Die altersspezifischen Geburtenziffern werden im Prognosezeitraum konstant gehalten.
- *Mortalität:* ALP geht weiter von einem Anstieg der Lebenserwartung aus. Da viele Potenziale zur Reduzierung der Sterblichkeit bereits ausgeschöpft sind (Verbesserung der medizinischen Versorgung etc.), ist zukünftig von einer geringeren Steigerung der Lebenserwartung auszugehen.

- *Migration*: Im Rahmen der Prognose werden stabile Wanderungsmuster auf der lokalen und regionalen Ebene angenommen. ALP geht davon aus, dass die Zuwanderungen aus dem Bundesgebiet und insbesondere aus dem Ausland im Vergleich der letzten Jahre leicht abnehmen, jedoch weiterhin über dem Mittel der letzten 10 Jahre liegen werden.

Variante Zuzugsstrategie: Die Annahmen zur Fertilität und Mortalität werden konstant gehalten. Im Gegensatz zur Basis-Variante wird in der Variante Zuzugsstrategie von einer höheren Zuwanderung – vergleichbar mit der Entwicklung der letzten fünf Jahre – ausgegangen. Zentrale Annahmen dahinter sind, dass sich die Arbeitsmarktsituation vor Ort weiter positiv entwickelt, der Druck aus der Wohnungsmarktregion Berlin anhaltend hoch bleibt und die Fontanestadt – verstärkt durch eine verbesserte Anbindung – davon profitieren kann. Eine zentrale Voraussetzung in diesem Fall ist die Schaffung eines zusätzlichen bedarfsgerechten und attraktiven Wohnungsangebotes und im Zuge dessen entsprechende Maßnahmen zur Flächenentwicklung.

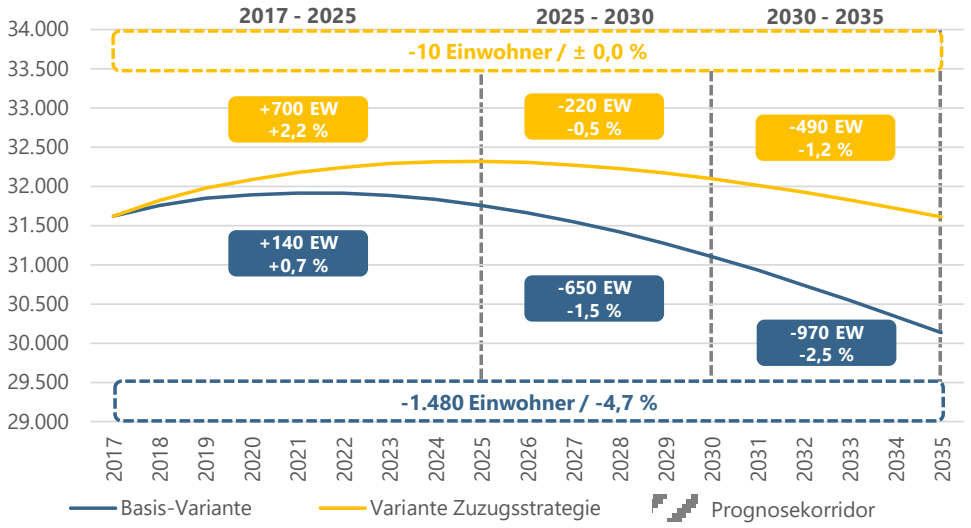
Weitgehend stagnierende bis rückläufige Bevölkerungsentwicklung erwartet

Die von ALP errechneten Varianten zur Bevölkerungsentwicklung gehen von einer eher stagnierenden bis rückläufigen Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2035 aus. Grundvoraussetzung – insbesondere in der Variante Zuzugsstrategie – ist eine weiterhin positive Entwicklung des Arbeitsmarktes in Verbindung mit einem entsprechenden Zuzug sowie die Bereitstellung von adäquatem Wohnraum vor Ort.

Im Jahr 2017 leben 31.620 Personen mit Hauptwohnsitz in der Fontanestadt Neuruppin. In der Basis-Variante (vgl. Abb. 35) wird bis 2025 noch ein leichter Bevölkerungszuwachs erwartet (+140 Personen bzw. +0,7 %). In der langfristigen Perspektive ist von einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang auszugehen. Hintergrund sind die erheblichen Alterungstendenzen, das Geburtendefizit und die im Vergleich dazu zu geringe Zuwanderung – insbesondere jüngerer Altersgruppen. Im Jahr 2035 geht die Basis-Variante von 30.130 Einwohnern*innen aus. Das sind etwa 1.480 Einwohner*innen bzw. 4,7 % weniger als 2017.

In der Variante Zuzugsstrategie besteht in Folge einer stärkeren Zuwanderung, die den Sterbeüberschuss kompensiert, das Potenzial, zunächst einen deutlicheren Bevölkerungszuwachs zu generieren. In diesem Szenario wird von bis zu 700 zusätzlichen Einwohnern*innen (+2,2 %) bis zum Jahr 2025 ausgegangen. Längerfristig wird die Bevölkerungszahl auch in diesem Szenario zurückgehen. Gegenüber dem Basisjahr ist bis 2035 mit einer weitgehend stagnierenden Bevölkerungszahl zu rechnen.

Abb. 35: Bevölkerungsprognose 2017 bis 2035



Quelle: ALP

Vergleich zu vorliegenden Prognosen

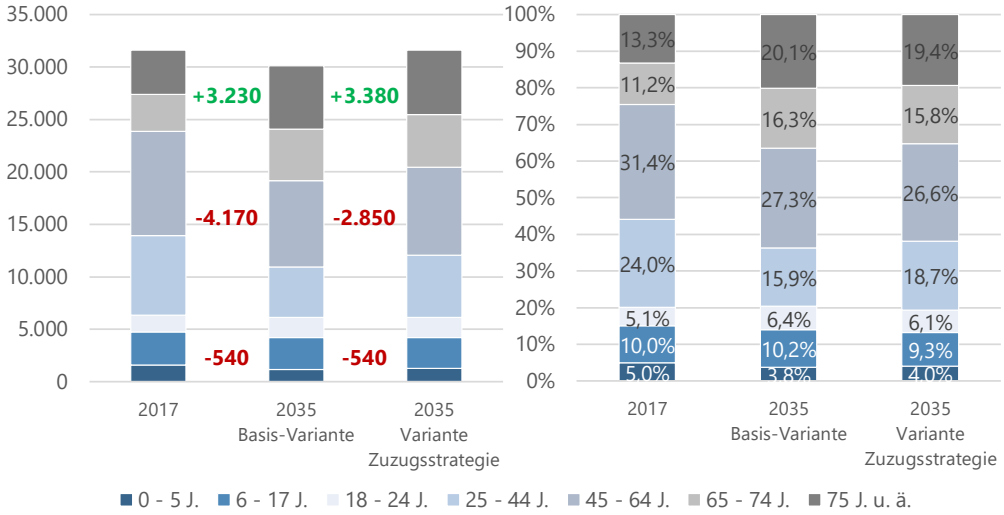
Zur Bevölkerungsentwicklung in der Fontanestadt existieren mehrere Prognosen. 2018 wurde die Bevölkerungsvorausschätzung des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) des Landes Brandenburg veröffentlicht. Diese weist im Basisjahr 2016 31.040 Einwohner*innen in Neuruppin aus. Das bedeutet, die Ausgangsbevölkerung ist etwas niedriger (rund 720 Personen). Hintergrund sind die unterschiedlichen Datenquellen. Das LBV greift auf die amtliche Bevölkerungsstatistik zurück, welche Bevölkerungszahlen auf Basis des Zensus 2011 fortschreibt. Demgegenüber wurde im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse auf Einwohnermeldedaten der Stadt zurückgegriffen. Die Bevölkerungsvorausschätzung geht bis zum Jahr 2030 von einem Bevölkerungsrückgang um rund 620 Einwohner*innen bzw. von knapp 2,0 % aus. Zum Vergleich: Ausgehend vom Jahr 2016 liegt der Bevölkerungsrückgang der vorliegenden Prognose bei 650 Einwohnern*innen bzw. 2,0 %. Die Prognosen sind damit vergleichbar.

Die durch die Fontanestadt auf Basis der Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030 des LBV erarbeitete Prognose ging von einem deutlichen Bevölkerungsrückgang aus (2013 bis 2030: -1.281 Einwohner*innen bzw. -4,1 %). Aufgrund der – unabhängig vom Zuzug von Flüchtlingen – höheren Zuwanderung in den folgenden fünf Jahren (2013 bis 2017) hat sich die Bevölkerungszahl deutlich positiver entwickelt.

Weitere Verschiebung der Altersstruktur

Neben der Veränderung der absoluten Bevölkerungszahl wird sich bis 2035 auch die Bevölkerungsstruktur in der Fontanestadt Neuruppin weiter verändern (vgl. Kapitel 3.2.4). Tendenziell werden die jüngeren Bevölkerungsgruppen aufgrund der demografischen Entwicklungen schrumpfen und die älteren Personengruppen anwachsen.

Abb. 36: Prognose der Altersstruktur 2017 bis 2035



Quelle: ALP

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen (unter 18-Jährige) an der Gesamtbevölkerung wird bis 2035 von 15,0 % (4.740 Personen) um 1,0 %-Punkte in der Basis-Variante und um 1,7 %-Punkte in der Variante-Zuzugsstrategie abnehmen. In beiden Szenarien entspricht dies einem absoluten Rückgang um rund 540 Personen (vgl. Abb. 36).

Auch für den Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung (18- bis unter 65-Jährige) wird langfristig (bis 2035) eine rückläufige Entwicklung prognostiziert. Liegt der Anteil im Jahr 2017 bei 60,5 % (19.120 Personen), prognostiziert die Basis-Variante einen Rückgang um 10,9 %-Punkte (-4.170 Personen) und die Variante Zuzugsstrategie um 9,0 %-Punkte (-2.850 Personen).

In den nächsten Jahren kommen die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre in das Rentenalter. Im Zuge dieses demografischen Prozesses sowie aufgrund des Zuzugs in diesen Altersgruppen wird die Zahl wie auch der Anteil von Senioren*innen spürbar zunehmen. Aktuell sind rund ein Viertel (7.760 Einwohner*innen) der Neuruppiner Senioren*innen (65 Jahre und älter). Bis 2035 steigt der Anteil auf mehr als ein Drittel (36,4 %). Das sind rund 3.230 Personen mehr als noch 2017. In der Variante Zuzugsstrategie fällt der Anteil an der Gesamtbevölkerung etwas niedriger (35,2 %) aus. Die Anzahl der über 65-Jährigen wird hingegen etwas stärker steigen (+3.380 Einwohner*innen). Ein besonders deutlicher Anstieg wird bei den Personen, die 75 Jahre und älter sind, erwartet. Deren Anteil beträgt 2035 voraussichtlich etwa ein Fünftel der Bevölkerung (6.060 bzw. 6.140 Personen).

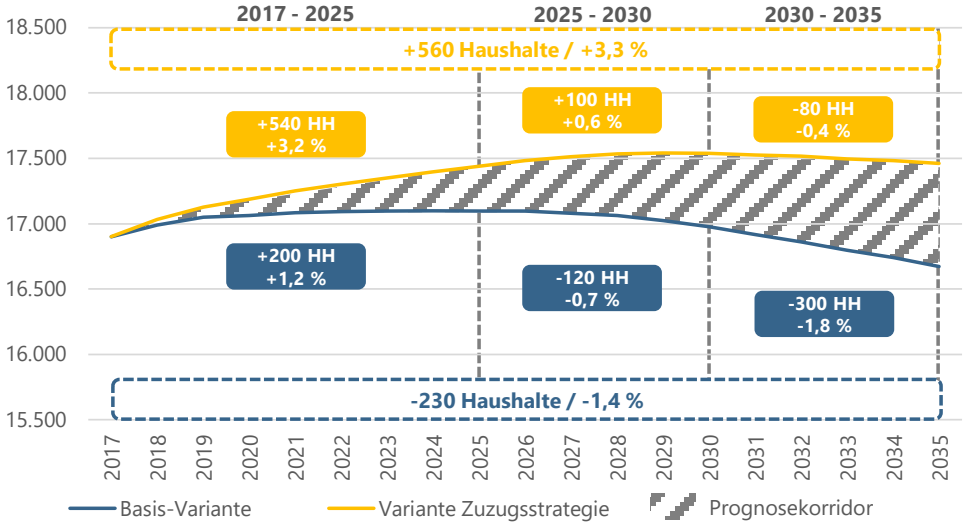
4.2 Haushaltsprognose

Prognostizierte Haushaltsentwicklung: -1,4 % bis +3,3 %

Aktuell gibt es in Neuruppin etwa 16.900 Haushalte (vgl. Kapitel 3.2.5). ALP geht in der Basis-Variante von einem leichten Haushaltsrückgang und in der Variante Zuzugsstrategie von einem Anstieg der Zahl der Haushalte aus. Im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung fällt die relative Entwicklung der Haushaltszahlen positiver aus. Ursächlich ist der Trend zu kleineren Haushalten, weshalb dieser Effekt besonders für alternde Kommunen typisch ist. So leben Ältere ganz überwiegend in Ein- oder Zweipersonenhaushalten.

Die Basis-Variante geht von einem Rückgang um rund 230 Haushalte (-1,4 %) bis zum Jahr 2035 aus, in der Variante Zuzugsstrategie beträgt der prognostizierte Haushaltszuwachs 560 Haushalte (+3,3 %).

Abb. 37: Haushaltsprognose 2017 bis 2035



Quelle: ALP

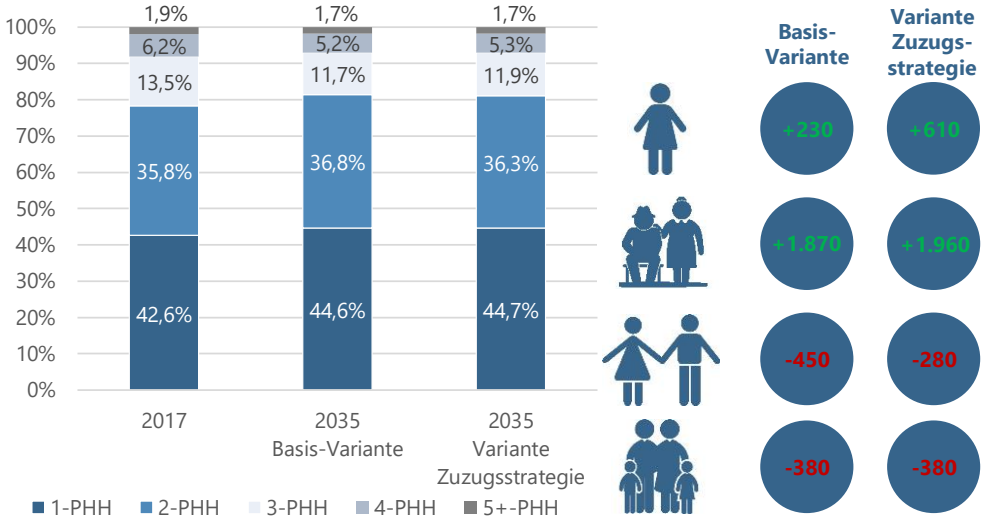
Verschiebung der Haushaltsstruktur

Neben der absoluten Anzahl der Haushalte wird sich auch die Haushaltsstruktur bis zum Jahr 2035 verändern. Der Trend geht, wie oben beschrieben, in Richtung sich verkleinernder Haushalte. Die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte wird hingegen langfristig abnehmen.

Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte

Ausdruck des Singularisierungstrends ist die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Deren Anteil wird sich von heute 78,4 % auf 81,4 % (Basis-Variante) bzw. 81,1 % (Variante Zuzugsstrategie) erhöhen. Die Zahl der Singlehaushalte steigt um 230 bzw. 610 Haushalte und die der Zweipersonenhaushalte etwas weniger stark um 90 bzw. 300 Haushalte an.

Abb. 38: Prognose der Haushaltsstruktur und Zielgruppen 2017 bis 2035



Quelle: ALP

Wachsender Wohnflächenverbrauch

Infolge der Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße ist von einem weiteren Anstieg des Wohnflächenkonsums pro Person auszugehen. Kleine Haushalte mit ein oder zwei Personen nutzen in der Regel eine größere Wohnfläche pro Person als größere Haushalte. Dies wird unter anderem dadurch deutlich, dass viele ältere Haushalte in der großen Wohnung auch nach der Haushaltsverkleinerung, beispielsweise durch den Auszug der Kinder oder nach dem Versterben des Partners, verbleiben.

Weniger große Haushalte / Weniger Familienhaushalte

Anders als bei kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalten geht der Anteil von Haushalten mit drei und mehr Personen zurück. Der Anteil sinkt von 21,6 % auf 18,6 % im Jahr 2035 in der Basis-Variante bzw. auf 18,9 % in der Variante Zuzugsstrategie. Während dies in der Basis-Variante einen Rückgang um ca. 550 Haushalte bedeutet, sind es in der Variante Zuzugsstrategie mit -350 etwas weniger. Zudem erwartet ALP – infolge des Geburtendefizits – in der Basis-Variante einen Rückgang der Zahl der Familienhaushalte. Deren Anteil sinkt auf rund 17 %. Das sind rund 380 Haushalte weniger.

Erhebliche Zunahme der Senioren*innenhaushalte

Die Zielgruppe, für die mit dem stärksten Anstieg zu rechnen ist, sind Senioren*innenhaushalte. Aktuell sind bereits 26,6 % der Haushalte in der Fontanestadt Haushalte, in denen ausschließlich Senioren*innen leben. In weiteren 7,3 % der Haushalte leben Senioren*innen gemeinsam mit jüngeren Personen. Sie stellen damit bereits heute die zahlenmäßig bedeutendste Zielgruppe des Wohnungsmarktes dar. Sowohl absolut als auch relativ wird die Zahl der Senioren*innenhaushalte ansteigen. Im Jahr 2035 werden Senioren*innen knapp die Hälfte (Basis-Variante: 48,8 %; Variante Zuzugsstrategie: 47,2 %) der Haushalte bilden. Immerhin 38,2 % bzw. 37,0 % sind ausschließlich durch Senioren*innen geprägte Haushalte. Gegenüber dem Basisjahr entspricht das 1.870 bzw. 1.960 zusätzlichen Senioren*innenhaushalten und einem Anstieg von 41,6 % bzw. 43,6 %.

Wachsender Handlungsbedarf

Aus dem weiteren Anstieg der Zahl der Senioren*innenhaushalte ergeben sich erhebliche Herausforderungen in Bezug auf die Anpassung des Wohnungsangebotes und des Wohnumfeldes. Es wird insgesamt einen steigenden Bedarf an senioren*innengerechten, barrierearmen und kleinen Wohnungen geben. Zudem ist zu erwarten, dass – infolge unsteter Erwerbsbiographien in Verbindung mit einem sinkenden Rentenniveau – die Zahl der Senioren*innenhaushalte, die auf preisgünstigen (öffentlich geförderten) Wohnraum angewiesen sind, zunehmen wird.

4.3 Neubaubedarfsprognose

Wohnungsmarktbilanzierung

Um die aktuellen und zukünftig zu erwartenden Handlungsbedarfe der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik herauszuarbeiten, erfolgt eine nach Segmenten differenzierte Wohnungsmarktbilanzierung. Durch die Bilanzierung von Wohnungsangebot und -nachfrage wird unter Berücksichtigung des Nachholbedarfs bzw. Angebotsüberhangs, der Neubaubedarf differenziert nach dem Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie dem Mehrfamilienhaussegment abgeleitet. Basis für die Berechnung des Neubaubedarfs sind:

- Erstens die Prognose der Nachfrage in Form der Haushaltsprognose,
- zweitens die Fortschreibung des Wohnungsangebots (ohne Neubau) unter Berücksichtigung einer Abgangsquote und
- drittens die Ermittlung von Angebotsüberhängen im Basisjahr.

Berücksichtigung Fluktuationsreserve

Um einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt zu gewährleisten, wird angebotsseitig eine Fluktuationsreserve von rund 2 % bis 4 % benötigt. Diese ist erforderlich, um einerseits Umzüge und Zuzüge zu ermöglichen. Andererseits kommt es aufgrund von Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten zu einer vorübergehenden Nutzungsunterbrechung bei einem Teil des Wohnungsbestandes. Für die Fontanestadt Neuruppin wurde eine Fluktuationsreserve von 2,5 % angesetzt.

Fortschreibung des Wohnungsbestandes

Angebotsseitig wird zunächst der Wohnungsbestand vom Basisjahr 2017 bis 2035 fortgeschrieben. Die Fortschreibung des Wohnungsbestandes erfolgt ohne die Berücksichtigung des Wohnungsneubaus. Parallel werden Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen. Der Wohnungsabgang bewirkt im Zeitverlauf eine Reduzierung des Wohnungsangebotes. Folgende Prozesse spielen dabei eine Rolle:

- Bestände, deren Modernisierung nicht wirtschaftlich tragfähig möglich ist oder für die keine Nachfrage besteht, werden abgerissen.
- Wohnungen werden durch Zusammenlegung (von zwei Wohneinheiten zu einer), Umnutzung (in Büro, Praxis oder Atelier) oder Umgestaltung (Eingliederung einer Einliegerwohnung) dem Markt entzogen.
- Gebäude und Wohnungen werden aufgrund unterlassener Instandhaltung bzw. Sanierung unbewohnbar und stehen dem Markt damit nicht aktiv zur Verfügung.

Basisjahr 2017: Leichter Angebotsüberhang

Der Wohnungsmarkt in Neuruppin hat sich in den letzten Jahren tendenziell eher angespannt. Die zum Teil bestehenden strukturellen Angebotsüberhänge haben sich deutlich reduziert (vgl. Kapitel 3.3.1), so dass heute nur noch ein leichter Angebotsüberhang im Mehrfamilienhaussegment besteht. Im individuellen Wohnungsbau ist der Markt tendenziell ausgeglichen bzw. es besteht eher ein Nachfrageüberhang. Diesbezüglich ist die Angebotsfähigkeit der Fontanestadt derzeit eingeschränkt (vgl. Kapitel 3.3.2).

Ersatzbedarf bis 2035: 720 bis 850 Wohneinheiten

Die Höhe des Ersatzbedarfs kann nur näherungsweise bestimmt werden. So erlaubt die Wohnungsbestands- und Bautätigkeitsstatistik nur bedingt Rückschlüsse auf die tatsächliche Höhe des Abgangs. Beispielsweise werden viele Umnutzungen oder Zusammenlegungen nicht erfasst. Vor diesem Hintergrund hat sich ALP an den Abgangsquoten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) orientiert, die für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 0,2 % und für Mehrfamilienhäuser bei 0,3 % pro Jahr liegen. Die Praxis zeigt, dass

Abgänge von zwei gegenläufigen Faktoren beeinflusst werden. Einerseits macht eine hohe Nachfrage den Erhalt, die Sanierung und die Modernisierung von Wohnungen attraktiver. Andererseits ist auch der Abriss nicht mehr marktgängiger Wohngebäude zugunsten von Neubauten verstärkt rentabel. Insgesamt ist bis zum Jahr 2035 für die Fontanestadt Neuruppin von einem Wohnungsabgang von bis zu 850 Wohnungen auszugehen.

Zusatzbedarf bis 2035

Die dritte Bedarfskomponente, die sich aus der Entwicklung der Zahl der Haushalte ergibt, ist der Zusatzbedarf. In beiden Varianten besteht insbesondere kurz- und mittelfristig ein Zusatzbedarf (je nach Variante 200 bis 540 Wohneinheiten bis 2025). Aufgrund des langfristigen Haushaltsrückgangs nach 2025 verringert sich der Zusatzbedarf in der Basis-Variante. In der Variante Zuzugsstrategie ist bis über das Jahr 2030 hinaus mit einem steigenden Zusatzbedarf zu rechnen.

Neubaubedarf bis 2035: 43 bis 88 Wohnungen pro Jahr

Aufgrund des leichten Angebotsüberhangs im Basisjahr der Prognose setzt sich der Neubaubedarf in Neuruppin aus den beiden Bedarfstypen Ersatzbedarf und Zusatzbedarf zusammen. In der Basis-Variante besteht ein Bedarf von 450 Wohnungen bis zum Jahr 2025 bzw. von 560 Wohnungen bis zum Jahr 2030.

Aufgrund des Haushaltsanstiegs in der Variante Zuzugsstrategie ist in diesem Szenario von höheren Neubaubedarfen auszugehen. Dieser steigt gegenüber der Basis-Variante um 360 Wohneinheiten bis 2025 bzw. um 580 Wohneinheiten bis 2030.

Zum Vergleich: Ohne die Berücksichtigung des Wohnheims für Geflüchtete wurden in den letzten fünf Jahren (2013 bis 2017) 99 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt (vgl. Kapitel 3.3.2). Bezogen auf die Jahre 2008 bis 2017 waren es durchschnittlich 78 Wohneinheiten pro Jahr. Die Strategische Wohnbauflächenentwicklung ermittelte einen Neubaubedarf von 57 Wohnungen pro Jahr zwischen 2016 und 2030. Der jährliche Neubaubedarf in der Basis-Variante (43 WE p. a.) und der Variante Zuzugsstrategie (88 WE p. a.) liegen demnach unterhalb der Neubautätigkeit der letzten Jahre, wobei zu berücksichtigen ist, dass insbesondere kurz- und mittelfristig ein höherer Bedarf besteht.

Tab. 5: Neubaubedarf 2017 bis 2035

		Basis-Variante			Variante Zuzugsstrategie		
	2017	2025	2030	2035	2025	2030	2035
Neubaubedarf insgesamt	-130	450	560	490	810	1.140	1.290
davon EFH	10	210	230	110	260	320	250
davon MFH	-140	240	330	380	550	820	1.040
Angebotsüberhang 2017	-550	-550	-550	-550	-550	-550	-550
Fluktuationsreserve (2,5 %)	420	430	420	420	440	440	440
Ersatzbedarf	0	250	490	720	380	610	850
Zusatzbedarf	0	200	70	-230	540	640	560

Quelle: ALP

Gewichtung segmentspezifischer Neubaubedarf

Die Prognose des segmentspezifischen Bedarfs erfolgt durch die Kopplung der demografischen Entwicklung mit haushaltstypenbezogenen Mehrfamilienhaus- und Einfamilienhausquoten. Zu berücksichtigen ist, dass neben der demografischen Entwicklung weitere Faktoren die Nachfrageentwicklung beeinflussen können. Es ist zu berücksichtigen, dass es einen Nachholbedarf im Einfamilienhaussegment gibt. So wurden erst ab den 1990er Jahren in einem größeren Umfang Einfamilienhäuser errichtet. Die Erstbezieher*innen dieser Häuser sind noch vergleichsweise jung. Aufgrund der typischerweise geringen Umzugsneigung von Einfamilienhausbesitzern*innen kommen derzeit nur wenige Wohnungen auf den Markt. Eine stärkere natürliche Fluktuation wird wahrscheinlich erst in 10 bis 15 Jahren stattfinden. Gleichzeitig wohnt ein vergleichsweise großer Anteil von Älteren im Mehrfamilienhaussegment. Zukünftig dürfte ein höherer Anteil von Haushalten im Einfamilienhaus leben als die heutigen Senioren*innenhaushalte, die oftmals keine Möglichkeit hatten, ein Einfamilienhaus zu beziehen.

Qualitative Neubaubedarfe

Unabhängig von der quantitativen Ermittlung des Neubaubedarfes bestehen qualitative Anforderungen, die Wohnungsneubau erforderlich machen. Beispielsweise gibt es – gestützt durch die Aussagen der Wohnungsmarktexperten – eine wachsende Nachfrage nach kleinen und mittelgroßen senioren*innengerechten Wohnungen sowie eine Nachfrage nach höherwertigem Wohnraum, die nicht durch Bestandsobjekte gedeckt werden können. Gleiches gilt für die Potenziale im Einfamilienhaussegment.

4.4 Neubaubedarf vs. Flächenpotenziale

Abgleich von Wohnbauflächen und Neubaubedarfen

Eine der zentralen Fragestellungen der Studie ist darüber hinaus: Stehen in den kommenden Jahren in ausreichendem Umfang Flächenpotenziale für den Wohnungsbau zur Verfügung? In Kapitel 3.3.2 wurde die voraussichtliche Angebotssituation hinsichtlich der Bauplätze im individuellen Wohnungsbau und von Standorten für Mehrfamilienhäuser dargestellt.

Im Folgenden wird der ermittelte Neubaubedarf den kurz- mittel- und langfristigen Flächenpotenzialen gegenübergestellt. Bei der Interpretation der Ergebnisse sind zwei Aspekte zu berücksichtigen:

1. Der Ersatz von abgängigem Wohnraum zieht nur teilweise einen zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf nach sich. Beim Abriss und Ersatzneubau kann in der Regel auf der gleichen Fläche neuer Wohnraum, zum Teil auch in höherer Dichte, realisiert werden (MFH).
2. Die Verteilung des segmentspezifischen Bedarfs spiegelt die aktuellen haushaltstypenbezogenen Mehrfamilienhaus- und Einfamilienhausquoten wider. Ausgehend von einem Nachholbedarf und dem derzeit bestehenden hohen Potenzial in diesem Segment, kann es wohnungspolitisch sinnvoll sein, die Rahmenbedingungen für eine größere Anzahl von Wohnungen in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern zu schaffen.

Langfristig: Flächenpotenziale zur Deckung des Neubaubedarfs vorhanden

Im Rahmen bereits abgestimmter Projekte und der Prioritätenliste Bauleitplanung wurde ein langfristiges Potenzial für bis zu 1.200 Wohnungen ermittelt. Davon entfallen etwa 860 Wohnungen auf den Geschosswohnungsbau und rund 340 Einheiten auf das Einfamilienhaussegment. Bezogen auf die bestehende haushaltstypenspezifische Quotierung können die Flächen den langfristigen Bedarf sowohl im Mehrfamilien- als auch im Einfamilienhaussegment decken.

Die bis zum Jahr 2030 vorgesehenen zusätzlichen 340 Bauplätze im individuellen Wohnungsbau entsprechen etwa 26 Grundstücken pro Jahr. Zum Vergleich: In den letzten fünf bzw. zehn Jahren wurden im Durchschnitt 41 bzw. 38 zusätzliche Einfamilienhäuser pro Jahr errichtet. Das bedeutet, unabhängig von der aktuellen und künftigen Nachfrage, wird es zu einer Reduzierung der Neubautätigkeit in diesem Segment kommen. Ausgehend davon, dass das bisherige Angebot an Flächen die Nachfrage nicht decken konnte, wird der potenzielle Engpass besonders deutlich. Berücksichtigt man ferner, ein – im Vergleich zu den letzten Generationen – verändertes haushaltstypenspezifisches Wohnverhalten (vgl. S. 85), werden die bislang berücksichtigten Flächenpotenziale nicht ausreichen.

Kurzfristig: Engpässe im Einfamilienhaussegment

In der kurzfristigen Perspektive werden die möglichen Engpässe noch deutlicher. Bis 2025 wird von einem Neubaubedarf zwischen 210 und 260 Einfamilienhäusern ausgegangen. Dem stehen nach aktueller Planung Flächen für rund 210 Wohnungen gegenüber (rund 26 Bauplätze pro Jahr), wobei nicht klar ist, ob alle Flächen auch (im Zeithorizont) aktiviert bzw. mobilisiert werden können.

Ausgehend von den bestehenden Nachholbedarfen bzw. –potenzialen und der im Vergleich hohen Neubautätigkeit der jüngeren Vergangenheit ist die Angebotsfähigkeit stark eingeschränkt. Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass insbesondere das Mobilisierungspotenzial der nächsten drei bis vier Jahre sehr gering ist (vgl. Kapitel 3.3.2).

Ob und in welchem Umfang die Nachfrage in diesem Segment bedient werden soll, ist letztendlich eine wohnungspolitische Entscheidung. Sofern dies auf dem aktuellen (quantitativen) Niveau oder – infolge der derzeit erhöhten Nachfrage – in noch größerem Umfang erfolgen soll, sind – insbesondere kurzfristig – erhebliche Anstrengungen zur Aktivierung und Mobilisierung von Flächen notwendig. Im Mehrfamilienhaussegment sind Flächenpotenziale in ausreichendem Umfang und bezogen auf den zeitlichen Horizont vorhanden. Allerdings befinden sich diese Standorte mehrheitlich in privatem Eigentum, sodass auf eine entsprechende Aktivierung hingearbeitet werden muss.

Tab. 6: Abgleich von Neubaubedarf und Flächenpotenzialen

	Bis 2025 kurz- und mittelfristig	>2025 langfristig
Flächenpotenziale		
EFH	213	130
MFH	693	165
Insgesamt	906	295
Neubaubedarf Basis-Variante		
EFH	210	≤ 20
MFH	240	≤ 140
Insgesamt	450	≤ 160
Variante Zuzugsstrategie		
EFH	260	≤ 60
MFH	550	490
Insgesamt	810	≤ 550

Quelle: Fontanestadt Neuruppin | ALP

Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung

5 Handlungsbedarfe und -empfehlungen

Im folgenden Kapitel erfolgen zunächst eine zusammenfassende Bewertung der aktuellen Wohnungsmarktsituation und die Darstellung der wesentlichen Handlungsbedarfe (Kapitel 5.1). Für die daraus abgeleiteten zentralen Handlungsfelder der Stadtentwicklungs-, Bauland- und Wohnungspolitik der Fontanestadt Neuruppin werden Ziele formuliert und mit Handlungsempfehlungen sowie Maßnahmen (Kapitel 5.2) unterlegt.

5.1 Zusammenfassende Bewertung und zentrale Handlungsfelder

Attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort

Die Fontanestadt Neuruppin ist ein wichtiger städtischer Anker im ländlich geprägten Nordwesten Brandenburgs. Die Attraktivität der Stadt – mit einem im Maßstab breiten infrastrukturellen und kulturellen Angebot sowie der naturräumlichen Lage – machen die hohe Wohn- und Lebensqualität aus. Neben der wachsenden Bedeutung als Wohnstandort verzeichnet das regionale Arbeitsmarktzentrum Neuruppin – auch aufgrund der Lage und Verkehrsanbindung – eine positive wirtschaftliche Entwicklung.

Zielgruppenübergreifender Nachfrageanstieg

Die positiven Rahmenbedingungen haben zu einer Trendumkehr bei der Bevölkerungsentwicklung, steigenden Bevölkerungszahlen, einer wachsenden Nachfrage und Bedarf an Wohnraum geführt. Der durch Wanderungsgewinne getragene Nachfragezuwachs bezieht sich auf nahezu alle Alters- und Zielgruppen. Räumliche konzentriert sich die Nachfrage zielgruppenübergreifend auf die Neuruppiner Innen- bzw. Kernstadt. Der Wohnungsmarkt ist insgesamt etwas enger geworden. Zusätzlich dazu hat der Flüchtlingszuzug zu weiteren Herausforderungen geführt.

Altersstrukturelle Verschiebungen – Veränderung der Bedarfe

Infolge des Geburtendefizits sowie der spezifischen Wanderungsmuster verschiebt sich die Altersstruktur der Neuruppiner Bevölkerung. Damit einhergehend gibt es eine wachsende Nachfrage nach senioren*innengerechtem Wohnraum in integrierten Lagen und einer barrierearmen Wohnumfeldgestaltung. Im Bestand sind diese Wohnungen bisher nur in geringem Umfang zu finden. Die Schaffung barrierearmer bzw. barrierefreier Wohnungen ist auch vor dem Hintergrund des Freisetzungspotenzials in einigen Einfamilienhausquartieren von Bedeutung. Einige Senioren*innen planen den Auszug aus ihrer Immobilie. Um einen „Tausch“ zu ermöglichen, bedarf es alternativer Wohnungsangebote. Während für diese Gruppe der finanzielle Aspekt zunächst nachrangig ist, wird eine wachsende Zahl von Senioren*innenhaushalten mit niedrigen Renten auf bezahlbaren, barrierearmen Wohnraum angewiesen sein.

Angebotsüberhang deutlich reduziert – Fortsetzen der Sanierungstätigkeit

Mit den umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, mit den Förderschwerpunkten in der Altstadt und den Wohnkomplexen, haben die Neuruppiner Quartiere und der Wohnungsbestand an Attraktivität gewonnen. Der in der Vergangenheit bestehende (strukturelle) Angebotsüberhang hat sich reduziert. Heute kann man von einem weitgehend ausgeglichenen, vitalen Wohnungsmarkt sprechen. Strukturelle Überhänge sind im Wesentlichen auf nicht marktaktive Leerstände zurückzuführen. Der Gebäude- und Wohnungsbestand ist insgesamt in einem guten Zustand. Es gibt allerdings auch noch einige Gebäude – beispielsweise in der Altstadt – mit zum Teil erheblichem Instandsetzungs-, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.

Attraktiver bestandergänzender Wohnungsneubau

Die Neubautätigkeit ist in den letzten Jahren gestiegen. Zahlreiche Projekte in attraktiven und infrastrukturell gut erschlossenen Lagen haben zu einer städtebaulichen Weiterentwicklung und zu einer Differenzierung der Angebotsstruktur beigetragen. Zudem bedienen gerade die Standorte entlang des Ruppiner Sees die Nachfrage nach höherwertigem und großzügigem Wohnraum.

Wohnungsunternehmen als Partner der Stadt

Von hoher Bedeutung für die Stadt und den Wohnungsmarkt sind die lokalen Wohnungsbestandshalter*innen. NWG und Genossenschaften nehmen eine wichtige Position auf dem Mietwohnungsmarkt ein, verfolgen eine moderate Mietenpolitik und tragen maßgeblich die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten. Diese Agierenden sind der „natürliche Partner" der Fontanestadt bei der Verfolgung sozialer sowie wohnungspolitischer Ziele und sind ein wichtiger Faktor bei der Umsetzung von Maßnahmen.

Anspannung im „bezahlbaren" Wohnungsmarktsegment

Im Zuge des Nachfrageanstiegs und des günstigen Zinsniveaus ist ein zum Teil erheblicher Anstieg der Kauf-, aber auch der Mietpreise zu verzeichnen. Unter anderem aufgrund der hohen Bedeutung der lokalen Wohnungswirtschaft ist das Mietniveau derzeit noch moderat. Die steigenden Mieten führen dennoch zu Anspannungstendenzen im unteren Preissegment. Trotz des in Relation hohen Anteils kleiner und mittelgroßer Wohnungen ist die Situation in diesem Segment – aufgrund der Vielzahl nachfragender Zielgruppen – besonders eng. Ähnlich stellt sich die Versorgung mit großen familiengerechten Wohnungen in integrierten Lagen dar. Parallel zur Verknappung des Wohnraums im bezahlbaren Segment ist ein Abschmelzprozess im öffentlich geförderten Wohnungsbestand zu erwarten. Diesen Bestand annähernd zu stabilisieren, stellt eine zentrale Aufgabe der Sozial- und Wohnungspolitik dar. Damit verbunden bleibt auch die räumliche Konzentration von Niedrigeinkommens- und Leistungsbeziehern*innen eine Herausforderung der Stadtentwicklung.

Nachfrage im Eigentumssegment – Eingeschränkte Verfügbarkeit von Flächen

Aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsen hat vor allem die Nachfrage im Eigentumssegment zugenommen und befindet sich weiterhin auf einem hohen Niveau. Dies schlägt sich in einem erheblichen Entwicklungsdruck nieder. Die hohe Nachfrage nach Bauplätzen kann in Ermangelung von verfügbaren Flächenpotenzialen angebotsseitig kaum bedient werden. In der Folge ziehen etwa Familien in das Umland. Zudem führen qualitative Veränderungen der Nachfrage, etwa aufgrund der demografischen Entwicklung, zu einem zusätzlichen Bedarf an barrierefreien Wohnungen, der im Bestand kaum gedeckt werden kann. Im Vergleich zum individuellen Wohnungsbau stehen im Mehrfamilienhaussegment allerdings mehrere attraktive Standorte für die Entwicklung zur Verfügung.

Perspektiven der Marktentwicklung

Zumindest für die nähere Zukunft ist von einem leicht ansteigenden Bedarf an Wohnraum auszugehen, der einen Bedarf zur Aktivierung von Potenzialen im Bestand bzw. von Wohnbauflächen nach sich zieht. Aus aktueller Perspektive ist langfristig von einer weitgehenden Stagnation bzw. von einem Nachfragerückgang auszugehen. Vieles hängt dabei von der künftigen Konjunktur und der Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes ab. Ein Potenzial stellt auch die anhaltend angespannte Situation im Berliner Stadt-Umland-Raum dar. Die Ausstrahleffekte sind spürbar. Eine Taktverdichtung bzw. Fahrzeitverkürzung kann dazu beitragen, dass Neuruppin sich als attraktiver Ausweichstandort etabliert. Zu beachten ist dabei allerdings, dass es erste Entlastungstendenzen und eine Abschwächung der Nachfrage auf den Wohnungsmärkten in den Ballungsräumen gibt.

Ableitung der zentralen Handlungsfelder

Vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen, der Situationsanalyse sowie der Wohnungsmarktprognose und den dabei herausgestellten Herausforderungen und Handlungsbedarfen wurden die folgenden zentralen Handlungsfelder für die künftige Neuruppiner Wohnungs- und Baulandpolitik abgeleitet.

Formulierung von Zielen und Grundsätzen – Ableitung von Maßnahmen

Zu jedem Handlungsfeld wurden Ziele und Grundsätze als Basis für das stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Handeln formuliert. Diese sind als eine gutachterliche Empfehlung zu verstehen, die als ein Leitbild beschlossen werden können. Daran anknüpfend werden Handlungsempfehlungen und konkrete Maßnahmen beschrieben, die Vorschläge und Handlungsmöglichkeiten – vorbehaltlich des notwendigen, anschließenden politischen Willensbildungsprozesses – darstellen. Daran anknüpfend können aus den Empfehlungen heraus weitere konkrete Maßnahmen abgeleitet werden.

Innen- und Bestandsentwicklung weiter fördern – qualitätvollen, bestandsergänzenden, (barrierearmen) Wohnraum in zentralen, infrastrukturell gut erschlossenen Lagen

Sicherung des Wohnraums für Haushalte im unteren Einkommenssegment – Erhalt des bezahlbaren (gebundenen) Bestandes, Schaffung zusätzlicher (preisgedämpfter) Angebote

Bedarfsorientierte Aktivierung von Wohnbaupotenzialen – Rahmenbedingungen für den Neubau von bis zu 1.300 Wohnungen schaffen

5.2 Ziele, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen

Handlungsfeld
Bedarfsorientierte Aktivierung von Flächenpotenzialen für den Wohnungsbau – Rahmenbedingungen für den Neubau von bis zu 1.300 Wohnungen schaffen

Ziele und Grundsätze:

Die Baulandpolitik der Fontanestadt Neuruppin kann zum Ziel haben,...

- ...die Entwicklung der Wohnungsmärkte zu beobachten, räumliche und segmentspezifische Prioritäten zu formulieren um vorausschauend Bauland zu bevorraten sowie bedarfsorientiert zu mobilisieren. Es gilt Innen- vor Außenentwicklung.
- ...nachhaltig und bedarfsorientiert Wohnbauland für alle Schichten der Bevölkerung bereitzustellen. Im Fokus stehen die Neuruppiner*innen, Familien, Senioren*innen, Fachkräfte und Haushalte mit Unterstützungsbedarf.
- ...Grundstückseigentümer*innen und Investierende bei der Erreichung wohnungspolitischer Ziele und (Folge-)Kosten der Wohnbaulandentwicklung – unter Teilverzicht auf planungsbedingte Bodenwertsteigerungen – angemessen zu beteiligen und eine gerechte Verteilung der Lasten zu erreichen.
- ...wohnungspolitische Ziele im Rahmen der Vergabe von städtischen Grundstücken für eine wohnbauliche Entwicklung abzusichern.

Handlungsempfehlungen und Maßnahmen:

Rahmenbedingungen für den Neubau von bis zu 1.300 Wohnungen schaffen

Der Nachfragezuwachs der letzten Jahre und das Potenzial, dass sich dieser fortsetzt, macht – vor dem Hintergrund eines hohen Kommunikations-, Moderations- und Abstimmungsbedarfs – ein langfristiges Planen und Handeln notwendig. Unabhängig von der tatsächlichen Nachfrageentwicklung sollte die Fontanestadt Neuruppin zumindest die (konzeptionellen) Rahmenbedingungen für den Neubau von bis zu 1.300 Wohnungen schaffen. Die vorgelagerten Prozesse, etwa die politische Willensbildung, der Beschluss einer Strategie (z. B. wohnungspolitischer Grundsatzbeschluss), die Priorisierung von Standorten

und Projekten bis hin zum potenziellen Ankauf sowie der zielgerichteten Entwicklung, bedürfen entsprechender Vorlaufzeit. Insgesamt gibt es in der Fontanestadt Potenziale für etwa 1.200 Wohnungen. Die meisten Standorte sind erst langfristig (z. B. Vorstadt Nord) verfügbar. Die zeitnahe Verbesserung der Angebotsfähigkeit sollte im Zentrum dieses Handlungsfeldes stehen. Dafür sollten die anstehenden städtebaulichen Projekte priorisiert und stadteigene Potentiale mobilisiert werden (vgl. Maßnahmen 1.3 und 1.4). Für die Entwicklung dieser Flächen sind geeignete Formen der Projektentwicklung zu finden. Die angestoßenen Entwicklungen sollten im Spannungsfeld einer wirtschaftlichen und zeiteffizienten Umsetzung in Verbindung mit den öffentlichen Zielen abgewogen werden. Einige Städte bedienen sich z. B. einer Projektentwicklungs- oder Realisierungsgesellschaft als städtischer Tochter. In anderen Fällen übernehmen auch kommunale Wohnungsunternehmen solche Aufgaben.

Maßnahme 1.1: Verstetigen des Dialogs mit Wohnungsmarktagierenden

Vor dem Hintergrund der bestehenden Herausforderungen ist es sinnvoll, die gebildete Expertengruppe, die im Rahmen des „Arbeitsgespräches Wohnen" bereits einmal zusammenkam, als dauerhaftes „Gremium" für den Informationsaustausch und die Diskussion aktueller Themen zu verstetigen. Neben lokalen und regionalen Investierenden, Wohnungsbestandshaltern*innen, Interessenvertretern*innen und ggf. Banken, sollte auch die Politik weiter eingebunden werden. Das Durchführen des „Arbeitsgespräches Wohnen" bietet sich je nach Themenlage ein bis zwei Mal pro Jahr an.

Maßnahme 1.2: Siedlungsflächenmonitoring etablieren

Als Grundlage für das zukünftige Handeln bei der Entwicklung von Wohnbauflächen ist mindestens die Kenntnis von Potenzialstandorten eine Grundvoraussetzung. Mit dem bestehenden Baulandkataster verfügt die Fontanestadt über eine Datenbasis, die etwa Baulücken und Reserven des Flächennutzungsplanes umfasst. Um eine umfassende Grundlage zu erhalten, wird empfohlen, diese etwa um Nachverdichtungspotenziale zu ergänzen. Das Baulandkataster kann anschließend zu einem Siedlungsflächenmonitoring weiterentwickelt und verstetigt werden.

Die identifizierten Standorte sollten auf die Aktivierbarkeit und die Realisierbarkeit von Wohnungsbau geprüft werden. Die Ergebnisse können aktiv zur Steuerung des Neubaugeschehens genutzt werden. Es dient dazu, alternative Standorte zu diskutieren und auf Basis einer Bewertung (möglicher Entwicklungshorizont, Lage, zielgruppenspezifische Eignung, Restriktionen) eine Priorisierung bei der Flächenentwicklung vornehmen zu können oder im Bedarfsfall auf dem Markt aktiv zu werden. Zentral ist dabei, konkrete standortbezogene bzw. räumliche Prioritäten zu setzen und wohnungspolitische Ziele zu formu-

lieren. In der Folge können – wie etwa für Standorte von besonderem wohnungspolitischem oder städtebaulichem Interesse in Form einer „Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht" (§ 25 Abs. 1 BauGB) – konkrete Schritte eingeleitet werden. Das Monitoring bildet zudem eine Basis für eine vorausschauende (langfristige) Bodenbevorratung bzw. ein aktives Flächenmanagement (z. B. Zwischenerwerb), welche die Handlungs- und Steuerungsfähigkeit der Stadt verbessern können. Wichtig ist in jedem Fall zunächst, wohnungspolitische Ziele und Prioritäten – etwa in Form eines Grundsatzbeschlusses (vgl. Schlüsselmaßnahme) – zu formulieren. Eine Grundvoraussetzung ist zudem die Bereitstellung von finanziellen Mitteln. Ein denkbares Modell ist beispielsweise die Einrichtung eines revolvierenden Fonds.

Maßnahme 1.3: Priorisierung aktueller städtebaulicher Projekte

Um dem aktuellen Entwicklungsdruck adäquat zu begegnen, sollten stärker Prioritäten hinsichtlich aktueller bzw. anstehender städtebaulicher Projekte gesetzt werden. Hintergrund ist die Beschleunigung der Verfahren durch die Bereitstellung und Bündelung der Ressourcen. Derzeit befinden sich 13 Bebauungspläne für eine Wohnbebauung in der Prioritätenliste Bauleitplanung, davon vier in der ersten Priorität. Für eine sinnvolle Priorisierung sollten die mit den Projekten verbundenen Ziele formuliert werden (Projektentwicklung, Planung, Finanzierung, Erschließung, Vermarktung etc.). Auch die Wirkung für den Neuruppiner Wohnungsmarkt sollte dabei berücksichtigt werden. Mit der Vorstadt Nord steht ein Projekt mit ca. 150 Wohnungen für eine Einfamilienhausbebauung auf der Liste, dass sich von kleineren Flächenpotentialen für den Einfamilienhausbau unterscheidet.

Maßnahme 1.4: Potenziale nutzen – Mobilisierung städtischer Grundstücke

Hohe Erfolgsaussichten – wohnungspolitische Ziele zu erreichen – und gute Steuerungsmöglichkeiten gibt es vor allem bei Flächen, die sich im Eigentum der Fontanestadt befinden. Diese sollten auf ihre Eignung und Mobilisierungsfähigkeit für den Wohnungsbau geprüft und entsprechende Prioritäten in Bezug auf die Entwicklung gesetzt werden. Vor diesem Hintergrund sollte auch ein aktives Flächenmanagement, beispielsweise in Form eines kurzfristigen (Zwischen-)Erwerbs von Flächen bzw. einer langfristigen (strategischen) Bodenbevorratung, diskutiert werden (Basis Siedlungsflächenmonitoring siehe Maßnahme 1.2). Um dem aktuellen Nachfragedruck und dem Nachholpotenzial im Einfamilienhaussegment ein gewisses Angebot entgegenzusetzen, sollte eine zeitnahe Vermarktung städtischer Immobilien erfolgen, die sofort bzw. in absehbarer Zeit bebaubar sind.

Maßnahme 1.5: Vergabeverfahren und Erlass einer Vergaberichtlinie prüfen

In dem beschriebenen Zusammenhang sollte die bisherige Vergabepraxis (Höchstgebotsverfahren) geprüft werden. Beispielsweise können im Rahmen einer Vergaberichtlinie, etwa mit einem Punktesystem, wohnungspolitische Ziele berücksichtigt werden (Einheimische, Familien etc.). Um eine zeitnahe Bebauung zu gewährleisten, sollte zudem ein Baugebot verankert werden. Bei der Vergabe städtischer Grundstücke, die für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind, sollte die Sicherung städtischer Ziele im Rahmen einer Vergabe auf Konzeptbasis und deren Umsetzung mit städtebaulichen Verträgen geprüft werden. 2019 wurde erstmals eine Konzeptvergabe seitens der Stadtverordneten für eine Baufläche in Gühlen-Glienicke gefordert.

Maßnahme 1.6: Stadtmarke – Zuzugsstrategie erarbeiten

Neuruppin möchte auch zukünftig ein attraktiver Wohnstandort und starker Pol im Nordwesten Brandenburgs sein. Schon mit der NeuruppinStrategie 2030 wurde das Ziel formuliert, die heutigen Einwohner*innen zu halten und mehr Einwohner*innen in die Stadt zu ziehen. Um eine mindestens stabile Bevölkerungsentwicklung zu erreichen, kann die Entwicklung einer Stadtmarke bzw. einer Zuzugsstrategie eine flankierende Maßnahme sein. Diese Strategie sollte mit einem integrierten Ansatz alle Bereiche des städtischen Lebens berücksichtigen, die für potenzielle und aktuelle (Identifikation stärken) Einwohner*innen wichtig sind (z. B. Standortmarketing, Daseinsvorsorge, Wohnen, Kultur). Ziel der Strategie sollte es sein, sowohl nach innen, als auch nach außen zu wirken. Einzelne Maßnahmen innerhalb der Strategie, die einen Zuzug erleichtern bzw. befördern können, sind etwa die Etablierung eines Willkommens-/ Neubürger*innenservice (Vereinfachung/Unterstützung Behördenangelegenheiten, Kita- und Schulplätze, Integration in Vereine, Veranstaltungen etc.), die Schaffung von Anreizen für einen Zuzug (Bereitstellung von Bauland) und die Verbesserung der Anbindung (Taktverdichtung, Fahrzeitverkürzung).

Kernstadt- und Innenentwicklung stärken

Der zentrale Faktor und das limitierende Element bei der Entwicklung zusätzlichen Wohnraums sind die Eignung und die Verfügbarkeit von Flächenpotenzialen. Es ist das Anliegen der Fontanestadt, die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen zu unterstützen. Gleichzeitig ist es die Aufgabe der Stadt- und der Regionalplanung, regulierend zu wirken und den Neubau im Wesentlichen auf Standorte mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung und verkehrlichen Anbindung zu konzentrieren. Die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen unterliegt nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung. Darüber hinaus ist nach § 1 Abs. 5 BauGB die zukünftige städtebauliche Entwicklung vorrangig im Innenbereich zu betreiben, um dem Aspekt der Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen. Nicht nur aufgrund des Grundsatzes zur Flächensparsamkeit und zur

Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sollte die Innenentwicklung Priorität bei der Siedlungs- und Wohnungsmarktentwicklung einnehmen. So trägt die Nutzung von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen zur Schonung kommunaler Ressourcen und zur Auslastung bestehender Infrastrukturen bei. Der bereits eingeschlagene Weg mit der Strategischen Wohnbauflächenentwicklung und dem Baulandkataster (insgesamt ca. 500 potentielle Bauplätze) sollte daher fortgesetzt und intensiviert werden.

Die Innenentwicklung kann zur Stärkung und Förderung der Wohnfunktion in der Kernstadt beitragen. Gleichzeitig sollten in den ländlich geprägten Ortsteilen eine Überformung und Veränderung der typischen Siedlungsstruktur und des Ortsbildes vermieden werden. Der Fokus liegt hier auf einer aktiven Ortsteil-Innenentwicklung und einer moderaten Neubautätigkeit. (siehe Handlungsfeld Innen- und Bestandsentwicklung weiter fördern). Die Lenkung der Nachfrage in die bestehenden Strukturen ist von hoher Bedeutung für die teilräumliche Stabilität der Wohnungsmärkte. Zudem ist die Stärkung eines lebendigen, attraktiven Stadtkerns wichtig für die Identifikation der Bewohner*innen mit ihrer Stadt.

Maßnahme 1.7: Wohnungsmarktmonitoring aufbauen

Die Wohnungsmarktstudie hat im Wesentlichen zwei Ziele: Zum einen werden die aktuelle Wohnungsmarktsituation und die Herausforderungen transparent dargestellt. Zum anderen werden – im Zuge des politischen Prozesses – konkrete Ziele formuliert. Zur regelmäßigen Überprüfung des eingeschlagenen Weges ist es förderlich, die hergestellte Transparenz zu erhalten und die Entwicklung der Wohnungsmärkte kontinuierlich zu beobachten. Dafür bietet sich der Aufbau eines Wohnungsmarktmonitorings an. Es dient der Analyse des Status quo als auch der Antizipation der künftigen Entwicklung. Auf Basis eines Indikatorensets könnten unterschiedliche Themenbereiche analysiert werden. Um eine hohe Aktualität zu gewährleisten, empfiehlt es sich, die Daten alle ein bis zwei Jahre fortzuschreiben. Anhand dessen kann eine Überprüfung der tatsächlichen Marktentwicklung und der Wirksamkeit von Maßnahmen sowie ein bedarfsgerechtes Nachjustieren von Zielen und Maßnahmen erfolgen.

Absicherung des Konzeptes durch politischen Beschluss

Der Fontanestadt Neuruppin wird empfohlen, Ziele und Maßnahmen der Wohnungsmarktstudie im Allgemeinen und zur Flächenentwicklung im Speziellen durch einen politischen Beschluss zu sichern. Dies bietet eine hohe Transparenz für die Bevölkerung, Planungssicherheit für Investierende und eine verlässliche, bindende einheitliche Handlungsgrundlage für Politik und Verwaltung.

Schlüsselmaßnahme: Wohnungspolitischer Grundsatzbeschluss

Als Basis dafür wird empfohlen, einen wohnungspolitischen Grundsatzbeschluss (z. B. Baulandstrategie/-modell) zu fassen. Dieser formuliert die wohnungspolitischen Ziele und zeigt die rechtliche, planerische und vertragliche Vorgehensweise sowie die finanziellen Folgewirkungen der Baulandentwicklung auf. Folgende Maßnahmen könnten im Rahmen dieses Beschlusses verankert werden:

- Finanzielle Beteiligung des Planungsbegünstigten (Baulandmodell): Werden wohnbauliche Vorhaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. durch Satzung ermöglicht, können die Planungsbegünstigten durch Teilabschöpfung der Bodenwertsteigerung an den Entwicklungs- und Folgekosten beteiligt werden. Die Umsetzung erfolgt mithilfe eines städtebaulichen Vertrages. Zu den potenziellen Feldern der Kostentragung können interne und externe Planungskosten, Kompensationsmaßnahmen, zusätzliche soziale Infrastruktur (z. B. Kita, Schule) oder mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum gehören. Die „Abschöpfung" erfolgt im Rahmen gewisser Angemessenheitskriterien in einer in der Regel maximalen Höhe von zwei Dritteln der Bodenwertsteigerung. Das bedeutet, es werden Anfangs- und Endwert sowie die wirtschaftliche Belastung des Begünstigten ermittelt. Sofern die potenzielle Kostentragung die Angemessenheitsgrenzen überschreitet, sind Prioritäten zu setzen. Vergleichbare Modelle werden beispielweise in Potsdam oder Nauen angewendet.
- Instrumente zur Mobilisierung von Wohnbauland: Verankert werden könnten darüber hinaus Handlungsoptionen und ein Handlungsrahmen zur Mobilisierung von Bauland. Dazu gehören die langfristige, vorausschauende Bodenbevorratung sowie der (Teil-)Zwischenerwerb von zu entwickelnden Flächen.
- Schaffung von gefördertem Wohnraum: Auch die Quotierung, also ein Anteil geförderter Wohnungen bei Neubauprojekten im Geschosswohnungsbau, kann als Einzelziel verankert werden (vgl. finanzielle Beteiligung des Planungsbegünstigten).
- Vergabe städtischer Grundstücke: Bauland und Grundstücke in städtischem Eigentum bieten in besonderem Maße die Chance, die wohnungspolitischen Ziele zu erreichen. Diese sollten auf ihre Mobilisierungsfähigkeit und Eignung geprüft werden. Zentral ist in diesem Fall, dass die Standorte auch zielgerichtet für die Haushalte entwickelt werden, die stadtentwicklungs-, wohnungs- und sozialpolitisch erreicht werden sollen. Dies kann beispielsweise im Geschosswohnungsbau durch eine Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität und im Einfamilienhaussegment mit einer Vergaberichtlinie erfolgen.

Projektbeispiel: Potsdamer Baulandmodell

Hintergrund und Ziel:

- ☐ Finanzielle Beteiligung Planungsbegünstigter an der Baulandentwicklung und die Schaffung geförderter Wohnungen

Anwendungsbereich:

- ☐ Vorhaben, die durch verbindliche Bauleitplanung/ städtebauliche Satzungen ermöglicht werden

Umsetzungsinstrument:

- ☐ Städtebaulicher Vertrag

Felder potenzieller Kostentragung:

- ☐ Planungskosten (Externe/interne Kosten)
- ☐ Öffentliche Grünanlagen/ Kompensationsmaßnahmen
- ☐ Soziale Infrastruktur (Kitas, Grundschulen)
- ☐ Mietpreis- belegungsgebundener Wohnraum (mindestens 20 % der Wohnfläche)
- ☐ Erschließung (Erschließungsvertrag)

Prüfung der Angemessenheit:

- ☐ Wirtschaftliche Belastung (ohne Erschließung)
- ☐ Anfangs- und Endwert abzüglich Erschließung
- ☐ Abschöpfung von bis zu zwei Dritteln der Bodenwertsteigerung
- ☐ Priorisierung der Felder

Projektbeispiel: Modell mit vollständigem Zwischenerwerb, Bürstadt

- ☐ Ankauf durch städtische Entwicklungsgesellschaft (BGE)
- ☐ Ankaufsverhandlungen - Zustimmung: Notarielles Kaufangebot (auf 5 Jahre befristet)
- ☐ Festgelegter Preis für Bauerwartungsland
- ☐ Auflassungsvormerkung zugunsten der BGE
- ☐ Überlassung eines Bauplatzes zum üblichen Kaufpreis
- ☐ Baugebot (6 Jahre) – Rückübertragungsanspruch
- ☐ Vergaberichtlinie der Stadt

Projektbeispiel: Modell Zwischenerwerb mit Restflächen, Ahaus

- ☐ Vollständiger Erwerb (siehe oben) – alternativ Zwischenerwerb mit Restflächen
- ☐ Je nach B-Plan, Neuordnung der Grundstücke unter Kostenbeteiligung der Eigentümer*innen
- ☐ Vereinbarung zu Erschließungs-, Kostenerstattungs- und Kanalschlussbeitrag
- ☐ Vergaberichtlinie der Stadt

Handlungsfeld
Innen- und Bestandsentwicklung weiter fördern – qualitätvollen, bestandsergänzenden Wohnraum in zentralen, infrastrukturell gut erschlossenen Lagen

Ziele und Grundsätze:

Die Wohnungspolitik der Fontanestadt Neuruppin kann zum Ziel haben,...

...starke und vielfältige Quartiere zu erhalten und unter Wahrung der städtebaulichen Qualität die gewachsenen Strukturen zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

...den Wohnungsbestand an die aktuelle und zukünftige Wohnungsnachfrage und damit an die Bedürfnisse des Wohnungsmarktes sozialverträglich anzupassen.

...ein zukunftsfähiges und differenziertes Wohnungsangebot zu schaffen und die Wohnraumversorgung unterschiedlicher Zielgruppen zu sichern und zu verbessern. Es gilt „Qualität vor Quantität".

Handlungsempfehlungen und Maßnahmen:

Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes und Diversifizierung

Die zunehmende Ausdifferenzierung der Nachfrage erfordert eine Anpassung des Wohnungsangebots. Konkret sollte der Wohnungsbestand an die sich verändernden Nachfragepräferenzen angepasst werden. Verstärkt sind Maßnahen im Bestand durchzuführen, da der Neubau von Wohnungen alleine die notwendige Diversifizierung des Angebots nicht erreichen kann. Die vorhandenen Wohnungsbestände sind entsprechend den aktuellen Wohnwünschen anzupassen. Darüber hinaus muss es darum gehen, die bestehenden Wohnquartiere insgesamt nachhaltig und qualitativ weiterzuentwickeln. Das bedeutet, ein möglichst breites Spektrum an Wohnangeboten zu ermöglichen, um verschiedene Zielgruppen anzusprechen und damit lebendige – auch alters- und soziostrukturell durchmischte und durch verschiedene Haushaltsformen geprägte – Quartiere zu schaffen.

Modernisierung vs. Bezahlbarkeit

Die Forderung nach umfassenden Modernisierungen ist vor dem Hintergrund der Zielsetzung, preisgünstigen Wohnraum zu erhalten, nicht unproblematisch. Deshalb sind zwei Aspekte entscheidend: Zum einen muss eine grundsätzlich ausreichende Versorgung mit Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten gesichert werden. Dementsprechend wichtig ist die Umsetzung eines ausreichenden Neubaus. Zweitens sollte in Quartieren, die aufgewertet werden, eine Doppelstrategie verfolgt werden. Flankierend zu den Aufwertungsmaßnahmen (Wohnumfeld, Verbesserung der Infrastruktur etc.) sollte gleichzeitig preisgünstiger Wohnraum ggf. auch an Alternativstandorten gesichert werden.

Die Eigentümer*innen sanierungs- und modernisierungsbedürftiger Wohnungsbestände müssen jeweils in Abhängigkeit vom baulichen Zustand des Gebäudes und den hierdurch entstehenden Kosten und den gegenüberstehenden Einnahmen (Mieteinnahmen) entscheiden, inwiefern eine Modernisierung des Bestandes sinnvoll und wirtschaftlich ist. Dies betrifft nicht nur die Beseitigung vordringlicher baulicher Mängel, sondern auch die energetische Sanierung, eine mögliche altersgerechte Anpassung, eine Verbesserung des Ausstattungsstandards sowie mögliche Grundrissveränderungen.

Maßnahme 2.1: Aktive Innenentwicklung stärken

Die Umsetzung der genannten Ziele liegt vor allem im Verantwortungsbereich der Wohnungseigentümer*innen. Die Stadt selbst hat – etwa bei der Modernisierungstätigkeit – nur geringen Einfluss. Impulse können jedoch durch Maßnahmen im öffentlichen Raum, die Quartiersarbeit oder durch die Förderung von Maßnahmen und durch Beratungsangebote gegeben werden. Darüber hinaus kann die Fontanestadt die Rahmenbedingungen für eine aktive Innenentwicklung verbessern und gezielte Entwicklungsimpulse setzen. Beispielhaft dafür stehen folgende Maßnahmen:

Um eine gezielte Innenentwicklung zu forcieren bietet sich die Erarbeitung eines Katasters mit leerstehenden Wohnungen und von Immobilien in einem schlechten baulichen Zustand als Teil eines Wohnungsmarktmonitorings an. Die erstmals durchgeführte Stromzählerauswertung liefert dafür eine erste analytische Basis, auf die in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken aufgebaut werden kann. In einer zweiten Stufe kann die Identifikation durch qualitative Daten (Zustand des Gebäudes, Bebaubarkeit des Grundstückes, Restriktionen) ergänzt werden (Leerstandskataster). Mit diesen Informationen kann das Monitoring zum einen als Frühwarnsystem genutzt und die Entwicklung der Situation in den einzelnen Teilräumen frühzeitig erkannt werden. Zum anderen kann es als Entscheidungsgrundlage fungieren, um gezielt Instrumente einzusetzen. Drittens kann bei einer regelmäßigen Fortschreibung eine Erfolgskontrolle der durchgeführten Maßnahmen stattfinden.

Des Weiteren hat die Stadt die Möglichkeiten die Gebietskulissen für die Wohnraumförderung in Abstimmung mit dem Land Brandenburg fortzuschreiben. Aufgrund des stabilen und vitalen Wohnungsmarkts ist eine Erweiterung auf zusätzliche Gebiete der Kernstadt denkbar. Als öffentliche Hand besteht ferner die Möglichkeit durch einfache Sanierungsgebiete, selbst Maßnahmen im öffentlichen Raum mit Fördermitteln umzusetzen.

Auf der anderen Seite soll den Kommunen ein altes Werkzeug zur Förderung der Innenentwicklung wieder bereitgestellt werden. Derzeit wird im Bundestag noch über den Gesetzentwurf befunden, einen erhöhten, einheitlichen Hebesatz auf baureife Grundstücke für die Bebauung (Grundsteuer C) zu ermöglichen.

Über die Mobilisierung von Bestandspotenzialen hinaus ist die Nachverdichtung gewachsener Strukturen ein wichtiges Themenfeld. Die Potenziale sind vielfältig. Neben klassischen Baulücken oder der Verdichtung untergenutzter Flächen, kann dazu auch der Ersatzneubau gehören. Dabei sind im Wesentlichen zwei Dinge zu berücksichtigen. Zum einen haben viele ältere Gebäudebestände eine hohe Bedeutung aufgrund eines moderaten Mietenniveaus. Auf der anderen Seite entsprechen einige Bestände nicht mehr den qualitativen Anforderungen (Deckenhöhen, Grundrisszuschnitt, Lärmschutz, Energetik). Zum Teil weisen diese Bestände auch hohe Instandsetzungsbedarfe auf und verursachen hohe Kosten. Eine nachhaltige Sanierung erreicht vielfach Neubaukosten, kann aber nur schwer Neubaustandards herstellen. Daher sind auch der Rückbau insbesondere von Mehrfamilienhäusern und ein Neubau in höherer Dichte und hoher Qualität denkbar. Vor allem wenn eine Sanierung keine wirtschaftlich vertretbare Alternative darstellt, sollte ein Ersatzneubau ermöglicht werden. Darüber hinaus können diese Projekte Entwicklungsimpulse für vergleichsweise homogen strukturierte Quartiere setzen. Der Ersatzneubau ist eine gute Möglichkeit, die bauliche Dichte ohne die Inanspruchnahme bisher nicht zu Wohnzwecken genutzter Flächen zu erhöhen. Ein weiteres Potenzial ist die Verdichtung im Bestand etwa durch den Dachgeschossausbau. Die Fontanestadt sollte prüfen, an welchen Standorten eine verdichtete Bebauung und Aufstockung städtebaulich sinnvoll und verträglich ist.

Generationenwechsel unterstützen

In einigen älteren Einfamilienhausquartieren vollzieht sich nach und nach ein Generationenwechsel. Zum Teil werden die Gebäude noch von den Ersteigentümern*innen bewohnt. Ein Teil der Haushalte wird mit baulichen Anpassungen die Immobilien langfristig weiter nutzen. Andere bevorzugen etwa eine senioren*innengerechte Wohnung. Gefragt sind vielfach gut ausgestattete Miet- und Eigentumswohnungen in integrierten Lagen. Für diese Wohnformen bieten sich Standorte in der Kernstadt an. Andere möchten auch im Alter innerhalb ihres angestammten Umfeldes bleiben und suchen vor Ort nach einer Alternative.

Die Unterstützung des Generationenwechsels ist sinnvoll, da der freiwerdende Einfamilienhausbestand einen Beitrag dazu leisten kann, die aktuell vergleichsweise hohe Nachfrage im Einfamilienhaussegment zu decken und zumindest teilweise auf die Neuausweisung von Flächen zu verzichten. Die Stadt sollte hier Investierende unterstützen, die Alternativen in infrastrukturell gut erschlossen Lagen schaffen. Ferner kann die Stadt Anreize durch Wohnförderkulissen und Investitionen im öffentlichen Raum setzen.

Qualitative Grünräume und umweltfreundliche Mobilität

Für starke und vielfältige Quartiere ist neben der baulichen Nachverdichtung die städtebauliche Qualität zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Innen- und Bestandsentwicklung stärkt die "Stadt der kurzen Wege". Hierfür ist seitens der Stadt die Infrastruktur für umweltfreundliche Verkehre (Fuß, Rad, Bus) den Nutzungsansprüchen anzupassen und auszubauen. Durch zusätzliche Bebauung gehen teilweise Brachflächen mit Zwischennutzungen verloren. Der Nutzungsdruck auf die verbleibenden öffentlichen Räume könnte wachsen. Es ist darauf zu achten, dass auch qualitativ hochwertige öffentliche Räume (Freiraumgestaltung, Spielplätze etc.) die Fortentwicklung des Quartiers unterstützen. In einer stärker verdichteten Stadtstruktur werden auch Themen wie das Mikroklima von größerer Relevanz sein (Gründächer, Versickerungsmöglichkeiten etc.).

Maßnahme 2.2: Förderung einer aktiven und nachhaltigen Ortsteilentwicklung

Außerhalb der Quartiere der großen Wohnungsbestandshalter*innen ist der Neuruppiner Wohnungsmarkt kleinteilig strukturiert, was mit ungleich größeren Herausforderungen für die Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung einhergeht. Dies gilt zum Teil für die Neuruppiner Kernstadt, insbesondere aber für die Ortsteile.

Ein Ortsteil als „kleiner Wohnungsmarkt" ist auch hinsichtlich der zu ergreifenden Maßnahmen differenziert zu betrachten. Priorität sollte die Ortsmitte sowie die Ortsdurchfahrt erhalten. Sie sind prägend sowohl für Besucher*innen als auch für Einwohner*innen. Im Regelfall sind hier auch die zentralen sozialen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen lokalisiert. Eine „vitale Mitte" steht für einen attraktiven und lebendigen Ortsteil.

Zentral sind dabei Maßnahmen zur Mobilisierung und Beratung der privaten Kleineigentümer*innen, die im Besitz von leerstehenden Immobilien und Baulücken sind. Ziel ist es, die privaten Einzeleigentümer*innen für die bestehenden Anpassungsbedarfe ihrer Objekte zu sensibilisieren und gleichzeitig über bestehende Fördermöglichkeiten (z. B. Förderung von Abriss im Rahmen des LEADER-Programms) zu informieren. Insbesondere für die Ortsteile sind die Bedeutung eines Baulands- und Leerstandskatasters zu unterstreichen. Die Vermittlung von Kontakten kann den Eigentümern*innen bei der Initiierung

von Anpassungsmaßnahmen helfen. Für Standorte mit einem geringen Investitionsinteresse sollte darüber hinaus geprüft werden, ob gezielte Anreize gesetzt werden könnten. Als Beispiel kommen etwa die Ermöglichung eines Ersatzneubaus (Abriss), die finanzielle Beteiligung an einem Sanierungsgutachten bis hin zu Unterstützung des Kaufs älterer Bestandsobjekte („Jung kauft alt") in Frage.

Das Ortsbild wird damit erhalten, weiterentwickelt und die vorhandene Infrastruktur ausgelastet, was eine kommunale Förderung durchaus rechtfertigt. Bauplätze für Neubauten sollten, wenn nicht in Baulücken, leerstehenden Gebäuden oder an Abrissstandorten möglich, planungsrechtlich durch Innenbereichs- und Ergänzungssatzungen geschaffen bzw. erweitert werden. Zudem sollten Potenziale in der zweiten Reihe durch Umnutzung von Hofgebäuden oder Neubau geprüft und aufgezeigt werden. Dabei sollte stets eine Prüfung der Verträglichkeit zum Ziel des Erhalts einer vitalen Dorfmitte erfolgen. Neue Bebauungspläne sollten die begründete Ausnahme bilden. In Verbindung mit einer baulichen Entwicklung sind auch die relevanten Infrastrukturen zu betrachten. Zudem sollten Anpassungsbedarfe (z. B. senioren*innengerechtes Wohnen) Berücksichtigung finden.

Handlungsfeld
Sicherung des Wohnraums für Haushalte im unteren Einkommenssegment – Erhalt des bezahlbaren (gebundenen) Bestandes, Schaffung zusätzlicher (preisgedämpfter) Angebote

Ziele und Grundsätze:

Die Wohnungspolitik der Fontanestadt Neuruppin kann zum Ziel haben,…

…eine angemessene Wohnraumversorgung für alle Neuruppiner*innen zu gewährleisten und vor allem für einkommensschwache und unterstützungsbedürftige Haushalte zu sichern. Im Fokus stehen Familien, Menschen mit Behinderung und ältere Menschen.

…das vorhandene bezahlbare Wohnungsangebot auf dem derzeitigen Niveau zu erhalten. Neben der Deckung der Nachfrage im Bestand nimmt der öffentlich geförderte Wohnungsneubau – orientiert an den Bedarfen und der Eignung des Standortes – eine wichtige Rolle ein.

…Polarisierung entgegen zu wirken und vitale, alters- sowie sozio-strukturell durchmischte Quartiere zu erhalten und zu schaffen.

Handlungsempfehlungen und Maßnahmen:

Vielfältige Quartiere schaffen

Der Erhalt und die Schaffung vielfältiger, alters- und soziostrukturell gemischter Quartiere ist eine Grundvoraussetzung für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Neben verschiedenen qualitativen Anforderungen ist dabei vor allem die Bezahlbarkeit der zentrale Faktor für die meisten Wohnungssuchenden. Um die Wohnraumversorgung im unteren Einkommenssegment zu sichern, sollte künftig zumindest punktuell auch mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum im Neubau geschaffen werden. Das bedeutet, beim Neubau im Mehrfamilienhaussegment sollte eine Mischung von freifinanzierten und geförderten Miet- sowie Eigentumswohnungen realisiert werden. Im bezahlbaren Marktsegment gibt es vor allem eine Nachfrage nach kleinen und mittelgroße (senioren*innengerechten) Wohnungen. Aufgrund der geringen Anzahl von barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungen (bis zu 60 m^2) und einer wachsenden Nachfrage, gibt es in diesem Segment bereits heute ein Defizit. In Zukunft werden kleine Haushalte weiter an Bedeutung gewinnen. Insbesondere die Gruppe der Senioren*innenhaushalte wird wachsen. Daneben wird tendenziell auch die Zahl von Senioren*innen mit einem niedrigen Einkommen bzw. die Zahl der Grundsicherungsempfänger*innen im Alter überproportional ansteigen. Wohnraum für diese Zielgruppe sollte an integrierten Standorten mit einer guten und zukunftsfähigen Grundversorgung (Nahversorgung, Ärzte, ÖPNV) und einem senioren*innengerechten Wohnumfeld entstehen. Daneben besteht Bedarf an preiswerten familiengerechten Wohnungen.

Zielesetzungen für geförderten Bestand oder Neubau formulieren

Derzeit sind etwa 5,2 % aller Wohnungen oder 7,5 % aller Mietwohnungen öffentlich geförderte bzw. mietpreis- und belegungsgebundene Bestände. Der konkrete Bedarf in diesem Segment lässt sich seriös kaum abschätzen. Beispielsweise werden einerseits viele Transferleistungsempfänger*innen (920 geförderte Wohnungen vs. mindestens 3.000 Leistungsbezieher*innenhaushalte) auf dem freien Wohnungsmarkt mit angemessenem Wohnraum versorgt. Andererseits bewohnen auch Haushalte mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen, die nicht (mehr) darauf angewiesen sind bzw. die nicht (mehr) die aktuellen Angemessenheitskriterien erfüllen („Fehlbelegung“). Letztendlich ist es eine wohnungspolitische Entscheidung, welcher Stellenwert dem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbestand und dem öffentlich geförderten Wohnungsneubau eingeräumt wird. Es wird empfohlen, einen politischen Diskurs zu diesem Thema zu führen und konkrete Ziele zu formulieren. Diese können beispielsweise lauten:

- Der öffentlich geförderte Wohnungsbestand soll (quantitativ/relativ) auf dem Niveau des Jahre 2017 stabilisiert werden.
- Wir streben mittel- und langfristig an, dass ca. 10 % des Mietwohnungsbestandes öffentlich gefördert sind.
- Der öffentlich geförderte Wohnungsneubau soll einen substanziellen Anteil an der Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau einnehmen.

Sicherung im Bestand - Kooperationsvertrag verlängern und ggf. ausweiten

Der mit Abstand größte Teil des Bedarfes an bezahlbaren Wohnungen wird auch zukünftig im Bestand – von der lokalen Wohnungswirtschaft – gedeckt. NWG und Genossenschaften haben ein moderates Mietniveau und Mietenpolitik. Zudem halten Sie einen bedeutenden Teil des geförderten Bestandes in der Fontanestadt, insbesondere die NWG durch einen Kooperationsvertrag mit der Stadt. Ohne die Verlängerung des Vertrages, der aktuell bis 2022 läuft, wird ein bedeutender Teil des gebundenen Wohnungsbestandes entfallen.

Eine Möglichkeit die möglichen Ziele zu erreichen ist die Schaffung bzw. der Erhalt der Bindungen innerhalb des Wohnungsbestandes. Dazu kann der bestehende Vertrag in Kooperation mit der NWG verlängert oder (quantitativ und räumlich) ausgeweitet werden. Das bedeutet, es könnte eine größere Zahl von Wohnungen gebunden und eine breitete Verteilung innerhalb des Stadtgebietes vereinbart werden. Unabhängig von den konkreten Zielsetzungen ist es wünschenswert mit weiteren Bestandshaltern*innen Vereinbarungen über belegungsgebundenen Wohnraum zu schließen.

Maßnahme 3.1: Quotierungsverfahren – Ziele für geförderten Wohnungsbau

Sofern die Politik der Fontanestadt Neuruppin beschließt, den öffentlich geförderten Wohnungsneubau zu stärken, ist es sinnvoll, konkrete Ziele zu formulieren. Dies bietet eine größtmögliche Transparenz für alle Beteiligten und ist ein klarer Handlungsauftrag für die Verwaltung. Im Rahmen des wohnungspolitischen Grundsatzbeschlusses könnte etwa eine Quote für geförderten/preisgedämpften Wohnraum festgelegt werden (z. B. 20 % geförderte Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment).

Maßnahme 3.2: Städtische Ziele bei städtischen Grundstücken sichern

Bei Flächen in der Hand der Fontanestadt Neuruppin besteht die Möglichkeit, die wohnungspolitischen Ziele bei der Flächenvergabe zu sichern. Beispielsweise kann die Vergabe der Grundstücke nicht an den Höchstbietenden, sondern an den Investor erfolgen, dessen Konzept am stärksten dazu beiträgt, dass die wohnungspolitischen Ziele erreicht werden (Vergabe nach Konzeptqualität).

Instrumente: Städtebauliche Verträge & vorhabenbezogener B-Plan

In beiden Fällen kommen etwa städtebauliche Verträge (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) als Umsetzungsinstrument infrage. Diese dienen dazu, die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele zu fördern und zu sichern. Ein Ziel kann die Deckung des Wohnungsbedarfes von Haushalten mit Wohnraumversorgungsproblemen (z. B. Niedrigeinkommensbezieher*innen) sein. Bei der Neuaufstellung oder Änderung von Planrecht, dass die Schaffung zusätzlicher Wohnungen ermöglicht, kann im Rahmen gewisser Angemessenheitskriterien ein Anteil geförderter Wohnungen oder die Tragung anderer „Lasten" vereinbart werden (finanzielle Beteiligung des Planungsbegünstigten durch Abschöpfung von Teilen der Bodenwertsteigerung). Grundsätzlich können im Rahmen der Bauleitplanung auch spezifische Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau bzw. für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB) festgesetzt werden. Allerdings werden damit im Wesentlichen nur die (städte-)baulichen, wohnraumbezogenen Voraussetzungen geschaffen.

Eine Sonderform des städtebaulichen Vertrages und eines Bebauungsplanes ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan (§ 12 BauGB). Dieser bezieht sich auf ein konkretes, genau benanntes Bauvorhaben. Die Fläche befindet sich bereits in der Verfügungsgewalt des potenziellen Investors. Gegenüber einem regulären Bebauungsplan wird ein Vertragsverhältnis zwischen Vorhabenträger und Kommune begründet. Aufgrund des einvernehmlichen Vertragsverhältnisses sind relativ deutliche Eingriffe in das Bau- und Eigentumsrecht möglich. Im Rahmen des zu schließenden Durchführungsvertrages können auch Vereinbarungen zur Wohnraumversorgung spezifischer Zielgruppen getroffen werden. Die vertraglichen und planerischen Regelungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lassen so beispielsweise Quotierungen zu mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum zu. Dabei ist die Schaffung und der Erhalt sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen (§ 1 Abs. 6 BauGB) und die Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu beachten.

Prüfung mittelbare Belegung

Vor dem Hintergrund hoher Investitionskosten kann auch das Modell der mittelbaren Belegung von Interesse sein. Die Wohnraumfördermittel werden für die neuerrichteten Wohnungen bezogen, jedoch werden die Mietpreis- und Belegungsbindungen auf andere Bestände übertragen. Die Wohnraumförderung des Landes lässt dies für bis zu 50 % der Bindungen zu. Der Bindungstausch dürfte vor allem für die Agierenden in Frage kommen, die bereits über einen größeren Bestand in Neuruppin verfügen.

Räumliche Prioritäten – Durchmischung fördern

Weiterhin sollte die Fontanestadt Neuruppin räumliche Prioritäten für den Neubau öffentlich geförderter Wohnungen setzen. In Frage kommen dafür vor allem integrierte Standorte. Weiterhin sollten die soziostrukturellen Gegebenheiten ein Kriterium sein. Um weitere Konzentrationseffekte zu vermeiden und gemischte Stadtteile und Quartiere zu erreichen, sollte der geförderte Wohnungsneubau an bereits „belasteten" Standorten vermieden werden. Sofern beispielsweise in den WK I bis III neuer Wohnraum geschaffen wird, sollte sich dieser auf freifinanzierte Miet- und Eigentumswohnungen beziehen. Damit kann ein weiterer Entwicklungsimpuls gesetzt und neue Zielgruppen angesprochen werden. Wenn möglich sollte sich der mietpreis- und belegungsgebundene Bestand über das gesamte Kernstadtgebiet verteilen.

5.3 Schlussbemerkungen

Vielfältige Herausforderungen

Die Wohnungspolitik Neuruppins steht vor vielfältigen Herausforderungen. Dazu gehören die Ausdifferenzierung der Lebensstile, neue Wohnformen, zusätzliche Anforderungen durch die demografische Entwicklung und die Weiterentwicklung bestehender Strukturen bis hin zur Sicherung der Bezahlbarkeit von Wohnraum und der Angebotsfähigkeit der Stadt bei Wohnbauflächen.

Gute Basis für nachhaltiges Handeln

Demgegenüber ist die Fontanestadt auf analytischer und konzeptioneller Seite (NeuruppinStrategie 2030, Strategische Wohnbauflächenentwicklung, Baulandkataster, Prioritätenliste Bauleitplanung etc.) bereits gut aufgestellt. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Erarbeitung der Wohnungsmarktstudie ein Dialogprozess mit den wichtigsten Wohnungsmarktagierenden eingeleitet, der ebenfalls eine wichtige Basis für das künftige Handeln darstellt. Damit verfügt Neuruppin bereits über eine gute Basis für ein nachhaltiges wohnungspolitisches Handeln aller Beteiligten.

Politische Willensbildung als zentraler Schritt

Anknüpfend an die Wohnungsmarktstudie sollte ein vertiefender politischer Willensbildungsprozess beginnen. Letztendlich geht es darum, welche der vorgeschlagenen (oder noch hinzukommenden) Ziele, Grundsätze, Empfehlungen und Maßnahmen von der Politik priorisiert werden und mehrheitsfähig sind. Es wird Empfohlen diese (ggf. zunächst als Leitbild) im Rahmen eines wohnungspolitischen Grundsatzbeschlusses zu fixieren. Dies ist keineswegs als Ziel des Prozesses zu verstehen, sondern stellt den zentralen Schritt dar, um das Handeln von Politik und Verwaltung kurz-, mittel- und langfristig auszurichten und das gemeinsame, abgestimmte Handeln nach außen zu demonstrieren.

Kurzfristige Handlungs- und Angebotsfähigkeit herstellen

ABER: Der Beschluss modernisiert und baut keine Wohnungen! Er spannt einen klaren Rahmen auf, innerhalb dessen sich Politik und Verwaltung bewegen und handeln können. Neben der politischen legitimierten Handlungsfähigkeit steht darüber hinaus die Herstellung der Angebotsfähigkeit, etwa bei Bauplätzen, im Fokus. Dazu tragen kurzfristig die Priorisierung städtebaulicher Projekte (Maßnahme 1.3) und die Mobilisierung städtischer Flächen (Maßnahme 1.4) bei.

Handeln mit Weitblick – Innen- und Bestandsentwicklung im Fokus

Unabhängig von der Mobilisierung von Wohnbauflächen steht die qualitative, (sozialverträgliche) Weiterentwicklung des Gebäude-/Wohnungsbestandes und der Quartiere im Zentrum der Stadtentwicklung in der Fontanestadt Neuruppin.

Handlungsfeld 1
Bedarfsorientierte Aktivierung von Flächenpotenzialen für den Wohnungsbau – Rahmenbedingungen für den Neubau von bis zu 1.300 Wohnungen schaffen

- Maßnahme 1.1: Verstetigen des Dialogs mit Wohnungsmarktakteuren
- Maßnahme 1.2: Siedlungsflächenmonitoring etablieren
- Maßnahme 1.3: Priorisierung aktueller städtebaulicher Projekte
- Maßnahme 1.4: Potenziale nutzen – Mobilisierung städtischer Projekte
- Maßnahme 1.5: Vergabeverfahren und Erlass einer Vergaberichtlinie prüfen
- Maßnahme 1.6: Stadtmarke – Zuzugsstrategie erarbeiten
- Maßnahme 1.7: Wohnungsmarktmonitoring aufbauen
- **Schlüsselmaßnahme: Wohnungspolitischer Grundsatzbeschluss**

Handlungsfeld 2
Innen- und Bestandsentwicklung weiter fördern – qualitätvollen, bestandsergänzenden Wohnraum in zentralen, infrastrukturell gut erschlossenen Lagen

- Maßnahme 2.1: Aktive Innenentwicklung stärken
- Maßnahme 2.2: Förderung einer aktiven & nachhaltigen Ortsteilentwicklung

Handlungsfeld 3
Sicherung des Wohnraums für Haushalte im unteren Einkommenssegment – Erhalt des bezahlbaren (gebundenen) Bestandes, Schaffung zusätzlicher (preisgedämpfter) Angebote

- Maßnahme 3.1: Quotierungsverfahren – Ziele für geförderten Wohnungsbau
- Maßnahme 3.2: Städtische Ziele bei städtischen Grundstücken sichern

Gutachter der Wohnungsmarkstudie

ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH

Stefan Lehnert
Philipp Köhme
Tina Steltner

Telefon: 040 - 3346476-0
Fax: 040 - 3346476-99
E-Mail: info@alp-institut.de
Homepage: www.alp-institut.de

Ansprechpartner zum Wohnungsmarkt in Neuruppin

Fontanestadt Neuruppin
Amt für Stadtentwicklung
Karl-Liebknecht-Straße 33/34
16816 Fontanestadt Neuruppin

Jan Juraschek, Sachgebietsleiter Stadtplanung
Telefon: 03391-355 730
E-Mail: jan.juraschek@stadtneuruppin.de

Markus Schwarzenstein, Sachbearbeiter Stadtplanung
Telefon: 03391-355 729
E-Mail: markus.schwarzenstein@stadtneuruppin.de

Weitere Informationen finden Sie unter:
www. neuruppin.de/stadtentwicklung-wirtschaft