

Landesamt für Bauen und Verkehr
Abt. Städtebau und Bautechnik
Dezernat 31 – Raumbeobachtung und Stadtmonitoring

Stadtumbaumonitoring

Stadtbericht Berichtsjahr 2015

Prenzlau

Frankfurt (Oder), Januar 2017

1 Kernaussagen

ENTWICKLUNG DER STADT
Einwohner (Datengrundlage: AfS/LBV)
<ul style="list-style-type: none"> kleine Mittelstadt mit kontinuierlichem, 2004 bis 2013 mit Ausnahme von 2011 - unterdurchschnittlichem Einwohnerrückgang gegenüber den Vorjahren, 2009 – 2013 hauptsächlich bedingt durch Geburtendefizite; im Berichtsjahr zum zweiten Mal in Folge Bevölkerungszuwachs (+205 EW, 1,1 % zu 2014) durch überwiegenden positiven Wanderungssaldo lt. „Bevölkerungs-Vorausschätzung 2014 bis 2030“ des LBV ist bis zum Jahr 2020 eine Verringerung der Einwohnerzahl (-0,7% 2015/20), danach bis 2030 jedoch starker Bevölkerungsrückgang (-7,1 % 2020/30) zu erwarten Altersdurchschnitt (47,0 Jahre) zum Vorjahr -0,2 % rückläufig, liegt unter dem Mittelwert der Monitoringgemeinden
Wohnungsbestand
<ul style="list-style-type: none"> Neubaustadt (Anteil Wohnungen lt. GWZ 95 zwischen 1949 und 1990 errichtet > 50 %) Wohnungsbestand in Wohngebäuden (10.867 WE) im Vergleich zum Vorjahr, nach drei Jahren mit Zuwachs, 2014/15 rückläufig (-10 WE, -0,1 %), zu 2006 erhöht (+60 WE, 0,6 %); normierter Wert von 528 WE/TEW in 2006 auf 556 WE/TEW in 2015 gestiegen (liegt leicht unter dem Mittelwert der Monitoringgemeinden) bis 2020 Verringerung des Bestands in Wohn- und Nichtwohngebäuden (-159 WE, -1,4 %) ausgewiesen
Wohnungsrückbau/-abgang
<ul style="list-style-type: none"> Rückbau bis 2015: 594 WE, Umsetzungsgrad I (79,5 %) überdurchschnittlich hoch, verbleibender Bauabgang 2016 - 2020: 147 WE mit 184 WE ein Viertel des insgesamt bis 2020 geplanten Wohnungsabgangs noch ohne zeitliche Einordnung ausgewiesen Bauabgang mit Unterbrechungen in 2009, 2011, 2014 und 2015 realisiert, bisheriger Höhepunkt Bauabgang 2006 (Anteil von 31,4 %)
Wohnungsleerstand/Wohnungsleerstandsquote
<ul style="list-style-type: none"> Wohnungsleerstand 2015 (586 WE) gegenüber Vorjahr und zu 2006 verringert (-14 WE, -2,3 % bzw. -334 WE, 36,3 %) aktuelle Leerstandsquote (LQ2) liegt mit 5,4 % deutlich unter dem Mittelwert der Monitoringgemeinden; im Vergleich zum Vorjahr und zu 2006 rückläufig (-0,1 %-Punkte bzw. -3,1 %-Punkte) bis 2020 wird mit einer starken Verringerung der Leerstands (-385 WE, -65,7 %) und der Leerstandsquote (LQ1) um -3,4 %-Punkte auf 1,9 %, danach bis 2030 mit einem starken Anstieg auf 1.126 WE bzw. 11,4 % gerechnet
ENTWICKLUNG IN DEN BEOBACHTUNGSGEBIETEN
Einwohner
<ul style="list-style-type: none"> in der Hälfte der Beobachtungsgebiete (2 von 4) im Vergleich zum Vorjahr Einwohnerverluste, stärkste in BG03 Bahnhofsviertel (-39 EW, -2,8 %), in BG01 Innenstadt hat sich die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten beiden Jahre nicht fortgesetzt (-27 EW, -0,6 %), während in BG99 Sonstiges Gebiet wieder ein deutlicher Zuwachs (+179 EW, 1,9 %) zu verzeichnen ist, in BG02 Igelpfuhl keine Veränderungen gegenüber 2006 in allen Gebieten negative Bevölkerungsentwicklung, am stärksten betroffen BG01 Innenstadt und sonstiges Gebiet mit Einwohnerverlusten von -286 EW (-5,6 %) bzw. -474 EW (-4,8 %) Anteil der Bevölkerung ≥ 65 Jahre mit 34,3 % in BG01 Innenstadt weiterhin am höchsten, Tendenz leicht steigend
Wohnungsabgang
<ul style="list-style-type: none"> neben dem sonstigen Gebiet (Anteil 45,3 %) räumlich auf BG01 Innenstadt (Anteil 30,8 %) und BG03 Bahnhofsviertel (Anteil 23,4 %) verteilt
Wohnungsleerstand
<ul style="list-style-type: none"> nach absoluten Werten Schwerpunkte im Berichtsjahr wie in den Vorjahren mit 325 WE (6,9 %) das sonstige Gebiet und 120 WE (5,0 %) BG02 Igelpfuhl (Siedlung DDR-Wohnungsbau in innenstadtnaher Lage), nach prozentualen Wert mit 10,3 % (74 WE) BG03 Bahnhofsviertel (Gründerzeitgebiet in innenstadtnaher Lage) Leerstand und Leerstandsquote (LQ2) in der Hälfte der BG im Vergleich zum Vorjahr gesunken, am stärksten in BG02 Igelpfuhl (-34 WE, -1,4 %-Punkte), in den übrigen beiden BG Anstieg beider Werte, höchster Anstieg in BG03 Bahnhofsviertel (+24 WE, +3,3 %-Punkte) gegenüber 2006 Leerstand und Leerstandsquote in allen BG rückläufig, höchster Rückgang in BG01 Innenstadt (-165 WE, -5,2 %-P., Siedlung DDR-Wohnungsbau in Innenstadtlage)
ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN (mit mehr als 200 WE)
Wohnungsbestand
<ul style="list-style-type: none"> Wohnungsunternehmen mit überdurchschnittlichem Anteil (51,6 %) am Wohnungsbestand der Stadt
Wohnungsabgang
<ul style="list-style-type: none"> Bauabgang bisher ausschließlich durch WU getragen, Hauptakteur Wohnbau GmbH Prenzlau (Anteil von 86,6 %) mit 80,2 % überdurchschnittlich hoher Umsetzungsgrad I des geplanten Bauabgangs der Wohnungsunternehmen bis 2020, bereits seit zwei Jahren keine Bauabgangsaktivitäten ca. ein Viertel des insgesamt bis 2020 geplanten WE-Abgangs (184 WE) noch ohne zeitliche Einordnung ausgewiesen
Wohnungsleerstand
<ul style="list-style-type: none"> Wohnungsleerstand der Stadt zu 40,8 % in Beständen der Wohnungsunternehmen ein Unternehmen mit Leerstandsquote von mehr als 15 % im Berichtsjahr (wie in den Vorjahren) WU03 Kommunales Wohnungsunternehmen Prenzlau Land GmbH (17,2 % 2015 gegenüber 20,1 % in 2014 und 18,0 % in 2006)

Tab. 1.1 Entwicklungsdaten der Gemeinde

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2020	2025	2030
Einwohner	EW	20.904	20.735	20.461	20.285	20.173	20.078	19.139	19.045	19.023	19.070	19.275	19.140	18.477	17.775
Saldo natürliche Bevölkerungsentwicklung	EW	-50	-76	-59	-69	-92	-111	-115	-74	-161	-116	-123			
Wanderungssaldo	EW	-85	-93	-215	-108	-22	15	-73	-29	141	157	318			
Anteil 65 Jahre und älter	%	20,8	21,6	22,3	22,8	23,0	22,8	23,5	23,3	23,8	24,5	24,7	27,1	30,0	32,9
Arbeitslosenrate	%	33,7	32,7	30,0	26,9	24,0	22,7	23,5	23,3	21,9	22,3	22,2			
Haushalte	Anzahl	9.810	9.881	9.831	9.885	10.117	10.132	10.053	10.197	10.285	11.589	13.153	10.008	9.657	9.236
Wohnungen in Wohngebäuden	WE	10.920	10.807	10.692	10.726	10.714	10.769	10.762	10.778	10.862	10.877	10.867	10.909	10.959	11.009
Wohnungsleerstand	WE	1.158	920	857	841	597	636	709	581	591	600	586	201	804	1.126
Wohnungsleerstansquote (Realwerte=LQ2)	%	10,6	8,5	8,0	7,8	5,6	5,9	6,6	5,4	5,4	5,5	5,4	1,9	7,8	11,4
Kum. Wohnungsabgang ab 2003	WE	195	383	527	530	530	545	545	592	598	598	598	745		
Kum. Wohnungsrückbau ab 2002	WE	194	385	419	529	532	547	547	555	594	594	594			

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

Bemerkungen: siehe Punkt 7

Tab. 1.2 Entwicklungsdaten der Beobachtungsgebiete

	Kum. WE- Abgang	Einwohner			Anteil 65 Jahre und älter			Wohnungsbestand in Wohngebäuden			Wohnungsleerstand			Wohnungsleerstansquote (LQ2)		
	2015	2006	2014	2015	2006	2014	2015	2006	2014	2015	2006	2014	2015	2006	2014	2015
	WE	EW			%			WE			WE			%		
BG01 Innenstadt	184	5.068	4.809	4.782	33,4	34,2	34,3	3.128	3.104	3.054	232	63	67	7,4	2,0	2,2
BG02 Igelpfuhl	3	4.011	3.920	3.920	18,2	18,3	18,9	2.414	2.409	2.409	197	154	120	8,2	6,4	5,0
BG03 Bahnhofsviertel	140	1.435	1.411	1.372	16,4	23,0	24,1	744	719	719	82	50	74	11,0	7,0	10,3
BG99 Sonstiges Gebiet	271	9.945	9.292	9.471				4.521	4.645	4.685	395	333	325	8,7	7,2	6,9
Gesamt	598	20.459	19.432	19.545				10.807	10.877	10.867	920	600	586	8,5	5,5	5,4
Wohnungsrückbau der Stadt ab 2002	594	Quelle: Gemeinde, eigene Berechnungen														

Bemerkungen: siehe Punkt 7

2 Entwicklungen auf Gemeindeebene im Vergleich zum Durchschnitt der Monitoringgemeinden

Tab. 2.1 Entwicklungsdaten der Stadt

		Prenzlau			Ø MG ⁸	Veränderung		
		2003	2014	2015		2015	2014/15	2003/15
Einwohner	EW	21.341	19.070	19.275		%	1,1 ↑	-9,7 ↓
Saldo natürliche Bevölkerungsentwicklung	EW	-77	-116	-123				
Wanderungssaldo	EW	-360	157	318				
Altersstruktur								
Anteil unter 16 Jahre	%	12,1	12,9	13,0	12,0	%-Punkte	0,1 ↑	0,9 ↑
Anteil 16 bis unter 65 Jahre	%	68,9	62,6	62,3	61,6	%-Punkte	-0,3 ↓	-6,6 ↓
Anteil 65 Jahre und älter	%	19,0	24,5	24,7	26,4	%-Punkte	0,2 ↑	5,7 ↑
Altersdurchschnitt	Jahre	43,1	47,1	47,0	48,4	%	-0,2 ↓	9,0 ↑
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort ¹	Personen	7.672	9.055	9.444		%	4,3 ↑	23,1 ↑
Beschäftigtendichte ²	%	51,5	75,4	78,9	59,7	%-Punkte	3,5 ↑	27,4 ↑
Arbeitslosenrate ²	%	30,9	22,3	22,2	15,3	%-Punkte	-0,1 ↓	-8,7 ↓
SGB II-Quote ²	%		27,2	25,6	18,0	%-Punkte	-1,6 ↓	
Kaufkraft ³	€/Kopf		15.704	16.029		%	2,1 ↑	
Kaufkraftindex ³ (D=100)			74,2	74,0				
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ⁴	WE	11.170	10.788	10.804		%	0,1 ↑	-3,3 ↓
Wohnungen in Wohngebäuden (absolut) ⁵	WE	11.090	10.449	10.465		%	0,2 ↑	-5,6 ↓
Wohnungen in Wohngebäuden (normiert) ²	WE/TEW	520	548	543	554	%	-0,9 ↓	4,4 ↑
Wohnungsl Leerstand ⁶	WE	1.271	600	586		%	-2,3 ↓	-53,9 ↓
Wohnungsl Leerstandsquote (LQ3) ⁷	%	11,5	5,7	5,6	9,1	%-Punkte	-0,1 ↓	-5,9 ↓
Baufertigstellungen in bestehenden und neuen Gebäuden	WE	34	27	11				
Baufertigstellungen in neuen WG (absolut)	WE	23	26	11				
Baufertigstellungen in neuen WG (norm.) ²	WE/TEW	1,08	1,36	0,57	1,20			
Gebäude- und Freifläche (absolut)	ha	803,0	873,0	876,0		%	0,3 ↑	9,1 ↑
Gebäude- und Freifläche (normiert) ²	m ² /EW	376,3	457,8	454,5	527,5	m ² /EW	-3,3 ↓	78,2 ↑

⁴ für 2003 ohne, ab 2010 einschließlich Wohnheime

⁵ ohne Wohnheime

⁷ Gemeinde/AfS bezogen auf Wohnungen in Wohngebäuden

⁸ Durchschnitt der Monitoringgemeinden

Bemerkungen: siehe Punkt 7

Quellen: AfS, ¹ BA, ² eigene Berechnungen, ³ MB Research GmbH, ⁶ Gemeinde

3 Prognosen, Ziele des Stadtumbaus im Vergleich zur tatsächlichen Entwicklung

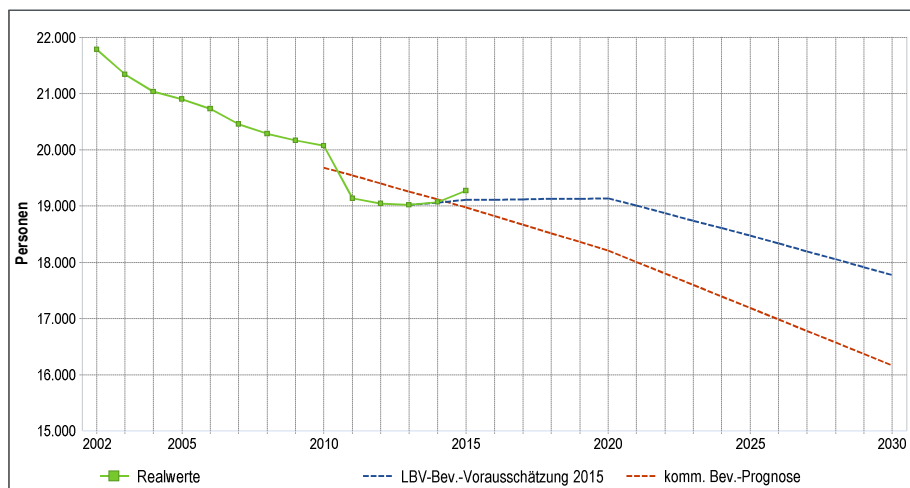
Tab. 3.1 Grundlegende Prognose-/Planungsdaten der Stadt

		IST	PROGNOSE/PLANUNG			Veränderung	
		2015	2020	2025	2030	2015/20	
Einwohner	Pers.	19.545	18.214	17.189	16.163	%	-6,8
Haushalte	Anzahl	13.153	10.008	9.657	9.236	%	-23,9
Haushaltsgröße	Pers./HH	1,55	1,82	1,79	1,75	%	17,4
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	WE	11.068	10.909	10.959	11.009	%	-1,4
Wohnungsleerstand	WE	586	201	804	1.126	%	-65,7
Wohnungsleerstansquote (LQ1)	%	5,3	1,9	7,8	11,4	%-P.	-3,4

Bemerkungen: siehe Punkt 7

Quelle: Gemeinde

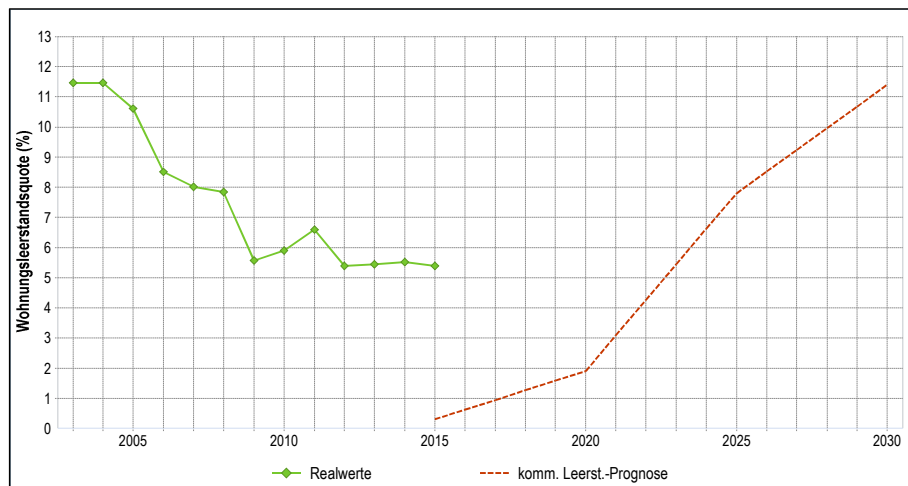
Abb. 3.1 Bevölkerungsentwicklung der Stadt



Bemerkungen: siehe Punkt 7

Quelle: AfS (Realwerte), Gemeinde, LBV

Abb. 3.2 Entwicklung der Wohnungsleerstansquote der Stadt



Bemerkungen: siehe Punkt 7

Quelle: Gemeinde, eigene Berechnungen

Tab. 3.2 Gegenüberstellung des geplanten und realisierten Wohnungsabgangs in den Beobachtungsgebieten und der Stadt

	WOHNUNGSABGANG				PLANUNG WOHNUNGSABGANG					Gesamt ⁵
	bis 2010	bis 2015	UG I ¹	UG II ²	2011 bis 2015	2016 bis 2020	o. z. E. ³ bis 2020	Kum. bis 2020 ⁴	2021 bis 2025	
	WE		%		WE					
Wohnungsabgang ab 2003										
BG01 Innenstadt	184	184	100,0	100,0	0	0	0	184	0	184
BG02 Igelpfuhl	3	3	8,1	8,1	0	0	34	37	0	37
BG03 Bahnhofsviertel	133	140	99,3	99,3	8	0	0	141	0	141
BG99 Sonstiges Gebiet	225	271	70,8	69,0	8	0	150	383	10	393
ohne räumliche Zuordnung					0	0	0	0	0	0
Wohnungsabgang der Stadt	545	598	80,3	79,2	16	0	184	745	10	755
Wohnungsrückbau der Stadt ab 2002	547	594	79,5	78,5				747		757

¹ Umsetzungsgrad I (Quotient aus Kum. Wohnungsabgang/-rückbau bis 2015 und geplanten Wohnungsabgängen 2002 bis 2020)

² Umsetzungsgrad II (Quotient aus Kum. Wohnungsabgang/-rückbau bis 2015 und geplanten Wohnungsabgängen 2002 bis 2025 gesamt)

³ ohne zeitliche Einordnung

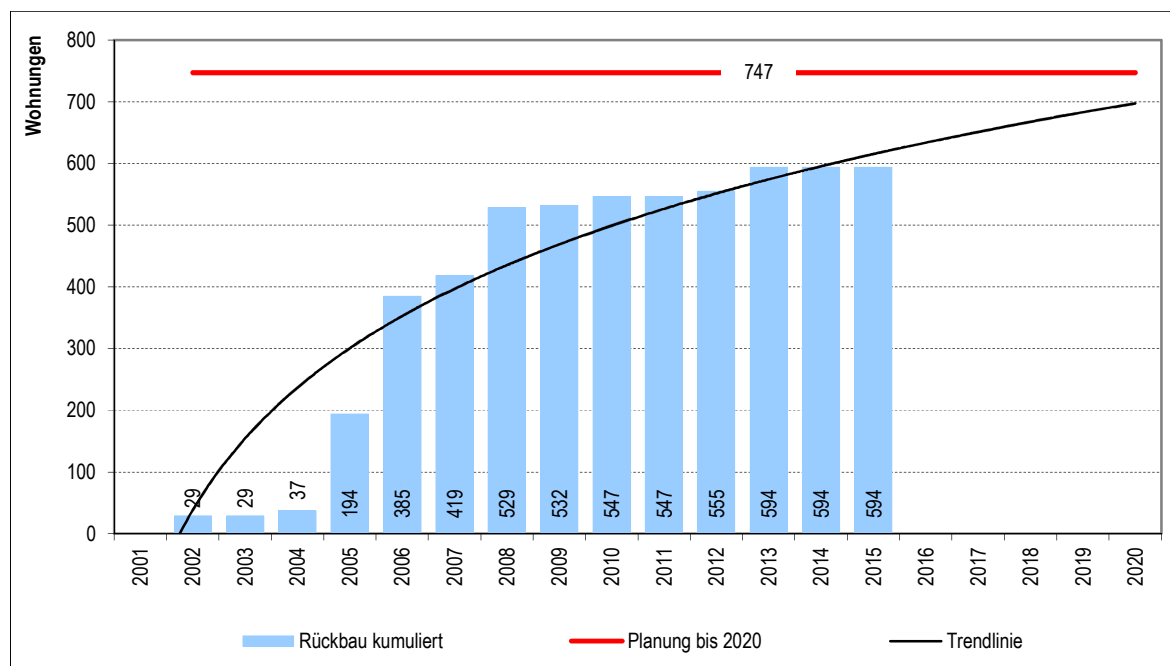
⁴ Summe aus Wohnungsabgang bis 2010 und geplanten Wohnungsabgängen 2011 bis 2015, 2016 bis 2020, ohne zeitliche Einordnung bis 2020

⁵ Summe aus Wohnungsabgang bis 2010 und geplanten Wohnungsabgängen 2011 bis 2015, 2016 bis 2020, ohne zeitliche Einordnung bis 2020, 2021 bis 2025

Bemerkungen: siehe Punkt 7

Quelle: Gemeinde, eigene Berechnungen

Abb. 3.3 Kumulierter Wohnungsrückbau absolut und Rückbaudynamik



Quelle: Gemeinde, eigene Berechnungen

4 Entwicklung der Beobachtungsgebiete im Vergleich

Tab. 4.1 Entwicklungsdaten der Beobachtungsgebiete

Lagetyp/Gebietstyp/statistischer Rückbautyp		BG01 Innenstadt	BG02 Ilgelpfuhl	BG03 Bahnhofsviertel	BG99 Sonstiges Gebiet	Stadt Prenzlau
		IS/SD/EG	IN/SD/EG	IN/GZ/UG	SO/SO/EG	
2006						
Einwohner	EW	5.068	4.011	1.435	9.945	20.459
Anteil unter 16 Jahre	%	7,6	14,0	16,9		
Anteil 16 bis unter 65 Jahre	%	58,9	67,7	66,8		
Anteil 65 Jahre und älter	%	33,4	18,2	16,4		
Altersdurchschnitt	Jahre	49,3	41,6	38,4		
Wohnungen in Wohngebäuden (abs.)	WE	3.128	2.414	744	4.521	10.807
Wohnungen in Wohngebäuden (norm.)	WE/TEW	617	602	518	455	528
Wohnungsleerstand	WE	232	197	82	395	920
Wohnungsleerstandsquote (LQ2)	%	7,4	8,2	11,0	8,7	8,5
2014						
Einwohner	EW	4.809	3.920	1.411	9.292	19.432
Anteil unter 16 Jahre	%	9,3	18,1	16,4		
Anteil 16 bis unter 65 Jahre	%	56,5	63,6	60,6		
Anteil 65 Jahre und älter	%	34,2	18,3	23,0		
Altersdurchschnitt	Jahre	51,6	41,0	44,3		
Wohnungen in Wohngebäuden (abs.)	WE	3.104	2.409	719	4.645	10.877
Wohnungen in Wohngebäuden (norm.)	WE/TEW	645	615	510	500	560
Wohnungsleerstand	WE	63	154	50	333	600
Wohnungsleerstandsquote (LQ2)	%	2,0	6,4	7,0	7,2	5,5
2015						
Einwohner	EW	4.782	3.920	1.372	9.471	19.545
Anteil unter 16 Jahre	%	9,5	18,0	15,6		
Anteil 16 bis unter 65 Jahre	%	56,2	63,1	60,3		
Anteil 65 Jahre und älter	%	34,3	18,9	24,1		
Altersdurchschnitt	Jahre	52,4	41,0	41,9		
Wohnungen in Wohngebäuden (abs.)	WE	3.054	2.409	719	4.685	10.867
Wohnungen in Wohngebäuden (norm.)	WE/TEW	639	615	524	495	556
Wohnungsleerstand	WE	67	120	74	325	586
Wohnungsleerstandsquote (LQ2)	%	2,2	5,0	10,3	6,9	5,4
Veränderungen 2014/15						
Einwohner	%	-0,6 ↓	0,0 →	-2,8 ↓	1,9 ↑	0,6 ↑
Anteil 65 Jahre und älter	%-Punkte	0,1 ↑	0,6 ↑	1,1 ↑		
Wohnungen in Wohngebäuden	%	-1,6 ↓	0,0 →	0,0 →	0,9 ↑	-0,1 ↓
Wohnungsleerstand	WE	4 ↑	-34 ↓	24 ↑	-8 ↓	-14 ↓
Wohnungsleerstandsquote (LQ2)	%-Punkte	0,2 ↑	-1,4 ↓	3,3 ↑	-0,3 ↓	-0,1 ↓
Veränderungen 2006/15						
Einwohner	%	-5,6 ↓	-2,3 ↓	-4,4 ↓	-4,8 ↓	-4,5 ↓
Anteil 65 Jahre und älter	%-Punkte	0,9 ↑	0,7 ↑	7,7 ↑		
Wohnungen in Wohngebäuden	%	-2,4 ↓	-0,2 ↓	-3,4 ↓	3,6 ↑	0,6 ↑
Wohnungsleerstand	WE	-165 ↓	-77 ↓	-8 ↓	-70 ↓	-334 ↓
Wohnungsleerstandsquote (LQ2)	%-Punkte	-5,2 ↓	-3,2 ↓	-0,7 ↓	-1,8 ↓	-3,1 ↓

Bemerkungen: siehe Punkt 7

Quelle: Gemeinde, eigene Berechnungen

Tab. 4.2 Wohnungsabgang der Beobachtungsgebiete

Lage-/Gebiets-/stat. Rückbautyp		BG01 Innenstadt	BG02 Igelpfuhl	BG03 Bahnhofsviertel	BG99 Sonstiges Gebiet	Stadt Prenzlau
		IS/SD/EG	IN/SD/EG	IN/GZ/UG	SO/SO/EG	
2003 - 2005	WE	56	0	64	75	195
Anteil Jahr	% (Z)	28,7	0,0	32,8	38,5	100,0
Anteil BG	% (Sp)	30,4	0,0	45,7	27,7	32,6
2006	WE	3	0	64	121	188
Anteil Jahr	% (Z)	1,6	0,0	34,0	64,4	100,0
Anteil BG	% (Sp)	1,6	0,0	45,7	44,6	31,4
2007	WE	110	0	5	29	144
Anteil Jahr	% (Z)	76,4	0,0	3,5	20,1	100,0
Anteil BG	% (Sp)	59,8	0,0	3,6	10,7	24,1
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	0,5
2009	WE	0	0	0	0	0
Anteil Jahr	% (Z)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anteil BG	% (Sp)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2010	WE	15	0	0	0	15
Anteil Jahr	% (Z)	100,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Anteil BG	% (Sp)	8,2	0,0	0,0	0,0	2,5
2011	WE	0	0	0	0	0
Anteil Jahr	% (Z)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anteil BG	% (Sp)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2012	WE	0	0	7	40	47
Anteil Jahr	% (Z)	0,0	0,0	14,9	85,1	100,0
Anteil BG	% (Sp)	0,0	0,0	5,0	14,8	7,9
2013	WE	0	0	0	6	6
Anteil Jahr	% (Z)	0,0	0,0	0,0	100,0	100,0
Anteil BG	% (Sp)	0,0	0,0	0,0	2,2	1,0
2014	WE	0	0	0	0	0
Anteil Jahr	% (Z)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anteil BG	% (Sp)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2015	WE	0	0	0	0	0
Anteil Jahr	% (Z)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anteil BG	% (Sp)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2003 - 2015	WE	184	3	140	271	598
Anteil Stadt	% (Z)	30,8	0,5	23,4	45,3	100,0

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

Bemerkungen: siehe Punkt 7

Quelle: Gemeinde, eigene Berechnungen

5 Wohnungsunternehmen

Tab. 5.1 Gegenüberstellung des geplanten und realisierten Wohnungsabgangs in den Wohnungsunternehmen

	WOHNUNGSABGANG				PLANUNG WOHNUNGSABGANG					
	bis 2010	bis 2015	UG I ¹	UG II ²	2011 bis 2015	2016 bis 2020	o. z. E. ³ bis 2020	Kum. bis 2020 ⁴	2021 bis 2025	Gesamt ⁵
	WE		%		WE					
Wohnungsabgang ab 2005										
WU01 Wohnbau GmbH Prenzlau	496	517	94,7	93,8	16	0	34	546	5	551
WU02 Wohnungsgenossenschaft Prenzlau e.G.	15	15	21,4	20,0	0	0	55	70	5	75
WU03 Kommunales Wohnungsunternehmen Prenzlau Land GmbH	33	65	50,8	50,8	0	0	95	128	0	128
WU04 Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft e.G. Prenzlau	0	0	0,0	0,0	0	0	0	0	0	0
Wohnungsunternehmen gesamt	544	597	80,2	79,2	16	0	184	744	10	754

¹ Umsetzungsgrad I (Quotient aus Kum. Wohnungsabgang bis 2015 und geplanten Wohnungsabgängen 2002 bis 2020)

² Umsetzungsgrad II (Quotient aus Kum. Wohnungsabgang bis 2015 und geplanten Wohnungsabgängen 2002 bis 2025 gesamt)

³ ohne zeitliche Einordnung

⁴ Summe aus Wohnungsabgang bis 2010 und geplanten Wohnungsabgängen 2011 bis 2015, 2016 bis 2020, ohne zeitliche Einordnung bis 2020

⁵ Summe aus Wohnungsabgang bis 2010 und geplanten Wohnungsabgängen 2011 bis 2015, 2016 bis 2020, ohne zeitliche Einordnung bis 2020, 2021 bis 2025

Bemerkungen: siehe Punkt 7

Quelle: Gemeinde, eigene Berechnungen

Tab. 5.2 Wohnungsbestandsentwicklung

					Veränderung		
		2006	2014	2015		2014/15	2006/15
WU01 Wohnbau GmbH Prenzlau							
Wohnungsbestand	WE	3.938	3.574	3.572	%	-0,1	-9,3
Wohnungsl Leerstand	WE	519	84	89	%	6,0	-82,9
Wohnungsl Leerstandsquote	%	13,2	2,4	2,5	%-P.	0,1	-10,7
WU02 Wohnungsgenossenschaft Prenzlau e.G.							
Wohnungsbestand	WE	1.458	1.561	1.561	%	0,0	7,1
Wohnungsl Leerstand	WE	65	115	98	%	-14,8	50,8
Wohnungsl Leerstandsquote	%	4,5	7,4	6,3	%-P.	-1,1	1,8
WU03 Kommunales Wohnungsunternehmen Prenzlau Land GmbH							
Wohnungsbestand	WE	306	273	273	%	0,0	-10,8
Wohnungsl Leerstand	WE	55	55	47	%	-14,5	-14,5
Wohnungsl Leerstandsquote	%	18,0	20,1	17,2	%-P.	-2,9	-0,8
WU04 Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft e.G. Prenzlau							
Wohnungsbestand	WE	199	198	198	%	0,0	-0,5
Wohnungsl Leerstand	WE	1	6	5	%	-16,7	400,0
Wohnungsl Leerstandsquote	%	0,5	3,0	2,5	%-P.	-0,5	2,0
Wohnungsunternehmen gesamt							
Wohnungsbestand	WE	5.901	5.606	5.604	%	0,0	-5,0
Wohnungsl Leerstand	WE	639	260	239	%	-8,1	-62,6
Wohnungsl Leerstandsquote	%	10,8	4,6	4,3	%-P.	-0,3	-6,5

Bemerkungen: siehe Punkt 7

Quelle: Gemeinde, eigene Berechnungen

Tab. 5.3 Wohnungsabgang

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	gesamt
WU01 Wohnbau GmbH Prenzlau	WE	191	161	144	0	0	0	0	15	6	0	0	517
Anteil Wohnungsunternehmen	% (Z)	36,9	31,1	27,9	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	1,2	0,0	0,0	100,0
Anteil Jahr	% (Sp)	98,5	84,3	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	31,9	100,0	0,0	0,0	86,6
WU02 Wohnungsgenossenschaft Prenzlau e.G.	WE	0	0	0	0	0	15	0	0	0	0	0	15
Anteil Wohnungsunternehmen	% (Z)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Anteil Jahr	% (Sp)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,5
WU03 Kommunales Wohnungsunternehmen Prenzlau Land GmbH	WE	3	30	0	0	0	0	0	32	0	0	0	65
Anteil Wohnungsunternehmen	% (Z)	4,6	46,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	49,2	0,0	0,0	0,0	100,0
Anteil Jahr	% (Sp)	1,5	15,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	68,1	0,0	0,0	0,0	10,9
WU04 Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft e.G. Prenzlau	WE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anteil Wohnungsunternehmen	% (Z)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wohnungsunternehmen gesamt	WE	194	191	144	0	0	15	0	47	6	0	0	597
Anteil Jahr	% (Z)	32,5	32,0	24,1	0,0	0,0	2,5	0,0	7,9	1,0	0,0	0,0	100,0

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

Quelle: Gemeinde, eigene Berechnungen

6 Referenzdaten

Tab. 6.1 Prognosedaten

		IST	PLANUNG/PROGNOSE		
			2015	2020	2025
Einwohner ¹	Pers.	19.275	19.140	18.477	17.775
Einwohner ²	Pers.	19.545	18.214	17.189	16.163

Quelle: ¹AfS (IST)/LBV (Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030 - Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg), ²Gemeinde

Tab. 6.2 Entwicklungsdaten

		2006	2014	2015
Einwohner ¹	EW	20.735	19.070	19.275
Einwohner ²	EW	20.459	19.432	19.545
Differenz	EW	-276	362	270
Wohnungen in Wohngebäuden ¹	WE	11.047	10.449	10.465
Wohnungen in Wohngebäuden ²	WE	10.807	10.877	10.867
Differenz	WE	-240	428	402
Wohnungsabgang ¹	WE	30	1	
Wohnungsabgang ²	WE	188	0	0
Differenz	WE	158	-1	
Wohnungsrückbau ²	WE	191	0	0

Die Daten für den Wohnungsabgang des Jahres 2015 gemäß AfS-Statistik konnten aus technischen Gründen nicht bereitgestellt werden.

Quelle: ¹AfS, ²Gemeinde, eigene Berechnungen

Tab. 6.3 Ausgewählte Mittelwerte der Monitoringgemeinden

		Mittelwert
Bevölkerungsveränderung zum Vorjahr (AfS)	%	0,5
prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2020 ^{1,2}	%	-3,8
Wohnungen in Wohngebäuden (normiert, komm.)	WE/TEW	564
Leerstandsquote (LQ2)	%	8,8
Umsetzungsgrad Wohnungsrückbau (UG I)	%	73,6
Anteil WU am Wohnungsbestand der Gemeinde	%	40,4
Umsetzungsgrad Wohnungsabgang (UG I) der Wohnungsunternehmen ³	%	72,4

¹ ohne die amtszugehörigen Gemeinden: Dahme/Mark, Jänschwalde, Neustadt (Dosse)

³ ohne Lübbenau/Spreewald wegen unplausibler Daten

Quelle: ²AfS/LBV (Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030 - Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg), AfS, Gemeinde, eigene Berechnungen

7 Bemerkungen

Tab. 1.1 und 1.2

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

Tab. 2.1

- Da die AfS-Daten für die Jahre 2014 und 2015 zum Teil auf den Ergebnissen des Zensus vom 09.05.2011 basieren, kann es bei den Entwicklungen zum Startjahr zu Verwerfungen kommen.
- Hinsichtlich der Veränderungen der absoluten und der normierten Gebäude- und Freiflächen zum Startjahr 2003 können Verwerfungen entstanden sein, da sich ab 2013 die Erhebungsmethode des AfS für die Flächen geändert hat.
- Die Berechnung des Mittelwerts der Wohnungsleerstandsquote (LQ3) basiert auf Angaben von 34 Monitoringgemeinden.

Tab. 3.1

- Die Angaben zur Anzahl der Haushalte und der Haushaltsgröße für das Jahr 2015 erscheinen unplausibel. Wie ist der Anstieg der Anzahl der Haushalte zum Vorjahr (11.589 HH) um 1.564 HH bei einem Einwohnerzuwachs von 113 EW zu erklären? Die Haushaltsgröße ist rechnerisch nicht nachvollziehbar. → bitte prüfen und ggf. korrigieren bzw. erläutern
- Woraus resultiert der Zuwachs an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden gegenüber 2014 um 91 WE? → bitte prüfen und ggf. korrigieren bzw. erläutern
- In Anbetracht der prognostizierten WE- und Haushaltszahlen für die Prognosejahre erscheint der erwartete Wohnungsleerstand sehr niedrig.

Abb. 3.1

Die kommunale Bevölkerungsprognose stammt aus dem Jahr 2008

Abb. 3.2

Die kommunale Prognose der Leerstandsquote stammt aus dem Jahr 2009

Tab. 3.2

Die in den Spalten „Kum. bis 2020“ und „gesamt“ der Tab. 3.2 ausgewiesenen WE-Abgänge wurden durch Kumulation der Ist-Werte für den Zeitraum bis 2010 und danach der Planungswerte errechnet. In der Stadt und in BG99 Sonstiges Gebiet wurde im Zeitraum 2011 bis 2015 der Wohnungsbestand um 53 WE bzw. 46 WE reduziert (s. Tab. 4.2). Der realisierte WE-Abgang übersteigt jedoch den für den Zeitraum 2011 bis 2015 geplanten WE-Abgang (nach Tab. 3.2 16 WE bzw. 8 WE) um 37 WE bzw. 38 WE. Dieser WE-Abgang ist zwar in den kumulierten Ist-Werten für 2015, aber nicht in den Planungsdaten für den Zeitraum 2011 bis 2015 enthalten. Für den kumulierten WE-Abgang der Stadt und des BG99 ergibt sich dadurch der in der Tabelle festzustellende Bruch. → Bitte prüfen, ob dieser Sachverhalt auf eine fehlerhafte Angabe zurückzuführen ist oder er sich inhaltlich begründen lässt.

Tab. 4.1

Typisierung der Beobachtungsgebiete

Lagetyt	Gebietstyp
IS Innenstadt	AS Altstadt
IN innenstadtnahe Lage	GZ Gründerzeitgebiet
R Randlage	SD Siedlung DDR-Wohnungsbau
SO nicht klassifiziert	SO nicht klassifiziert

statistischer Rückbautyp

EG Erhaltungsgebiet (Anteil Wohnungsabgang bis 2020 am Wohnungsbestand 2005 des Gebietes < 10 %)
UG Umgestaltungsgebiet (Anteil geplanter Wohnungsabgang am Wohnungsbestand 2005 des Gebietes 10 % bis < 50 %)
RG Rückbaugelände (Anteil geplanter Wohnungsabgang am Wohnungsbestand 2005 des Gebietes ≥ 50 %)

Tabelle enthält unplausible Angaben. So stimmt z. B. für das Jahr 2006 die Summe der leer stehenden Wohnungen über die Beobachtungsgebiete nicht mit dem für die Stadt gemeldeten Wohnungsleerstand überein.

Tab. 4.2

Erläuterung der Abkürzungen der Typen der Beobachtungsgebiete siehe Tab. 4.1

Tab. 5.1

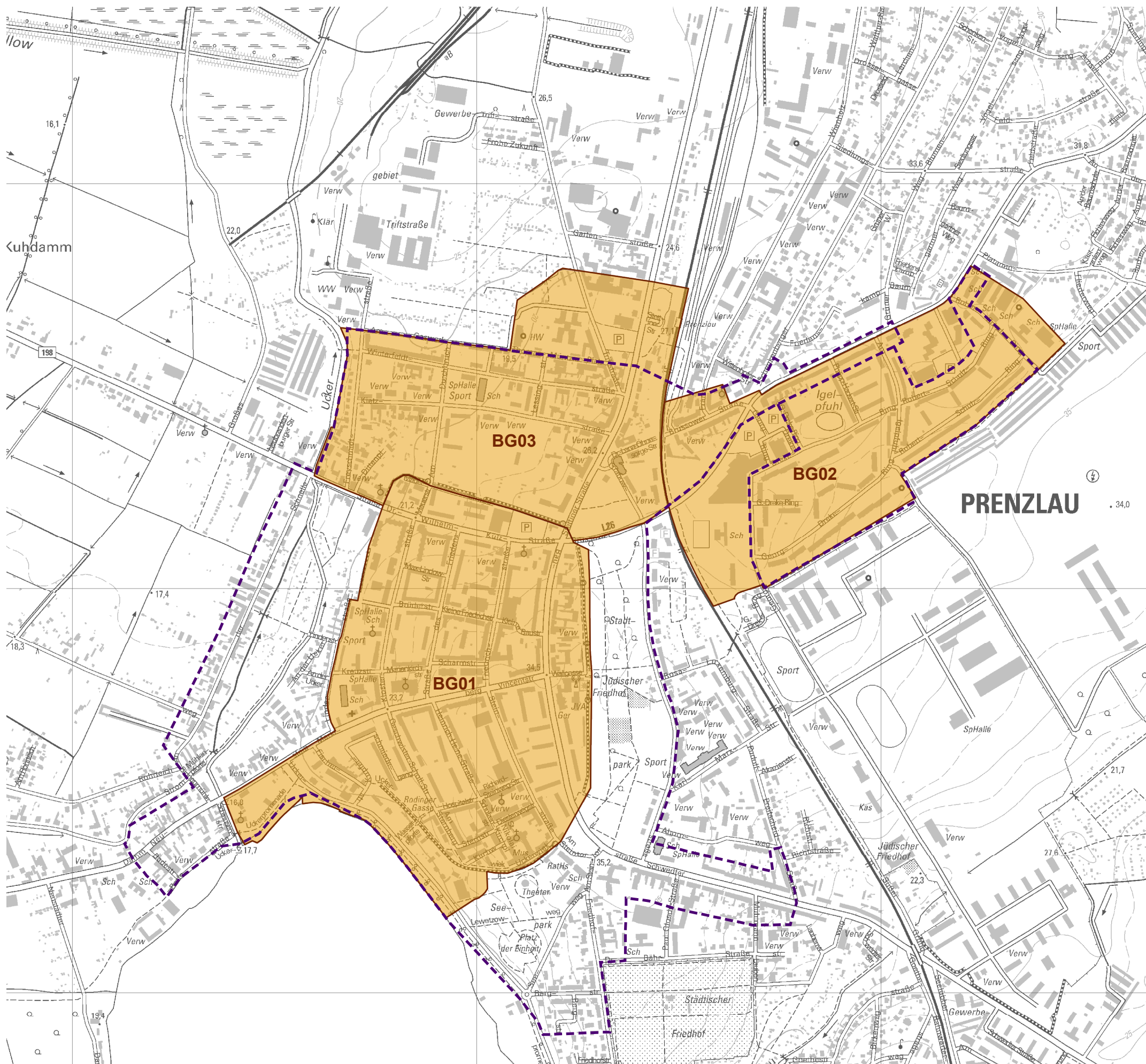
Bei WU01 Wohnbau GmbH Prenzlau und WU03 Kommunales Wohnungsunternehmen Prenzlau Land GmbH treten die unter Tab. 3.2 beschriebenen Differenzen (5 bzw. 32 WE) ebenfalls auf. → Bitte prüfen, ob dieser Sachverhalt auf eine fehlerhafte Angabe zurückzuführen ist oder er sich inhaltlich begründen lässt.

Tab. 5.2

Für 2006 stimmt die Summe der leerstehenden Wohnungen der Wohnungsunternehmen nicht mit dem für die WU insgesamt angegebenen Wert überein → zieht abweichende Berechnungsergebnisse nach sich

Anlage

Karte der Beobachtungsgebiete





Prenzlau

Übersichtskarte

Stand 31.12.2015

Monitoring Stadtumbau

-  Förderkulisse Stadtumbau-Ost
-  Beobachtungsgebiet des Stadtumbaus
- BG01 Innenstadt
- BG02 Igelpfuhl
- BG03 Bahnhofsviertel

M 1:10.000

