

Landesamt für Bauen und Verkehr
Abt. Städtebau und Bautechnik
Dezernat 36 – Monitoring, Evaluierung und Anpassung der Städtebauförderung

Stadtumbaumonitoring

**Stadtbericht
Berichtsjahr 2008**

Prenzlau

ENTWICKLUNG DER STADT
Einwohner (Datengrundlage: AfS/LBV)
<ul style="list-style-type: none"> • Kleine Mittelstadt mit kontinuierlichem, seit 2004 unterdurchschnittlich hohem Einwohnerrückgang gegenüber den Vorjahren (-0,9 % zu 2007), überwiegend bedingt durch Wanderungsverluste • lt. LBV-Bevölkerungs-Vorausschätzung 2008 weitere unterdurchschnittliche Abnahme (-4,5 % 2015/07) • Altersdurchschnitt (45,3 Jahre) mit steigender Tendenz, liegt unter dem Mittelwert der Monitoringgemeinden
Wohnungsbestand
<ul style="list-style-type: none"> • Wohnungsbestand (10,7 TWE) zum Vorjahr geringfügig gewachsen (34 WE, 0,3 %), zu 2003 (11 TWE) rückläufig (-3,3 %) mit Zunahme des normierten Wertes auf 539 WE/TEW 2008 gegenüber 526 WE/TEW in 2003 • bis 2015 leichte Zunahme (139 WE, +1,3 %) ausgewiesen
Wohnungsrückbau/-abgang
<ul style="list-style-type: none"> • Rückbau bis 2008 529 WE, Umsetzungsrad (69,2 %) überdurchschnittlich hoch, verbleibender Rückbau 2009 - 2015: 235 WE • Bauabgang seit 2003 jährlich realisiert • bisheriger Höhepunkt Bauabgang 2006 (Anteil von 35,5 %) • mit 841 WE mehr als die Hälfte des insgesamt geplanten Wohnungsabgangs ohne zeitliche Einordnung ausgewiesen
Wohnungseerstand/Wohnungseerstandsquote
<ul style="list-style-type: none"> • Wohnungseerstand 2008 (841 WE) gegenüber Vorjahr nur leicht reduziert (-1,9 %), zu 2003 (1.271 WE) Verringerung um 33,8 % • aktuelle Leerstandsquote (7,8 %) liegt unter dem Mittelwert der Monitoringgemeinden • gegenüber Vorjahr (8,0 %) und im Vergleich zu 2003 (11,5 %) rückläufig • bis 2015 wird mit einer starken Verringerung (-576 WE, -68,5 %) auf eine Leerstandsquote von 2,5 % gerechnet
ENTWICKLUNG IN DEN BEOBACHTUNGSGEBIETEN
Einwohner
<ul style="list-style-type: none"> • in allen Beobachtungsgebieten rückläufig, am stärksten betroffen BG2 Igelpfuhl mit einem Bevölkerungsverlust von 414 EW (-9,8 %) seit 2003 • höchster Altersdurchschnitt weiterhin in der Innenstadt (50,4 Jahre)
Wohnungsabgang
<ul style="list-style-type: none"> • neben dem sonstigen Gebiet (Anteil 42,5 %) räumlich auf BG1 Innenstadt (Anteil 31,9 %) und BG3 Bahnhofsviertel (Anteil 25,1 %) verteilt, wobei 2008 das Bauabgangsgeschehen fast zum Erliegen gekommen ist
Wohnungseerstand
<ul style="list-style-type: none"> • Schwerpunkte im Berichtsjahr nach absoluten Werten neben dem sonstigen Gebiet (430 WE) BG2 Igelpfuhl (242 WE), nach Leerstandsquote das BG2 Igelpfuhl (10,0 %) • höchster Rückgang der Leerstandsquote gegenüber 2003 im Bahnhofsviertel und im sonstigen Gebiet (-8,5 %-Punkte/-6,2 %-Punkte), im BG2 Igelpfuhl Anstieg um 3,5 %-Punkte im selben Zeitraum
ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN (mit mehr als 200 WE)
Wohnungsbestand
<ul style="list-style-type: none"> • Wohnungsunternehmen mit hohem Anteil (53,3 %) am Wohnungsbestand der Stadt
Wohnungsabgang
<ul style="list-style-type: none"> • Bauabgang bisher ausschließlich durch Wohnbau GmbH Prenzlau (Anteil von 93,8 %) und Kommunales Wohnungsunternehmen Prenzlau Land GmbH getragen • Mit 64,7 % hoher Umsetzungsgrad des geplanten Bauabgangs bis 2015 • Mit 635 WE 43,7 % des insgesamt geplanten WE-Abgangs ohne zeitliche Einordnung ausgewiesen
Wohnungseerstand
<ul style="list-style-type: none"> • Wohnungseerstand der Stadt mit 54 % überwiegend in Beständen der Wohnungsunternehmen • ein Unternehmen mit Leerstandsquote von mehr als 15 % im Berichtsjahr: Kommunales Wohnungsunternehmen Prenzlau Land GmbH (17,2 % 2008 gegenüber 18,1 % in 2007 und 15,3 % in 2003)

Tab. 1.1 Entwicklungsdaten der Gemeinde

	Einheit	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2015	2020
Einwohner	EW	21.341	21.039	20.904	20.735	20.461	20.285	19.369	18.605
Saldo natürliche Bevölkerungsentwicklung	EW	-77	-47	-50	-76	-59	-69		
Wanderungssaldo	EW	-360	-255	-85	-93	-215	-108		
Anteil 65 Jahre und älter	%	19,0	19,9	20,8	21,6	22,3	22,8		
Arbeitslosenrate	%	30,9	33,8	33,7	32,7	30,0	26,9		
Haushalte	Anzahl	10.505		9.810	9.881	9.831	9.885	10.095	10.008
Wohnungen in Wohngebäuden	WE	11.089	11.159	10.920	10.807	10.692	10.726	10.865	10.940
Wohnungsleerstand	WE	1.271	1.280	1.158	920	857	841	265	432
Wohnungsleerstansquote	%	11,5	11,5	10,6	8,5	8,0	7,8	2,5	4,1
Kum. Wohnungsabgang ab 2003	WE	37	45	195	383	527	530	764	
Kum. Wohnungsrückbau ab 2002	WE	29	37	194	385	419	529		

Bemerkungen:

Zu beiden Tabellen bitte die Hinweise und Bemerkungen zu den Tabellen 2.1, 3.1, 3.2 und 4.1 - soweit vorhanden - beachten!

Quellen: Kursiv gedruckte Daten AfS, BA, LBV; übrige Daten Gemeinde

Tab. 1.2 Entwicklungsdaten der Beobachtungsgebiete

	Kum. WE-Abgang	Einwohner			Anteil 65 Jahre +			Wohnungsbestand in Wohngebäuden			Wohnungsleerstand			Leerstansquote		
		2003	2007	2008	2003	2007	2008	2003	2007	2008	2003	2007	2008	2003	2007	2008
	WE	EW			%			WE			WE			%		
BG 1 Innenstadt	169	5.299	5.026	4.963	28,4	33,9	34,4	3.175	3.024	3.033	233	160	99	7,3	5,3	3,3
BG 2 Igelpfuhl	3	4.242	3.892	3.828	16,5	18,7	19,4	2.417	2.414	2.411	158	206	242	6,5	8,5	10,0
BG 3 Bahnhofsviertel	133	1.409	1.431	1.401	14,5	16,8	17,8	866	744	744	155	77	70	17,9	10,3	9,4
BG99 Sonstiges Gebiet	225	10.125	9.807	9.702				4.631	4.510	4.538	725	414	430	15,7	9,2	9,5
Gesamt	530	21.075	20.156	19.894				11.089	10.692	10.726	1.271	857	841	11,5	8,0	7,8
Rückbau	529															

Quelle: Gemeinde, eigene Berechnungen

Entwicklungen auf Gemeindeebene im Vergleich zum Durchschnitt der Monitoringgemeinden

2

Tab. 2.1 Entwicklungsdaten der Stadt

	Einheit	Prenzlau			Ø MG 2008	Veränderung		
		2003	2007	2008		Einheit	2007/08	2003/08
Einwohner	EW	21.341	20.461	20.285		%	-0,9	-5,0
Saldo natürliche Bevölkerungsentwicklung	EW	-77	-59	-69				
Wanderungssaldo	EW	-360	-215	-108				
Altersstruktur								
Anteil unter 16 Jahre	%	12,1	11,3	11,6	10,4	%-Punkte	0,3	-0,6
Anteil 16 bis unter 65 Jahre	%	68,9	66,4	65,6	65,1	%-Punkte	-0,8	-3,3
Anteil 65 Jahre und älter	%	19,0	22,3	22,8	24,6	%-Punkte	0,5	3,9
Altersdurchschnitt	Jahre	43,1	44,9	45,3	46,4	%	0,8	5,1
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Personen	7.712	7.843	7.875		%	0,4	2,1
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pro Einwohner im arbeitsfähigen Alter	Besch./EW im arbf. Alter	0,52	0,58	0,59	0,48	%	2,6	12,9
Arbeitslosenrate ²⁾	%	30,9	30,0	26,9	22,4	%-Punkte	-3,1	-4,1
Kaufkraft ⁴⁾	€/Kopf		13.475	13.951		%	3,5	
Kaufkraftindex ⁴⁾ (D=100)			73,2	73,9				
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	WE	11.170	11.050	11.057		%	0,1	-1,0
Wohnungen in Wohngebäuden (absolut)	WE	11.090	10.953	10.960		%	0,1	-1,2
Wohnungen in Wohngebäuden (normiert) ²⁾	WE/TEW	520	535	540	545	%	0,9	4,0
Wohnungsl Leerstand ¹⁾	WE	1.271	857	841		%	-1,9	-33,8
Wohnungsl Leerstandsquote ³⁾	%	11,5	7,8	7,7	10,4	%-Punkte	-0,2	-3,8
Baufertigstellungen in bestehenden und neuen Gebäuden	WE	34	21	9				
Baufertigstellungen in neuen WG (absolut)	WE	23	22	7				
Baufertigstellungen in neuen WG (normiert)	WE/TEW	1,08	1,08	0,35	0,93			
Gebäude- und Freifläche (absolut)	ha	803,0	805,4	920,4		ha	115,0	117,4
Gebäude- und Freifläche (normiert)	m ² /EW	376,3	393,6	453,7	492,3	m ² /EW	60,1	77,5

Quellen: AfS, ¹⁾ Gemeinde, ²⁾ eigene Berechnungen, ³⁾ Gemeinde/AfS bezogen auf Wohnungen in Wohngebäuden, ⁴⁾ MB Research GmbH

Ø MG Durchschnitt der Monitoringgemeinden

Bemerkungen:

Der Durchschnittswert der Wohnungsl Leerstandsquote wurde am 20.01.2010 berechnet. Dabei lagen Werte von 29 Gemeinden vor.

3 Prognosen, Ziele des Stadumbaues im Vergleich zur tatsächlichen Entwicklung

Tab. 3.1 Grundlegende Prognose-/Planungsdaten der Stadt

		IST	PROGNOSE/PLANUNG		
		2008	2010	2015	2020
Einwohner	Pers.	19.894	19.686	18.979	18.214
Haushalte	Anzahl	9.885	10.044	10.095	10.008
Haushaltsgröße	Pers./HH	2,01	1,96	1,88	1,82
Wohnungen in Wohngebäuden	WE	10.726	10.765	10.865	10.940
Wohnungsl Leerstand	WE	841	219	265	432
Wohnungsl Leerstandsquote	%	7,8	2,1	2,5	4,1

Quelle: Gemeinde

Gegenüberstellung des geplanten und realisierten Wohnungsabgangs

Tab. 3.2 Planung des Wohnungsabgangs in den Beobachtungsgebieten und der Stadt

	Kum. WE-Abgang		PLANUNG WOHNUNGSABGANG					
	IST	Anteil	bis 2005	2006 bis 2010	2011 bis 2015	Kum. bis 2015	o. z. E ¹⁾	gesamt ²⁾
	2008	2015						
WE	%	WE						
Wohnungsabgang ab 2003								
Innenstadt	169	91,8	56	113	15	184	80	264
Igelpfuhl	3	2,9	0	3	102	105	576	681
Bahnhofsviertel	133	100,0	64	69	0	133	0	133
Sonstiges Gebiet	225	65,8	74	150	118	342	185	527
Wohnungsabgang der Stadt	530	69,4	194	335	235	764	841	1.605
Wohnungsrückbau der Stadt ab 2002	529	69,2						

¹⁾ ohne zeitliche Einordnung

²⁾ Summe aus Etappen bis 2005, 2006 – 2010, 2011 – 2015, ohne zeitliche Einordnung

Quelle: Gemeinde, eigene Berechnungen

Entwicklung der Beobachtungsgebiete im Vergleich zur Stadt

Tab. 4.1 Entwicklungsdaten der Beobachtungsgebiete

	Einheit	BG1 Innenstadt	BG2 Igelpfuhl	BG3 Bahnhofs- viertel	BG99 Sonstiges Gebiet	Stadt Prenzlau
2003						
Einwohner	EW	5.299	4.242	1.409	10.125	21.075
Anteil unter 16 Jahre	%	9,1	14,3	16,2		
Anteil 16 bis unter 65 Jahre	%	62,5	69,2	69,3		
Anteil 65 und mehr Jahre	%	28,4	16,5	14,5		
Altersdurchschnitt		47,4	40,7	39,6		
Wohnungen in Wohngebäuden (abs.)	WE	3.175	2.417	866	4.631	11.089
Wohnungen in Wohngebäuden (norm.)	WE/TEW	599	570	615	457	526
Wohnungsl Leerstand	WE	233	158	155	725	1.271
Wohnungsl Leerstandsquote	%	7,3	6,5	17,9	15,7	11,5
2007						
Einwohner	EW	5.026	3.892	1.431	9.807	20.156
Anteil unter 16 Jahre	%	8,1	14,3	16,6		
Anteil 16 bis unter 65 Jahre	%	58,0	67,0	66,6		
Anteil 65 und mehr Jahre	%	33,9	18,7	16,8		
Altersdurchschnitt		49,2	41,6	39,0		
Wohnungen in Wohngebäuden (abs.)	WE	3.024	2.414	744	4.510	10.692
Wohnungen in Wohngebäuden (norm.)	WE/TEW	602	620	520	460	530
Wohnungsl Leerstand	WE	160	206	77	414	857
Wohnungsl Leerstandsquote	%	5,3	8,5	10,3	9,2	8,0
2008						
Einwohner	EW	4.963	3.828	1.401	9.702	19.894
Anteil unter 16 Jahre	%	8,3	14,3	17,0		
Anteil 16 bis unter 65 Jahre	%	57,3	66,3	65,2		
Anteil 65 und mehr Jahre	%	34,4	19,4	17,8		
Altersdurchschnitt	Jahre	50,4	42,2	40,1		
Wohnungen in Wohngebäuden (abs.)	WE	3.033	2.411	744	4.538	10.726
Wohnungen in Wohngebäuden (norm.)	WE/TEW	611	630	531	468	539
Wohnungsl Leerstand	WE	99	242	70	430	841
Wohnungsl Leerstandsquote	%	3,3	10,0	9,4	9,5	7,8
Veränderungen 2007/2008						
Einwohner	%	-1,3	-1,6	-2,1	-1,1	-1,3
Altersdurchschnitt	%	2,5	1,4	2,7		
Wohnungen in Wohngebäuden	%	0,3	-0,1	0,0	0,6	0,3
Wohnungen in Wohngebäuden/TEW	%	1,6	1,6	2,1	1,7	1,6
Wohnungsl Leerstandsquote	%-Punkte	-2,0	1,5	-0,9	0,3	-0,2
Veränderungen 2003/2008						
Einwohner	%	-6,3	-9,8	-0,6	-4,2	-5,6
Altersdurchschnitt	%	6,3	3,7	1,3		
Wohnungen in Wohngebäuden	%	-4,5	-0,3	-14,1	-2,0	-3,3
Wohnungen in Wohngebäuden/TEW	%	2,0	10,5	-13,6	2,3	2,5
Wohnungsl Leerstandsquote	%-Punkte	-4,1	3,5	-8,5	-6,2	-3,6

Quelle: Gemeinde, eigene Berechnungen

Entwicklung der Beobachtungsgebiete im Vergleich zur Stadt

Tab. 4.2 Bauabgang der Beobachtungsgebiete

	Einheit	BG1 Innenstadt	BG2 Igelpfuhl	BG3 Bahnhofs- viertel	BG99 Sonstiges Gebiet	Stadt Prenzlau
2003	WE	0	0	0	37	37
Anteil Jahr	% (Z)	0,0	0,0	0,0	100,0	100,0
Anteil BG	% (Sp)	0,0	0,0	0,0	16,4	7,0
2004	WE	0	0	0	8	8
Anteil Jahr	% (Z)	0,0	0,0	0,0	100,0	100,0
Anteil BG	% (Sp)	0,0	0,0	0,0	3,6	1,5
2005	WE	56	0	64	30	150
Anteil Jahr	% (Z)	37,3	0,0	42,7	20,0	100,0
Anteil BG	% (Sp)	33,1	0,0	48,1	13,3	28,3
2006	WE	3	0	64	121	188
Anteil Jahr	% (Z)	1,6	0,0	34,0	64,4	100,0
Anteil BG	% (Sp)	1,8	0,0	48,1	53,8	35,5
2007	WE	110	0	5	29	144
Anteil Jahr	% (Z)	76,4	0,0	3,5	20,1	100,0
Anteil BG	% (Sp)	65,1	0,0	3,8	12,9	27,2
2008	WE	0	3	0	0	3
Anteil Jahr	% (Z)	0,0	100,0	0,0	0,0	100,0
Anteil BG	% (Sp)	0,0	100,0	0,0	0,0	0,6
2003 - 2008	WE	169	3	133	225	530
Anteil Stadt	% (Z)	31,9	0,6	25,1	42,5	100,0

Anmerkung: Prozentanteile innerhalb der Zeile (Z) bzw. der Spalte (Sp)

Quelle: Gemeinde, eigene Berechnungen

Tab. 5.1 Planung Wohnungsabgang

	Bauabgang 2003 bis 2008	Anteil 2015	PLANUNG WOHNUNGSABGANG					o. z. E. ¹⁾	gesamt ²⁾
			bis 2005	2006- 2010	2011- 2015	bis 2015	WE		
	WE	%	WE						
Wohnbau GmbH Prenzlau	496	74,5	191	305	170	666	352	1.018	
Wohnungsgenossenschaft Prenzlau e.G.	0	0,0	0	0	75	75	240	315	
Kommunales Wohnungsunternehmen Prenzlau Land GmbH	33	42,9	3	30	44	77	43	120	
GEWOBA Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft e.G. Prenzlau	0	0,0	0	0	0	0	0	0	
Wohnungsunternehmen gesamt	529	64,7	194	335	289	818	635	1.453	

¹⁾ ohne zeitliche Einordnung

²⁾ Summe aus Etappen bis 2005, 2006 – 2010, 2011 – 2015, ohne zeitliche Einordnung

Quelle: Gemeinde, eigene Berechnungen

Tab. 5.2 Wohnungsbestandsentwicklung

Wohnungsunternehmen					Veränderungen		
		2003	2007	2008		2007/08	2003/08
Wohnbau GmbH Prenzlau							
Wohnungsbestand	WE	4.291	3.807	3.695	%	-2,9	-13,9
Wohnungsl Leerstand	WE	482	419	321	%	-23,4	-33,4
Wohnungsl Leerstandsquote	%	11,2	11,0	8,7	%-P.	-2,3	-2,6
Wohnungsgenossenschaft Prenzlau e.G.							
Wohnungsbestand	WE	1.380	1.460	1.515	%	3,8	9,8
Wohnungsl Leerstand	WE	43	72	80	%	11,1	86,1
Wohnungsl Leerstandsquote	%	3,1	4,9	5,3	%-P.	0,4	2,2
Kommunales Wohnungsunternehmen Prenzlau Land GmbH							
Wohnungsbestand	WE	340	309	309	%	0,0	-9,1
Wohnungsl Leerstand	WE	52	56	53	%	-5,4	1,9
Wohnungsl Leerstandsquote	%	15,3	18,1	17,2	%-P.	-1,0	1,9
GEWOBA Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft e.G. Prenzlau							
Wohnungsbestand	WE	199	199	199	%	0,0	0,0
Wohnungsl Leerstand	WE	3	1	0	%	-100,0	-100,0
Wohnungsl Leerstandsquote	%	1,5	0,5	0,0	%-P.	-0,5	-1,5
Wohnungsunternehmen gesamt							
Wohnungsbestand	WE	4	5.775	5.718	%	-1,0	142.850,0
Wohnungsl Leerstand	WE	4	548	454	%	-17,2	11.250,0
Wohnungsl Leerstandsquote	%	100,0	9,5	7,9	%-P.	-1,6	-92,1

Quelle: Gemeinde, eigene Berechnungen

Bemerkungen:

Für 2003 stimmen die Summen der Angaben zu Bestand und Leerstand der einzelnen Wohnungsunternehmen nicht mit den für die WU insgesamt angegebenen Werten überein → zieht abweichende Berechnungsergebnisse nach sich

* Erfasst werden hier nur Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von mehr als 200 Wohnungen

Wohnungsunternehmen

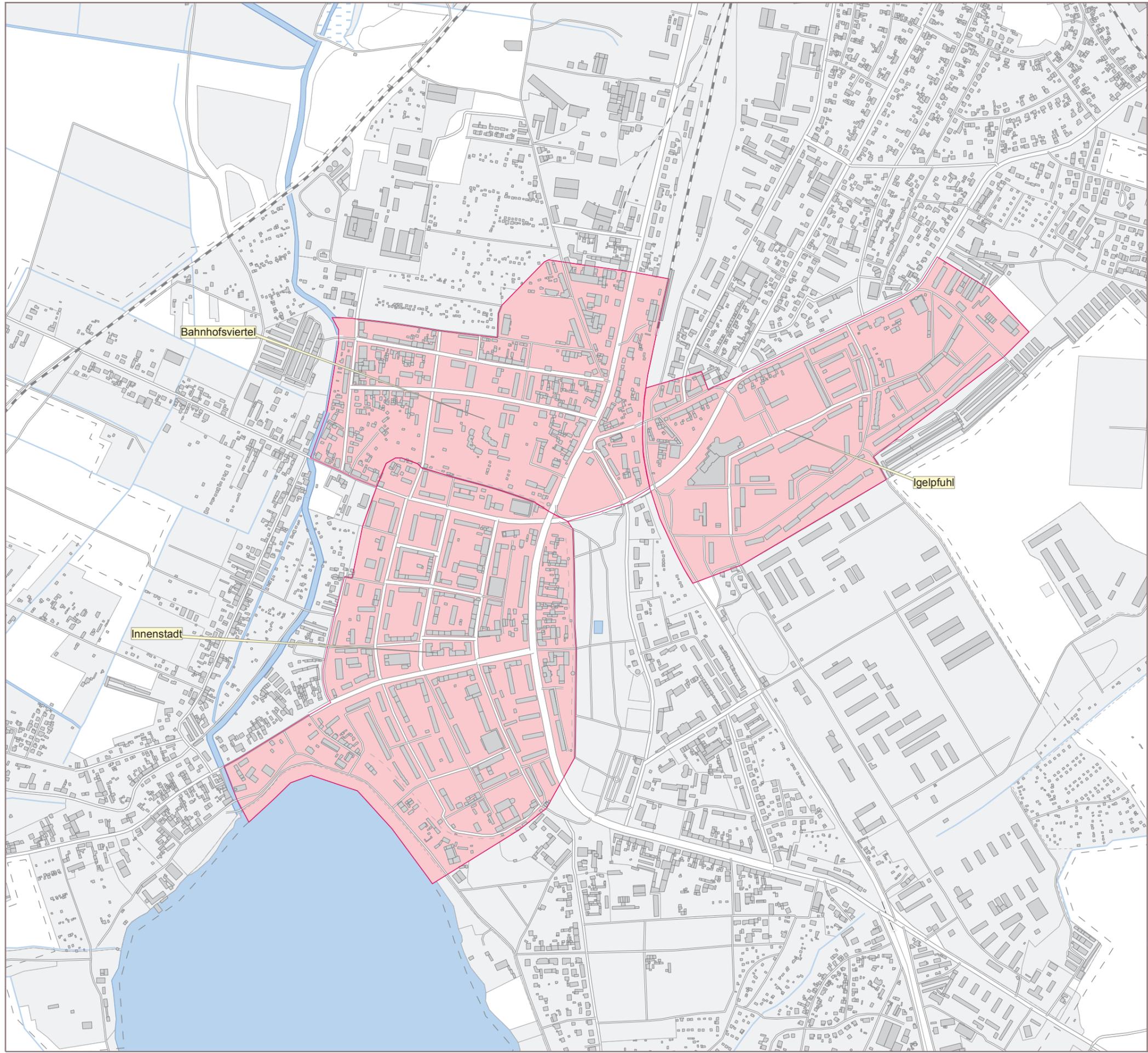
Tab. 5.3 Bauabgang

Wohnungsunternehmen		2003	2004	2005	2006	2007	2008	gesamt
Wohnbau GmbH Prenzlau	WE	0	0	191	161	144	0	496
Anteil Wohnungsunternehmen	% (Z)	0,0	0,0	38,5	32,5	29,0	0,0	100,0
Anteil Jahr	% (Sp)	0,0	0,0	98,5	84,3	100,0	0,0	93,8
Wohnungsgenossenschaft Prenzlau e.G.	WE	0	0	0	0	0	0	0
Anteil Wohnungsunternehmen	% (Z)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anteil Jahr	% (Sp)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kommunales Wohnungsunternehmen Prenzlau Land GmbH	WE	0	0	3	30	0	0	33
Anteil Wohnungsunternehmen	% (Z)	0,0	0,0	9,1	90,9	0,0	0,0	100,0
Anteil Jahr	% (Sp)	0,0	0,0	1,5	15,7	0,0	0,0	6,2
GEWOBA Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft e.G. Prenzlau	WE	0	0	0	0	0	0	0
Anteil Wohnungsunternehmen	% (Z)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anteil Jahr	%(Sp)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wohnungsunternehmen gesamt	WE	0	0	194	191	144	0	529
Anteil Jahr	% (Z)	0,0	0,0	36,7	36,1	27,2	0,0	100,0

Anmerkung: Prozentanteile innerhalb der Zeile (Z) bzw. der Spalte (Sp)

Quelle: Gemeinde, eigene Berechnungen

Karte der Beobachtungsgebiete



Monitoring Stadtumbau

Prenzlau

Beobachtungsgebiet

Stand: Januar 2007

Maßstab: 1:10.000



Kartengrundlage:
ATKIS-Basis-DLM 25/2;
Digitale Gebäudedaten;
Nutzung mit Genehmigung der LGB,
Nummer GB-G III/98;



© LBV, Dez. Raumbearbeitung 2007