Wohnungsmarktstudie für die Fontanestadt Neuruppin

Zusammenfassung | 2019

www.neuruppin.de

FONTANESTADT NEURUPPIN

Anlass und Ziel der Wohnungsmarktstudie

Anlass und Hintergrund

Im Zuge der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum, des demografischen Wandels und eines enger werdenden Wohnungsmarktes ergeben sich für die Fontanestadt Neuruppin neue Herausforderungen. Unter anderem deshalb hat sich die Stadt 2015 im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes – *NeuruppinStrategie 2030* 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*innen in die Stadt ‚ziehen'. Den Wohnungsmarkt an künftige Herausforderungen anpassen. Die ‚Soziale Stadt' bleibt gemeinsames Anliegen."*

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 auch eine Basis für die Stärkung Neuruppins als Wohnstandort bilden. Um der ermittelten Nachfrageentwicklung entsprechende Flächen entgegenzusetzen, wurde eine umfangreiche Potenzialermittlung und -bewertung durchgeführt, die in ein bereits umgesetztes *Baulandkataster* überführt wurde.

Um die bestehenden umfangreichen analytischen und konzeptionellen Grundlagen zu ergänzen und Wissenslücken, beispielsweise hinsichtlich der Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur sowie zu qualitativen Aspekten der Wohnungsnachfrage, zu schließen, wurde eine Wohnungsmarktstudie für die Fontanestadt in Auftrag gegeben. Mit der Erarbeitung der Wohnungsmarktstudie wurde das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH beauftragt.

Fragestellungen

Unter anderem folgende Fragestellungen standen im Zentrum der Studie:

- Wie entwickelt sich der Wohnungsmarkt und welche Funktion nimmt die Fontanestadt Neuruppin im regionalen Kontext ein?
- 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?
- 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 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?

Vorgehen

Die Wohnungsmarktstudie wurden in drei Phasen erarbeitet. Im Rahmen der Situationsanalyse erfolgte eine umfassende Betrachtung der Rahmenbedingungen sowie der Angebots- und Nachfragestrukturen in der Fontanestadt Neuruppin sowie in den Stadt- und Ortsteilen. Dabei wurden Sekundärdaten, Miet- und Kaufpreisinserate und Daten der lokalen Wohnungswirtschaft ausgewertet und im Rahmen von Gesprächen mit Expert*innen des lokalen Wohnungsmarktes fundiert. Es fand ein erstes „Arbeitsgespräch Wohnen" mit der Stadtpolitik und weiteren Wohnungsmarktagierenden statt. Schwerpunkte bildeten darüber hinaus die Analyse des bezahlbaren Wohnungsmarktsegmentes und die Quantifizierung und Lokalisierung des Wohnungsleerstands in Zusammenarbeit mit mit der Stadtwerke Neuruppin GmbH.

Auf Basis einer Bevölkerungs- und Haushaltsprognose wurde der segment- und zielgruppenspezifische Neubaubedarf im Rahmen einer Wohnungsmarktprognose ermittelt. Als Ergebnis wurden die Potenziale, Chancen und Risiken und die sich daraus ergebenden Herausforderungen und Handlungsbedarfe zusammengefasst. Für die zentralen Handlungsfelder wurden Ziele, Handlungsempfehlungen und konkrete Maßnahmen definiert.

Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes

» 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. Räumlich 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. 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.

» Attraktiver bestandergänzender Wohnungsneubau sowie die umfangreiche Sanierungstätigkeit
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*innen 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 der 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.

Zentrale Ergebnisse der Analyse- und Prognosephase

» Wichtiges Arbeitsmarktzentrum - Dynamische Beschäftigungsentwicklung

Neuruppin als einer von 15 Regionalen Wachstumskernen Brandenburgs ist ein wichtiges Arbeitsmarktzentrum im Nordwesten Brandenburgs mit einer dynamischen und im Vergleich zum Landkreis Ostprignitz-Ruppin und dem Land überdurchschnittlich positiven Beschäftigungsentwicklung am Arbeits- und insbesondere Wohnort.

Zahlen/Fakten

2005 bis 2017:

- ☐ +2.250 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze (+17 %), Landkreis Ostprignitz-Ruppin (+12 %), Land Brandenburg (+16 %)
- ☐ +2.130 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (+21 %), Landkreis (+9 %), Land (+14 %)

» Wirtschaftlicher Anker in der Region – Ausstrahleffekte aus Berlin

Die Fontanestadt ist ein bedeutender wirtschaftlicher Anker für die gesamte Region. Die Zahl der Einpendler*innen ist deutlich gestiegen. Etwa die Hälfte der Arbeitsplätze sind mit Einpendlern*innen vor allem aus dem Umland besetzt. Die wachsenden Auspendler*innenzahlen zeigen zudem die steigende Bedeutung als Wohnstandort. Neuruppin profitiert dabei auch von den Ausstrahleffekten aus Berlin.

Zahlen/Fakten

- ☐ 7.490 Einpendler*innen (+1.020 Personen seit 2005)
- ☐ 4.400 Auspendler*innen (+1.020 Personen seit 2005)
- ☐ 60% der Einpendler*innen aus dem Umland und Landkreis
- ☐ 71% der Auspendler*innen innerhalb von Brandenburg, 16% nach Berlin
- ☐ 2010 bis 2017: Auspendler*innen nach Berlin um 26% gestiegen

» Rückgang der Arbeitslosenzahlen – Konzentration von Leistungsbezieher*innen

Die positive konjunkturelle Entwicklung hat zu einem Rückgang der Arbeitslosenzahlen in der Fontanestadt beigetragen. In allen städtischen Teilräumen ist eine positive Entwicklung zu beobachten. Gerade in den Wohnkomplexen sind die Anstrengungen und Erfolge beachtlich. Dennoch gibt es nach wie vor eine Konzentration von Leistungsbezieher*innen, so dass dieser Teilraum neben der Altstadt ein Stadtbereich mit besonderem Beobachtungs- und Handlungsbedarf bleibt.

Zahlen/Fakten

- ☐ 2005 bis 2017: Zahl der Arbeitslosen um 1.250 Personen und Arbeitslosenquote von 16,2% auf 6,5 % (2017) gesunken
- ☐ Arbeitslosenquote 2017 in WK I bis III 8,4 bis 11,9 %

» Unterdurchschnittliche Kaufkraft

Parallel dazu hat auch die Kaufkraft in Neuruppin zugenommen. Diese liegt leicht über dem Niveau des Kreises, bleibt aber deutlich hinter dem Land Brandenburg – insbesondere dem Berliner Speckgürtel – und der Bundesrepublik zurück.

Zahlen/Fakten

Kaufkraftindex je Haushalt 2017

81,1	81,1	88,1	100
Neuruppin	Ostprignitz-Ruppin	Land Brandenburg	Deutschland

» Positiver Trend bei der Bevölkerungsentwicklung – Fokus Kernstadt

Nach Jahren eines (moderaten) Bevölkerungsrückgangs, ist eine positive Entwicklung der Bevölkerungszahl zu verzeichnen. Der Fokus liegt auf der Neuruppiner Kernstadt. Demgegenüber ist in den meisten Ortsteilen ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Ursachen für die heterogene Entwicklung sind unter anderem unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersstrukturen und die Neubautätigkeit.

Zahlen/Fakten

2008 bis 2017:

- ☐ +630 Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz
  - Kernstadt: +1.040 Personen (+4,3%)
  - Ortsteile: -410 Personen (-6,0%)

» Wanderungsgewinne kompensieren derzeit das Geburtendefizit

Die positive Entwicklung Neuruppins in der jüngeren Vergangenheit wird durch einen gestiegenen Zuzug getragen. Analog zu den meisten Städten und Gemeinden der Bundesrepublik verzeichnet auch die Fontanestadt ein Geburtendefizit. Demgegenüber sind die Wanderungsgewinne deutlich gestiegen und kompensieren die natürliche Bevölkerungsentwicklung.

Zahlen/Fakten

2015 bis 2017:

Geburten 270	Sterbefälle 430	Natürlicher Saldo -160

Zuzüge 1.700	Fortzüge 1.430	Wanderungssaldo +270

» Zuzug in allen Altersklassen – Fortzug von Familien in das Umland

Die Wanderungsgewinne beziehen sich auf nahezu alle Ziel- und Altersgruppen (z. B. junge Erwachsene, Familien, Senioren*innen). Eine hohe Bedeutung hatte in den letzten Jahren – unabhängig vom Zuzug Schutzsuchender – der Zuzug aus dem (EU-)Ausland. Die engsten Wanderungsverflechtungen bestehen gegenüber dem Umland. So ziehen etwa junge Erwachsene und Senioren*innen zu. Demgegenüber ist eine Fortzugstendenz von Familien in das Umland zu beobachten.

» Veränderung der Altersstruktur

Das Geburtendefizit sowie das altersselektive Wanderungsverhalten führen zu Verschiebungen in der Altersstruktur. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen steigt derzeit noch leicht an. Demgegenüber ist die Anzahl der Personen im Erwerbsalter deutlich rückläufig. Hervorzuheben ist die steigende Zahl von Senioren*innen und Hochbetagten und die damit einhergehende Veränderung der Anforderungen etwa an das (bezahlbare, senioren*innengerechte) Wohnen, das Wohnumfeld und die Daseinsvorsorge.

Zahlen/Fakten

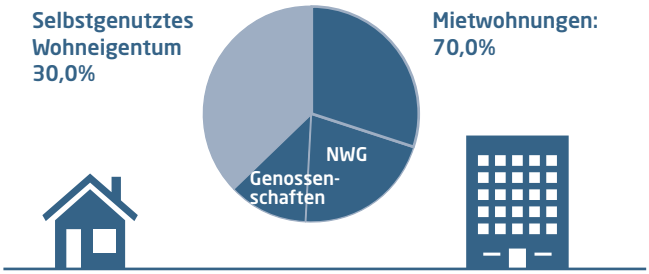
2005 bis 2017:

- ☐ +210 Kinder und Jugendliche
- ☐ -1.760 Personen im Erwerbsalter
- ☐ +1.690 Senioren*innen und Hochbetagte
- ☐ 19,3% auf 24,5% Senioren*innenanteil

» Prägung durch Geschosswohnungsbau und gemeinwohlorientierte Vermieter*innen

Der Wohnungsbestand der Fontanestadt wird stark durch den Geschosswohnungsbau und Mietwohnraum geprägt. Nur rund 30 % der Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. sind selbstgenutztes Wohneigentum. Die kommunale Neuruppiner Wohnungsgesellschaft mbH und die Wohnungsgenossenschaften als wichtige Akteure verwalten einen bedeutenden Teil des Mietwohnungsbestandes in der Fontanestadt.

Zahlen/Fakten



- ☐ 30% der Mietwohnungen gehören der NWG und 17 % den Genossenschaften

» Leerstand reduziert – ausgeglichener, vitaler Wohnungsmarkt

Im Zuge der positiven Nachfrageentwicklung der fortschreitenden Bestandsmodernisierung ist der Wohnungsleerstand zurückgegangen. Während in der Vergangenheit noch strukturelle Angebotsüberhänge zu beobachten waren, kann heute von einem ausgeglichenen und vitalen Wohnungsmarkt gesprochen werden.

Zahlen/Fakten

Leerstand

2011 ca. 5,3%
890 Wohneinheiten

2018: ca. 2,5 %
450 Wohneinheiten

» Positive Zwischenbilanz - Fortsetzung der Sanierungstätigkeit

Die Erfolge der Modernisierungstätigkeit der vergangenen Jahrzehnte sind beachtlich. Dies wird gerade in der Altstadt, die infolge von Sanierungsmaßnahmen und Projekten zur Wohnumfeldverbesserung heute wieder eine hohe Bedeutung als Wohnstandort hat, besonders deutlich. Trotzdem gibt es zumindest vereinzelt noch leerstehende Gebäude bzw. Bestände in schlechtem baulichen Zustand.

» Eingeschränkte Angebotsfähigkeit vor allem im Einfamilienhaus-Segment

Mit der Strategischen Wohnbauflächenentwicklung und der Prioritätenliste Bauleitplanung liegen in der Fontanestadt wichtige konzeptionelle und planerische Grundlagen vor um die Steuerungs- und Angebotsfähigkeit der Stadt zu sichern. Mittel- und langfristig stehen in ausreichendem Umfang Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung. Die Anzahl der Flächen und die in Teilen in Frage stehende Aktivierbarkeit führt dazu, dass die kurzfristige Angebotsfähigkeit gerade im Einfamilienhaussegment nicht gegeben ist.

Zahlen/Fakten

- ☐ Langfristige Flächenpotenziale für ca. 1.200 Wohneinheiten
- ☐ 29% Einfamilienhäuser, 71% Mehrfamilienhäuser

» Steigendes Miet- und Kaufpreisniveau

Die 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 beigetragen. Auf dem Mietwohnungsmarkt profitiert Neuruppin vom hohen Anteil von Mietwohnungen der lokalen Wohnungswirtschaft mit einem sehr moderaten Mietniveau und Mietpreispolitik. Gerade die Mieten privater (Klein-)Eigentümer*innen sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen.

Zahlen/Fakten

Mietniveau 2017:

lokale Wohnungswirtschaft
5,30 Euro/m²
(+11,9% seit 2012)

private Vermieter*innen
6,93 Euro/m²
(+35,1% seit 2012)

» Anspannung im „bezahlbaren" Wohnungsmarktsegment

Die steigenden Mieten führen dazu, dass eine wachsende Zahl von Haushalten Schwierigkeiten bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum hat. Es sind Anspannungstendenzen im unteren Preissegment erkennbar.

Zahlen/Fakten

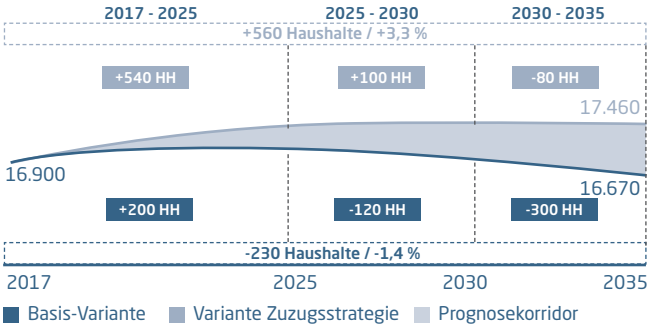
- ☐ 55 % der Haushalte auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen (bezogen auf die Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung)

» Mittelfristig stabile Nachfrageentwicklung zu erwarten

Die Szenarien zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Neuruppin gehen für die nähere Zukunft von einer leicht steigenden Zahl der Einwohner*innen aus. Langfristig ist von einer stabilen bis rückläufigen Entwicklung auszugehen. Prägend ist die altersstrukturelle Verschiebung mit einem Rückgang der Zahl der Kinder und Jugendlichen, der Einwohner*innen im Erwerbsalter auf der einen Seite und einer erheblichen Zunahme der Zahl der Senioren*innen auf der anderen Seite. Im Zuge der Singularisierung wird die Haushaltsentwicklung positiver ausfallen. Kurz- und mittelfristig ist mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen.

Zahlen/Fakten

Haushaltsprognose 2017 bis 2035



Neubaubedarf

Basis-Variante
490 Wohneinheiten
bis 2035

Variante Zuzugsstrategie
1.290 Wohneinheiten
bis 2035

Handlungsfelder, Ziele, Empfehlungen und Maßnahmen

Vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen, der umfassenden Analyse der Wohnungsmarktsituation sowie der Wohnungsmarktprognose und den dabei herausgestellten Herausforderungen und Handlungsbedarfen wurden die zentralen Handlungsfelder sowie Ziele und Grundsätze als Basis für das stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Handeln formuliert. Daran anknüpfend werden Handlungsempfehlungen und konkrete Maßnahmen beschrieben, die gutachterliche Vorschläge und Handlungsmöglichkeiten – vorbehaltlich des notwendigen, anschließenden politischen Willensbildungsprozesses – darstellen.

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:

- **Maßnahme 1.1: Verstetigen des Dialogs mit Wohnungsmarktagierenden**
- **Maßnahme 1.2: Siedlungsflächenmonitoring etablieren**
- **Maßnahme 1.3: Priorisierung aktueller städtebaulicher Projekte** zur Beschleunigung der Verfahren durch die Bereitstellung und Bündelung der Ressourcen (Projektentwicklung, Planung, Finanzierung, Erschließung, Vermarktung)
- **Maßnahme 1.4: Potenziale nutzen – Mobilisierung städtischer Grundstücke.** Prüfung der Eignung und Aktivierbarkeit sowie zeitnahe Vermarktung
- **Maßnahme 1.5: Vergabeverfahren und Erlass einer Vergaberichtlinie prüfen**
- **Maßnahme 1.6: Stadtmarke – Zuzugsstrategie erarbeiten**
- **Kernstadt- und Innenentwicklung stärken**
- **Maßnahme 1.7: Wohnungsmarktmonitoring aufbauen**

» Schlüsselmaßnahme: Wohnungspolitischer Grundsatzbeschluss

Ein politischer Beschluss bietet eine hohe Transparenz für die Bevölkerung, Planungssicherheit für Investierende und eine verlässliche, bindende einheitliche Handlungsgrundlage für Politik und Verwaltung. Über den Beschluss der Studie hinaus 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)
- Instrumente zur Mobilisierung von Wohnbauland
- Schaffung von gefördertem Wohnraum
- Vergabe städtischer Grundstücke

» 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 Grundlage 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, wel-

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

» Maßnahme 2.1: Aktive Innenentwicklung stärken, zum Beispiel durch Leerstandskataster, Kommunikation von Fördermöglichkeiten

» Generationenwechsel unterstützen

» Qualitative Grünräume und umweltfreundliche Mobilität

» Maßnahme 2.2: Förderung einer aktiven und nachhaltigen Ortsteilentwicklung, zum Beispiel durch Anreize für Investitionen, aktives Bauland- und Leerstandskataster

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 soziostrukturell durchmischte Quartiere zu erhalten und zu schaffen.

» Handlungsempfehlungen und Maßnahmen:

» Zielesetzung für geförderten Bestand oder Neubau formulieren

» Sicherung im Bestand - Kooperationsvertrag verlängern und ggf. ausweiten

» Maßnahme 3.1: Quotierungsverfahren – Ziele für geförderten Wohnungsbau, zum Beispiel 20 % geförderte Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau

» Maßnahme 3.2: Städtische Ziele bei städtischen Grundstücken sichern, zum Beispiel durch Vergabe nach Konzeptqualität oder Richtlinie

che 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 selbst modernisiert und baut keine Wohnungen! Er spannt einen klaren Rahmen auf, innerhalb dessen sich Politik und Verwaltung bewegen und handeln können. Neben der politisch 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.

Ansprechpartner*innen in der Stadtverwaltung Neuruppin zur Wohnungsmarktstudie

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

Sabine Supke, Leiterin Amt für Stadtentwicklung
Telefon 03391-355 700
sabine.supke@stadtneuruppin.de

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

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

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

IMPRESSUM

Herausgeber
Fontanestadt Neuruppin · Sachgebiet Stadtplanung · Jan Juraschek
Karl-Liebknecht-Straße 33/34 · 16816 Fontanestadt Neuruppin

Konzept
ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH · Steintwietenhof 2
20459 Hamburg · info@alp-institut.de · www.alp-institut.de

Grafik und Layout
Dierk Wilcke Grafik + Design · www.dierk-wilcke.de

Druck
wirmachendruck GmbH · https://www.wir-machen-druck.de

Fotos und Abbildungen
REG-Petruschke-Juhre (Titel/Rückseite),
Lineicons freebird/Shutterstock