LAND BRANDENBURG

Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Stadtumbaumonitoring im Land Brandenburg

Monitoringbericht 2010

Berichtsjahr 2008

LBV Landesamt für Bauen und Verkehr

Impressum

Herausgeber:
Landesamt für Bauen und Verkehr
Lindenallee 51
15366 Hoppegarten
Internet: http://www.lbv.brandenburg.de

Im Auftrag des
Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg

Bearbeitung:
Landesamt für Bauen und Verkehr
Abteilung: Städtebau und Bautechnik
Dezernat: Monitoring, Evaluierung und Anpassung der Städtebauförderung
Tel.: (0335) 560-2717
Fax: (0335) 560-2707
E-Mail: Ullrich.Jaeger@LBV.Brandenburg.de
Karin.Kuklinski@LBV.Brandenburg.de
Detlef.Weihs@LBV.Brandenburg.de

Vervielfältigungen und Auszüge sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig.

© LBV , Mai 2010

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen 1

1 Datengrundlagen 4

2 Entwicklungsverlauf 12

2.1 Bevölkerung 12
2.1.1 Einwohnerentwicklung 12
2.1.2 Altersstruktur 17

2.2 Wirtschaftliche und soziale Situation 17
2.2.1 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 17
2.2.2 Arbeitslosigkeit 22
2.2.3 Hilfebedürftige nach SGB II 25
2.2.4 Kaufkraft 26

2.3 Wohnungsmarkt 30
2.3.1 Städte und Gemeinden 30
2.3.1.1 Wohnungsbestand 30
2.3.1.2 Baufertigstellungen und Wohnungsrückbau 37
2.3.1.3 Wohnungsleerstand 43
2.3.2 Wohnungsunternehmen 53
2.3.2.1 BBU-Wohnungsunternehmen 53
2.3.2.2 Wohnungsleerstand in Wohnungsunternehmen mit mehr als 200 WE 62

2.4 Siedlungs- und Verkehrsfläche 63

2.5 Förderung 63

3 Prognosen, Ziele des Stadtumbaus und tatsächliche Entwicklung im Vergleich 67

3.1 Bevölkerungsprognose 67

3.2 Geplanter Wohnungsabgang 68

3.3 Prognostizierter Wohnungsleerstand 72

4 Zusammenfassung 77

Anhang 83

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Anteil der gemeldeten an den abgefragten Daten der verschiedenen Ebenen im Jahr 2008 9
Abb. 2 Anteil der gemeldeten an den abgefragten Daten, Gemeinde Planungs- und Entwicklungsdaten 2007 – 2008 10
Abb. 3 Abweichungen kommunaler Daten von der AfS-Statistik 2008 11
Abb. 4 Bevölkerungsentwicklung in den Monitoringgemeinden insgesamt 1998 – 2008 12
Abb. 5 Veränderung der Einwohnerzahl im Land Brandenburg und in den Monitoringgemeinden insgesamt 1998 – 2008 13
Abb. 6 Bevölkerung 2008 und Veränderung zum Vorjahr 14
Abb. 7 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in den Monitoringgemeinden insgesamt 1998 – 2008 18
Abb. 8 Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Land Brandenburg und in den Monitoringgemeinden insgesamt 1998 – 2008 19
Abb. 9 Beschäftigtendichte 2008 und Veränderung zum Vorjahr 21
Abb. 10 Entwicklung der Arbeitslosenrate in den Monitoringgemeinden insgesamt 2003 – 2008 23
Abb. 11 Arbeitslosenrate 2008 und Veränderung zum Vorjahr 24
Abb. 12 SGB II-Quote 2008 und Veränderung zum Vorjahr 27
Abb. 13 Entwicklung der Kaufkraft in den Monitoringgemeinden insgesamt 2004 – 2008 28
Abb. 14 Kaufkraft pro Kopf 2008 und Veränderung zum Vorjahr 29
Abb. 15 Wohnungsbestandsentwicklung in den Monitoringgemeinden insgesamt 1998 – 2008 30
Abb. 16 Veränderung des Wohnungsbestands im Land Brandenburg und in den Monitoringgemeinden insgesamt 1998 – 2008 31
Abb. 17 Wohnungsbestand nach Art des Gebäudes und Zahl der Räume in den Monitoringgemeinden insgesamt 1998 und 2008 32
Abb. 18 Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2008 und Veränderung zum Vorjahr 33
Abb. 19 Bestandsstruktur der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2008 35
Abb. 20 Veränderungen von Bevölkerung und Wohnungsbestand 2008 gegenüber 2001 in den Monitoringgemeinden 36
Abb. 21 Entwicklung von Wohnungsneubau und -rückbau in den Monitoringgemeinden insgesamt 2001 – 2008 38
Abb. 22 Kumulierter Rückbau 2001 – 2008 39
Abb. 23 Neubau- und Rückbautätigkeit der Monitoringgemeinden 2001 – 2008 40

Abb. 24 Verteilung des kumulierten Rückbaus 2001 – 2008 nach Lage- und Gebietstypen in den Monitoringgemeinden insgesamt (n=31) 41
Abb. 25 Verteilung des kumulierten Rückbaus 2001 – 2008 nach Lage- und Gebietstypen in den Monitoringgemeinden 42
Abb. 26 Wohnungsleerstand 2008 und Veränderung zum Vorjahr 44
Abb. 27 Entwicklung Wohnungsleerstand und -rückbau 2001 – 2008 45
Abb. 28 Wohnungsleerstandsquote 2008 und Veränderung zum Vorjahr 46
Abb. 29 Monitoringgemeinden nach Problemdruck 49
Abb. 30 Veränderung der Wohnungsleerstandsquote in Abhängigkeit vom kumulierten Wohnungsrückbau pro WE 2001 im Zeitraum 2001 – 2008 nach Stadttypen (n=29) 50
Abb. 31 Verteilung des Wohnungsleerstands in den Beobachtungsgebieten 2008 nach Lage- und Gebietstypen (Monitoringgemeinden insgesamt, n=29) 51
Abb. 32 Wohnungsleerstand 2008 nach Lage- und Gebietstypen 52
Abb. 33 Anteil des erfassten BBU-Wohnungsbestands am Mietwohnungsbestand der Monitoringgemeinden am 31.12.2008 54
Abb. 34 Leerstandsquoten der erfassten BBU-Mitgliedsunternehmen 2008 (Schicht 1) 55
Abb. 35 Bestandsanteile nach Baualtersklassen und Sanierungsgrad der erfassten BBU-Mitgliedsunternehmen in den Programmgemeinden insgesamt 2008 (Schicht 2, n=28) 56
Abb. 36 Bestandsanteile nach Baualtersklassen und Sanierungsstand der erfassten BBU-Mitgliedsunternehmen in den Monitoringgemeinden 2008 (Schicht 2) 57
Abb. 37 Leerstandsverteilung nach Baualter und Sanierungsgrad der erfassten BBU-Mitgliedsunternehmen in den Monitoringgemeinden insgesamt 2008 (Schicht 2) 58
Abb. 38 Leerstandsverteilung der erfassten BBU-Mitgliedsunternehmen nach Baualter und Sanierungsstand in den Monitoringgemeinden 2008 (Schicht 2) 59
Abb. 39 Wohnungsbestandsveränderung in den erfassten BBU-Mitgliedsunternehmen 2005 – 2008 nach Baualter und Sanierungsgrad (Schicht 3, n=19) 61
Abb. 40 Entwicklung des Wohnungsleerstands in den erfassten BBU-Unternehmen 2005 – 2008 nach Baualter und Sanierungsgrad (Schicht 3, n=19) 61
Abb. 41 Förderung im Programm Stadtumbau Ost bis einschließlich 12/2008 64
Abb. 42 Förderung im Programm Stadtumbau Ost in den Monitoringgemeinden bis 2008 65

Abb. 43 Prognostizierte Bevölkerungsveränderung im Land Brandenburg und den Monitoringgemeinden insgesamt 2008 – 2030 67
Abb. 44 Geplanter Wohnungsabgang in den Monitoringgemeinden insgesamt nach Etappen 68
Abb. 45 Anteil des kumulierten Rückbaus bis 2008 am geplanten Wohnungsabgang bis 2015 (Umsetzungsgrad) 69
Abb. 46 Verteilung des bis 2015 geplanten Bauabgangs nach Lage- und Gebietstypen (Monitoringgemeinden insgesamt, n=29) 70
Abb. 47 Verteilung des bis 2015 geplanten Bauabgangs nach Lage- und Gebietstypen in den Monitoringgemeinden 71
Abb. 48 Leerstandsentwicklung und Bauabgang in den Monitoringgemeinden insgesamt 2001 – 2015 (n=30) 72
Abb. 49 Erwarteter Wohnungsleerstand im Jahr 2015 und Veränderung gegenüber 2008 74
Abb. 50 Wohnungsleerstandsquoten 2001 und 2015 in den Monitoringgemeinden 76

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Zahl und Einwohner der Monitoringgemeinden nach Gemeindegrößengruppen und Planungsregionen 2008 6
Tab. 2 Anzahl der geforderten Variablen pro Erfassungsobjekt 2007 und 2008 7
Tab. 3 Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg und in den Monitoringgemeinden insgesamt 1998 – 2008 12
Tab. 4 Bevölkerungsveränderungen in den Beobachtungsgebieten 2005 – 2008 17
Tab. 5 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Land Brandenburg und in den Monitoringgemeinden insgesamt 1998 – 2008 18
Tab. 6 Entwicklung der Arbeitslosenzahlen im Land Brandenburg und in den Monitoringgemeinden insgesamt 2003 – 2008 22
Tab. 7 Entwicklung der Empfänger von Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II im Land Brandenburg und in den Monitoringgemeinden insgesamt 2005 – 2008 25
Tab. 8 Entwicklung der Kaufkraft im Land Brandenburg und in den Monitoringgemeinden insgesamt 2004 – 2008 28
Tab. 9 Wohnungsbestandsentwicklung im Land Brandenburg und in den Monitoringgemeinden insgesamt 1998 – 2008 30
Tab. 10 Entwicklung der Leerstandssituation der Wohnungsunternehmen 2006 – 2008 62
Tab. 11 Wohnungsleerstandsentwicklung bis 2015 in den Monitoringgemeinden nach Gemeindegrößengruppen und Stadttypen 73

Kartenverzeichnis

Karte 1 Gemeinden im Programm Stadtumbau Ost des Landes Brandenburg 2009 5
Karte 2 Bevölkerungsveränderung in den Monitoringgemeinden 2008 gegenüber 2001 16
Karte 3 Wohnungsleerstandsquote in den Monitoringgemeinden 2008 47
Karte 4 Förderung Programm Stadtumbau Ost in den Monitoringgemeinden bis 12/2008 66
Karte 5 Wohnungsleerstandsquoten 2008 und 2015 in den Monitoring-gemeinden 75

Vorbemerkungen

Das Stadtumbaumonitoring wurde im Jahr 2005 im Land Brandenburg durch das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung[1] eingeführt, um die Entwicklung in den Städten und Gemeinden im Programm Stadtumbau Ost zu beobachten, die Wirkungen des Programms zu erfassen und seine politische Abrechenbarkeit zu unterstützen. Es soll dabei helfen, für vier Beobachtungsbereiche folgende Kernfragen zu beantworten:

Beobachtungsbereich: Bevölkerung, soziale Lage und Arbeitsmarkt
- Wie entwickeln sich Bevölkerung, Beschäftigung und soziale Lage im Land Brandenburg, in den Programmgemeinden insgesamt, in den Städten/Gemeinden im Programm Stadtumbau Ost?
- Gelingt es, durch Stadtumbau zur Stabilisierung der Städte beizutragen?

Beobachtungsbereich: Wohnungsmarkt
- Wird das Wohnungsangebot in seinem Umfang und seiner qualitativen Differenzierung in Übereinstimmung mit der sich verändernden Nachfrage entwickelt?
- Wird durch den Stadtumbau eine Reduzierung des Wohnungsleerstands erreicht?
- Wie hoch ist der Wohnungsleerstand zum Ausgangszeitpunkt, zu den jeweiligen Berichtszeitpunkten, im Zieljahr?
- Wie entwickelt sich der Wohnungsleerstand im Verhältnis zur Einwohnerzahl?
- In welchem Maß trägt Abrissförderung zur Veränderung des Leerstands/zur Konsolidierung der Wohnungsmärkte bei?
- In welchem Maß unterstützt Abrissförderung die AHG-Entlastung bei Wohnungsunternehmen?
- Welche Wohnungen werden vorrangig abgerissen (saniert/unsaniert, Altbau/Platte, Innenstadt/Randlage)?

Beobachtungsbereich: Siedlungsstruktur und Aufwertung
- Gelingt es, im Rahmen des Stadtumbaus auf langfristig tragfähige Siedlungsstrukturen hinzuwirken?
- Gelingt es, den Siedlungsflächenverbrauch zu reduzieren und stadtwirtschaftlich günstigere Siedlungsstrukturen zu erreichen? Werden freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zugeführt?
- In welchem Verhältnis stehen durchgeführte Aufwertungsmaßnahmen in den Zentrumsbereichen zu denen in den Stadtumbauquartieren?
- Gelingt es, Innenstädte aufzuwerten und zu stabilisieren?
- Trägt Wohnraumförderung (Eigentum/Mod.-Inst.) zur Stabilisierung der Innenstädte bei?

[1] Seit November 2009 trägt das ehemalige Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (MIR) auf Grund des neuen Ressortzuschnitts die Bezeichnung Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL). Nachfolgend wird nur noch diese Bezeichnung verwendet.

- Werden die konzeptionellen Entwicklungsziele der Kommune im Rahmen der Aufwertung, ggf. auch durch Einsatz weiterer Förderprogramme erreicht?

Beobachtungsbereich: Infrastruktur
- Wird Stadtumbau auch als Infrastrukturaufgabe wahrgenommen?
- Wird die Infrastruktur den demografischen und wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst?
- Wird die Infrastruktur im Stadtumbauprozess kostengünstig und versorgungssicher entwickelt?

Auf Landesebene ist das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) mit der Durchführung des Stadtumbaumonitorings beauftragt. Zur Beantwortung der Kernfragen führt das LBV ein Datenmonitoring und qualitative Untersuchungen durch. Die Ergebnisse des Datenmonitorings werden in Form von Stadtberichten für jede einzelne Gemeinde und Monitoringberichten als Querschnittsauswertung für alle Monitoringgemeinden aufbereitet, wobei entsprechend den getroffenen Abstimmungen mit dem MIL die Berichte alternierend in Kurz- und Langform zu erarbeiten sind. Die Auswertung der erstmals 2009 durchgeführten qualitativen Recherche enthält das im vergangenen Jahr veröffentlichte Stadtumbaubarometer.

In dem vorliegenden Monitoringbericht werden die Ergebnisse des Datenmonitorings für das Berichtsjahr 2008 dargestellt und erläutert. Mit den in der vorliegenden Langform im Textteil enthaltenen Tabellen, Abbildungen und Karten gibt der Bericht einen umfassenden Überblick über den aktuellen Stand und die Perspektiven des Stadtumbaus. Der Anlagenteil weist ergänzend dazu die Daten für die einzelnen Monitoringgemeinden aus. Weiterführende Informationen, insbesondere zur Ebene der Beobachtungsgebiete, können aus den Stadtberichten 2008 entnommen werden, die bereits im Januar 2010 fertig gestellt wurden.

Der nunmehr vierte Monitoringbericht behandelt die bisherige Laufzeit des Programms und umfasst sowohl Real- als auch Prognosedaten der Monitoringgemeinden. Die eingetretenen Veränderungen werden generell für alle Indikatoren im Vergleich zum Vorjahr, die zur Einwohner-, Wohnungsbestands- und Leerstandsentwicklung darüber hinaus im Vergleich zu 2001 dargestellt. Zur Charakterisierung der Rahmenbedingungen wird außerdem die Einwohner-, Beschäftigten- und Wohnungsbestandsentwicklung ab 1998 betrachtet. Die Prognosen beziehen sich auf das Jahr 2015. Davon abweichende Bezugszeiträume z. B. zur Darstellung der Entwicklung im Bereich der organisierten Wohnungswirtschaft (ab 2005) sind der Datenlage geschuldet.

In das Datenmonitoring wurden Daten aus der Statistik der Grundsicherung für Arbeitssuchende und Kaufkraftkennziffern neu aufgenommen, um die wirtschaftliche und soziale Situation in den Monitoringgemeinden umfassender beurteilen zu können. Auf

der Grundlage der Monitoringergebnisse können Problemlagen damit noch besser identifiziert werden. Durch die Reform der Sozialhilfesysteme in Deutschland zum 01.01.2005 stehen vergleichbare Sozialdaten erst ab diesem Zeitpunkt zur Verfügung. Die vorliegende Kaufkraftzeitreihe beginnt mit dem Jahr 2004.

1 Datengrundlagen

Datenquellen

Um die laufenden Prozesse adäquat verfolgen zu können, werden im vorliegenden Bericht Daten aus folgenden Quellen zusammengeführt und ausgewertet:

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS),
- Städte und Gemeinden im Programm Stadtumbau Ost,
- Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU),
- Bundesagentur für Arbeit (BA),
- Michael Bauer Research GmbH.

Erfassungsobjekte

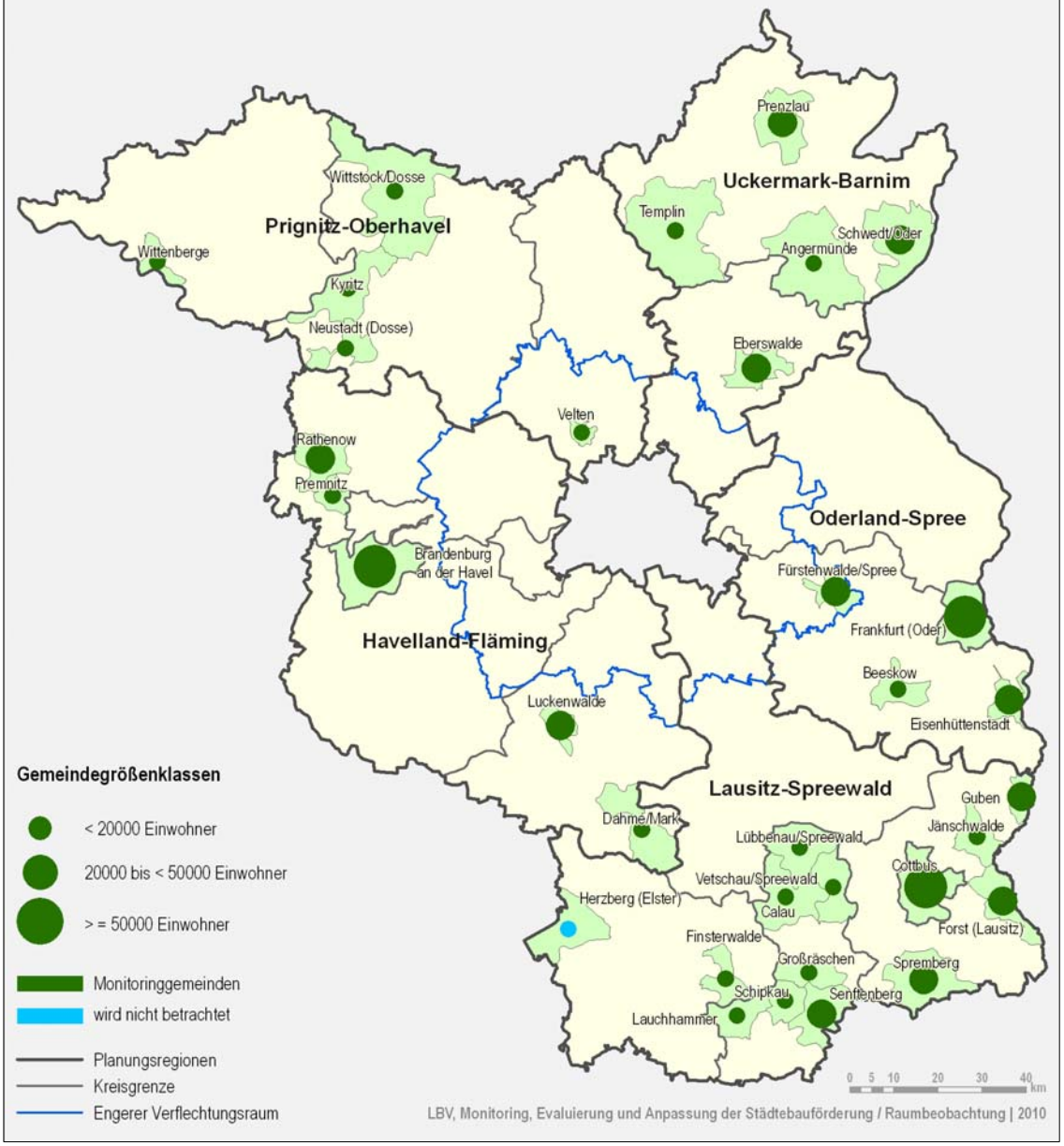
Von den 33 Gemeinden im Programm Stadtumbau Ost des Jahres 2009 sind nur 31 in das Stadtumbaumonitoring einbezogen worden, da Herzberg (Elster) auf Grund einer Festlegung des MIL ausgeklammert wurde und Templin durch die 2008 erfolgte Neuaufnahme in das Programm erstmals 2010 kommunale Daten für das Berichtsjahr 2009 zur Verfügung stellen wird. Die Lage der Programmgemeinden im Land Brandenburg zeigt Karte 1. Die 31 Gemeinden werden nachfolgend – ungeachtet der Tatsache, dass alle mit Ausnahme von Jänschwalde und Schipkau über Stadtrecht verfügen – als Monitoringgemeinden bezeichnet.

In Anlehnung an die in Deutschland übliche Stadtgrößeneinteilung wird für die Monitoringgemeinden mit mehr als 50 TEW auch die Bezeichnung als große Mittelstädte, für die zwischen 20 und 50 TEW als kleine Mittelstädte und unter 20 TEW als Kleinstädte verwendet. Cottbus als einzige Großstadt mit mehr als 100 TEW im Berichtsjahr wird vereinfachend zu den großen Mittelstädten gezählt.

Da die Baualtersstruktur des Wohnungsbestands in den Gemeinden erheblichen Einfluss auf den Stadtumbauprozess hat, wurden die Monitoringgemeinden außerdem nach Stadttypen – Altbaustadt, Neubaustadt, Stadt ohne dominierenden Altbau-/Neubaubestand – klassifiziert. Dabei erfolgte die Zuordnung auf der Basis der Gebäude- und Wohnungszählung 1995.

Land Brandenburg **Karte 1**

Gemeinden im Programm Stadtumbau Ost des Landes Brandenburg 2009



Die Aufteilung der Monitoringgemeinden nach Gemeindegrößengruppen, Stadttypen und Planungsregionen ist aus Tab. 1 ersichtlich.

- In den drei Städten mit mehr als 50 TEW (Cottbus, Brandenburg an der Havel und Frankfurt (Oder)) wohnt fast ein Drittel der Einwohner der Monitoringgemeinden. Den höchsten Anteil an den Einwohnern haben jedoch mit 41,6 % die 11 Städte zwischen 20 und 50 TEW. Die zahlenmäßig größte Gruppe bilden dagegen die 17 Städte und Gemeinden unter 20 TEW mit einem Einwohneranteil von 25,9 %.
- Zu den Neubaustädten zählen zwei Drittel der Monitoringgemeinden mit drei Viertel der Einwohner. Dagegen leben in den sechs Altbaustädten nur 11,7 % und in den vier Städten ohne dominierenden Altbau-/Neubaubestand 14,0 % der Einwohner.
- Die Monitoringgemeinden sind in allen fünf Planungsregionen des Landes vertreten, wobei die Mehrzahl (13 Gemeinden) mit dem höchsten Anteil der Einwohner (39,3 %) zur Planungsregion Lausitz-Spreewald gehört.

Tab. 1 Zahl und Einwohner der Monitoringgemeinden nach Gemeindegrößengruppen und Planungsregionen 2008

Gemeindegrößengruppe	Anzahl Gemeinden	Einwohner (12/2008)	Anteil Einwohner (%)
>= 50.000 EW	3	235.587	32,5
20.000 bis < 50.000 EW	11	301.808	41,6
< 20.000 EW	17	187.679	25,9
Stadttyp			
Altbaustadt	6	84.821	11,7
Neubaustadt	21	538.909	74,3
Stadt ohne dominierenden Altbau-/ Neubaubestand	4	101.344	14,0
Planungsregionen			
Havelland-Fläming	5	130.179	18,0
Lausitz-Spreewald	13	289.166	39,9
Oderland-Spree	4	134.602	18,6
Prignitz-Oberhavel	5	59.751	8,2
Uckermark-Barnim	4	111.376	15,4
Gesamt	**31**	**725.074**	**100,0**

Quelle: AfS, eigene Berechnungen

Um in den Monitoringgemeinden die Entwicklung im Bereich der Wohnungswirtschaft verfolgen zu können, werden Daten der Wohnungsunternehmen analysiert. Für die organisierte Wohnungswirtschaft bildet dafür die Sonderauswertung des BBU die Grundlage. Die Informationen stehen allerdings nur gemeindeweise aggregiert und nicht unternehmensbezogen zur Verfügung. Für unternehmensbezogene Aussagen werden deshalb zusätzlich Daten von 81 (gegenüber 80 im Vorjahr) Wohnungsunternehmen mit mehr als 200 WE erfasst. Durch die Auswertung der im Zuge des Stadtumbauprozesses eingetretenen Veränderungen der Leerstandssituation in diesen

Wohnungsunternehmen kann eingeschätzt werden, inwieweit man sich dem Stadtumbauziel „Stabilisierung der Wohnungswirtschaft“ genähert hat.

Auf teilräumlicher Ebene wird die Entwicklung in Beobachtungsgebieten der Monitoringgemeinden verfolgt. Zu den Beobachtungsgebieten zählen neben dem Stadtzentrum die Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus. Die außerhalb der Beobachtungsgebiete liegenden Bereiche wurden zum Restgebiet der Stadt zusammengefasst. Die Zahl der Beobachtungsgebiete einschließlich Restgebiete der Monitoringgemeinden hat sich mit 143 im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert. Im Durchschnitt existieren pro Gemeinde 5 Beobachtungsgebiete, wobei die Spanne von minimal 2 (betrifft 5 Kleinstädte) bis maximal 10 (Finsterwalde, Luckenwalde) reicht. Die Unterteilung der Beobachtungsgebiete nach Lage- und Gebietstypen (Altstadt, Gründerzeitgebiet, Siedlung DDR-Wohnungsbau, nicht klassifiziert) wurde unverändert beibehalten.

Die vorgenommene Zuordnung der Monitoringgemeinden nach Gemeindegrößengruppen und Stadttypen sowie der Beobachtungsgebiete nach Lage- und Gebietstypen ist aus Anlage 1 ersichtlich.

Vollständigkeit der kommunalen Daten

Durch die Monitoringgemeinden sind für die Gemeindeebene, die Beobachtungsgebiete und die Wohnungsunternehmen kommunale Daten zu erfassen, die den tatsächlichen Entwicklungsverlauf auf der einen und die prognostizierte und geplante Entwicklung (Zielvorgaben) auf der anderen Seite beschreiben. Während sich die Entwicklungsdaten jährlich ändern, sind die Zielvorgaben nur bei Bedarf anzupassen. Der Umfang der zu meldenden Variablen hat sich wie aus Tab. 2 ersichtlich von 2007 zu 2008 leicht reduziert.

Tab. 2 Anzahl der geforderten Variablen pro Erfassungsobjekt 2007 und 2008

	2007			2008		
	Zielvorgaben	Entwicklungsverlauf	gesamt	Zielvorgaben	Entwicklungsverlauf	gesamt
Ebene	Anzahl Variablen pro Erfassungsobjekt					
Gemeinde	59	11	70	53	9	62
Beobachtungsgebiet	8	24	32	7	21	28
Restgebiet der Stadt	8	7	15	7	7	14
Wohnungsunternehmen	4	3	7	4	3	7

Quelle: eigene Berechnungen

Wie Abb. 1 (s. S. 9) für die drei Erfassungsebenen zeigt, weisen die kommunalen Zuarbeiten für das Berichtsjahr an verschiedenen Stellen Lücken auf. Im Durchschnitt konnten die Angaben für die Gemeindeebene zwar nur zu 82 %, jedoch für die Beobachtungsgebiete (einschließlich Restgebiete) und die Wohnungsunternehmen mit einem Wohnungsbestand von mehr als 200 WE zu 93 % geliefert werden. Luckenwal-

de ist 2008 wie bereits im Vorjahr die Daten für die Wohnungsunternehmen schuldig geblieben.

Hinsichtlich der Vollständigkeit der Daten ist eine weitere leichte Verbesserung im Vergleich zum Vorjahr eingetreten. Die Monitoringgemeinden haben auf Gemeindeebene im Durchschnitt 82 % der 2008 abgefragten Daten gegenüber 81 % in 2007 zugearbeitet (s. Abb. 2, S. 10). Von zehn Gemeinden liegen die Daten für 2008 gegenüber sieben für 2007 vollständig vor. Damit wurde erneut unter Beweis gestellt, dass die gestellten Anforderungen erfüllbar sind. Besonders hervorzuheben ist Lübbenau/Spreewald. Nachdem die Stadt in den zurückliegenden Jahren keine Daten liefern konnte, hat sie in 2008 erstmals wieder eine Zuarbeit geleistet.

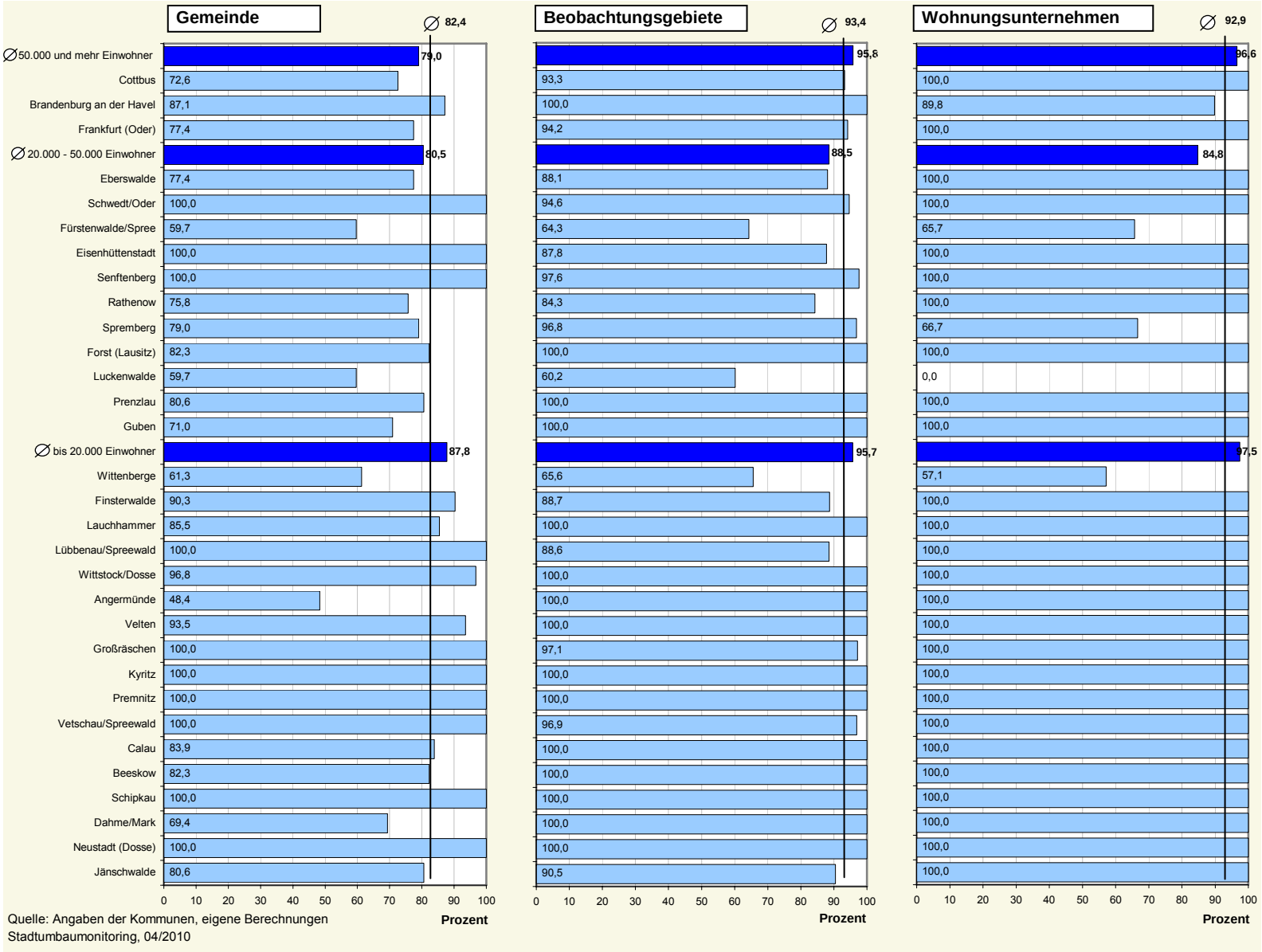
Abweichungen der Daten aus verschiedenen Quellen

Für ausgewählte Variablen wie z. B. die Einwohner- und Wohnungsbestandszahlen werden die Daten parallel durch das AfS und die Monitoringgemeinden bereitgestellt. Auf Grund von Abweichungen zwischen den kommunalen und AfS-Daten sind Vermischungen der Angaben aus verschiedenen Quellen zu vermeiden. Abbildung 3 (s. S. 11) zeigt die prozentualen Abweichungen bezogen auf den AfS-Wert.

Bezüglich der Einwohnerzahlen weisen zwei Gemeinden übereinstimmende Werte auf. In der Mehrzahl der Fälle (21 Gemeinden) unterschreiten und nur in 8 Fällen überschreiten die Daten aus den kommunalen Zuarbeiten den AfS-Wert. Mit –5 % ist die Abweichung in Jänschwalde am größten.

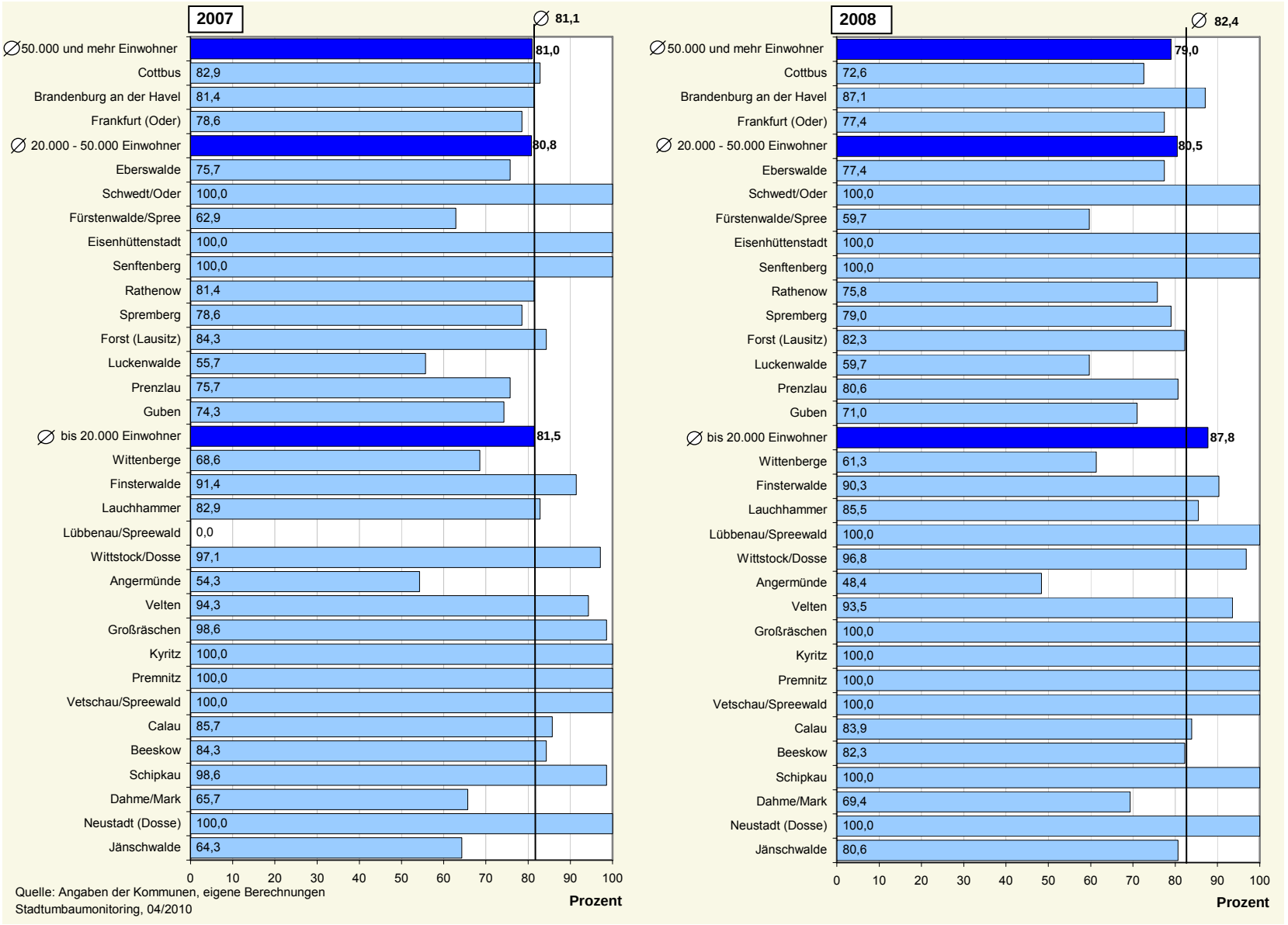
Die Angaben zum Wohnungsbestand decken sich bei vier Monitoringgemeinden mit denen des AfS. Die Unter- bzw. Überschreitungen reichen von –8 % (Guben) bis 19 % (Schwedt/Oder). Bedingt durch die unterschiedlichen Erfassungsmethoden (AfS – Fortschreibung des Wohnungsbestands der Gebäude- und Wohnungszählung zum Stichtag 30.09.1995 auf Grundlage der Statistik der Bautätigkeit im Hochbau, Kommunen – teilweise Neuerfassung durch Vor-Ort-Begehung) sind Unterschiede durchaus plausibel. Die Abweichungen im zweistelligen Bereich (Schwedt/Oder, Luckenwalde) erscheinen jedoch überprüfungswürdig.

Abb. 1 Anteil der gemeldeten an den abgefragten Daten der verschiedenen Ebenen im Jahr 2008



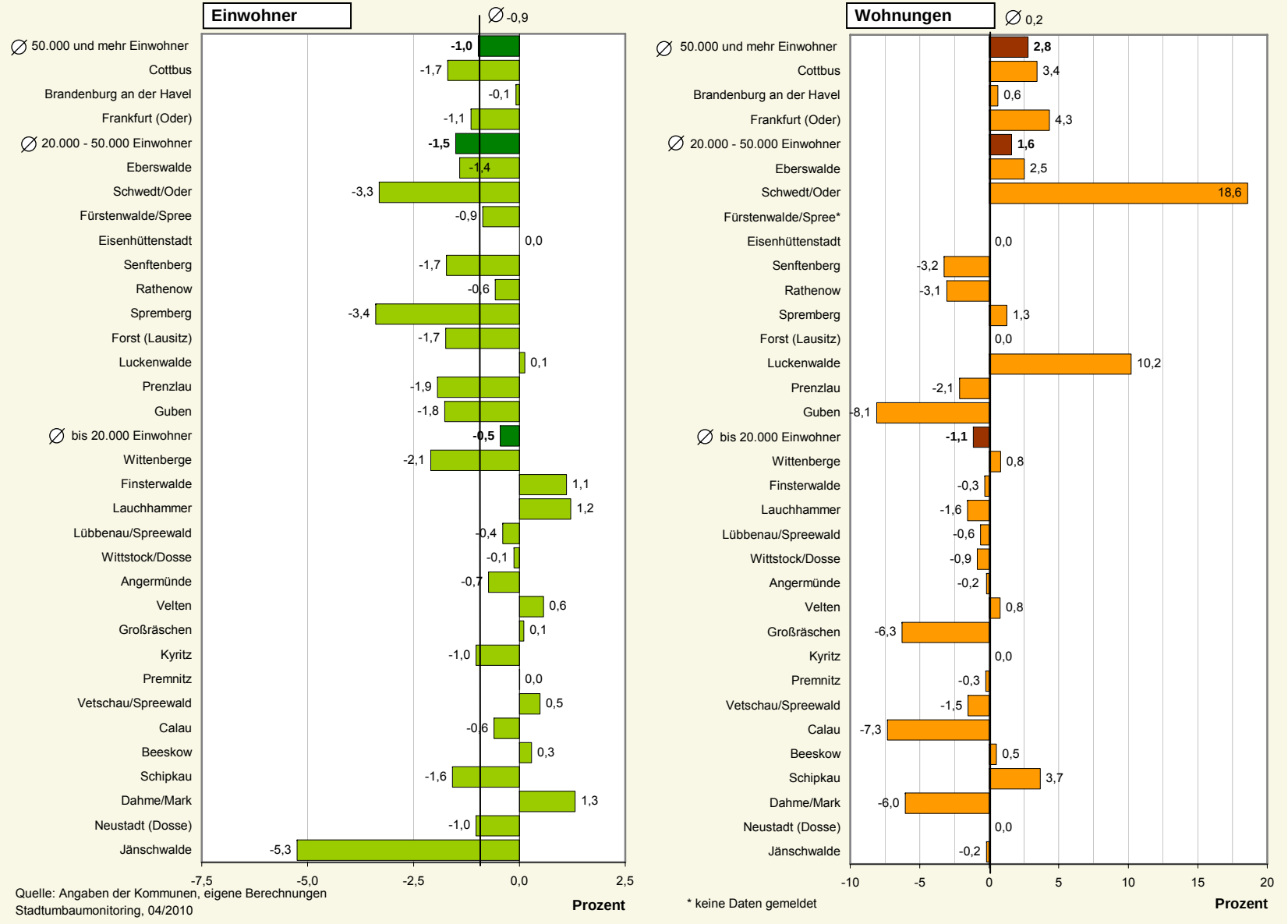
Quelle: Angaben der Kommunen, eigene Berechnungen
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

Abb. 2 Anteil der gemeldeten an den abgefragten Daten, Gemeinde Planungs- und Entwicklungsdaten 2007 – 2008



Quelle: Angaben der Kommunen, eigene Berechnungen
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

Abb. 3 Abweichungen kommunaler Daten von der AfS-Statistik 2008



Quelle: Angaben der Kommunen, eigene Berechnungen
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

* keine Daten gemeldet

2 Entwicklungsverlauf

2.1 Bevölkerung

2.1.1 Einwohnerentwicklung

Gesamtheit der Monitoringgemeinden

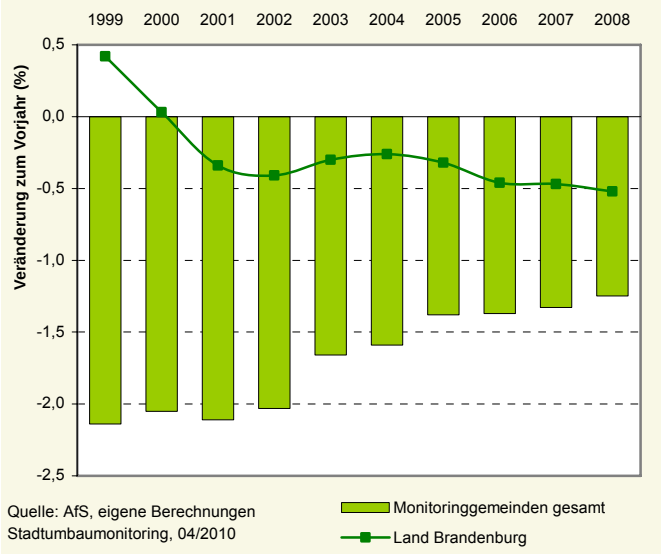
Zum 31.12.2008 lebten in den Monitoringgemeinden 725 Tausend Einwohner (s. Tab. 3) bzw. 29 % der Bevölkerung des Landes Brandenburg. Während das Land bis 2000 einen Einwohnerzuwachs und erst danach einen Einwohnerrückgang aufweist, sind die Einwohnerzahlen der Monitoringgemeinden seit 1998 durchgängig rückläufig (s. Abb. 4). Die Einwohnerverluste zum Vorjahr liegen dort mit –1,2 % (–9,2 TEW) für 2008 leicht unter denen des Vorjahres (–1,3 %, –9,9 TEW).

Tab. 3 Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg und in den Monitoringgemeinden insgesamt 1998 – 2008

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Land Brandenburg											
Einwohner [1.000]	2.590	2.601	2.602	2.593	2.582	2.575	2.568	2.559	2.548	2.536	2.522
Veränderung zum Vorjahr											
N	17.084	10.832	755	-8.922	-10.661	-7.858	-6.817	-8.221	-11.711	-12.035	-13.244
[%]	0,66	0,42	0,03	-0,34	-0,41	-0,30	-0,26	-0,32	-0,46	-0,47	-0,52
Monitoringgemeinden											
Einwohner [1.000]	860	842	824	807	790	777	765	754	744	734	725
Veränderung zum Vorjahr											
N	-17.178	-18.371	-17.254	-17.422	-16.413	-13.088	-12.325	-10.556	-10.347	-9.877	-9.162
[%]	-1,96	-2,14	-2,05	-2,11	-2,03	-1,66	-1,59	-1,38	-1,37	-1,33	-1,25

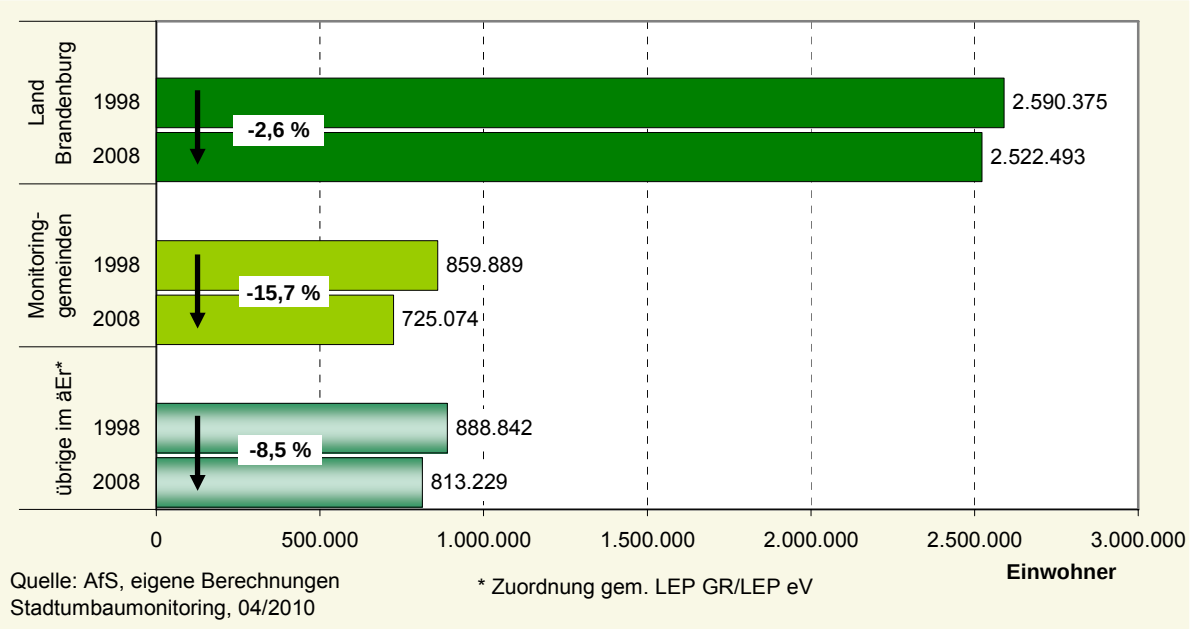
Quelle: AfS; eigene Berechnungen

Abb. 4 Bevölkerungsentwicklung in den Monitoring-gemeinden insgesamt 1998 – 2008



Die Monitoringgemeinden sind vom Bevölkerungsrückgang besonders stark betroffen. Im Zeitraum von 1998 bis 2008 betrug ihr Einwohnerverlust –15,7 %, der der übrigen Gemeinden des äußeren Entwicklungsraumes nur –8,5 % und der des Landes lediglich –2,6 % (s. Abb. 5).

Abb. 5 Veränderung der Einwohnerzahl im Land Brandenburg und in den Monitoringgemeinden insgesamt 1998 – 2008



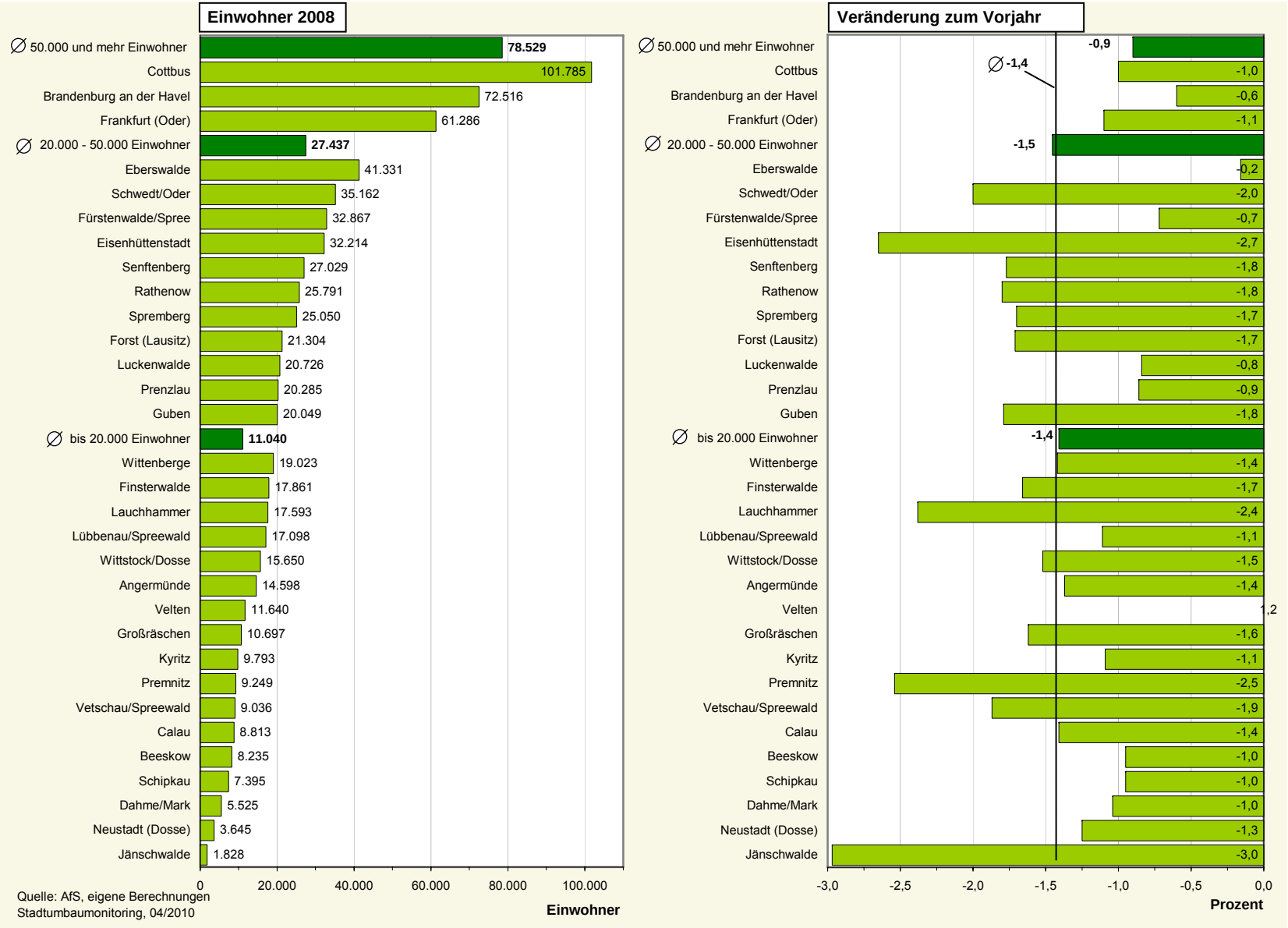
Quelle: AfS, eigene Berechnungen
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

* Zuordnung gem. LEP GR/LEP eV

Monitoringgemeinden

Die Einwohnerzahlen der Monitoringgemeinden haben sich 2007/08 im Durchschnitt um –1,4 % verringert (s. Abb. 6). Der Mittelwert ist damit gegenüber 2006/07 (–1,5 %) nur leicht zurückgegangen. Alle Monitoringgemeinden, mit Ausnahme von Velten, weisen wie schon 2006/07 einen Einwohnerrückgang auf. Den höchsten Bevölkerungsverlust hatte wiederum Jänschwalde mit –3,0 % gegenüber –4,0 % 2006/07 zu verzeichnen.

Abb. 6 Bevölkerung 2008 und Veränderung zum Vorjahr



Quelle: AfS, eigene Berechnungen
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

Über die Laufzeit des Programms hinweg sind ausnahmslos alle Monitoringgemeinden von Einwohnerverlusten gegenüber 2001 (durchschnittlich –11,1 %) betroffen (s. Karte 2; Anlage 5, Tab. 1). Den niedrigsten Wert hatte mit –3,3 % Fürstenwalde/Spree und mit Abstand den höchsten Jänschwalde (–32,4 %). Aus den Tabellen 2 und 3 der Anlage 5 ist zu entnehmen, dass die Kleinstädte häufiger überdurchschnittliche Bevölkerungsverluste als die kleinen und großen Mittelstädte haben. Während die Neubaustädte häufiger einen überdurchschnittlichen Einwohnerverlust haben, sind in den Altbaustädten und den Städten ohne dominierenden Altbau-/Neubaubestand eher unterdurchschnittliche Bevölkerungsverluste anzutreffen.

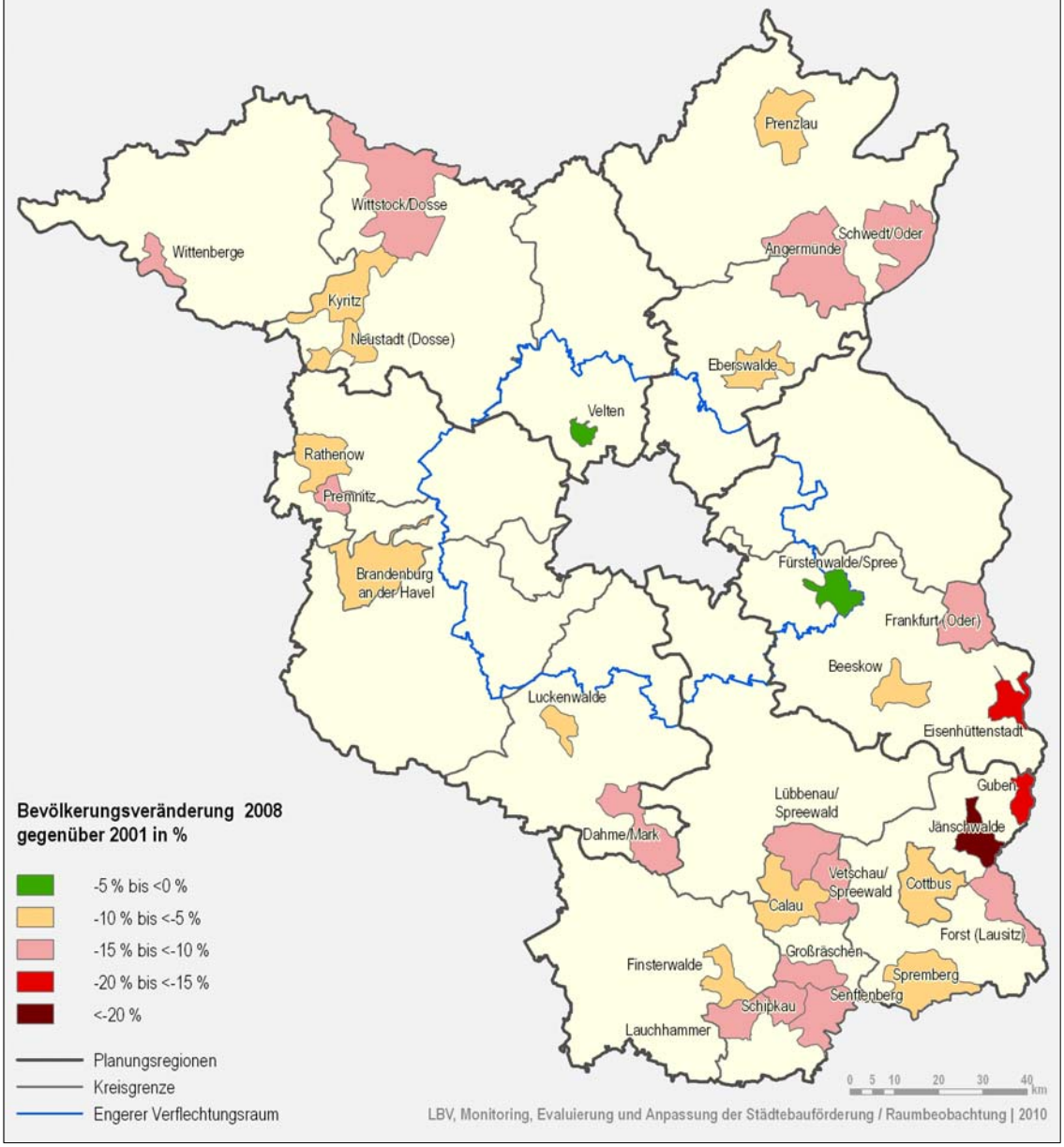
Beobachtungsgebiete

Die Einwohnerzahl hat sich 2007/08 in 17 Gemeinden in jeweils mindestens einem Beobachtungsgebiet erhöht. Gegenüber 2006/07 sind das allerdings zwei Gemeinden weniger (s. Anlage 2, Tab. 2). Die positive Entwicklung fand indessen nur in 13 Gemeinden eine Fortsetzung. In vier Gemeinden ist eine Verbesserung und in sechs eine Verschlechterung der Situation eingetreten. In 2007 gab es in Guben, Lauchhammer und Rathenow noch kein Beobachtungsgebiet mit Einwohnerzuwachs. Dagegen hatten Jänschwalde, Kyritz, Neustadt (Dosse), Schipkau, Spremberg, Vetschau/Spreewald 2007 Gebiete mit Zuwachs, 2008 jedoch nicht mehr. Für Eberswalde fehlten im Berichtsjahr 2007 die Angaben, die für die Berechnung der Veränderungen notwendig sind.

Fast die Hälfte der Gemeinden (15 Gemeinden 2007/08 gegenüber 12 Gemeinden 2006/07) verzeichnen eine positive Einwohnerentwicklung in der Innenstadt und/oder in innenstadtnahen Beobachtungsgebieten (s. Anlage 2, Tab. 3). Unter den Beobachtungsgebieten mit Einwohnerzuwachs sind die Altstadtgebiete (35 %) und die nicht klassifizierten Gebiete (27 %) am häufigsten vertreten (s. Anlage 2, Tab. 4).

Land Brandenburg **Karte 2**

Bevölkerungsveränderung in den Monitoringgemeinden 2008 gegenüber 2001



Die positive Einwohnerentwicklung hat sich zwar auf der Ebene der Beobachtungsgebiete fortgesetzt. Die Zahl der Beobachtungsgebiete mit einem Bevölkerungszuwachs gegenüber dem Vorjahr ist allerdings seit 2005 rückläufig, der durchschnittliche Einwohnergewinn weist dagegen im Vergleich zu 2006/07 (2,2 %) einen Anstieg auf 3,0 % auf. Wie Tab. 4 zeigt, hat sich seit 2005 im Gegenzug die Zahl der Beobachtungsgebiete mit Bevölkerungsverlust erhöht, wobei der Durchschnittswert gegenüber 2006/07 wieder angestiegen ist.

Tab. 4 Bevölkerungsveränderungen in den Beobachtungsgebieten 2005 – 2008

	2005/06	2006/07	2007/08
Beobachtungsgebiete mit Einwohnerverlust gegenüber dem Vorjahr			
Anzahl	93	101	108
Mittelwert (%)	-4,3	-3,7	-3,8
Beobachtungsgebiete mit Einwohnergewinn gegenüber dem Vorjahr			
Anzahl	40	38	32
Mittelwert (%)	4,1	2,2	3,0
Beobachtungsgebiete mit fehlenden Angaben			
Mittelwert (%)	10	4	3

Quelle: eigene Berechnungen

2.1.2 Altersstruktur

Der allgemeine Trend hin zur alternden Gesellschaft hält für die Monitoringgemeinden unverändert an. Seit 2003, dem Jahr für das der Altersdurchschnitt erstmals erfasst wurde, haben sich die Werte von Jahr zu Jahr und ausnahmslos in allen Monitoringgemeinden erhöht (s. Anlage 2, Tab. 5). Im Berichtsjahr beträgt der Altersdurchschnitt 46,4 Jahre und liegt damit etwas höher als im Land Brandenburg (44,9). Wie bereits in 2007 hat mit 50,1 Jahren Wittenberge das höchste Durchschnittsalter. In Velten ist die Einwohnerschaft am jüngsten (42,4 Jahre).

2.2 Wirtschaftliche und soziale Situation

2.2.1 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen hat großen Einfluss auf die Stadtentwicklung. Zur Charakterisierung der Arbeitsplatzentwicklung wird auf Daten der Beschäftigtenstatistik, die auf den Meldungen der Arbeitgeber zur Sozialversicherung beruht, zurückgegriffen. Erfasst werden ca. 75 % – 80 % aller Erwerbstätigen. Keine Berücksichtigung finden nicht sozialversicherungspflichtige Beamte, Selbständige, unbezahlt mithelfende Familienangehörige und Personen, die ausschließlich in so genannten Mini-Jobs tätig sind.

Gesamtheit der Monitoringgemeinden

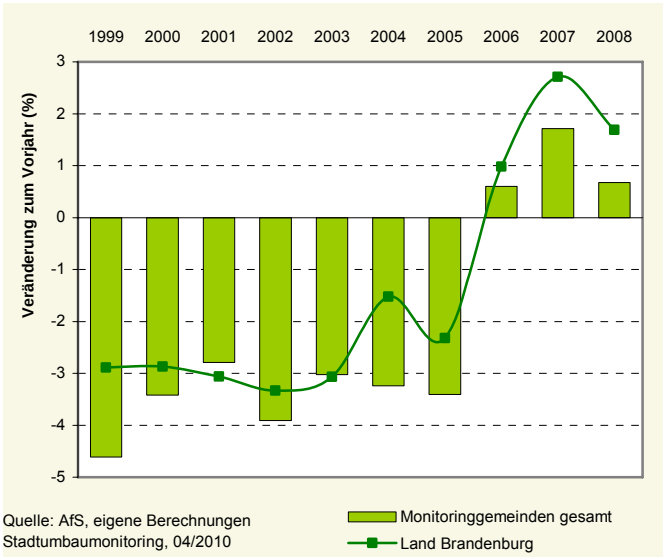
In 2008 arbeiteten in den Monitoringgemeinden 261 Tausend sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (s. Tab. 5). Wenn vereinfachend die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort als Arbeitsplätze gezählt werden, dann hätten die Monitoringgemeinden einen Anteil von rd. 35 % an den Arbeitsplätzen des Landes (bei nur 29 % der Einwohner).

Tab. 5 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Land Brandenburg und in den Monitoringgemeinden insgesamt 1998 – 2008

		1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Land Brandenburg												
SV-Beschäftigte	N	847.988	823.467	799.831	775.393	749.535	726.540	715.500	698.915	705.763	724.856	737.119
Veränderung zum Vorjahr	N		-24.521	-23.636	-24.438	-25.858	-22.995	-11.040	-16.585	6.848	19.093	12.263
	[%]		-2,89	-2,87	-3,06	-3,33	-3,07	-1,52	-2,32	0,98	2,71	1,69
Beschäftigtendichte	[%]	47,1	45,5	44,2	43,1	41,9	40,8	40,5	40,0	40,9	42,6	44,1
Veränderung zum Vorjahr	[%-P.]		-1,6	-1,3	-1,2	-1,2	-1,1	-0,3	-0,5	0,9	1,7	1,5
Monitoringgemeinden												
SV-Beschäftigte	N	325.300	310.291	299.679	291.309	279.914	271.449	262.647	253.704	255.233	259.615	261.367
Veränderung zum Vorjahr	N	-	-15.009	-10.612	-8.370	-11.395	-8.465	-8.802	-8.943	1.529	4.382	1.752
	[%]	-	-4,61	-3,42	-2,79	-3,91	-3,02	-3,24	-3,40	0,60	1,72	0,67
Beschäftigtendichte	[%]	54,0	52,7	52,1	51,8	51,0	50,6	50,1	49,6	51,1	53,3	55,2
Veränderung zum Vorjahr	[%-P.]		-1,3	-0,6	-0,2	-0,8	-0,5	-0,4	-0,5	1,6	2,2	1,9

Quelle: AfS; eigene Berechnungen

Abb. 7 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in den Monitoringgemeinden insgesamt 1998 – 2008

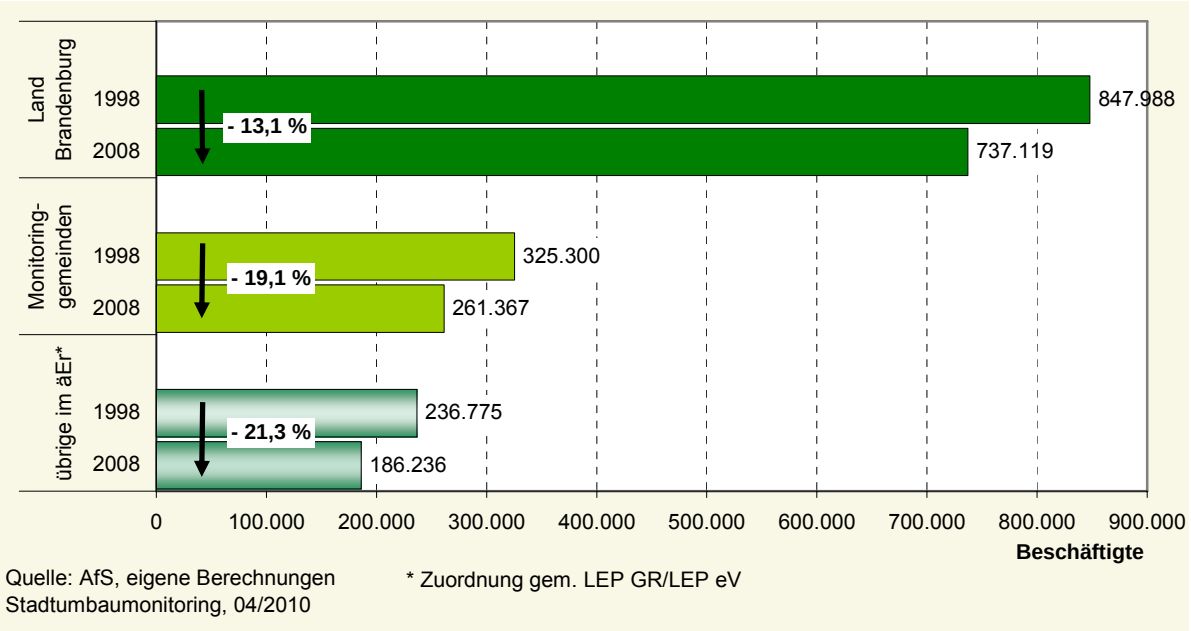


Quelle: AfS, eigene Berechnungen
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

Die Beschäftigtenzahl ist sowohl in den Monitoringgemeinden als auch im Land im Zeitraum 1999 bis 2005 jährlich zurückgegangen und danach angestiegen (s. Abb. 7). In 2008 hat sich die Zahl in den Monitoringgemeinden um rd. 1,8 Tausend bzw. 0,7 %, jedoch gegenüber dem Land (1,7 %) deutlich schwächer erhöht, wobei der Zuwachs auf beiden Ebenen geringer als im Vorjahr ausgefallen ist.

Für den Zeitraum 1998 bis 2008 ergibt sich ein Verlust an Arbeitsplätzen, wobei dieser bei den Monitoringgemeinden mit –19,1 % höher als im Land Brandenburg (–13,1 %) und niedriger als bei den übrigen Gemeinden im äußeren Entwicklungsraum (–21,3 %) ausfällt (s. Abb. 8).

Abb. 8 Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Land Brandenburg und in den Monitoringgemeinden insgesamt 1998 – 2008



Quelle: AfS, eigene Berechnungen
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

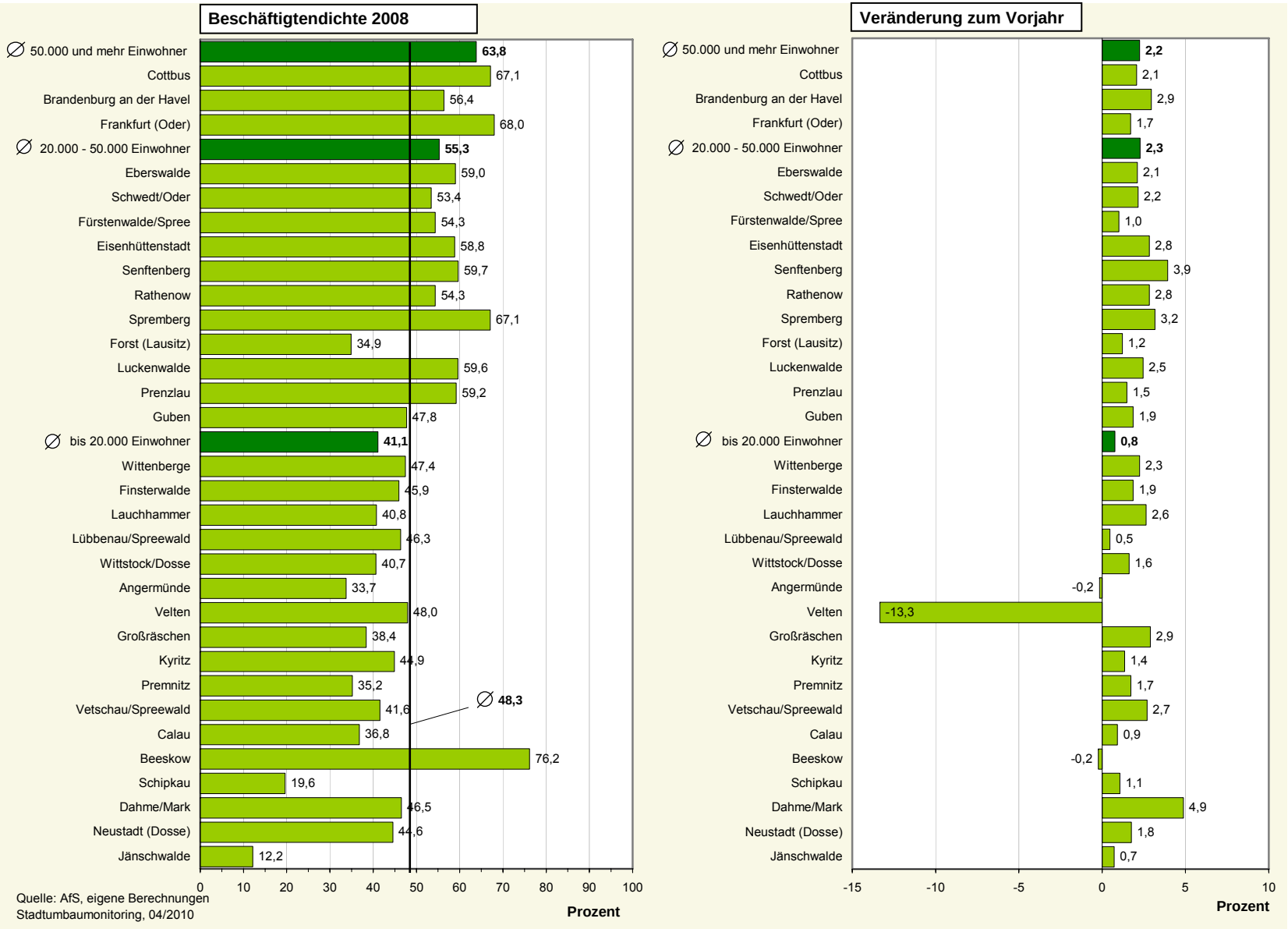
* Zuordnung gem. LEP GR/LEP eV

Bei Betrachtung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pro Einwohner im arbeitsfähigen Alter erscheinen die eingetretenen Veränderungen durch den Bevölkerungsrückgang, der gleichzeitig stattgefunden hat, deutlich positiver. Dieser Indikator wird nachfolgend als Beschäftigtendichte bezeichnet. Die Beschäftigtendichte ist nach dem Tiefpunkt in 2005 auf aktuell 55,2 % in den Monitoringgemeinden und 44,1 % in Brandenburg gestiegen, wobei der Zuwachs in den Monitoringgemeinden immer stärker als im Land war. Die Werte haben sich zum Beispiel gegenüber dem Vorjahr in den Monitoringgemeinden um 1,9 %-Punkte und in Brandenburg um 1,5 %-Punkte erhöht (s. Tab. 5, S. 18).

Monitoringgemeinden

Die Monitoringgemeinden hatten 2008 eine durchschnittliche Beschäftigtendichte von 48,3 %, wobei die Mittelwerte nach Gemeindegrößenklassen mit zunehmender Gemeindegröße größer werden (s. Abb. 9). Dabei ist die Spanne erheblich und reicht von 12,2 % in Jänschwalde bis 76,2 % in Beeskow. Der Durchschnittswert ist 2007/08 um 1,4 %-Punkte, allerdings gegenüber 2006/07 (1,9 %-Punkte) mit abnehmender Tendenz, gestiegen (s. Anlage 3, Tab. 1). Dabei weisen alle in die Untersuchungen einbezogenen Gemeinden, mit Ausnahme von Angermünde, Beeskow und Velten, eine Steigerung auf. Den höchsten Zuwachs hatte Dahme/Mark mit 4,9 %-Punkten. Im Vergleich zu 1998 ergibt sich trotzdem ein Rückgang der Beschäftigtendichte von durchschnittlich –0,6 %-Punkten bzw. für die Mehrheit (18) der Gemeinden. Gleichwohl können 13 Gemeinden für diesen Zeitraum eine positive Bilanz ziehen.

Abb. 9 Beschäftigtendichte 2008 und Veränderung zum Vorjahr



Quelle: AfS, eigene Berechnungen
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

2.2.2 Arbeitslosigkeit

Gesamtheit der Monitoringgemeinden

Im Berichtsjahr waren rd. 67 Tausend Personen in den Monitoringgemeinden arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenzahl hat sich seit 2004 zunehmend reduziert, jedoch in den Monitoringgemeinden etwas schwächer als in Brandenburg, z. B. 2007/08 in den Monitoringgemeinden um –11,8 % und im Land um –12,1 % (s. Tab. 6).

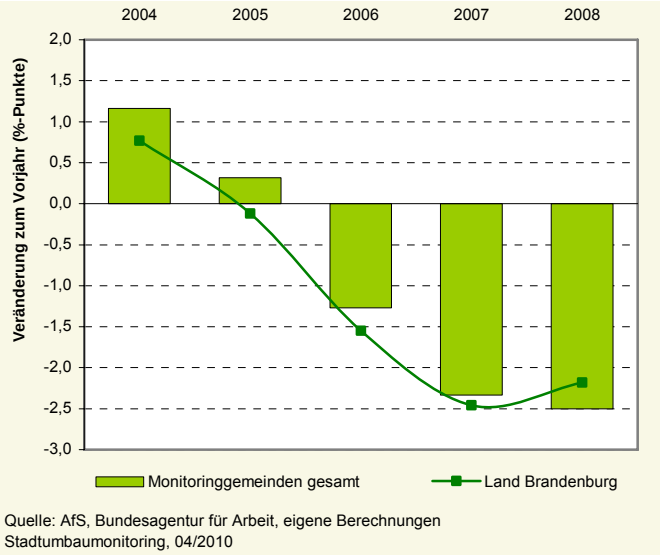
Tab. 6 Entwicklung der Arbeitslosenzahlen im Land Brandenburg und in den Monitoringgemeinden insgesamt 2003 – 2008

		2003	2004	2005	2006	2007	2008
Land Brandenburg							
Arbeitslose	N	244.457	250.032	243.870	226.413	199.651	175.459
Veränderung zum Vorjahr	N	-	5.575	-6.162	-17.457	-26.762	-24.192
Veränderung zum Vorjahr	[%]	-	2,3	-2,5	-7,2	-11,8	-12,1
Arbeitslosenrate	[%]	22,2	23,0	22,9	21,3	18,9	16,7
Veränderung zum Vorjahr	[%-Punkte]	-	0,8	-0,1	-1,6	-2,5	-2,2
Monitoringgemeinden							
Arbeitslose	N	89.348	90.970	88.549	83.589	75.497	66.614
Veränderung zum Vorjahr	N	-	1.622	-2.421	-4.960	-8.092	-8.883
Veränderung zum Vorjahr	[%]	-	1,8	-2,7	-5,6	-9,7	-11,8
Arbeitslosenrate	[%]	26,9	28,1	28,4	27,1	24,8	22,4
Veränderung zum Vorjahr	[%-Punkte]	-	1,2	0,3	-1,3	-2,3	-2,5

Quelle: AfS, Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

Da die offizielle Arbeitslosenquote der BA in der Regel nicht auf Gemeindeebene verfügbar ist, wird für das Stadtumbaumonitoring stattdessen der Indikator „Arbeitslosenrate“ verwendet und dieser auf der Grundlage des Jahresdurchschnittwertes der Arbeitslosenzahlen im Verhältnis zur Summe aus Arbeitslosen und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten berechnet. Sie beträgt im Berichtsjahr in den Monitoringgemeinden 22,4 %, dagegen im Land Brandenburg nur 16,7 %. Die Arbeitslosenrate sinkt im Vergleich zur Arbeitslosenzahl deutlich schwächer und nimmt in Brandenburg seit 2005, in den Monitoringgemeinden jedoch erst seit 2006 ab. Der Wert geht in 2008 gegenüber dem Vorjahr in den Monitoringgemeinden mit –2,5 % stärker als im Land (–2,2 %) zurück (s. Abb. 10).

Abb. 10 Entwicklung der Arbeitslosenrate in den Monitoringgemeinden insgesamt 2003 – 2008

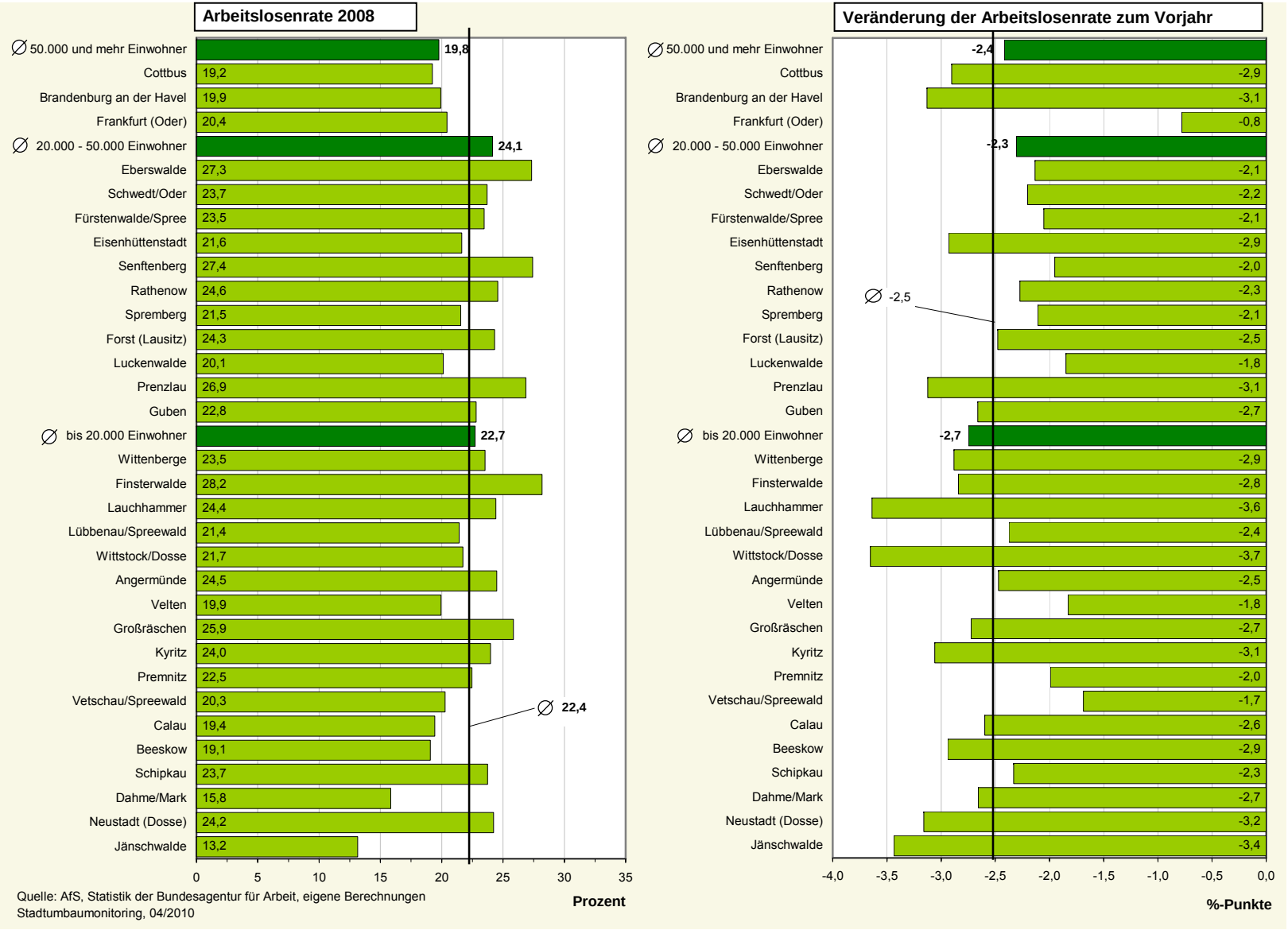


Quelle: AfS, Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

Monitoringgemeinden

In 2008 beträgt die Arbeitslosenrate im Durchschnitt der Monitoringgemeinden 22,4 %, wobei mit einer Spanne von 15,0 %-Punkten erhebliche Unterschiede bestehen. Jänschwalde hat mit 13,2 % den niedrigsten und Finsterwalde mit 28,2 % den höchsten Wert. Die Rate ist 2007/08 durchschnittlich um –2,5 %-Punkte und damit stärker als 2006/07 (–2,3 %-Punkte) gesunken. Die Werte konnten in allen Gemeinden gegenüber dem Vorjahr reduziert werden, wobei Frankfurt (Oder) mit –0,8 %-Punkten den geringsten und Wittstock/Dosse mit –3,7 %-Punkten den höchsten Rückgang aufweisen (s. Abb. 11; Anlage 3, Tab. 2).

Abb. 11 Arbeitslosenrate 2008 und Veränderung zum Vorjahr



Quelle: AfS, Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

2.2.3 Hilfebedürftige nach SGB II

Um die Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Teilmärkten des unteren Preissegmentes beurteilen zu können, wird im Rahmen des Monitorings die Hilfebedürftigkeit nach Sozialgesetzbuch, Zweites Buch – Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) beobachtet. Da die Sozialsysteme mit der Zusammenlegung von Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe im Jahr 2005 in Deutschland umfassend reformiert wurden, berichtet die BA erst seit dem über EmpfängerInnen von Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II. Die LeistungsempfängerInnen werden in der Öffentlichkeit oft auch als Hartz-IV-Empfänger bezeichnet. Hierunter fallen Erwerbsfähige, die Arbeitslosengeld II erhalten sowie deren nicht erwerbsfähige Angehörige, die Sozialgeld beziehen. Im Rahmen der Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes werden auch Kosten für Unterkunft und Heizung getragen.

Gesamtheit der Monitoringgemeinden

In den Monitoringgemeinden haben 2008 rd. 126 Tausend Personen Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende empfangen (s. Tab. 7). Die Zahl ist in den Monitoringgemeinden gegenüber 2007 um –5,6 % und im Vergleich zum Land (–6,1 %) schwächer zurückgegangen. Da die Daten erst ab 2007 für alle Monitoringgemeinden vollständig vorliegen, lässt sich die Entwicklung auf dieser Ebene nicht weiter zurückverfolgen und mit der des Landes vergleichen.

Tab. 7 Entwicklung der Empfänger von Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II im Land Brandenburg und in den Monitoringgemeinden insgesamt 2005 – 2008

		2005	2006	2007	2008
Land Brandenburg					
Leistungsempfänger nach SGB II	N	325.071	349.720	342.816	321.754
Veränderung zum Vorjahr	N		24.649	-6.904	-21.062
Veränderung zum Vorjahr	[%]		7,6	-2,0	-6,1
SGB II-Quote	[%]	15,8	17,3	17,2	16,4
Veränderung zum Vorjahr	[%-Punkte]		1,5	-0,1	-0,8
Monitoringgemeinden					
Leistungsempfänger nach SGB II	N			133.331	125.886
Veränderung zum Vorjahr	N				-7.445
Veränderung zum Vorjahr	[%]				-5,6
SGB II-Quote	[%]			23,8	23,0
Veränderung zum Vorjahr	[%-Punkte]				-0,8

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, AfS, eigene Berechnungen

Die SGB II-Quote gibt den Anteil der EmpfängerInnen von Grundsicherung für Arbeitsuchende an der Bevölkerung im Alter von unter 65 Jahren wieder. Der Indikator ist durch die Verknüpfung der o. g. Variablen für Vergleiche besser geeignet als die absoluten Werte und bringt außerdem den Entwicklungsverlauf umfassender zum Ausdruck. Die Monitoringgemeinden hatten 2008 mit 23,0 % eine deutlich höhere Quote

als das Land (16,4 %). Im Vergleich zu 2007 ist der Wert sowohl in den Monitoringgemeinden als auch in Brandenburg um –0,8 %-Punkte gesunken.

Monitoringgemeinden

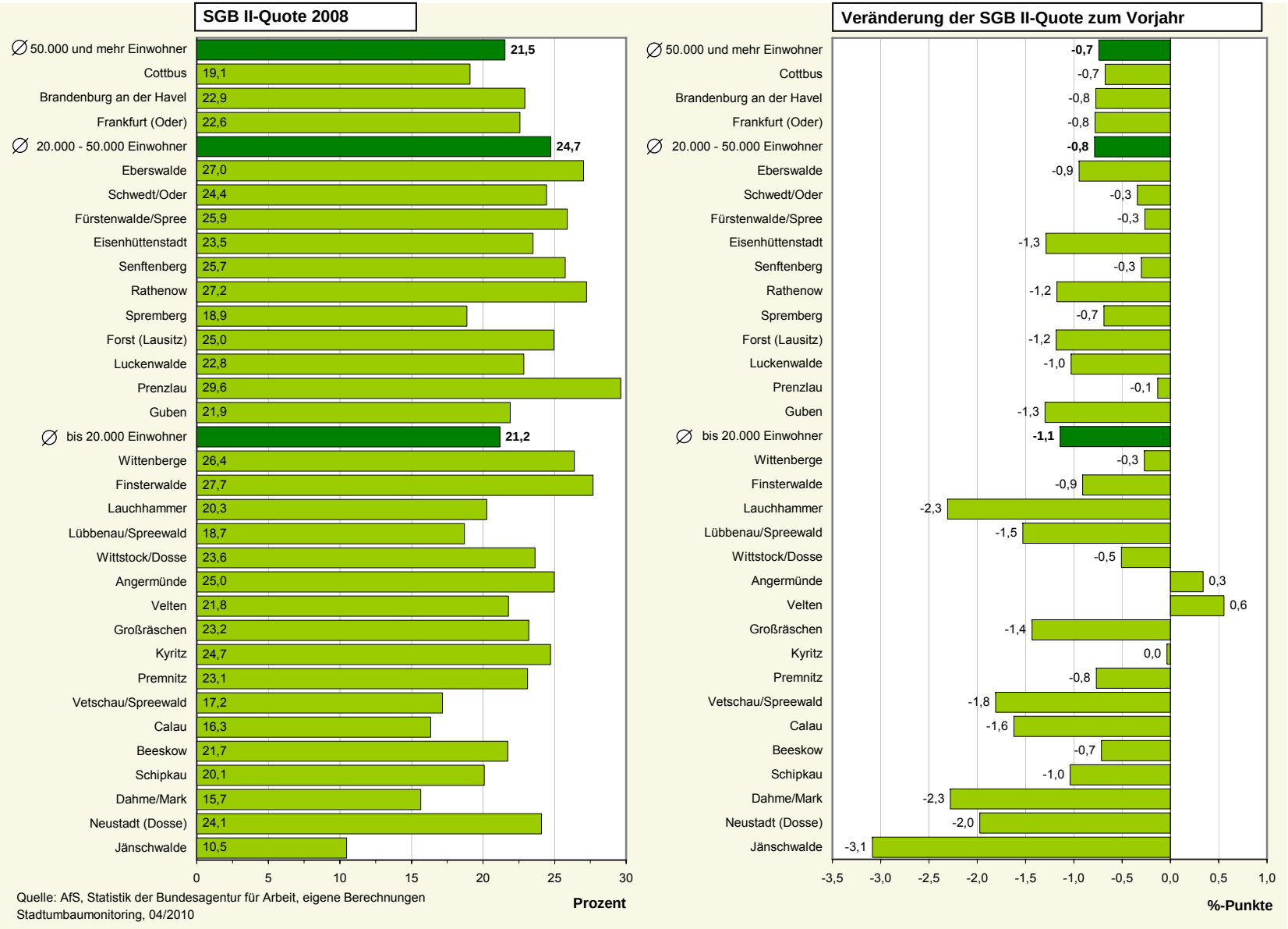
Die SGB II-Quote beträgt in 2008 im Durchschnitt der Monitoringgemeinden 22,5 %. Bei einer Spanne von 19,1 %-Punkten bestehen zwischen den Gemeinden jedoch große Unterschiede. Extremwerte weisen wie bereits 2007 mit 10,5 % Jänschwalde und mit 29,6 % Prenzlau auf (s. Abb. 12).

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Quoten durchschnittlich um –1,0 %-Punkte gesunken. Während in Angermünde und Velten sich die Situation verschlechtert hat, in Kyritz unverändert besteht, sind in den übrigen 28 Gemeinden Verbesserungen zu verzeichnen. Mit –3,1 %-Punkten ist in Jänschwalde die Hilfebedürftigkeit im Verhältnis zur Bevölkerung am stärksten zurückgegangen, wobei die Gemeinde bereits 2007 die niedrigste SGB II-Quote der Monitoringgemeinden hatte (s. Anlage 3, Tab. 3).

2.2.4 Kaufkraft

Von den wirtschaftlichen Möglichkeiten in den Gemeinden hängt ab, inwieweit die Bevölkerung ihre Wünsche auf dem Wohnungsmarkt realisieren kann. Ein zentraler Indikator dafür ist die Kaufkraft. Die Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Nettoeinkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region. Die verwendeten Kennziffern Kaufkraft (€/Kopf) und Kaufkraftindex der Gemeinde im Vergleich zu Deutschland (D=100) in Anlage 3, Tab. 4 wurden der von der Michael Bauer Research GmbH erstellten Zeitreihe 2004 bis 2009 entnommen. Dabei handelt es sich für 2009 um prognostizierte und für die Vorjahre um aktualisierte Werte.

Abb. 12 SGB II-Quote 2008 und Veränderung zum Vorjahr



Quelle: AfS, Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

Gesamtheit der Monitoringgemeinden

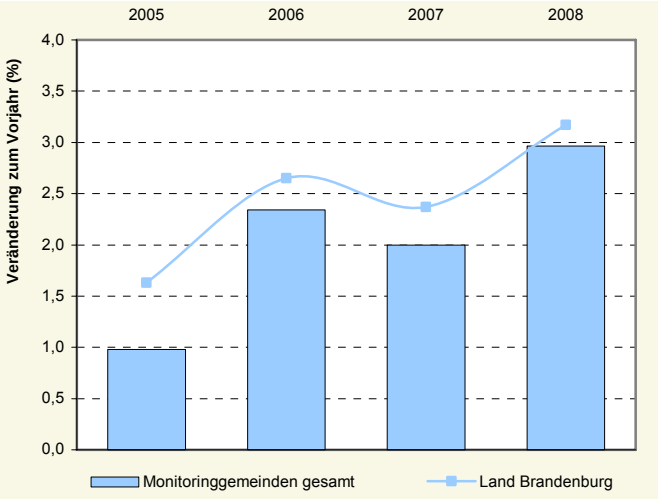
Mit 14.824 €/EW ist die Kaufkraft in den Monitoringgemeinden niedriger als im Land Brandenburg (16.161 €/EW). Seit 2004 ist der Wert gegenüber dem Vorjahr mit unterschiedlichen Beträgen angestiegen, jedoch in den Monitoringgemeinden immer in geringerem Umfang als im Land, zuletzt 2007/08 3,0 % gegenüber 3,2 % (s. Tab. 8, Abb. 13).

Tab. 8 Entwicklung der Kaufkraft im Land Brandenburg und in den Monitoringgemeinden insgesamt 2004 – 2008

		2004	2005	2006	2007	2008
Land Brandenburg						
Kaufkraft pro Kopf	€/EW	14.668	14.907	15.302	15.665	16.161
Veränderung zum Vorjahr	[%]		1,6	2,7	2,4	3,2
Monitoringgemeinden						
Kaufkraft pro Kopf	€/EW	13.658	13.792	14.115	14.397	14.824
Veränderung zum Vorjahr	[%]		1,0	2,3	2,0	3,0

Quelle: MB Research GmbH, eigene Berechnungen

Abb. 13 Entwicklung der Kaufkraft in den Monitoringgemeinden insgesamt 2004 – 2008

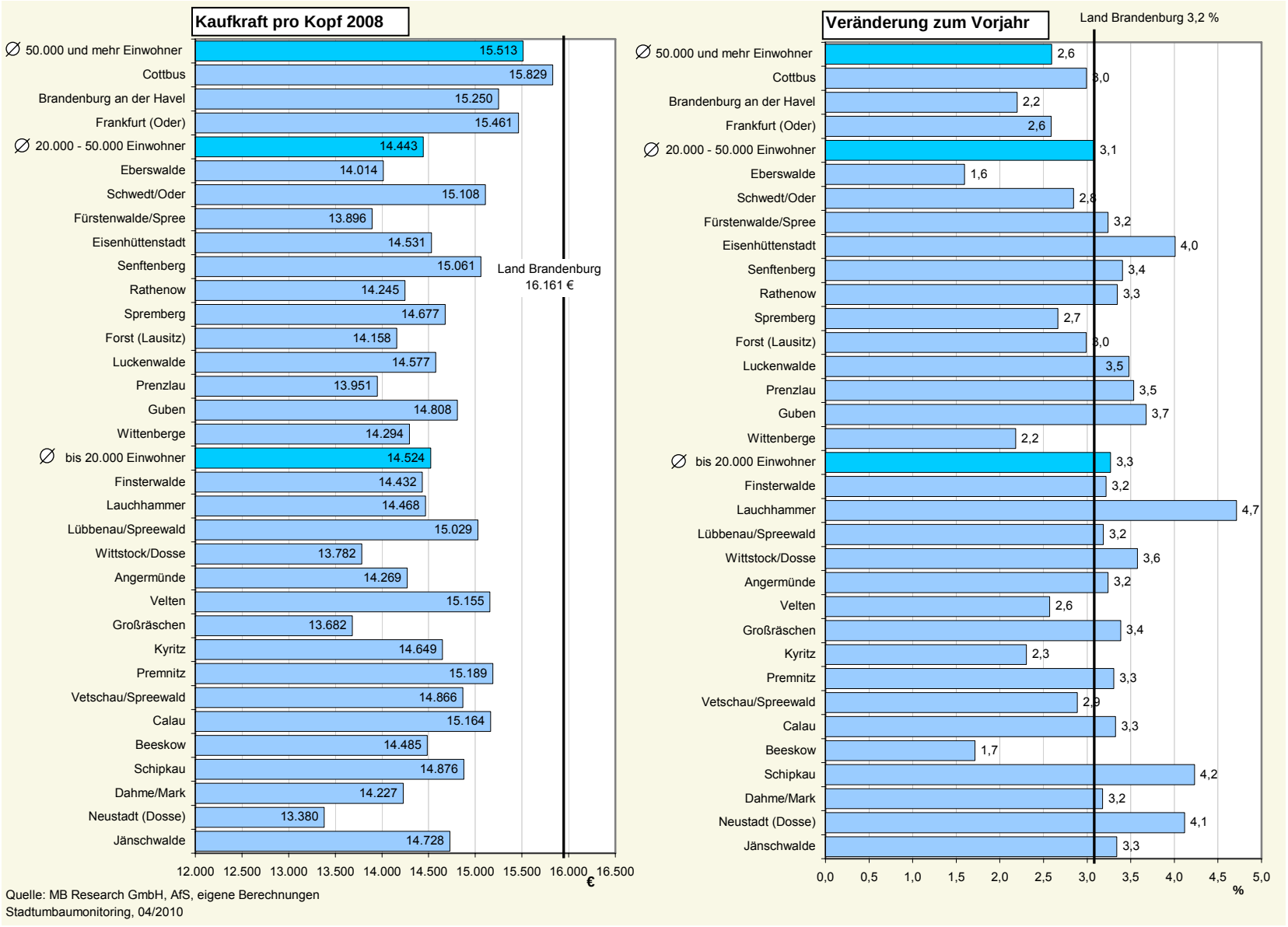


Quelle: MB Research GmbH, eigene Berechnungen
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

Monitoringgemeinden

Die Kaufkraft bewegt sich in den einzelnen Monitoringgemeinden zwischen 13.380 €/Kopf (Neustadt/Dosse) und 15.829 €/Kopf (Cottbus) (s. Abb. 14). Gegenüber 2007 hat sich der Durchschnittswert von 14.588 €/Kopf um 3,1 % erhöht. Sie ist minimal um 1,6 % in Eberswalde und maximal um 4,7 % in Lauchhammer angestiegen, wobei in beiden Städten die Werte 2007 unterdurchschnittlich hoch waren.

Abb. 14 Kaufkraft pro Kopf 2008 und Veränderung zum Vorjahr



Quelle: MB Research GmbH, AfS, eigene Berechnungen
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

2.3 Wohnungsmarkt

2.3.1 Städte und Gemeinden

2.3.1.1 Wohnungsbestand

Gesamtheit der Monitoringgemeinden

Die Monitoringgemeinden verfügten 2008 über 407 TWE in Wohn- und Nichtwohngebäuden und damit über 32 % des Brandenburger Wohnungsbestands (bei 29 % der Einwohner des Landes) (s. Tab. 9).

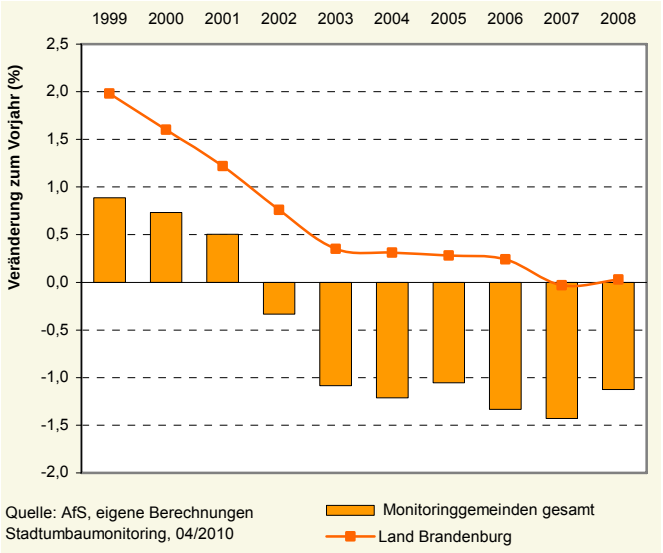
Tab. 9 Wohnungsbestandsentwicklung im Land Brandenburg und in den Monitoringgemeinden insgesamt 1998 – 2008

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Land Brandenburg											
Wohnungen* [1.000]	1.193	1.217	1.236	1.251	1.261	1.265	1.269	1.273	1.276	1.275	1.276
Veränderung zum Vorjahr											
N	28.449	23.601	19.493	15.132	9.543	4.437	3.864	3.568	3.027	-374	324
[%]	2,44	1,98	1,60	1,22	0,76	0,35	0,31	0,28	0,24	-0,03	0,03
Wohnungen* pro TEW	461	468	475	483	488	491	494	497	501	503	506
Monitoringgemeinden											
Wohnungen* [1.000]	430	433	437	439	437	433	427	423	417	411	407
Veränderung zum Vorjahr											
N	4.139	3.818	3.182	2.208	-1.466	-4.745	-5.242	-4.510	-5.642	-5.969	-4.630
[%]	0,97	0,89	0,73	0,51	-0,33	-1,08	-1,21	-1,06	-1,33	-1,43	-1,13
Wohnungen* pro TEW	500	515	530	544	553	556	559	560	561	560	561

* in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Quelle: AfS; eigene Berechnungen

Abb. 15 Wohnungsbestandsentwicklung in den Monitoringgemeinden insgesamt 1998 – 2008

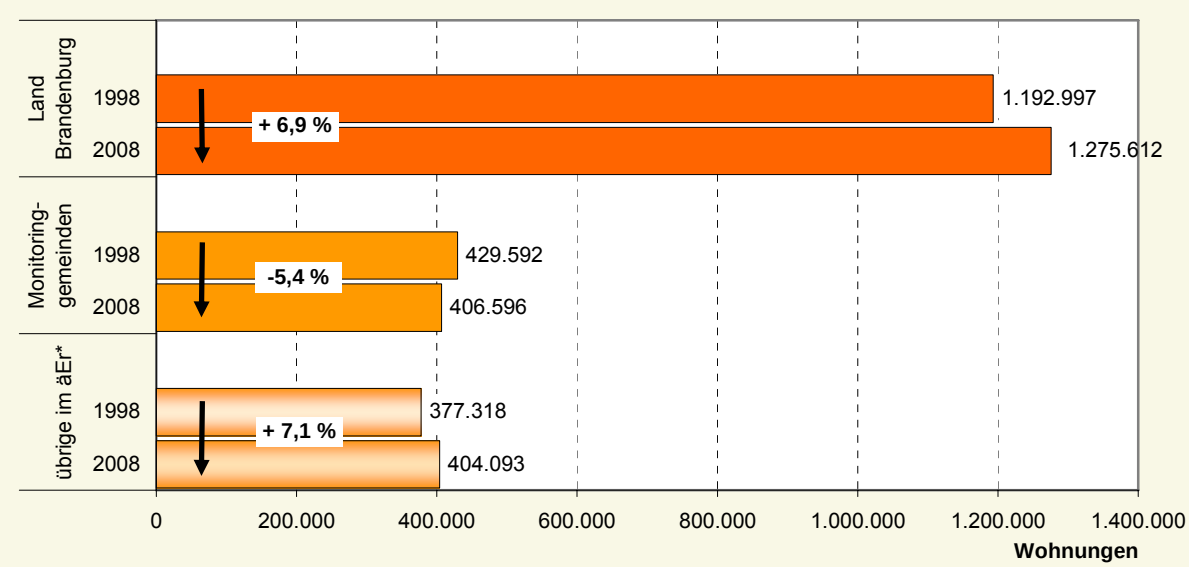


Quelle: AfS, eigene Berechnungen
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

Abbildung 15 zeigt den Verlauf der Entwicklung seit 1999. Während die Zahl der Wohnungen in den Monitoringgemeinden nach dem Anstieg von 1999 bis 2001 seit 2002 jährlich zurückgeht, erhöht sie sich im Land Brandenburg mit abnehmender Tendenz. Der Wohnungsbestand war dort lediglich 2006/07 leicht rückläufig. In den Monitoringgemeinden hat sich der Rückgang von –1,1 % 2007/08 gegenüber –1,4 % 2006/07 reduziert.

Im Vergleich zu 1998 ergibt sich für den Wohnungsbestand ein Zuwachs von 6,9 % auf Landesebene und in noch größerem Umfang (7,1 %) für die übrigen Gemeinden im äußeren Entwicklungsraum. Dagegen führen in den Monitoringgemeinden die Baufertigstellungen, die seit 2001 generell rückläufig sind, und der seit 2002 im Rahmen des Stadtumbaus realisierte Abriss zu einer Reduzierung der Bestände um –5,4 % (s. Abb. 16).

Abb. 16 Veränderung des Wohnungsbestands im Land Brandenburg und in den Monitoringgemeinden insgesamt 1998 – 2008

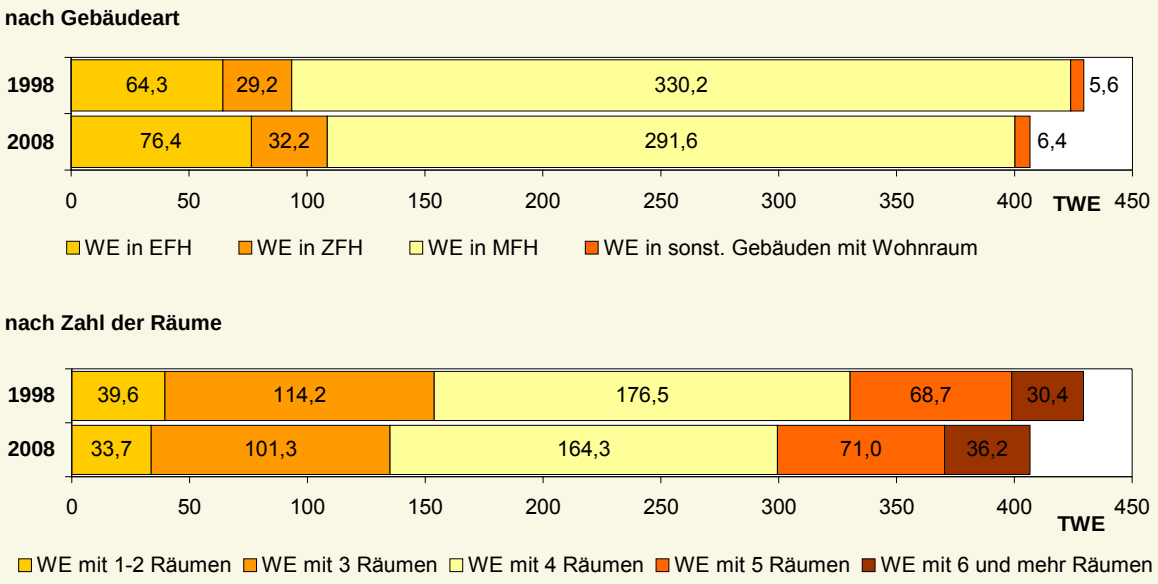


Quelle: AfS, eigene Berechnungen
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

* Zuordnung gem. LEP GR/LEP eV

Die Zu- und Abgänge an Wohnungen bewirken in den Monitoringgemeinden Verschiebungen der Bestandsanteile nach Gebäudeart und nach Zahl der Räume (s. Abb. 17). Die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum hat sich im Vergleich zu 1998 erhöht, die in Mehrfamilienhäusern erwartungsgemäß reduziert. In den Monitoringgemeinden gibt es im Berichtsjahr mehr Wohnungen mit 5, 6 und mehr Räumen als 1998. Die Zahl der Wohnungen mit 1 bis 2, 3 und 4 Räumen verminderte sich dagegen.

Abb. 17 Wohnungsbestand nach Art des Gebäudes und Zahl der Räume in den Monitoringgemeinden insgesamt 1998 und 2008



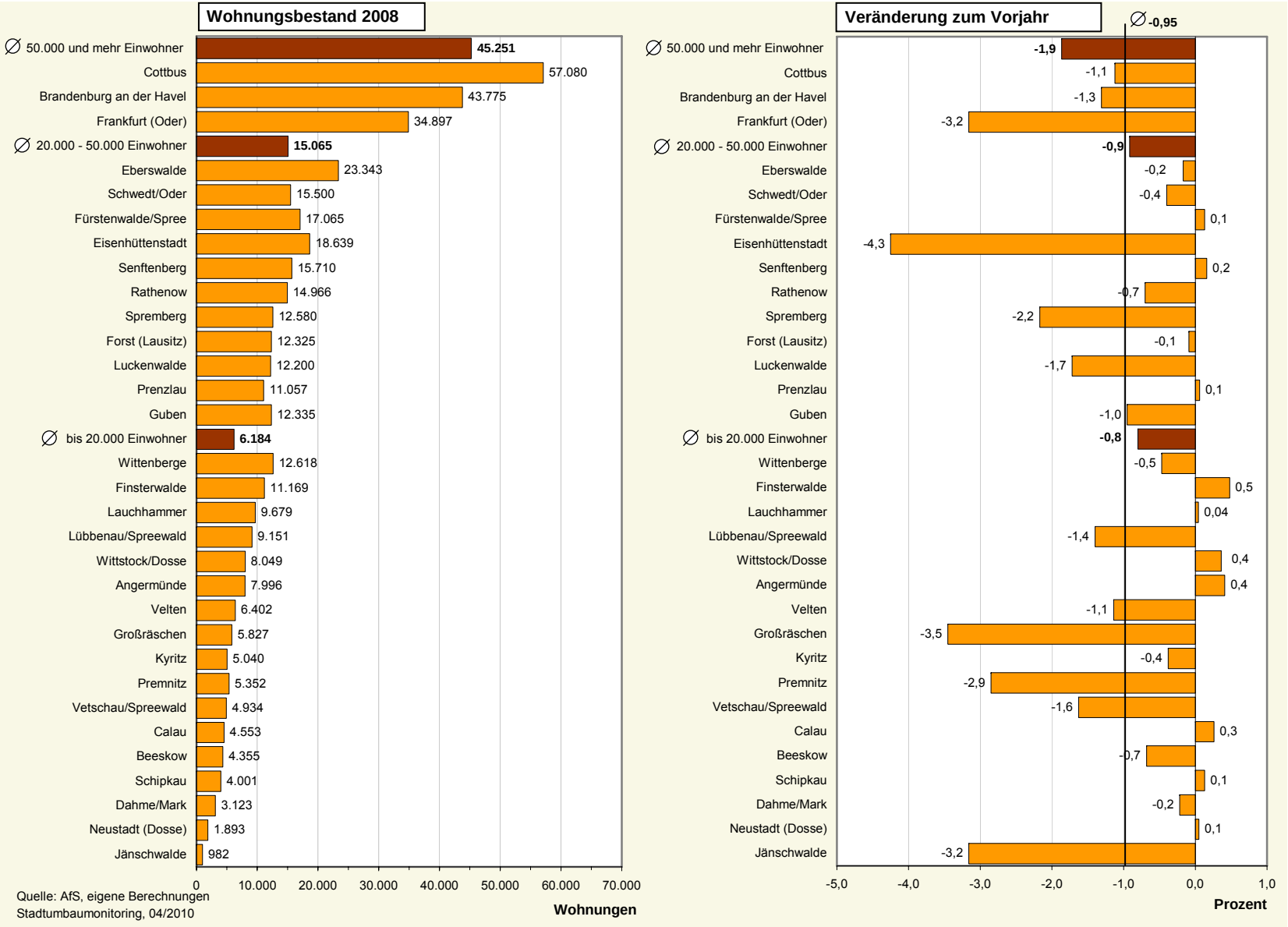
Quelle: AfS, eigene Berechnungen
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

Der Versorgungsgrad mit Wohnungen ist in den Monitoringgemeinden durch den anhaltenden Bevölkerungsschwund trotz der Reduzierung der absoluten Wohnungsbestandszahlen kontinuierlich angestiegen. Während in den Monitoringgemeinden 1998 noch 500 WE auf TEW (461 WE/TEW im Land) kamen, erreicht der normierte Wert 2006 den Höhepunkt von 561 WE/TEW und bewegt sich seit dem auf annähernd gleich hohem Niveau (s. Tab. 9, S. 30). Der Versorgungsgrad liegt damit in den Monitoringgemeinden fortwährend deutlich über dem Landeswert (2008: 506 WE/TEW).

Monitoringgemeinden

Die Zahl der Wohnungen ist in den Monitoringgemeinden 2007/08 durchschnittlich um –0,9 % und damit gegenüber 2006/07 (–1,2 %) schwächer zurückgegangen. Den stärksten Rückgang verzeichnete mit –4,3 % Eisenhüttenstadt (s. Abb. 18; Anlage 4, Tab. 1). Während 2006/07 lediglich sechs Gemeinden (Angermünde, Calau, Dahme/Mark, Finsterwalde, Kyritz, Rathenow) einen Zuwachs an Wohnungen aufwiesen, hat sich danach die Zahl auf zehn (Angermünde, Calau, Finsterwalde, Fürstenwalde/Spree, Lauchhammer, Neustadt (Dosse), Prenzlau, Schipkau, Senftenberg, Wittstock/Dosse) erhöht. Der Anstieg von 2006/07 fand aber nur in 3 Gemeinden (Angermünde, Calau, Finsterwalde) eine Fortsetzung.

Abb. 18 Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2008 und Veränderung zum Vorjahr

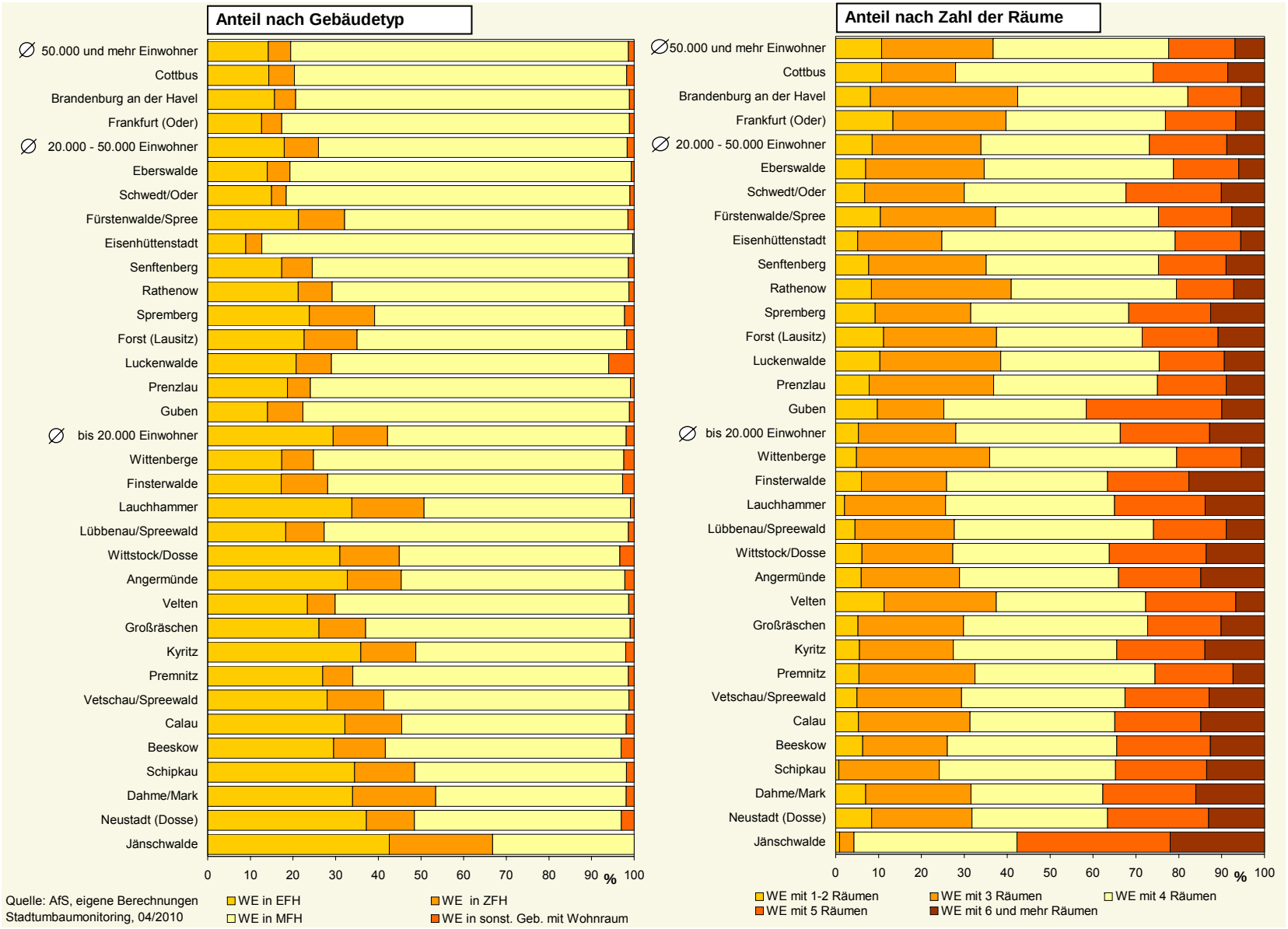


Quelle: AfS, eigene Berechnungen
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

Die Wohnungsbestandsstruktur in den Monitoringgemeinden im Berichtsjahr zeigt Abb. 19. Mit abnehmender Gemeindegröße nimmt tendenziell der Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zu und der in Mehrfamilienhäusern ab. Für den relativen Anteil von Wohnungen nach Zahl der Räume sind keine vergleichbaren Tendenzen in Abhängigkeit von der Gemeindegröße feststellbar. In Jänschwalde ist jedoch der geringe Anteil von Wohnungen mit 1 bis 2 und 3 Räumen sowie der hohe Anteil mit 5 und mehr Räumen auffällig.

Über die Laufzeit des Programms Stadtumbau Ost wurde der Wohnungsbestand in den Monitoringgemeinden durch den Abriss bei abnehmender Neubautätigkeit um durchschnittlich –7,3 % gesenkt (s. Anlage 5, Tab. 1). Dabei ist in 23 Gemeinden eine Reduzierung, die stärkste mit –42,2 % in Jänschwalde, zu verzeichnen. Trotz Abriss hat sich die Zahl der Wohnungen in sieben Gemeinden (Angermünde, Beeskow, Dahme/Mark, Finsterwalde, Fürstenwalde/Spree, Neustadt (Dosse), Prenzlau) erhöht und in Calau nicht verändert. Die Tabellen 2 und 3 in Anlage 5 zeigen außerdem, dass der Wohnungsbestand nur in den großen Mittelstädten und den Städten ohne dominierenden Altbau-/Neubaubestand ohne Ausnahme rückläufig ist. Mit zunehmender Gemeindegrößengruppe wird die Häufigkeit des Wohnungsbestandsrückganges größer – in 70,6 % der Kleinstädte geht der Wohnungsbestand zurück, in 81,8 % der kleinen Mittelstädte und in allen drei großen Mittelstädten. Die Altbaustädte weisen jeweils zur Hälfte einen Anstieg bzw. Rückgang des Wohnungsbestands auf. In den Neubaustädten ist dieser am häufigsten rückläufig.

Abb. 19 Bestandsstruktur der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2008

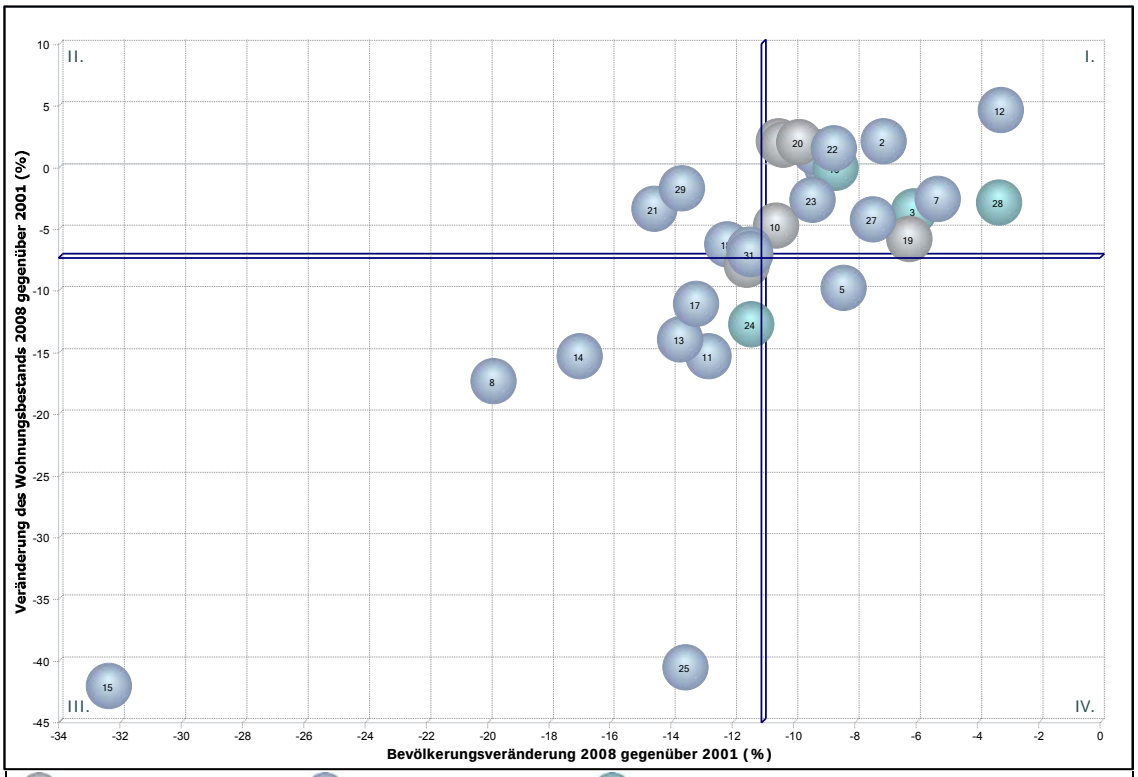


Quelle: AfS, eigene Berechnungen
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

Die während der Laufzeit des Programms eingetretenen Veränderungen von Bevölkerung und Wohnungsbestand sind aus Abb. 20 ablesbar. In dem Diagramm kennzeichnen die Doppellinien die Mittelwerte und die römischen Zahlen die Quadranten. Aufzufinden sind die Gemeinden mit:

- überdurchschnittlichen Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsveränderungen im I. Quadranten,
- überdurchschnittlichen Wohnungsbestands- und unterdurchschnittlichen Bevölkerungsveränderungen im II. Quadranten,
- unterdurchschnittlichen Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsveränderungen im III. Quadranten und
- überdurchschnittlichen Bevölkerungs- und unterdurchschnittlichen Wohnungsbestandsveränderungen im IV. Quadranten.

Abb. 20 Veränderungen von Bevölkerung und Wohnungsbestand 2008 gegenüber 2001 in den Monitoringgemeinden



Altbaustadt | Neubaustadt | Stadt ohne dominierenden Altbau-/Neubaubestand

I. Quadrant	II. Quadrant	III. Quadrant	IV. Quadrant
1 Angermünde	18 Lübbenau/Spreewald	8 Eisenhüttenstadt	5 Cottbus
2 Beeskow	21 Premnitz	11 Frankfurt (Oder)	
3 Brandenburg a. d. H.	26 Senftenberg	13 Großräschen	
4 Calau	29 Vetschau/Spreewald	14 Guben	
6 Dahme/Mark	31 Wittstock/Dosse	15 Jänschwalde	
7 Eberswalde		17 Lauchhammer	
9 Finsterwalde		24 Schipkau	
10 Forst (Lausitz)		25 Schwedt/Oder	
12 Fürstenwalde/Spree		30 Wittenberge	
16 Kyritz			
19 Luckenwalde			
20 Neustadt (Dosse)			
22 Prenzlau			
23 Rathenow			
27 Spremberg			
28 Velten			

Quelle: AfS, eigene Berechnungen

Die gemeinsame Betrachtung der Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsveränderungen lassen im III. Quadranten der Abbildung besonders hervortreten (in Klammern Gemeinde-Nr. lt. Quadrantenmatrix):

- mit besonders ausgeprägten Einwohner- und Wohnungsbestandsrückgängen von –32,4/–42,2 % Jänschwalde (15), von –19,8/–17,5 % Eisenhüttenstadt (8) und von –17,0/–15,4 % Guben (14),
- den extremen Wohnungsbestandsrückgang von –40,7 % in Schwedt/Oder (25).

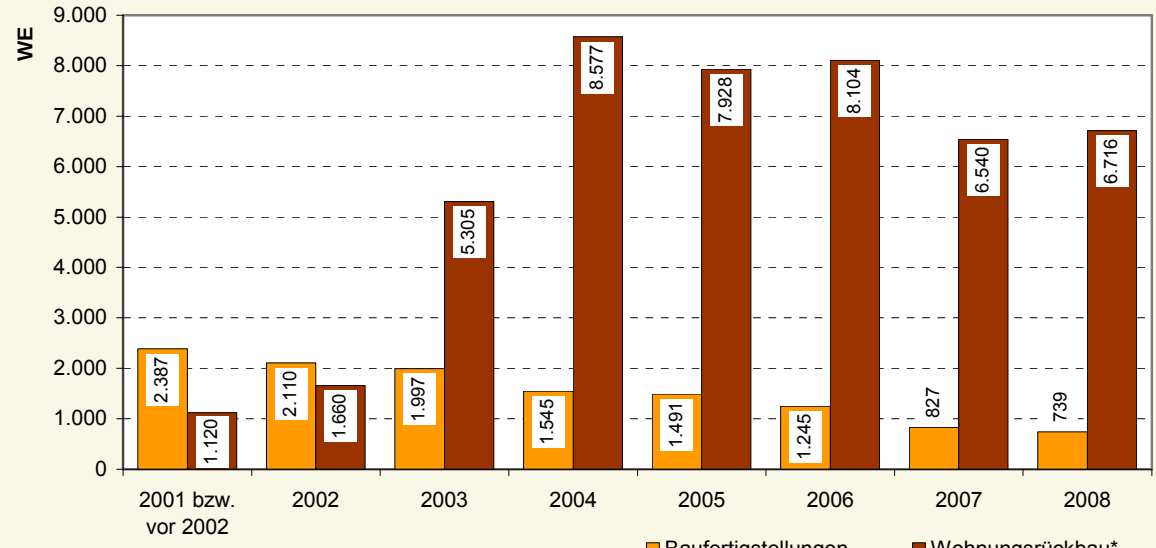
2.3.1.2 Baufertigstellungen und Wohnungsrückbau

Gesamtheit der Monitoringgemeinden

Im Berichtsjahr wurden gemäß der Statistik der Bautätigkeit im Hochbau des AfS 739 WE in neuen Wohngebäuden fertig gestellt und im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost 6,7 TWE vom Markt genommen. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich damit die Zahl der Baufertigstellungen um 88 WE reduziert und der Rückbau um 176 WE erhöht. Daraus ergeben sich für den Zeitraum 2001 bis 2008 insgesamt 12 Tausend in neuen Wohngebäuden fertig gestellte Wohnungen und ein Rückbauvolumen von 46 TWE (s. Anlage 4, Tab. 2 und 3).

Den Entwicklungsverlauf zeigt Abb. 21. Während die Baufertigstellungen seit 2001 stetig rückläufig sind, wurde der Rückbau anfangs von Jahr zu Jahr bis auf 8,6 TWE/a in 2004 gesteigert und dann in den folgenden Jahren in Stufen von rd. 8 TWE/a 2005/06 auf deutlich unter 7 TWE/a 2007/08 zurückgeführt. Seit 2003 übersteigt das jährliche Rückbauvolumen die Baufertigstellungen um das Mehrfache.

Abb. 21 Entwicklung von Wohnungsneubau und -rückbau in den Monitoringgemeinden insgesamt 2001 – 2008



Quelle: AfS, Monitoringgemeinden, eigene Berechnungen
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

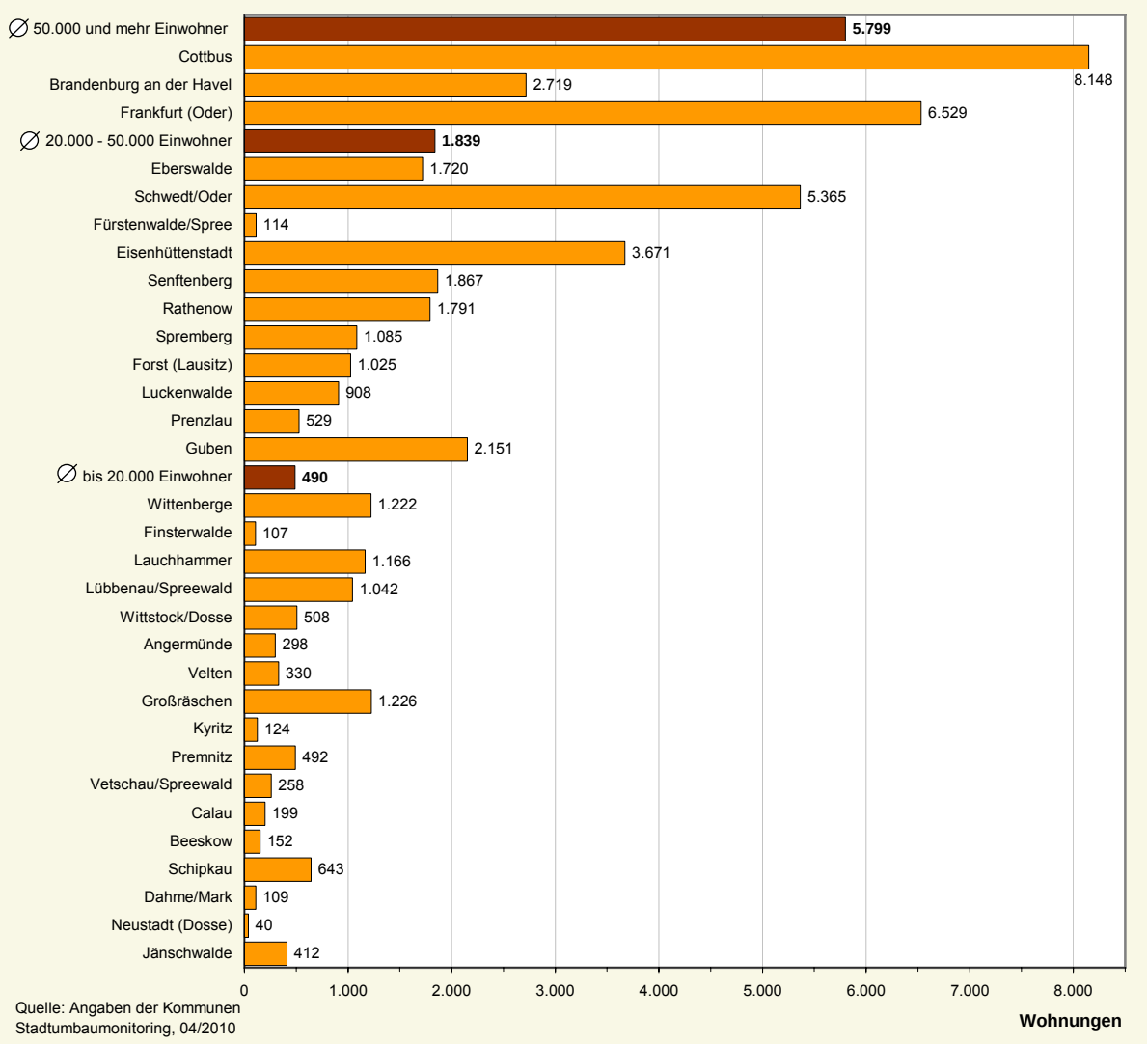
*Untersuchungszeitraum beginnt vor 2002

Monitoringgemeinden

In 2008 wurden nur in 26 Gemeinden (nicht in Angermünde, Finsterwalde, Neustadt (Dosse), Schipkau und Schwedt/Oder) Wohnungen zurückgebaut.

Den kumulierten Rückbau 2001 bis 2008 in den einzelnen Monitoringgemeinden lässt Abb. 22 erkennen. In Cottbus wurden zwar mit 8,1 Tausend WE die meisten Wohnungen vom Markt genommen, nach normierten Werten (13,2 % Rückbau gemessen am Wohnungsbestand 2001) nimmt die Stadt nur den 8. Platz ein. Neustadt (Dosse) hat mit 40 WE die wenigsten Wohnungen abgerissen und erreicht damit aber nach normierten Werten (2,2 % Rückbau) den 29. Platz von 31 Gemeinden.

Abb. 22 Kumulierter Rückbau 2001 – 2008



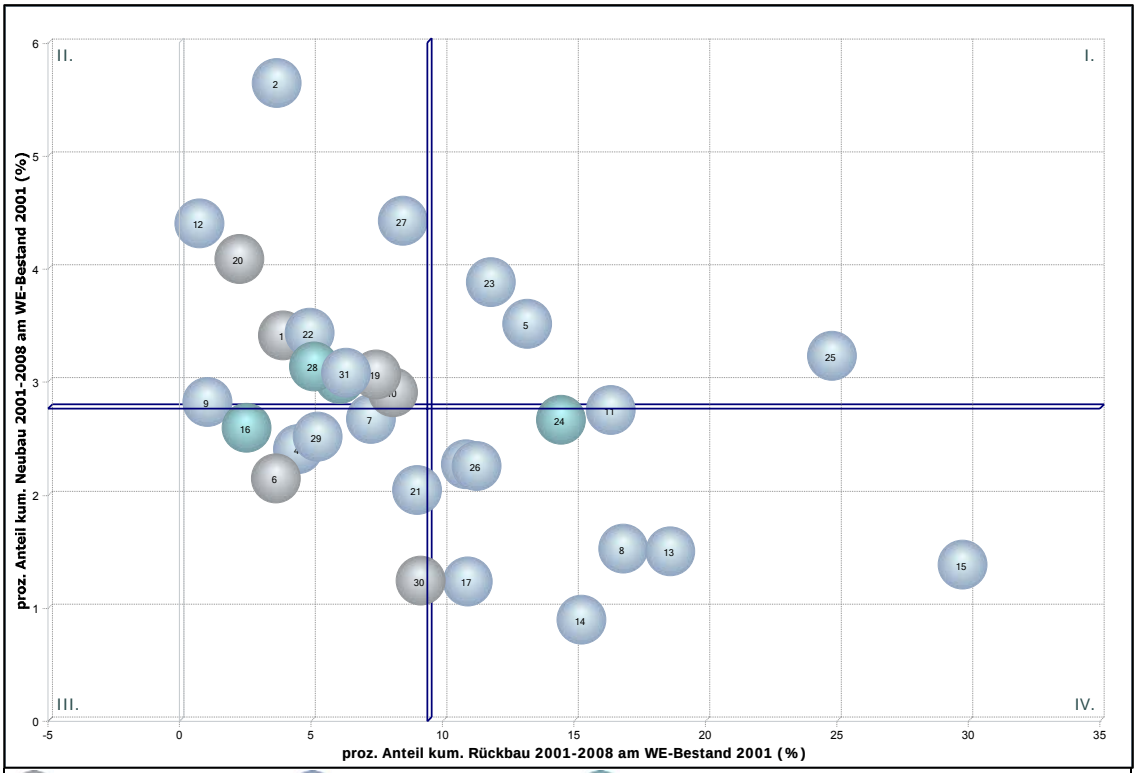
Im Durchschnitt wurden bisher 9,4 % des Wohnungsbestands 2001 abgerissen. Spitzenreiter nach normierten Werten ist mit einem Rückbauanteil von 29,7 % Jänschwalde. Aus den Tabellen 2 und 3 der Anlage 5 ist zu entnehmen, dass mit abnehmender Gemeindegrößengruppe die Häufigkeit eines überdurchschnittlichen Rückbauanteils sinkt. Alle Altbaustädte haben einen unterdurchschnittlichen Rückbauanteil. In mehr als der Hälfte der Neubaustädte ist dieser überdurchschnittlich und in drei Viertel der Städte ohne dominierenden Altbau-/Neubaubestand unterdurchschnittlich.

Das Verhältnis von Neubau zu Rückbau verdeutlicht Abb. 23. Die zu Abb. 20 (s. S. 36) gemachten Erläuterungen gelten entsprechend. Während der Laufzeit des Programms wurden im Durchschnitt der Monitoringgemeinden 2,8 % neu- und 9,4 % des Wohnungsbestands zurückgebaut. Vom Hauptteil heben sich die nachfolgend benannten

Gemeinden ab (in der Klammer – Gemeinde-Nr. lt. Quadrantenmatrix: Neu-/Rückbauanteil am Wohnungsbestand 2001):

- im I. Quadranten mit überdurchschnittlichem Neu- und Rückbau Schwedt/Oder (25: 3,2/24,8 %),
- im II. Quadranten mit überdurchschnittlichem Neubau und unterdurchschnittlichem Rückbau Beeskow (2: 5,6/3,6 %),
- im IV. Quadranten mit unterdurchschnittlichem Neubau und überdurchschnittlichem Rückbau Jänschwalde (15: 1,4/29,7 %).

Abb. 23 Neubau- und Rückbautätigkeit der Monitoringgemeinden 2001 – 2008



Altbaustadt | Neubaustadt | Stadt ohne dominierenden Altbau-/Neubaubestand

I. Quadrant	II. Quadrant	III. Quadrant	IV. Quadrant
5 Cottbus	1 Angermünde	4 Calau	8 Eisenhüttenstadt
23 Rathenow	2 Beeskow	6 Dahme/Mark	11 Frankfurt (Oder)
25 Schwedt/Oder	3 Brandenburg a. d. H.	7 Eberswalde	13 Großräschen
	9 Finsterwalde	16 Kyritz	14 Guben
	10 Forst (Lausitz)	21 Premnitz	15 Jänschwalde
	12 Fürstenwalde/Spree	29 Vetschau/Spreewald	17 Lauchhammer
	19 Luckenwalde	30 Wittenberge	18 Lübbenau/Spreewald
	20 Neustadt (Dosse)		24 Schipkau
	22 Prenzlau		26 Senftenberg
	27 Spremberg		
	28 Velten		
	31 Wittstock/Dosse		

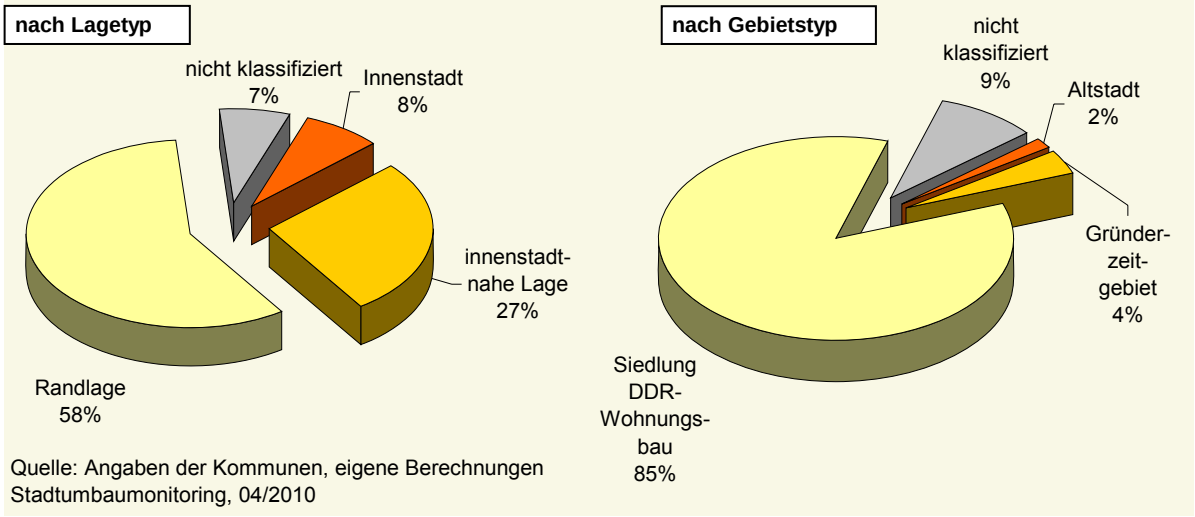
Quelle: Angaben der Kommunen, AfS, eigene Berechnungen

Beobachtungsgebiete

Auf der Ebene der Beobachtungsgebiete wird nicht nur der Rückbau im Programm Stadtumbau Ost, sondern der Bauabgang insgesamt (einschließlich Zusammenlegung, Stilllegung, Umwidmung von Wohnungen) erfasst. Für die bisherige Laufzeit des

Programms zeigt sich wie bereits in den Vorjahren, dass der Rückbau eindeutig das Schrumpfen von außen nach innen unterstützt. Er erfolgte zu 58 % in Beobachtungsgebieten in Randlage, zu 27 % in innenstadtnaher Lage und lediglich zu 8 % in der Innenstadt (s. Abb. 24). Rückbauschwerpunkte sind mit 85 % die Siedlungen des DDR-Wohnungsbaus. Nur 4 % entfallen auf Gründerzeitgebiete und 2 % auf die Altstadtbereiche.

Abb. 24 Verteilung des kumulierten Rückbaus 2001 – 2008 nach Lage- und Gebietstypen in den Monitoringgemeinden insgesamt (n=31)

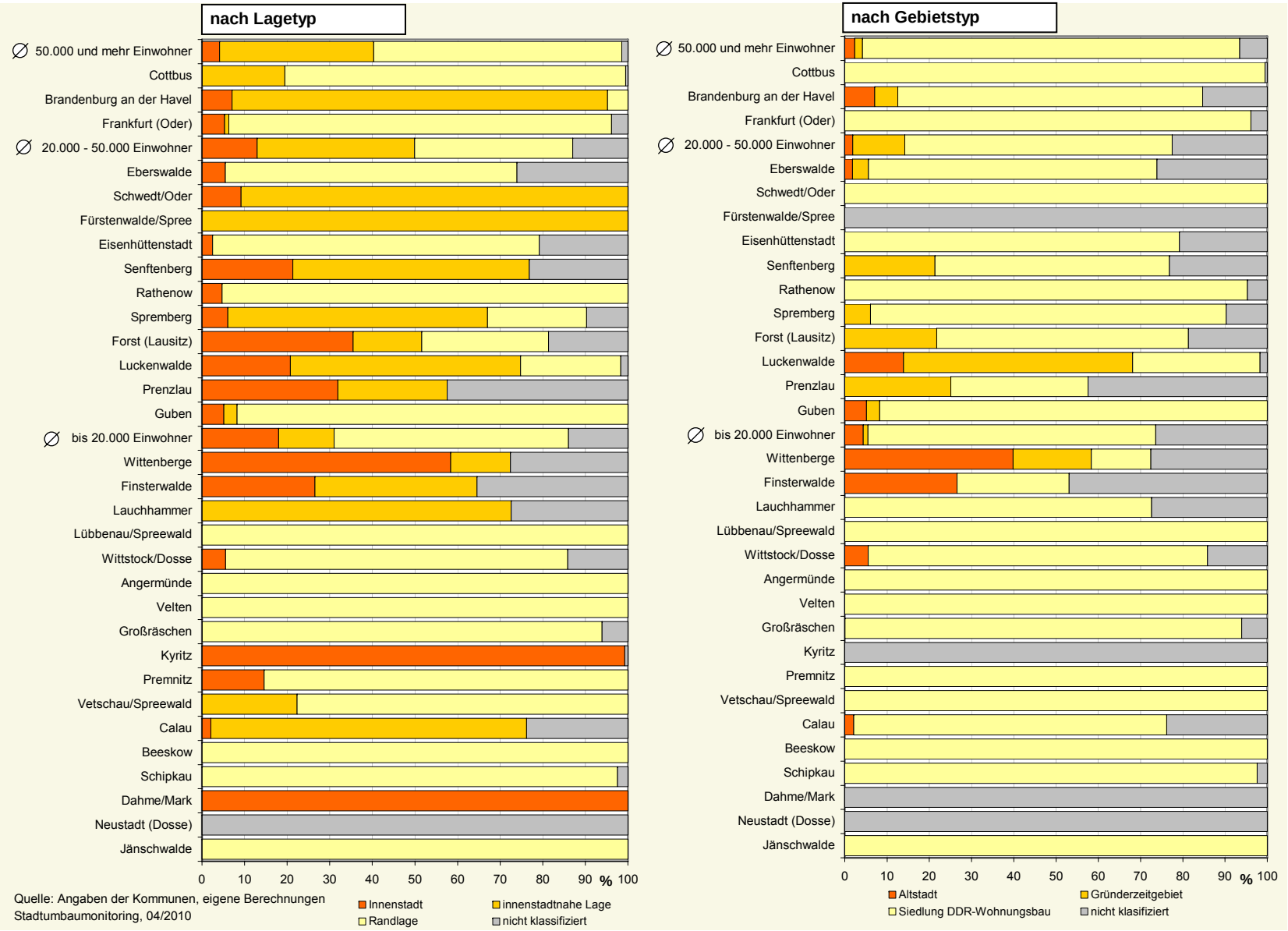


Quelle: Angaben der Kommunen, eigene Berechnungen Stadtumbaumonitoring, 04/2010

Abbildung 25 zeigt, wie sich der kumulierte Bauabgang 2001 bis 2008 auf die Beobachtungsgebiete in den einzelnen Monitoringgemeinden verteilt. Bei den Kleinstädten ist auffällig, dass sich der Bauabgang in zahlreichen Gemeinden immer nur einer Kategorie (nach Lagetyp 7, nach Gebietstyp 10 Gemeinden) zuordnen lässt. Diese Erscheinung wird durch die geringe Zahl an Beobachtungsgebieten (fünf Kleinstädte verfügen jeweils neben dem sonstigen Gebiet nur über ein Beobachtungsgebiet – Dahme/Mark, Jänschwalde, Kyritz, Neustadt (Dosse), Schipkau) begünstigt.

Beim Bauabgang nach Lagetypen sind die Ergebnisse von Dahme/Mark und Kyritz auffällig. In beiden Gemeinden wurde der Bauabgang nahezu ausschließlich in der Innenstadt realisiert. Dort existiert jeweils nur ein Beobachtungsgebiet, welches sowohl die Innenstadt einschließt als auch weit darüber hinaus reicht. Bezogen auf die Gebietstypen liegt der Schwerpunkt der Rückbautätigkeit in den Siedlungen des DDR-Wohnungsbaus. In Finsterwalde, Luckenwalde, Wittenberge liegt er dagegen außerhalb dieser Siedlungen. In Dahme/Mark, Fürstenwalde/Spree, Kyritz, Neustadt (Dosse) konnten die Gebiete mit Bauabgang wegen ihrer Inhomogenität nicht klassifiziert werden.

Abb. 25 Verteilung des kumulierten Rückbaus 2001 – 2008 nach Lage- und Gebietstypen in den Monitoringgemeinden



Quelle: Angaben der Kommunen, eigene Berechnungen
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

2.3.1.3 Wohnungsleerstand

Gesamtheit der Monitoringgemeinden

In den Monitoringgemeinden standen im Berichtsjahr 47,1 Tausend Wohnungen leer. Zum Land lässt sich ein Vergleich lediglich auf Basis des Mikrozensus aus dem Jahr 2006 herstellen, weshalb nur noch eine grobe Abschätzung der Größenverhältnisse möglich ist. Danach befindet sich in den 31 Monitoringgemeinden ca. ein Drittel der 141,8 Tausend landesweit unbewohnten Wohnungen (bei einem Anteil von 29 % an der Bevölkerung). Die Monitoringgemeinden dürften also nach wie vor den Schwerpunkt des Wohnungsleerstands im Land Brandenburg bilden.

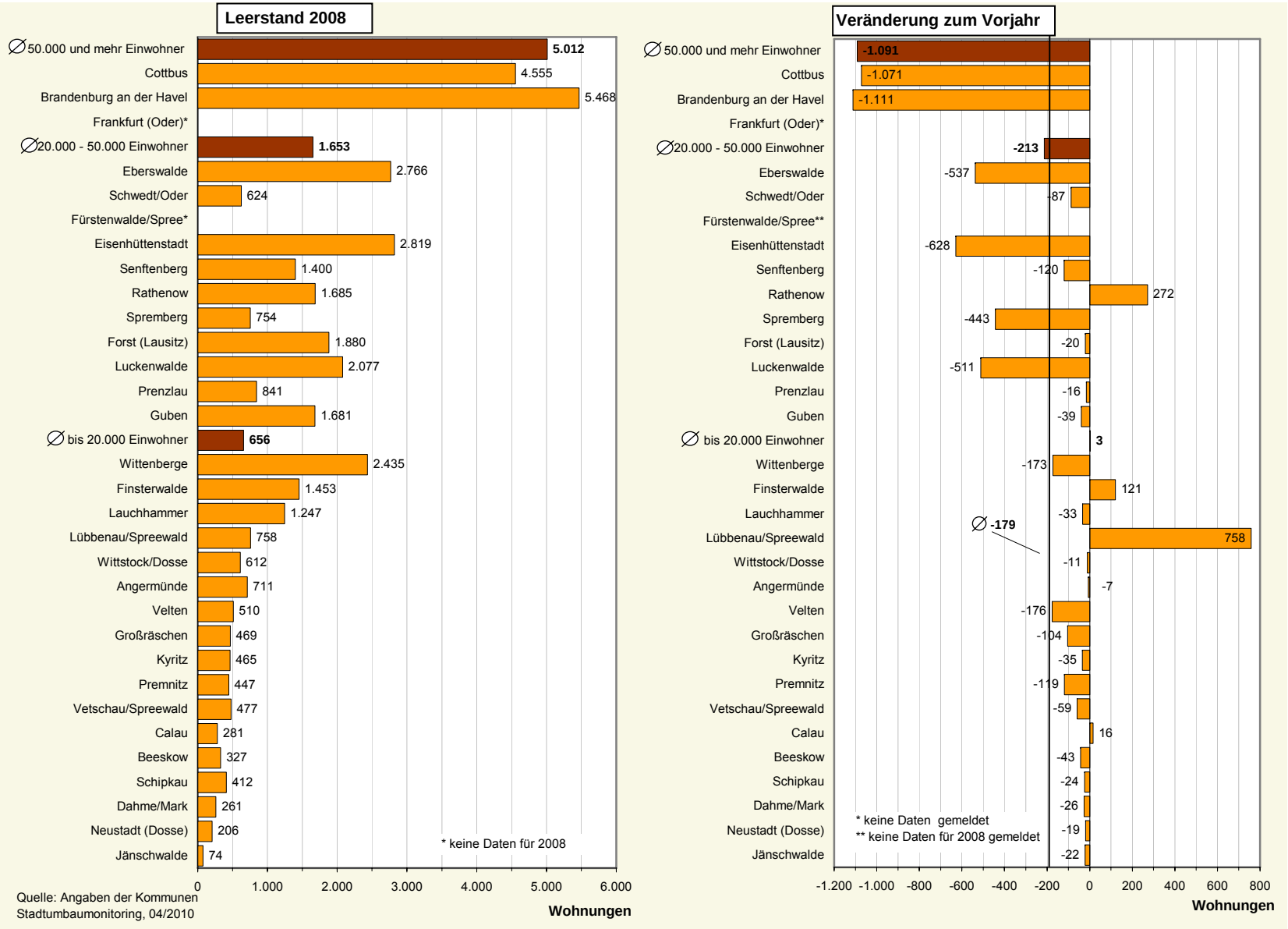
Der Leerstand konnte im Berichtsjahr um etwa 5,3 Tausend auf 47,1 Tausend WE abgebaut werden. Gegenüber 65,3 Tausend 2001/02 leerstehenden Wohnungen wurde die Zahl um rd. 18,1 Tausend gesenkt (s. Anlage 4, Tab. 4). Der Wohnungsabriss führte damit zu einer wirksamen Reduzierung des Wohnungsleerstands. Dabei ist zu beachten, dass für die Ermittlung eines Gesamtergebnisses für Frankfurt (Oder) und Fürstenwalde/Spree von Vorjahreswerten ausgegangen wurde. Diese Ergebnisse können deshalb die Leerstandsentwicklung für die Gesamtheit der Monitoringgemeinden nur annähernd wiedergeben.

Durch den andauernden Bevölkerungsschwund und auf Grund des Wohnungsneubaus ließ sich mit dem Rückbau von 45,9 Tausend Wohnungen im Zeitraum 2001 bis 2008 jedoch nur eine Verringerung des Leerstands im Verhältnis von 2,5 : 1 erreichen.

Monitoringgemeinden

Die Höhe des Wohnungsleerstands in den einzelnen Gemeinden im Berichtsjahr ist aus Abb. 26 ersichtlich. Im Vergleich zum Vorjahr sind in 26 Gemeinden die Werte gesunken und in drei Gemeinden (Calau, Finsterwalde und Rathenow) angestiegen. Für Frankfurt (Oder) und Fürstenwalde/Spree fehlen die aktuellen Angaben. Weiterhin ist zu beachten, dass mit der Erstmeldung des Leerstands durch Lübbenau/Spreewald in 2008 sich dort der Wert zwar rechnerisch von 0 auf 758 WE erhöht hat, das Ergebnis aber die Realität auf Grund des fehlenden Ausgangswertes für 2007 nicht korrekt widerspiegelt.

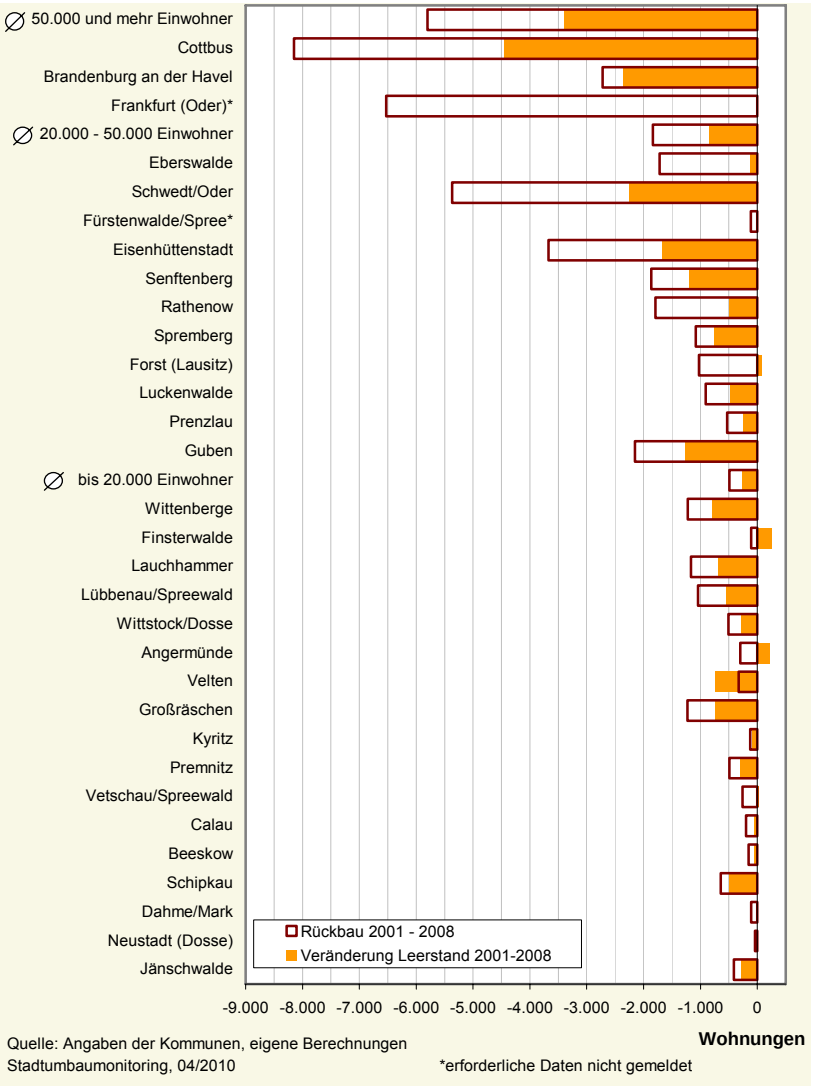
Abb. 26 Wohnungsleerstand 2008 und Veränderung zum Vorjahr



Quelle: Angaben der Kommunen
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

Durch den Rückbau hat sich der Wohnungsleerstand über die Laufzeit des Programms hinweg wie folgt verändert (s. Anlage 4, Tab. 3 und 4): In 24 Gemeinden konnten die Werte nur zum Teil gesenkt werden, wobei das Verhältnis aus Rückbau und Leerstandsabbau in den einzelnen Monitoringgemeinden wie aus Abb. 27 ersichtlich variiert. In Velten ist darüber hinaus bei einem Rückbau von 330 WE der Leerstand in wesentlich größerem Umfang (–735 WE) gesunken. Dagegen verzeichnen Angermünde, Finsterwalde, Forst (Lausitz) und Vetschau/Spreewald trotz Rückbau einen Anstieg. Auf Grund fehlender Angaben ist außerdem die Veränderung des Leerstands für Frankfurt (Oder) und Fürstenwalde/Spree nicht darstellbar.

Abb. 27 Entwicklung Wohnungsleerstand und -rückbau 2001 – 2008

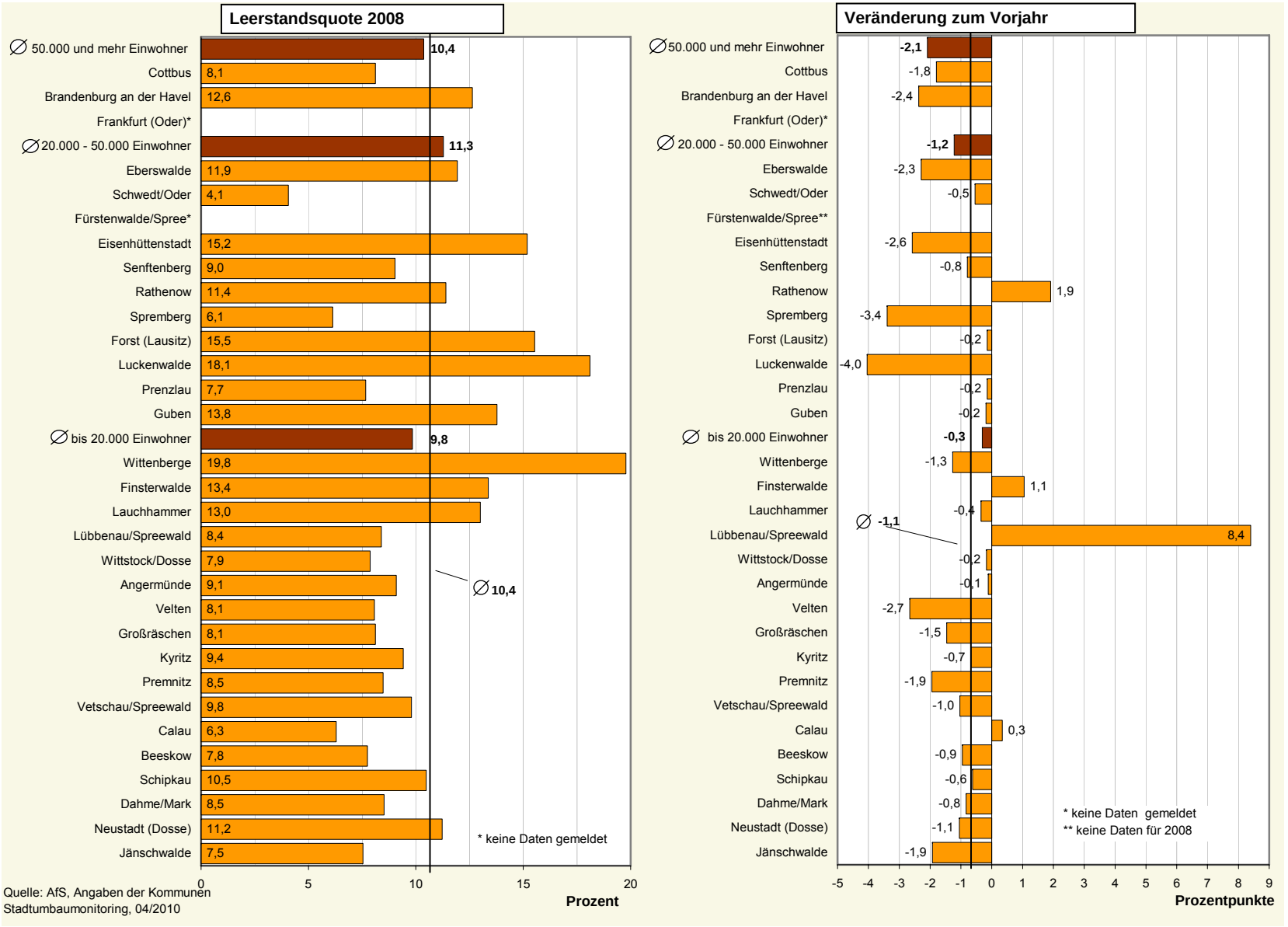


Quelle: Angaben der Kommunen, eigene Berechnungen
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

*erforderliche Daten nicht gemeldet

Die aktuelle Leerstandssituation in den Monitoringgemeinden spiegeln Karte 3 und Abb. 28 wider. Die Leerstandsquote wurde im Durchschnitt von 14,5 % in 2001/02 auf 10,8 % in 2008 gesenkt (s. Anlage 4, Tab. 5), was einer Reduzierung von –3,7 %-Punk-

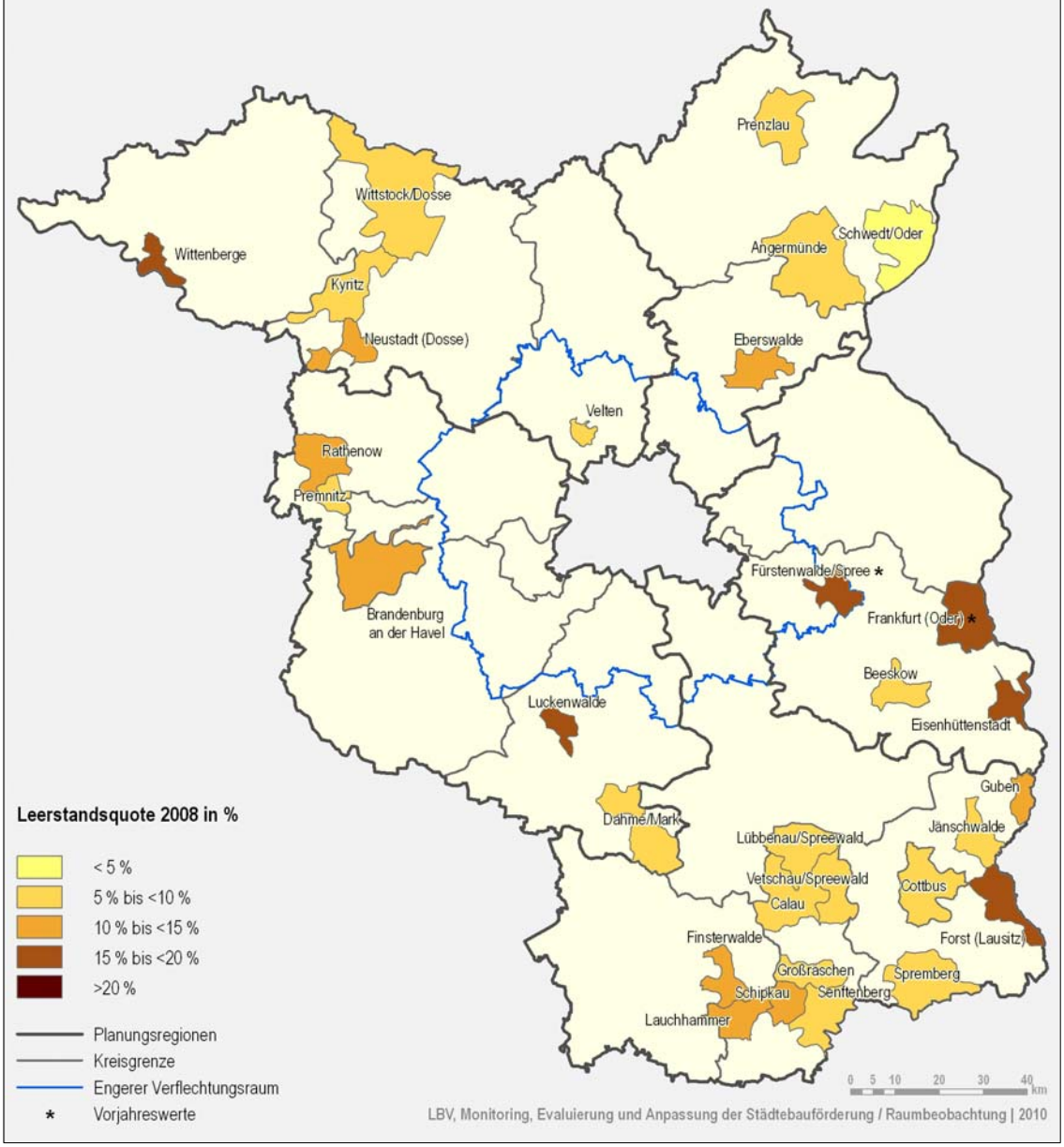
Abb. 28 Wohnungsleerstandsquote 2008 und Veränderung zum Vorjahr



Quelle: AfS, Angaben der Kommunen
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

Land Brandenburg **Karte 3**

Wohnungsleerstandsquote in den Monitoringgemeinden 2008



ten entspricht. Während 25 Gemeinden eine Verringerung der Leerstandsquote verbuchen können, verzeichnen sechs Gemeinden (Angermünde, Finsterwalde, Forst (Lausitz), Vetschau/Spreewald und bei Annnahme von Vorjahreswerten auch Frankfurt (Oder) und Fürstenwalde/Spree) trotz Wohnungsabbruch einen Anstieg. Die Tabellen 2 und 3 in Anlage 5 zeigen, dass in allen drei Gemeindegrößengruppen die Leerstandsquote am häufigsten zurückgeht. Der Leerstand ist sowohl in den Alt- als auch den Neubaustädten am häufigsten und in allen vier Städten ohne dominierenden Altbau-/Neubaubestand rückläufig.

Die Veränderung der Wohnungsleerstandsquote 2008 gegenüber 2001 in Abhängigkeit vom Ausgangsleerstand 2001 ist für 29 Gemeinden aus Abb. 29 ersichtlich. Da für Frankfurt (Oder) und Fürstenwalde/Spree keine Angaben zum Leerstand für 2008 vorliegen, fehlen beide Städte in der Abbildung. Die Kombination der Leerstandsquote zu Beginn mit der Veränderung der Leerstandsquote im Ergebnis der Laufzeit des Programms ermöglicht eine Gruppierung der Monitoringgemeinden in vier Stadtumbautypen (der Wert in Klammern gibt die Zahl der Städte innerhalb einer Gruppe wieder):

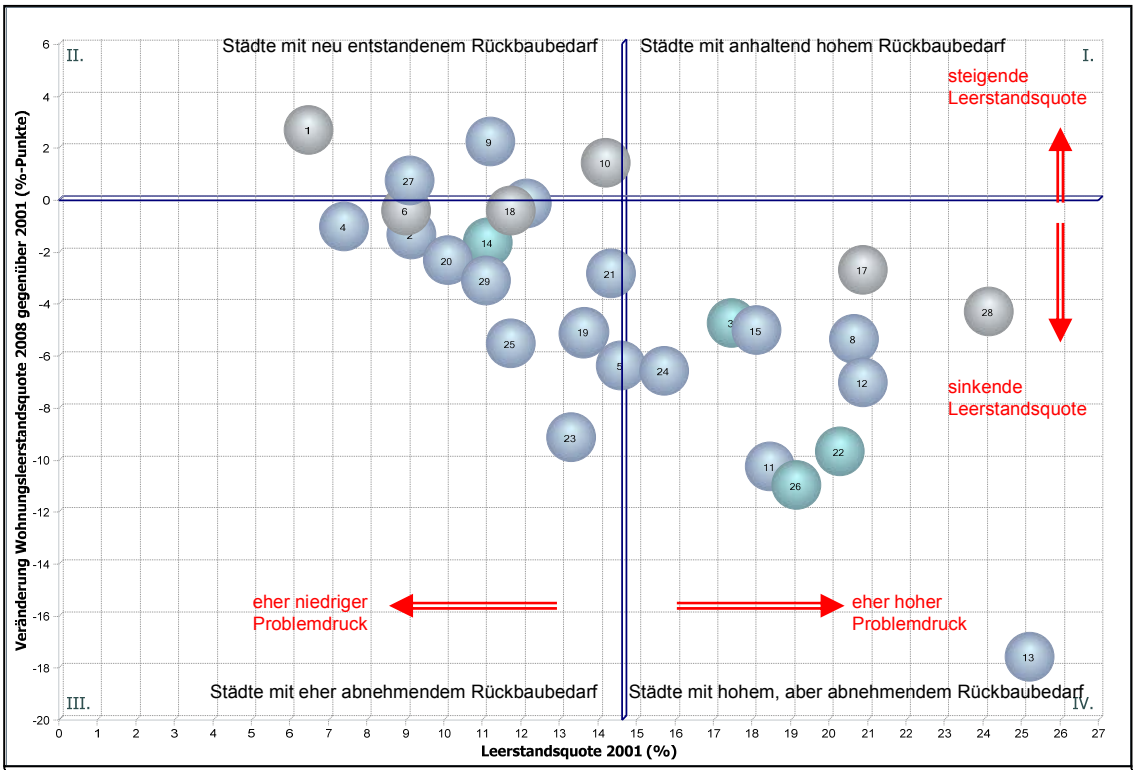
- Städte (0) mit anhaltend hohem Rückbaubedarf im I. Quadranten,
- Städte (4) mit neu entstandenem Rückbaubedarf im II. Quadranten,
- Städte (14) mit eher anhaltendem Rückbaubedarf im III. Quadranten,
- Städte (11) mit hohem, aber abnehmenden Rückbaubedarf im IV. Quadranten.

Die Gruppierung erfolgte auf der Grundlage folgender Schwellenwerte:

- durchschnittliche Leerstandsquote 2001 von 14,5 %,
- Veränderung der Leerstandsquote 2008 gegenüber 2001 mit 0 %-Punkten.

Diese Typisierung der Monitoringgemeinden ist jedoch nicht statisch zu verstehen, sondern stellt eine Momentaufnahme dar, die sich in zukünftigen Berichten verändern kann.

Abb. 29 Monitoringgemeinden nach Problemdruck



Altbaustadt | Neubaustadt | Stadt ohne dominierenden Altbau-/Neubaubestand

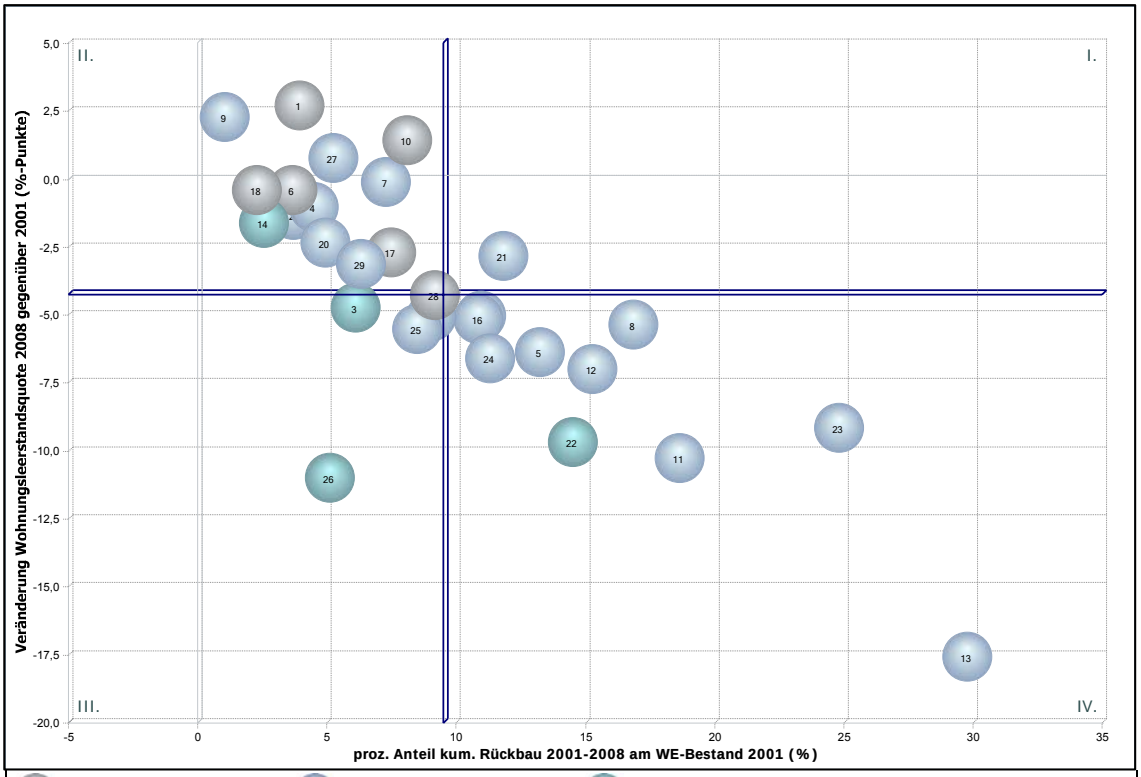
I. Quadrant	II. Quadrant	III. Quadrant	IV. Quadrant
	1 Angermünde	2 Beeskow	3 Brandenburg a. d. H.
	9 Finsterwalde	4 Calau	8 Eisenhüttenstadt
	10 Forst (Lausitz)	5 Cottbus	11 Großräschen
	27 Vetschau/Spreewald	6 Dahme/Mark	12 Guben
		7 Eberswalde	13 Jänschwalde
		14 Kyritz	15 Lauchhammer
		16 Lübbenau/Spreewald	17 Luckenwalde
		18 Neustadt (Dosse)	22 Schipkau
		19 Premnitz	24 Senftenberg
		20 Prenzlau	26 Velten
		21 Rathenow	28 Wittenberge
		23 Schwedt/Oder	
		25 Spremberg	
		29 Wittstock/Dosse	

Quelle: Angaben der Kommunen, eigene Berechnungen

Abbildung 30 zeigt ebenfalls für 29 Gemeinden (ohne Frankfurt (Oder) und Fürstenwalde/Spree) die Veränderung der Wohnungsleerstandsquote 2008 gegenüber 2001 in Abhängigkeit vom normierten Wohnungsrückbau (gemessen am Wohnungsbestand 2001), wobei die Doppellinien die Mittelwerte der beiden Indikatoren markieren. Das Diagramm visualisiert die Wirkung des Rückbaus auf den Wohnungsleerstand. Dabei ist zu beachten, dass die Veränderung der Leerstandsquote neben dem Rückbau auch durch die Bevölkerungs- und Wohnungsneubauentwicklung beeinflusst wird. Als Ursachen für den Anstieg der Leerstandsquoten in den Gemeinden im II. Quadranten sind zu nennen für:

- Angermünde, Finsterwalde – unterdurchschnittliches Rückbauvolumen, WE-Zuwachs,
- Forst (Lausitz) – unterdurchschnittliches Rückbauvolumen,
- Vetschau/Spreewald – überdurchschnittlicher Einwohnerverlust, unterdurchschnittliches Rückbauvolumen.

Abb. 30 Veränderung der Wohnungsleerstandsquote in Abhängigkeit vom kumulierten Wohnungsrückbau pro WE 2001 im Zeitraum 2001 – 2008 nach Stadttypen (n=29)



Altbaustadt | Neubaustadt | Stadt ohne dominierenden Altbau-/Neubaubestand

I. Quadrant	II. Quadrant	III. Quadrant	IV. Quadrant
21 Rathenow	1 Angermünde	3 Brandenburg a. d. H.	5 Cottbus
	2 Beeskow	19 Premnitz	8 Eisenhüttenstadt
	4 Calau	25 Spremberg	11 Großräschen
	6 Dahme/Mark	26 Velten	12 Guben
	7 Eberswalde	28 Wittenberge	13 Jänschwalde
	9 Finsterwalde		15 Lauchhammer
	10 Forst (Lausitz)		16 Lübbenau/Spreewald
	14 Kyritz		22 Schipkau
	17 Luckenwalde		23 Schwedt/Oder
	18 Neustadt (Dosse)		24 Senftenberg
	20 Prenzlau		
	27 Vetschau/Spreewald		
	29 Wittstock/Dosse		

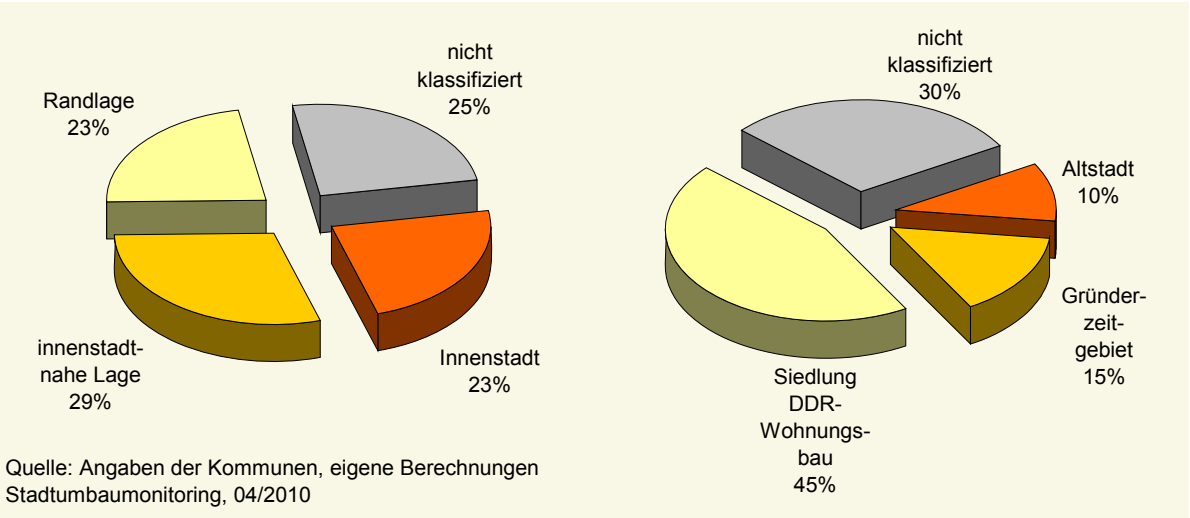
Quelle: Angaben der Kommunen, AfS, eigene Berechnungen

Beobachtungsgebiete

Die Leerstandssituation auf teilräumlicher Ebene wurde auf der Grundlage der aus Anlage 1 ersichtlichen Typisierung der Beobachtungsgebiete für das Berichtsjahr ausgewertet. Die Verteilung des für die Beobachtungsgebiete gemeldeten Wohnungsleerstands in Höhe von 37.842 WE entsprechend den Angaben von 29 Monitoringgemeinden (ohne Frankfurt (Oder), Fürstenwalde/Spree) für 2008 zeigt Abb. 31. Die

Leerstände befinden sich mit einem Anteil von 23 % in der Innenstadt, von 29 % in innenstadtnaher Lage und nur zu 23 % in Randlage. Fast die Hälfte des Leerstands entfällt auf Siedlungen des DDR-Wohnungsbaus.

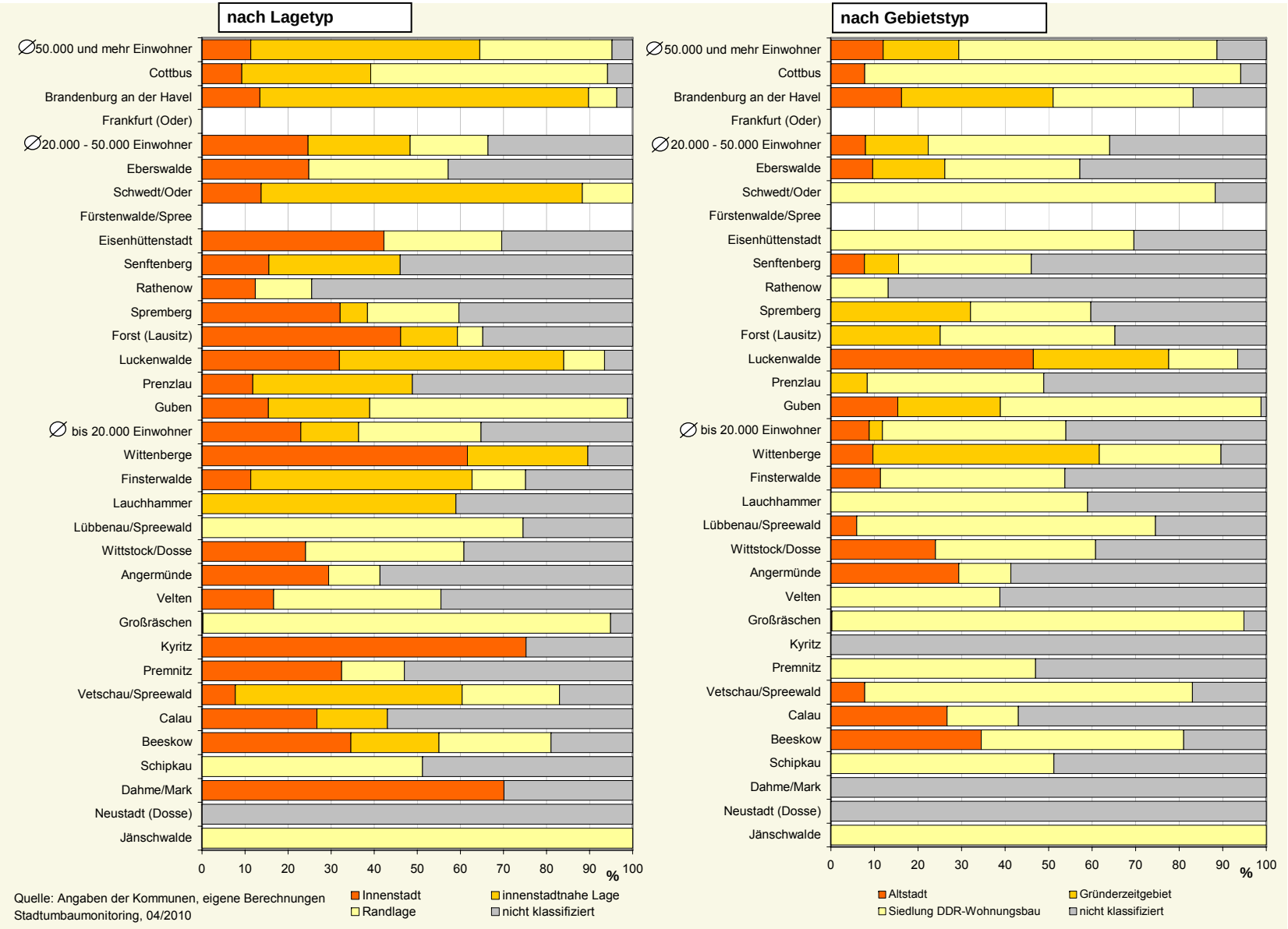
Abb. 31 Verteilung des Wohnungsleerstands in den Beobachtungsgebieten 2008 nach Lage- und Gebietstypen (Monitoringgemeinden insgesamt, n=29)



Quelle: Angaben der Kommunen, eigene Berechnungen Stadtumbaumonitoring, 04/2010

Die Verteilung des Wohnungsleerstands 2008 nach Lage- und Gebietstypen in den einzelnen Monitoringgemeinden zeigt Abb. 32. Für Frankfurt (Oder) und Fürstenwalde/Spree war eine Verortung nicht möglich, weil die notwendigen Daten nicht bereit gestellt wurden. Als besonders kritisch hervorzuheben sind Wittenberge, Kyritz und Dahme/Mark durch einen Leerstand von mehr als 50 % in der Innenstadt. In Wittenberge ist das Jahnschulviertel mit Abstand der Leerstandsschwerpunkt. In Kyritz und Dahme/Mark existiert dagegen jeweils nur ein Beobachtungsgebiet, welches sowohl die Innenstadt einschließt, als auch weit darüber hinaus reicht. In zehn Gemeinden befinden sich mehr als 50 % des Leerstands in Siedlungen des DDR-Wohnungsbaus. Für Dahme/Mark, Kyritz und Neustadt (Dosse) ließen sich auf Grund der Durchmischung von verschiedenen Gebietstypen diese nicht bestimmen.

Abb. 32 Wohnungsleerstand 2008 nach Lage- und Gebietstypen



Quelle: Angaben der Kommunen, eigene Berechnungen
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

2.3.2 Wohnungsunternehmen

2.3.2.1 BBU-Wohnungsunternehmen

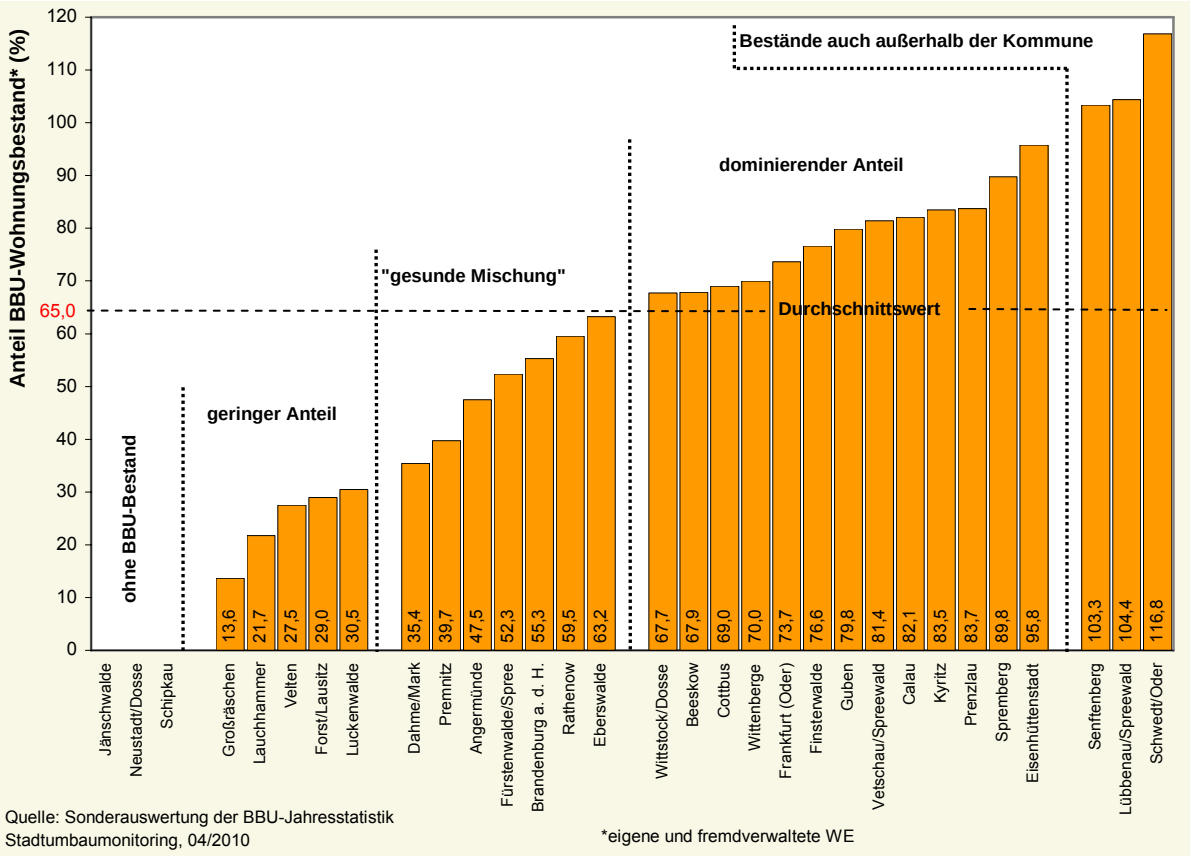
Die Analyse der Entwicklung der Wohnungsbestände der organisierten Wohnungswirtschaft in den Monitoringgemeinden erfolgt auf Grundlage der BBU-Statistik. Die Informationen werden allerdings nur gemeindeweise aggregiert und nicht unternehmensbezogen zur Verfügung gestellt. Bedingt durch Datenlücken und Unplausibilitäten in der Statistik führt die Untersuchung sämtlicher Einzelmerkmale zum Wohnungsbestand aller erfassten Wohnungsunternehmen nicht zu belastbaren Ergebnissen. Die Daten werden deshalb geschichtet ausgewertet:

- Schicht 1 – Wohnungsbestand und Leerstand aller meldenden BBU-Wohnungsunternehmen in den Monitoringgemeinden im Berichtsjahr (70 WU, 199 TWE),
- Schicht 2 – Wohnungsbestand und Leerstand der BBU-Wohnungsunternehmen im Berichtsjahr mit vollständigen Angaben zu Baualter und Sanierungsgrad (62 WU, 182 TWE),
- Schicht 3 – Wohnungsbestand und Leerstand der seit 2005 durchgängig meldenden BBU-Wohnungsunternehmen mit vollständigen Angaben zum Baualter und Sanierungsgrad (32 WU, 120 TWE in 2008).

Schicht 1 – Wohnungsbestand und Leerstand 2008

Diese Schicht enthält den Gesamtbestand der meldenden BBU-Wohnungsunternehmen im Jahr 2008. In Jänschwalde, Neustadt (Dosse) und Schipkau waren im Berichtsjahr keine Wohnungsunternehmen im BBU organisiert. Somit verbleiben 28 Monitoringgemeinden mit 70 Unternehmen, die über einen Bestand von 199 Tausend Wohnungen bzw. einen Anteil am Mietwohnungsbestand von durchschnittlich 65,0 % verfügen (s. Abb. 33; Anlage 6, Tab. 1). Dabei wurde vereinfachend der Mietwohnungsbestand dem Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern nach der Fortschreibung des Wohnungs- und Gebäudebestands des AfS für 2008 gleichgesetzt. In Lübbenau/Spreewald, Senftenberg und Schwedt/Oder übersteigt der Wohnungsbestand der BBU-Wohnungsunternehmen den Wert für den Mietwohnungsbestand. Dieser Sachverhalt deutet darauf hin, dass die Unternehmen in diesen drei Fällen auch über Wohnungsbestände außerhalb der Städte verfügen.

Abb. 33 Anteil des erfassten BBU-Wohnungsbestands am Mietwohnungsbestand der Monitoringgemeinden am 31.12.2008



Quelle: Sonderauswertung der BBU-Jahresstatistik
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

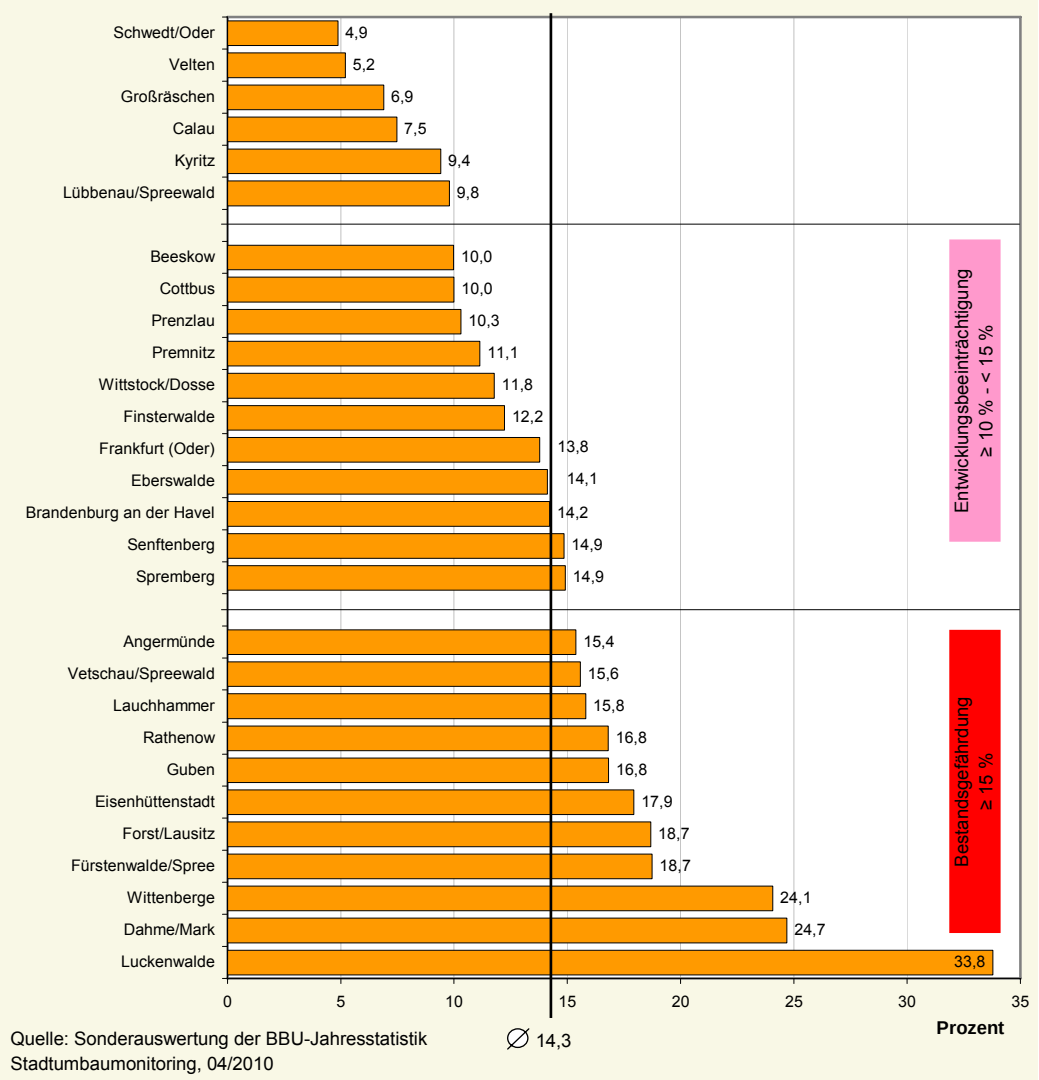
*eigene und fremdverwaltete WE

In den Beständen der BBU-Unternehmen sind im Berichtsjahr 27 Tausend Wohnungen nicht vermietet, was einem Anteil von 58,0 % am Leerstand der 28 Monitoringgemeinden entspricht. Der Mittelwert der Leerstandsquote der Wohnungsunternehmen in Höhe von 14,3 % liegt mit 3,5 %-Punkten deutlich über dem der Monitoringgemeinden (10,8 %), was die nach wie vor bestehende besondere Betroffenheit der Wohnungsunternehmen belegt.

Die Leerstandsquoten der BBU-Wohnungsunternehmen in den Monitoringgemeinden weist Abb. 34 aus. Nach den Grenzwerten des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) geht man ab einer Leerstandsquote von 10 % von einer Entwicklungsbeeinträchtigung und von über 15 % von einer Bestandsgefährdung eines Unternehmens aus. Gemäß dieser Bewertung sind in jeweils 11 Gemeinden Unternehmen in ihrem Bestand gefährdet bzw. in ihrer Entwicklung beeinträchtigt. Im Vorjahr waren noch in 13/12 Gemeinden bestandsgefährdete/in der Entwicklung beeinträchtigte Unternehmen ansässig. Damit hat sich eine leichte Verbesserung der Situation ergeben. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Auswertung aggregierte Daten zugrunde liegen, die Quoten aus den Leerständen und den Beständen

der Unternehmen je Stadt berechnet wurden und damit die Situation der einzelnen Wohnungsunternehmen in den Städten nivelliert wird.

Abb. 34 Leerstandsquoten der erfassten BBU-Mitgliedsunternehmen 2008 (Schicht 1)



Quelle: Sonderauswertung der BBU-Jahresstatistik
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

Da für Schicht 1 keine vollständigen Angaben zum Baualter und Sanierungsgrad vorliegen, ist auf der Ebene eine Untersuchung dieser Merkmale nicht sinnvoll.

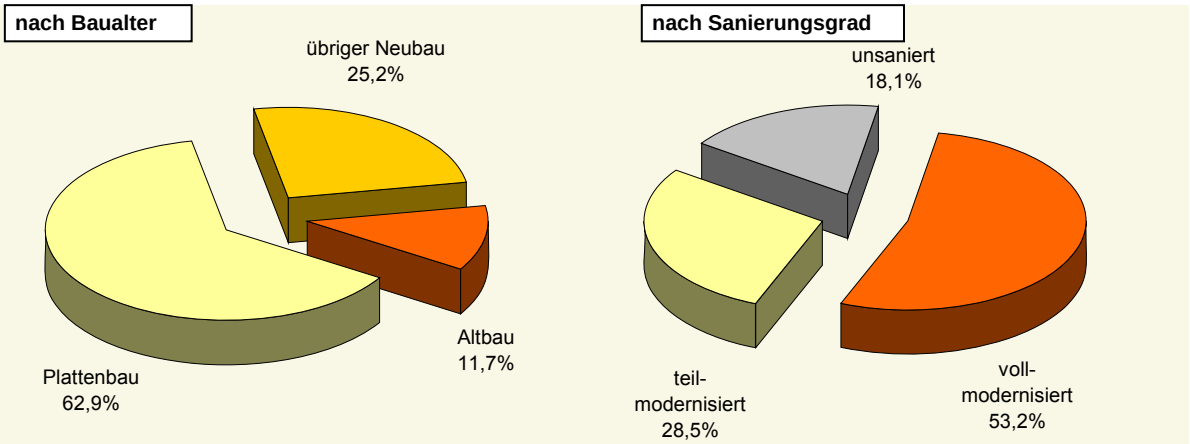
Schicht 2 – Wohnungsbestand und Leerstand 2008 nach Baualter und Sanierungsgrad ausgewählter Wohnungsunternehmen

In Schicht 2 wird die Teilmenge des Wohnungsbestands 2008 betrachtet, für die plausible Angaben zu Baualter und Sanierungsgrad vorliegen. Die Auswahl gewährleistet, dass die Bestandsangaben sowohl insgesamt als auch aufgeschlüsselt nach Einzelmerkmalen übereinstimmen. In Einzelfällen können aber Abweichungen zwischen den

Bestandsangaben insgesamt und nach Einzelmerkmalen von maximal 10 % auftreten, die jedoch im Interesse eines umfassenderen Überblicks toleriert werden.

Für 62 Wohnungsunternehmen mit einem Wohnungsbestand von 182 Tausend Wohnungen in 28 Monitoringgemeinden liegen Daten vor (s. Anlage 6, Tab. 2). Diese Unternehmen verwalten annähernd zwei Drittel des Mietwohnungsbestands der Monitoringgemeinden. Mit einem Anteil von 62,9 % wurden die meisten Wohnungen in Plattenbauweise errichtet, 53,2 % sind vollmodernisiert (s. Abb. 35).

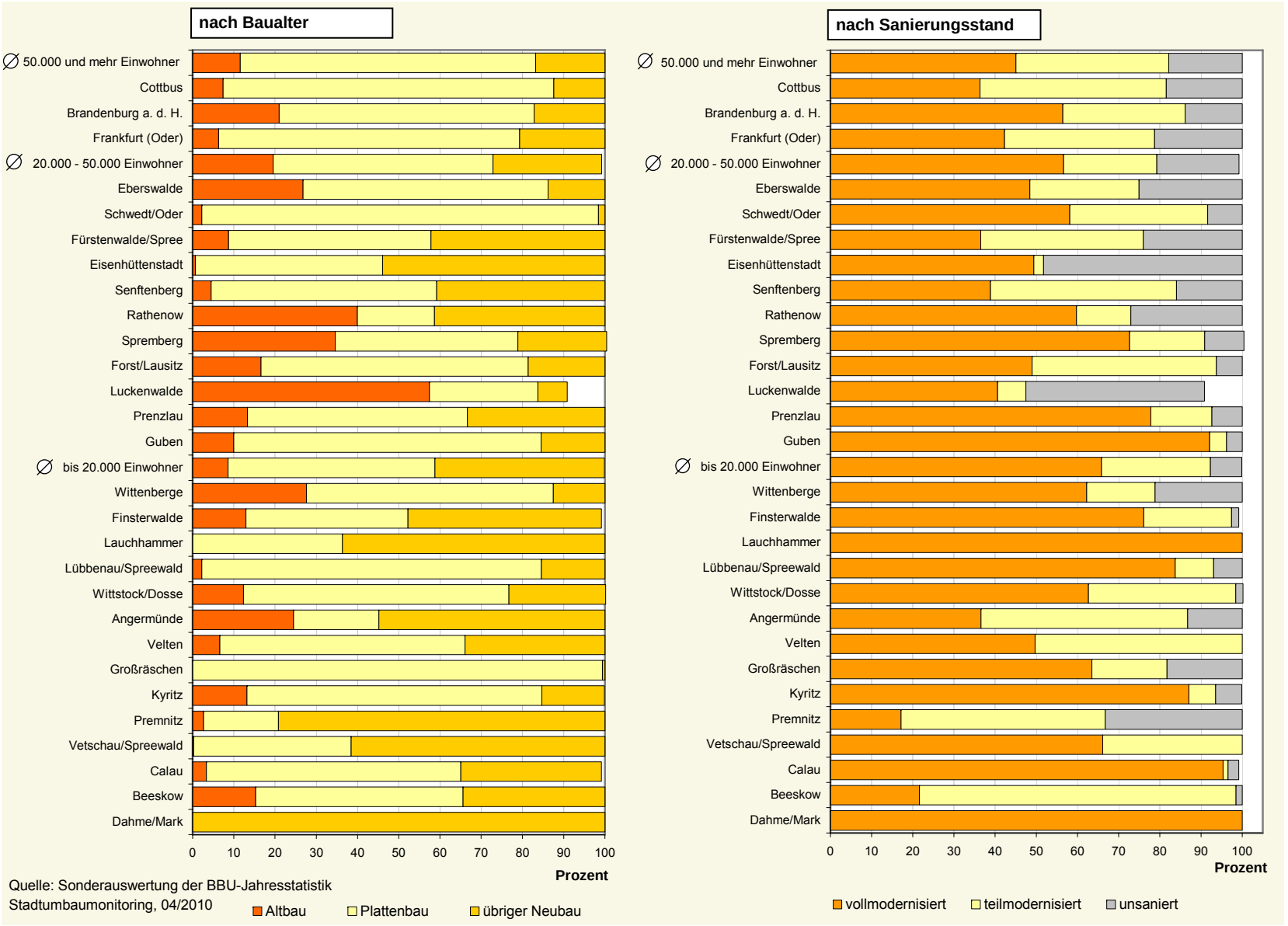
Abb. 35 Bestandsanteile nach Baualtersklassen und Sanierungsgrad der erfassten BBU-Mitgliedsunternehmen in den Programmgemeinden insgesamt 2008 (Schicht 2, n=28)



Quelle: Sonderauswertung der BBU-Jahresstatistik
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

Die Struktur des Wohnungsbestands nach Baualtersklassen und Sanierungsgrad der erfassten BBU-Mitgliedsunternehmen in den Monitoringgemeinden ist aus Abb. 36 zu ersehen. In vier Städten (Calau, Finsterwalde, Luckenwalde und Spremberg) decken sich die Bestandsangaben nach Einzelmerkmalen nicht mit den Angaben zum Wohnungsbestand insgesamt, wobei die Abweichungen innerhalb des o. g. Toleranzbereiches liegen.

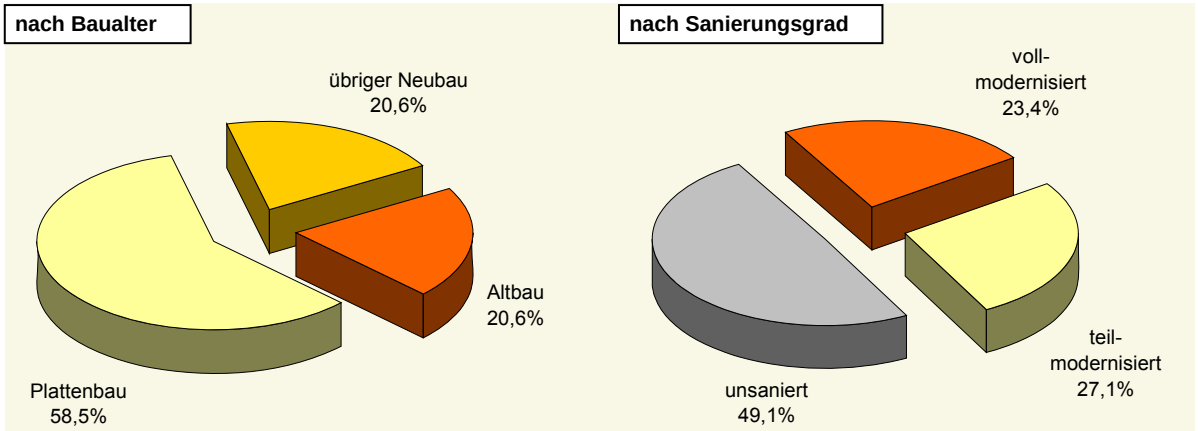
Abb. 36 Bestandsanteile nach Baualtersklassen und Sanierungsstand der erfassten BBU-Mitgliedsunternehmen in den Monitoringgemeinden 2008 (Schicht 2)



Quelle: Sonderauswertung der BBU-Jahresstatistik Stadtumbaumonitoring, 04/2010

In 61 der 62 erfassten Unternehmen stehen 25 Tausend Wohnungen leer. Dieser Wert gilt für 27 Gemeinden, da für Dahme/Mark zwar Angaben zum Wohnungsbestand, nicht aber zum Leerstand vorliegen. Die erfassten BBU-Wohnungsunternehmen haben damit einen Anteil von 54,1 % am Leerstand der 27 Gemeinden. Die unvermieteten Wohnungen liegen mit 58,5 % hauptsächlich im Plattenbau und zu je einem Fünftel im Altbau und übrigen Neubau. Die Hälfte und damit die meisten der leerstehenden Wohnungen sind unsaniert (s. Abb. 37). 27,1 % der leerstehenden Wohnungen sind teilsaniert und 23,4 % vollsaniert.

Abb. 37 Leerstandsverteilung nach Baualter und Sanierungsgrad der erfassten BBU-Mitgliedsunternehmen in den Monitoringgemeinden insgesamt 2008 (Schicht 2)



Quelle: Sonderauswertung der BBU-Jahresstatistik
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

Die Leerstandsstrukturen in den einzelnen Monitoringgemeinden sind aus Anlage 6, Tab. 3 und Abb. 38 ablesbar. Abweichungen zwischen den Bestandsangaben insgesamt und nach Einzelmerkmalen bestehen in Großräschen, Guben, Prenzlau, Luckenwalde und Spremberg. In Frankfurt (Oder) ist der Leerstand im Neubau (1.101 WE) kleiner als der im Plattenbau (1.260 WE), was auf Grund der geltenden Beziehung Neubau = Plattenbau + übriger Neubau unplausibel ist. Die Abweichungen führen zwar zu Ungenauigkeiten im Gesamtergebnis, überschreiten aber nicht den o. g. Toleranzbereich.

Abb. 38 Leerstandsverteilung der erfassten BBU-Mitgliedsunternehmen nach Baualter und Sanierungsstand in den Monitoringgemeinden 2008 (Schicht 2)

Quelle: Sonderauswertung der BBU-Jahresstatistik Stadtumbaumonitoring, 04/2010

Schicht 3 – Entwicklung Wohnungsbestand und Leerstand der letzten drei Jahre

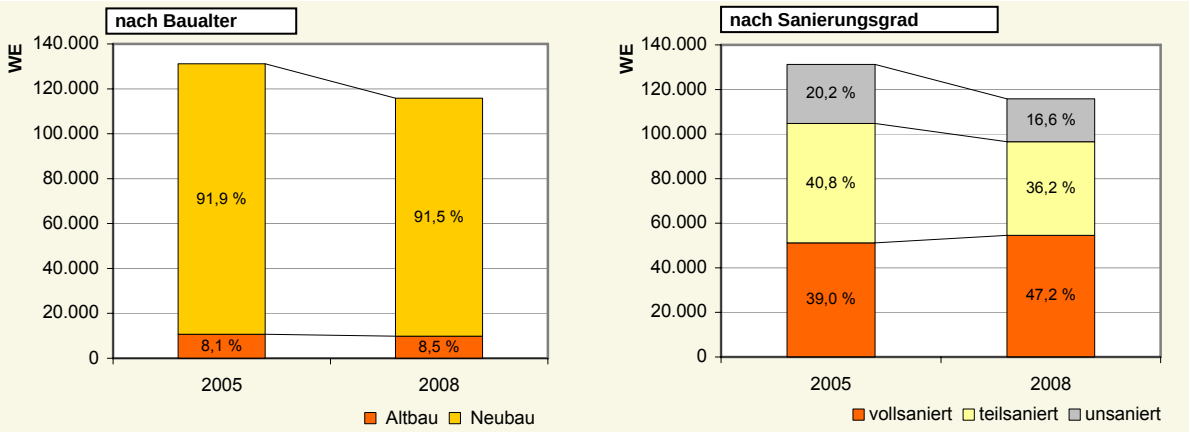
Die Datenauswahl in Schicht 3 dient der Analyse der Bestandsentwicklung im Zeitraum 2005 bis 2008. Hier wurden nur die Angaben der Wohnungsunternehmen, die ihren Bestand mit allen Einzelmerkmalen durchgängig plausibel gemeldet haben, berücksichtigt. Der Zeitraum musste auf drei Jahre beschränkt werden, da eine Vergrößerung des Zeitfensters auf Grund von Datenlücken zu einer weiteren Reduzierung des analysierbaren Wohnungsbestands geführt hätte.

Auf dieser Ebene soll auch der Frage nachgegangen werden, inwieweit sich die Wohnungsbestände nach Baualter und Sanierungsgrad im Verlauf des Stadtumbauprozesses verändert haben. Da Angaben zum Baualter und Sanierungsgrad der Zu- und Abgänge fehlen, lassen sich diese Aussagen nur indirekt aus den Bestandsveränderungen ableiten. Als Gründe dafür sind zu nennen:
Da eine von Jahr zu Jahr unterschiedliche Einstufung der Bestände nach Baualter und Sanierungsgrad durch die Wohnungsunternehmen erfolgen kann, sind solche Einflüsse auf die Ergebnisse nicht zu vermeiden. Darüber hinaus kann eine Verschlechterung/Alterung des Bestandes zu einer im Verlauf der Zeit veränderten Einschätzung der Unternehmen hinsichtlich des Bauzustandes der Objekte führen. Außerdem wurden Abweichungen zwischen Wohnungsbestand bzw. Leerstand einerseits und der Aufschlüsselung nach Baualter bzw. Sanierungsgrad andererseits bis maximal 10 % toleriert. Die Ergebnisse können deshalb zwar im Einzelfall unplausibel erscheinen, für alle Wohnungsunternehmen zusammen lassen sich trotzdem mit ausreichender Genauigkeit die Entwicklungstendenzen zu den Auswirkungen des Rückbaus auf die Bestandsstruktur feststellen.

Für 32 Unternehmen in 19 Monitoringgemeinden liegen die notwendigen Daten vor. Diese BBU-Unternehmen verfügen in 2008 über 116 Tausend Wohnungen bzw. über die Hälfte des Mietwohnungsbestands der Gemeinden (s. Anlage 6, Tab. 5). Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Wohnungsbestand um –3,8 % und in den letzten drei Jahren um –11,8 % reduziert.

Im Zeitraum 2005 bis 2008 ist der Neubaubestand von der Reduzierung (–12,2 %) deutlich stärker als der Altbau (–7,3 %) betroffen (s. Anlage 6, Tab. 6). Die Anzahl der vollmodernisierten Wohnungen hat sich um 6,8 % erhöht. Mit –27,7 % ist die Zahl der unsanierten Wohnungen stärker rückläufig als die der teilmodernisierten mit –21,6 % (s. Anlage 6, Tab. 7). Die Bestandsstruktur nach Baualter und Sanierungsgrad hat sich damit wie aus Abb. 39 ersichtlich verändert.

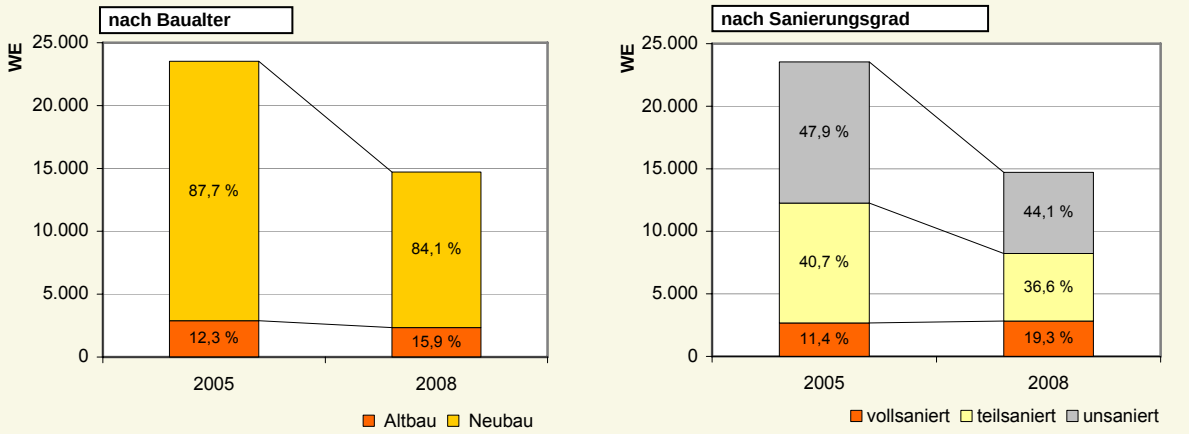
Abb. 39 Wohnungsbestandsveränderung in den erfassten BBU-Mitgliedsunternehmen 2005 – 2008 nach Baualter und Sanierungsgrad (Schicht 3, n=19)



Quelle: Sonderauswertung der BBU-Jahresstatistik, Stadtumbaumonitoring, 04/2010

Im Berichtsjahr waren in den Unternehmen 15 Tausend Wohnungen und damit im Vergleich zu 2005 neun Tausend Wohnungen weniger unvermietet (s. Anlage 6, Tab. 8). Der Wohnungsleerstand wurde in dieser Zeit im Neubau (–40,1 %) stärker als im Altbau (–19,2 %) gesenkt (s. Anlage 6, Tab. 9). Bei den Veränderungen nach Sanierungsgrad ist im Bereich der vollmodernisierten Wohnungen ein Leerstandszuwachs von 5,7 % zu verzeichnen (s. Anlage 6, Tab. 10). Im Segment der unsanierten Bestände hat er um –42,4 % und der teilmodernisierten Bestände um –43,8 % abgenommen. Die Auswirkungen auf die Struktur nach Baualter und Sanierungsgrad zeigt Abb. 40.

Abb. 40 Entwicklung des Wohnungsleerstands in den erfassten BBU-Unternehmen 2005 – 2008 nach Baualter und Sanierungsgrad (Schicht 3, n=19)



Quelle: Sonderauswertung der BBU-Jahresstatistik, Stadtumbaumonitoring, 04/2010

Die durchschnittliche Leerstandsquote von 11,2 % (2008) wurde im Vergleich zum Vorjahr um –1,2 %-Punkte und zu 2005 um –3,0 %-Punkte gesenkt. Der Leerstand konnte damit nicht im gleichen Umfang wie der Wohnungsbestand reduziert werden. Das Ergebnis zeigt außerdem, dass der Leerstand in den BBU-Wohnungsunternehmen stärker als in den Monitoringgemeinden (nach Anlage 4, Tab. 5: 2007/08 Rückgang um –1,1 %-Punkte, 2005/08 um –1,6 %-Punkte) abgebaut wurde.

2.3.2.2 Wohnungsleerstand in Wohnungsunternehmen mit mehr als 200 WE

Da die Bestandsinformationen des BBU nur auf Gemeindeebene vorliegen, werden zusätzlich dazu Angaben für die Wohnungsunternehmen mit mehr als 200 WE erfasst und ausgewertet, um unternehmensbezogene Aussagen zur Leerstandsentwicklung treffen zu können. Im Berichtsjahr waren von den 81 erfassten Wohnungsunternehmen gemäß den Grenzwerten des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW 15 bzw. 18,5 % als in ihrer Entwicklung beeinträchtigt und 30 bzw. 37,5 % als bestandsgefährdet einzustufen (s. Anlage 4, Tab. 6).

Zur Entwicklung ist festzustellen, dass sich die Anzahl der Wohnungsunternehmen seit 2006 leicht erhöht hat. Die bestandsgefährdeten Wohnungsunternehmen haben im Berichtsjahr sowohl nach absoluten als auch nach Prozentwerten seit 2006 den Tiefststand erreicht. Die Zahl der entwicklungsbeeinträchtigten Unternehmen hat sich zwar gegenüber dem Vorjahr reduziert, jedoch noch nicht wieder das Niveau von 2006 erreicht (s. Tab. 10).

Tab. 10 Entwicklung der Leerstandssituation der Wohnungsunternehmen 2006 – 2008

	2006	2007	2008
Wohnungsunternehmen	**77**	**80**	**81**
entwicklungsbeeinträchtigt			
Anzahl	14	17	15
Anteil (%)	18,2	21,3	18,5
bestandsgefährdet			
Anzahl	37	35	30
Anteil (%)	48,0	43,8	37,1

Quelle: eigene Berechnungen

Während 2006 in Wohnungsunternehmen von 26 bzw. 83,9 % der Monitoringgemeinden akuter Handlungsbedarf (Leerstandsquoten von mehr als 15 %) bestand, hat sich die Zahl kontinuierlich auf 22 bzw. 71,0 % im Berichtsjahr reduziert. Damit kann festgestellt werden, dass der Stadtumbauprozess in den Wohnungsunternehmen zu einer deutlichen Entspannung der Leerstandssituation geführt hat.

2.4 Siedlungs- und Verkehrsfläche

Um die Wettbewerbsfähigkeit der Städte unter Schrumpfungsbedingungen zu erhalten, ist eine Anpassung der Stadtstruktur an die rückläufige Nachfrage und die Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke anzustreben. Um dazu Aussagen treffen zu können, wird seit 2004 auf der Grundlage der Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung des AfS die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche beobachtet. Im Blick sind dabei die Nutzungsarten Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche ohne Abbauland, Erholungsfläche, Verkehrsfläche und Friedhöfe, wobei diese Flächenarten zusammen die Siedlungs- und Verkehrsfläche ergeben.

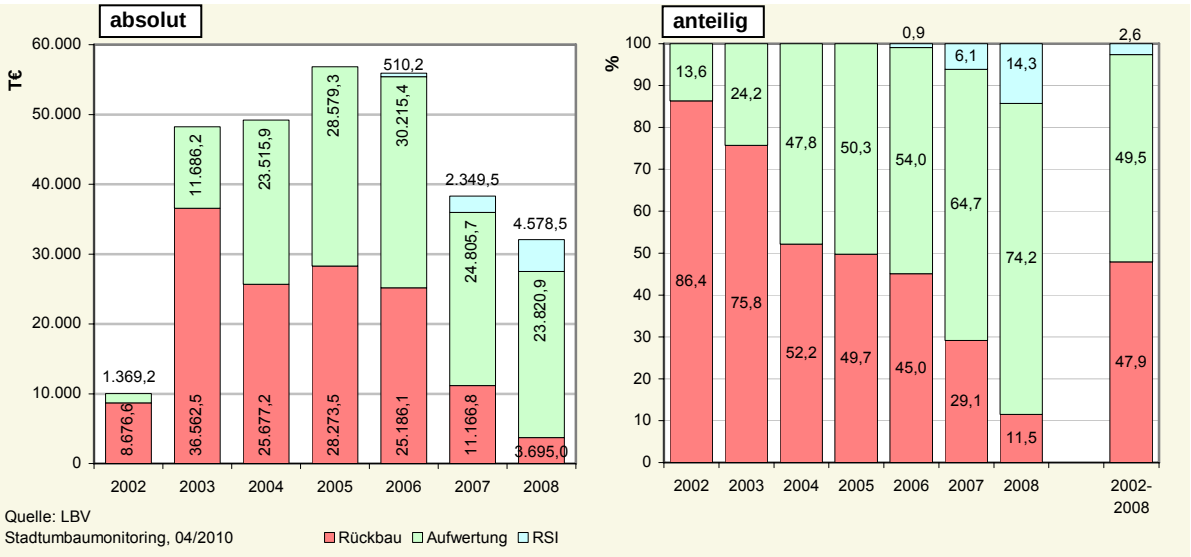
Der Stadtumbau hat trotz Bevölkerungsverlusten und Wohnungsrückbau immer noch nicht zu einem Stopp der Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke geführt. Im Berichtsjahr ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche pro TEW im Durchschnitt der Monitoringgemeinden um 3,7 % angestiegen (s. Anlage 7). Absolut wurde die Siedlungs- und Verkehrsfläche um 1.189 ha vergrößert, wobei alle Gemeinden mit Ausnahme von Jänschwalde einen Zuwachs verbuchen. Das Wachstum hat sich gegenüber 2006/07 (392 ha) und 2005/06 (633 ha) deutlich erhöht. Für die letzten vier Jahre ergibt sich ein Zuwachs der normierten Siedlungs- und Verkehrsfläche von durchschnittlich 11,6 % und nach absoluten Werten für die Monitoringgemeinden zusammen von 2.853 ha bzw. 2,0 ha pro Tag. Es muss allerdings berücksichtigt werden, dass die Siedlungs- und Verkehrsfläche nicht gleichgesetzt werden darf mit bebauter Fläche. Vielfach werden Rückbauflächen als neue Freiflächen genutzt und damit statistisch weiter als Siedlungsfläche geführt.

2.5 Förderung

Gesamtheit der Monitoringgemeinden

Der Fördermitteleinsatz im Programm Stadtumbau Ost wurde auf der Grundlage der Einzelbestätigungen ermittelt. Bewilligt wurden im Zeitraum bis 12/2008 insgesamt 290,7 Millionen €. Das jährliche Fördervolumen ist zunächst bis auf den Höhepunkt mit rd. 57 Millionen € im Jahr 2005 angestiegen und seit dem rückläufig (s. Abb. 41). In 2006 wurde zusätzlich zu den beiden Teilprogrammen Rückbau und Aufwertung das Teilprogramm Rückführung der städtischen Infrastruktur (RSI) durch das Land aufgelegt. Während 2002 mit 86,4 % des Fördermittelvolumens der Rückbau überwogen hat, wurde in den Folgejahren der Anteil kontinuierlich reduziert. Die Aufwertungsmittel dominieren erstmals 2005 mit einem Anteil von 50,3 % und weiter in den Folgejahren. Bezogen auf die bisherige Laufzeit des Programms macht die Aufwertung inzwischen 49,5 % des gesamten Fördervolumens aus. Damit wurde das Ziel des Einsatzes von Fördermitteln je zur Hälfte für Rückbau und Aufwertung erreicht.

Abb. 41 Förderung im Programm Stadtumbau Ost bis einschließlich 12/2008



Monitoringgemeinden

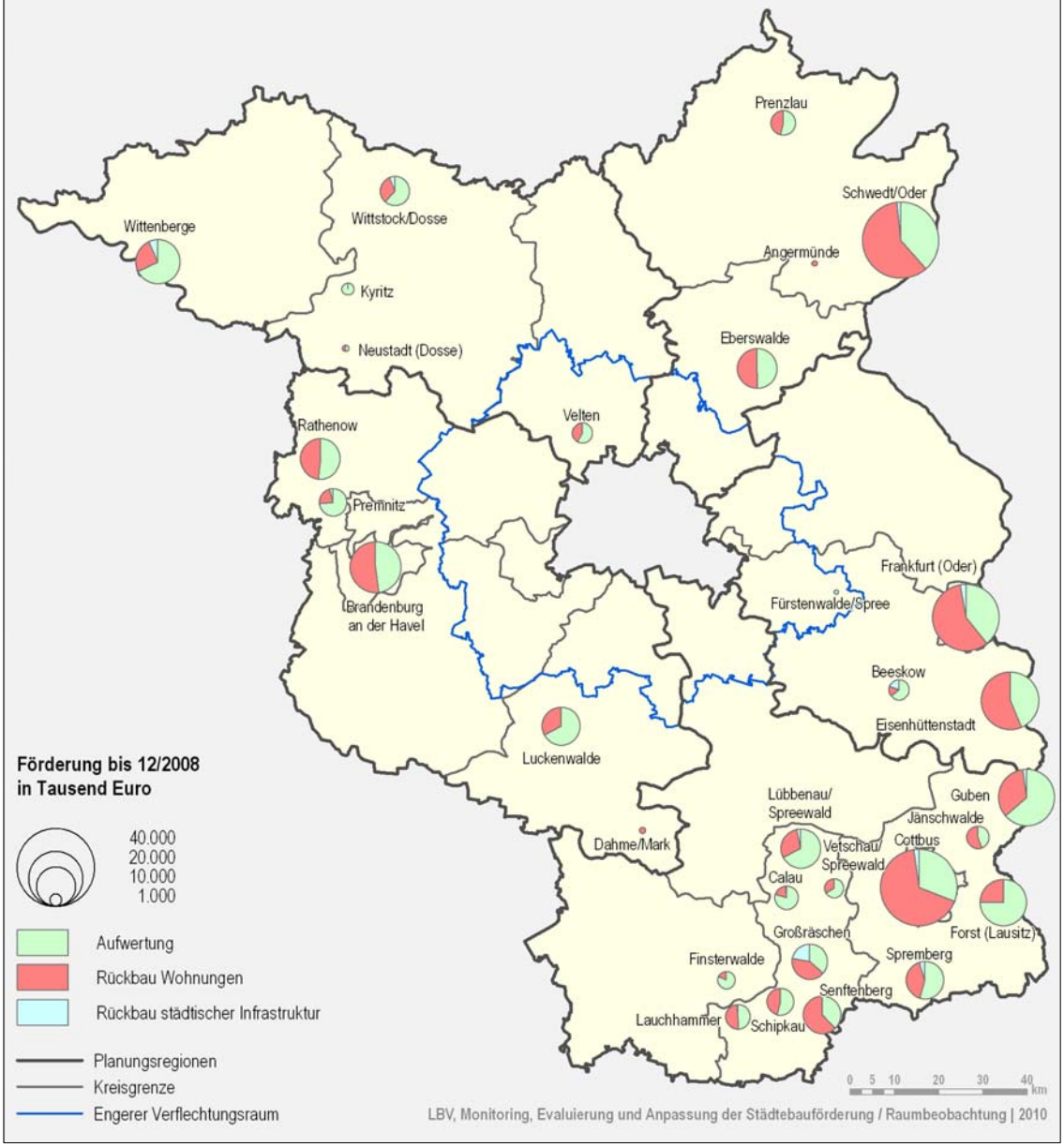
Im Programm Stadtumbau Ost wurden bis 12/2008 im Durchschnitt 9,4 Millionen € pro Gemeinde bewilligt (s. Anlage 8). In Abb. 42 und Karte 4 sind die für die einzelnen Monitoringgemeinden gewährten Fördermittel in absoluten Werten, pro Einwohner und die Anteile der Programmteile ausgewiesen. Im betrachteten Zeitraum haben nach absoluten Werten Cottbus und nach normierten Werten Jänschwalde die höchste Förderung erhalten. Die Anteile der Teilprogramme variieren in den Monitoringgemeinden sehr stark. Angermünde und Dahme/Mark wurden bisher ausschließlich mit Mitteln aus dem Teilprogramm Rückbau, Fürstenwalde/Spree aus dem Teilprogramm Aufwertung gefördert. In Großräschen ist mit 22,5 % der Anteil des Teilprogramms RSI am größten.

Abb. 42 Förderung im Programm Stadtumbau Ost in den Monitoringgemeinden bis 2008

Quelle: LBV
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

Land Brandenburg **Karte 4**

Förderung Programm Stadtumbau Ost in den Monitoringgemeinden bis 12/2008



Prognosen, Ziele des Stadtumbaus und tatsächliche Entwicklung im Vergleich

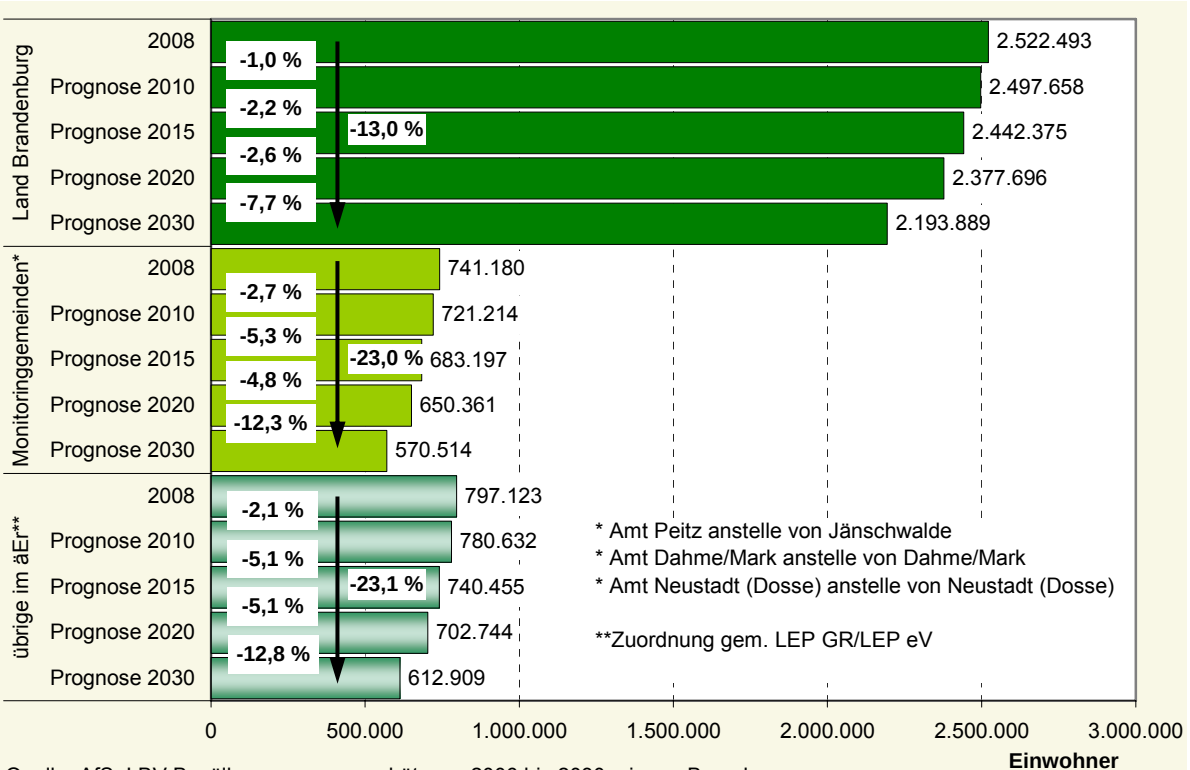
3

3.1 Bevölkerungsprognose

Gesamtheit der Monitoringgemeinden

Nach der Bevölkerungsvorausschätzung 2007 bis 2030 für die Ämter und amtsfreien Gemeinden des Landes Brandenburg des LBV vom Mai 2008 ist auch weiterhin eine rückläufige Einwohnerentwicklung zu erwarten. Für die Monitoringgemeinden[2] wird im Zeitraum 2008 bis 2015 mit einem Verlust von 58 Tausend Einwohnern gerechnet. Der Bevölkerungsverlust (–8,0 %) ist mehr als doppelt so hoch als im Land Brandenburg (–3,2 %). Die Unterschiede zu den übrigen Gemeinden des äußeren Entwicklungsraumes sind dagegen gering (0,8 %-Punkte). Die weiteren Bevölkerungsveränderungen in 5-Jahres-Etappen für den Zeitraum 2008 bis 2030 sind aus Abb. 43 ersichtlich.

Abb. 43 Prognostizierte Bevölkerungsveränderung im Land Brandenburg und den Monitoringgemeinden insgesamt 2008 – 2030



Quelle: AfS, LBV Bevölkerungsvorausschätzung 2006 bis 2030, eigene Berechnungen
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

[2] Da die Bevölkerungsvorausschätzung 2007 bis 2030 für die Ämter und amtsfreien Gemeinden des Landes Brandenburg vom Mai 2008 keine Prognosedaten für amtsangehörige Gemeinden enthält, wurden stattdessen die Werte für Amt Peitz anstelle von Jänschwalde, Amt Dahme/Mark anstelle von Dahme/Mark und Amt Neustadt (Dosse) anstelle von Neustadt (Dosse) verwendet.

Monitoringgemeinden

Der Bevölkerungsverlust der Monitoringgemeinden 2008 bis 2015 beträgt nach der o. g. Vorausschätzung im Durchschnitt –7,9 % bzw. –1,13 % pro Jahr. Die Einwohnerzahl wird in diesem Zeitraum minimal um –2,4 % in Velten und maximal um –14,6 % in Eisenhüttenstadt zurückgehen (s. Anlage 9, Tab. 1).

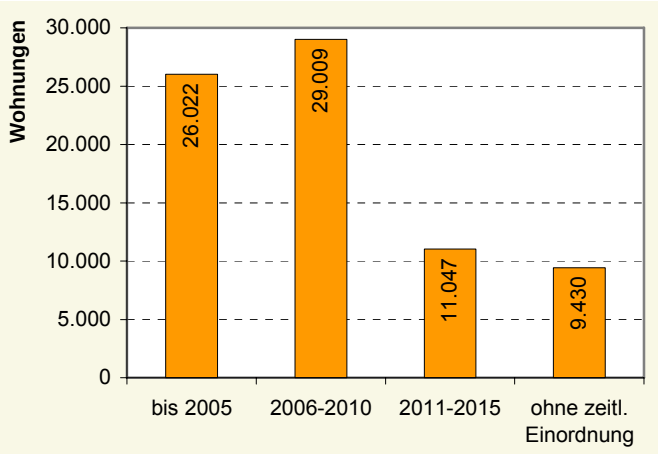
Für die Zeitspanne 2007 bis 2015 ergab sich dagegen ein durchschnittlicher Bevölkerungsverlust von –9,1 % bzw. –1,14 % pro Jahr. Der erwartete Bevölkerungsrückgang hat sich damit gegenüber dem Berichtsjahr 2007 geringfügig verlangsamt.

3.2 Geplanter Wohnungsabgang

Gesamtheit der Monitoringgemeinden

Die Monitoringgemeinden weisen ein geplantes Bauabgangsvolumen von 66,1 TWE für den Zeitraum 2002 bis 2015 und von 9,4 TWE ohne zeitliche Einordnung aus. Mit dem bis einschließlich 2008 realisierten Wohnungsrückbau von 46,0 TWE konnten die Rückbauziele des Landes (55 Tausend Wohnungen bis 2013) zum Stand 31.12.2008 zu 83,5 % erreicht werden. Unter Berücksichtigung des realisierten Bauabgangs verbleiben somit 20,1 TWE für den Zeitraum 2009 bis 2015.

Abb. 44 Geplanter Wohnungsabgang in den Monitoringgemeinden insgesamt nach Etappen



Quelle: Monitoringgemeinden, eigene Berechnungen
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

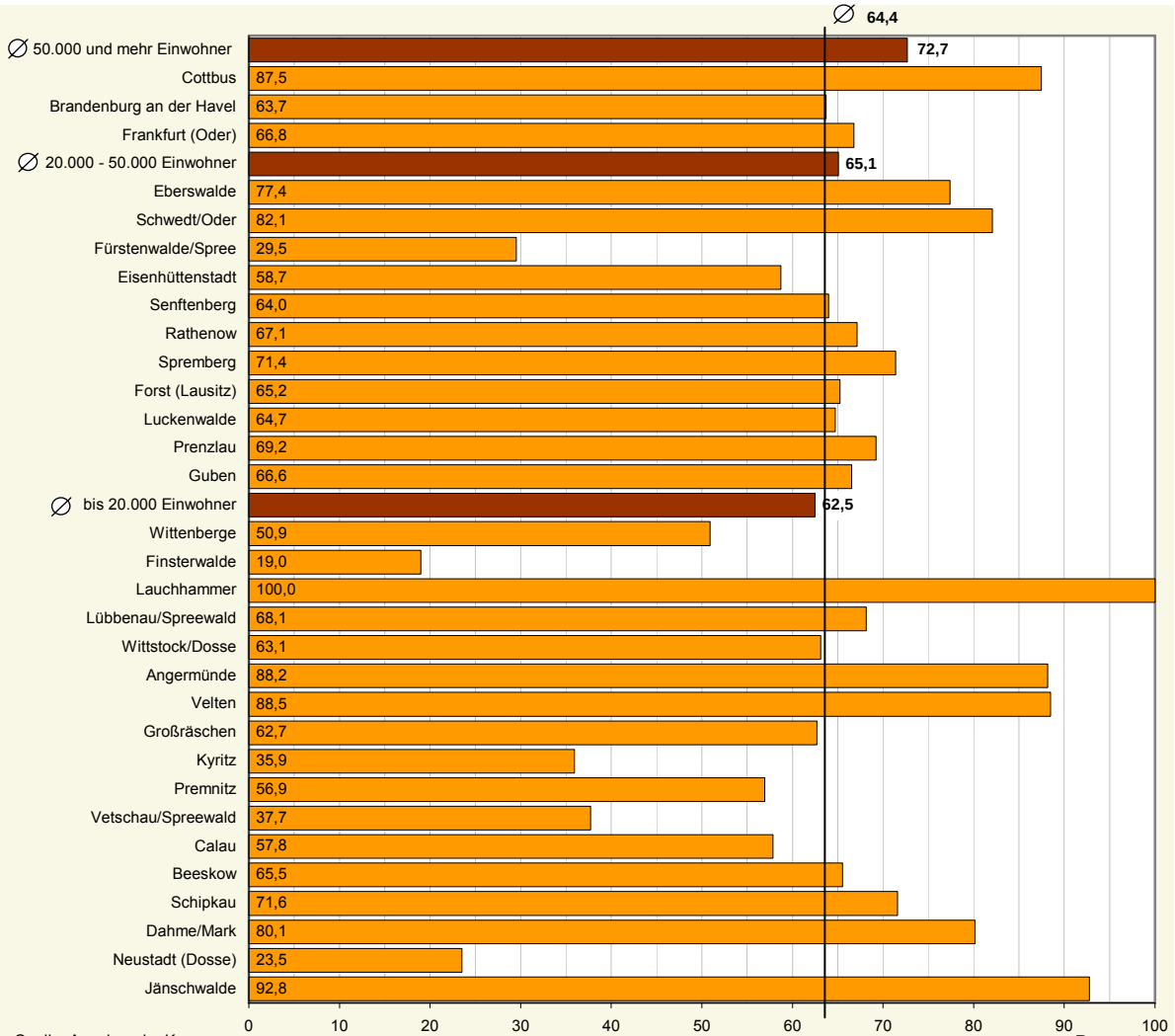
Die Aufschlüsselung der Bauabgangsplanung auf die einzelnen Etappen enthält Abb. 44. Demnach ist das größte Bauabgangsvolumen für die Etappe 2006 bis 2010 vorgesehen. In der folgenden Etappe wird sich der Umfang mehr als halbieren.

Monitoringgemeinden

Bis 2015 beabsichtigen die Monitoringgemeinden durchschnittlich 14,1 % ihres 2001 vorhandenen Wohnungsbestands zurückzubauen. Die Planung wurde bisher im Durchschnitt zu 64,4 % realisiert (s. Anlage 9, Tab. 2). Der Umsetzungsgrad ist im Einzelnen aus Abb. 45 ersichtlich, wobei die Spanne von 100,0 % (Lauchhammer) bis 19,0 % (Finsterwalde) reicht. Die großen Mittelstädte haben mit 72,7 % einen deutlich

höheren Umsetzungsgrad als die kleinen Mittelstädte (65,1 %) und die Kleinstädte (62,5 %) erreicht.

Abb. 45 Anteil des kumulierten Rückbaus bis 2008 am geplanten Wohnungsabgang bis 2015 (Umsetzungsgrad)



Quelle: Angaben der Kommunen
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

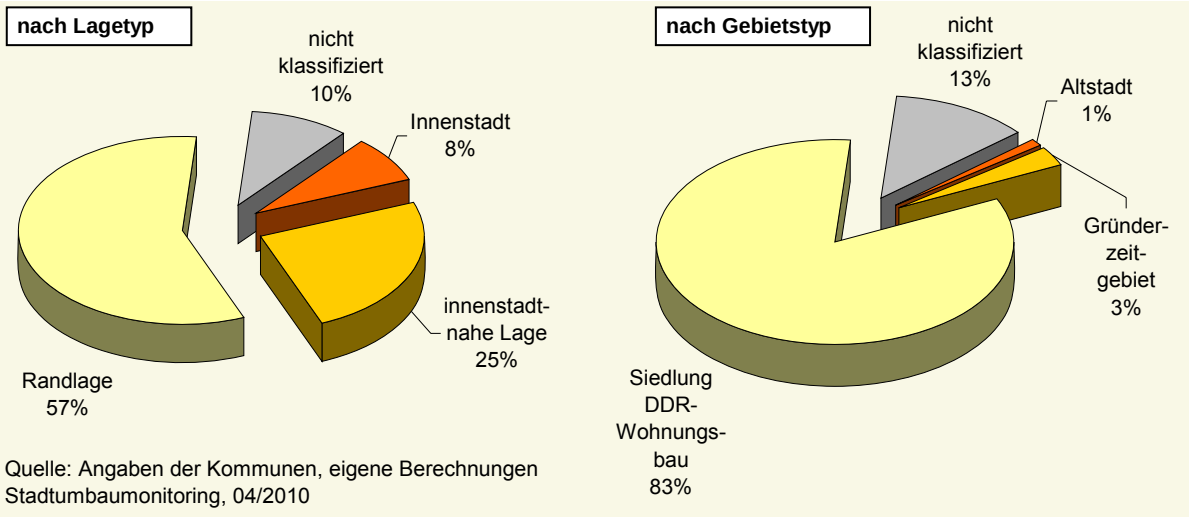
Es ist zu erwarten, dass zukünftig zunehmend Probleme, geeignete Rückbauobjekte zu finden, auftreten werden. Zur näheren Beurteilung der Situation werden die vorliegenden Informationen zur Bauweise und zum Sanierungsgrad der Wohnungen ausgewählter BBU-Unternehmen in Anlage 6, Tab. 4 genutzt. Allerdings liegen die benötigten Daten der Unternehmen nur für eine Teilmenge des Wohnungsbestands vor. Darüber hinaus ist festzustellen, dass Lauchhammer bis 2015 keinen Bauabgang gemeldet hat. Die folgende Einschätzung kann deshalb nur eingeschränkt zutreffend sein und bezieht sich lediglich auf 27 Monitoringgemeinden.

Im Plattenbau ist rein rechnerisch in der Mehrzahl der Monitoringgemeinden noch ein ausreichendes Rückbaupotenzial vorhanden. Ausnahmen bilden Dahme/Mark, Großräschen, Premnitz und Rathenow – in diesen vier Gemeinden stehen für die Umsetzung des geplanten Bauabgangs der jeweiligen Stadt nicht mehr in ausreichender Menge Wohnungen im Plattenbau der BBU-Unternehmen zur Verfügung. Nur in 13 und damit in weniger als der Hälfte der Monitoringgemeinden ist die Zahl der unsanierten Wohnungen größer als der geplante Wohnungsabgang bis 2015. In den übrigen 14 Gemeinden fehlen somit unsanierte Wohnungen für den Rückbau im Bestand der BBU-Wohnungsunternehmen.

Beobachtungsgebiete

Auf Grund der Datenlage lässt sich der für die Laufzeit des Programms geplante Bauabgang nicht vollständig, sondern nur von 29 Monitoringgemeinden (nicht für Luckenwalde und Wittenberge) in Höhe von 61,3 Tausend Wohnungen verorten (d. h. rd. 93 % des geplanten Bauabgangs lt. Anlage 9, Tab. 2). Nach Lagetypen überwiegt der geplante Bauabgang mit 57 % in Beobachtungsgebieten in Randlage und nach Gebietstypen mit 83 % in Siedlungen des DDR-Wohnungsbaus (s. Abb. 46). Die Größenverhältnisse haben sich damit gegenüber dem Berichtsjahr 2006 nur marginal verändert.

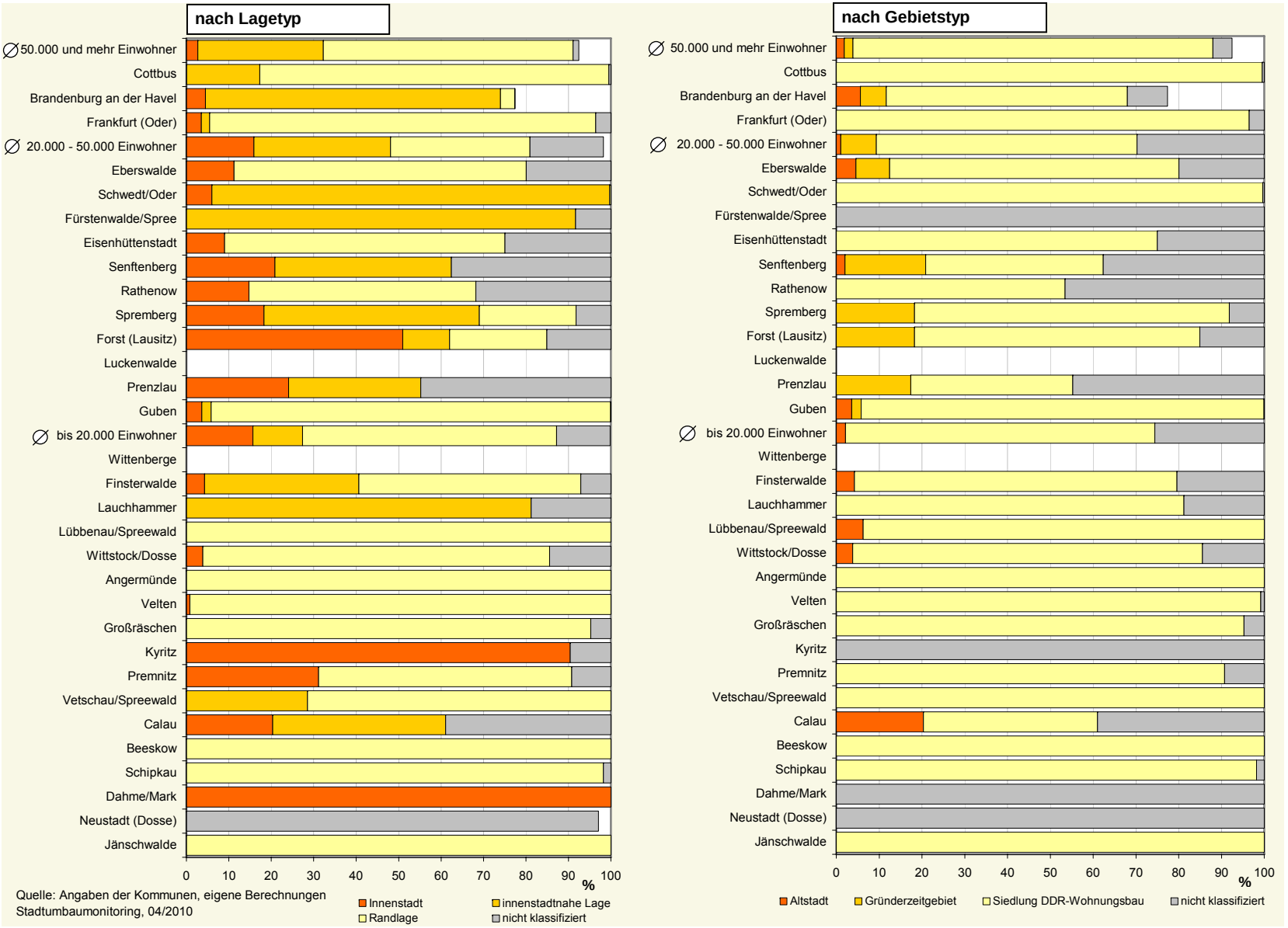
Abb. 46 Verteilung des bis 2015 geplanten Bauabgangs nach Lage- und Gebietstypen (Monitoringgemeinden insgesamt, n=29)



Quelle: Angaben der Kommunen, eigene Berechnungen Stadtumbaumonitoring, 04/2010

Die Einzelergebnisse enthält Abb. 47. In Brandenburg a. d. H. und Neustadt (Dosse) ist der geplante Bauabgang nur zum Teil lokalisierbar. Kyritz und Dahme/Mark fallen dadurch auf, dass der Bauabgang dort vollständig bzw. fast ausschließlich in der Innenstadt erfolgen soll. Das Ergebnis spiegelt in den beiden zuletzt genannten Gemeinden die Realität nicht ausreichend wider, da dort jeweils nur ein Beobachtungsgebiet existiert, welches sowohl die Innenstadt einschließt als auch weit darüber hinaus reicht.

Abb. 47 Verteilung des bis 2015 geplanten Bauabgangs nach Lage- und Gebietstypen in den Monitoringgemeinden



Quelle: Angaben der Kommunen, eigene Berechnungen
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

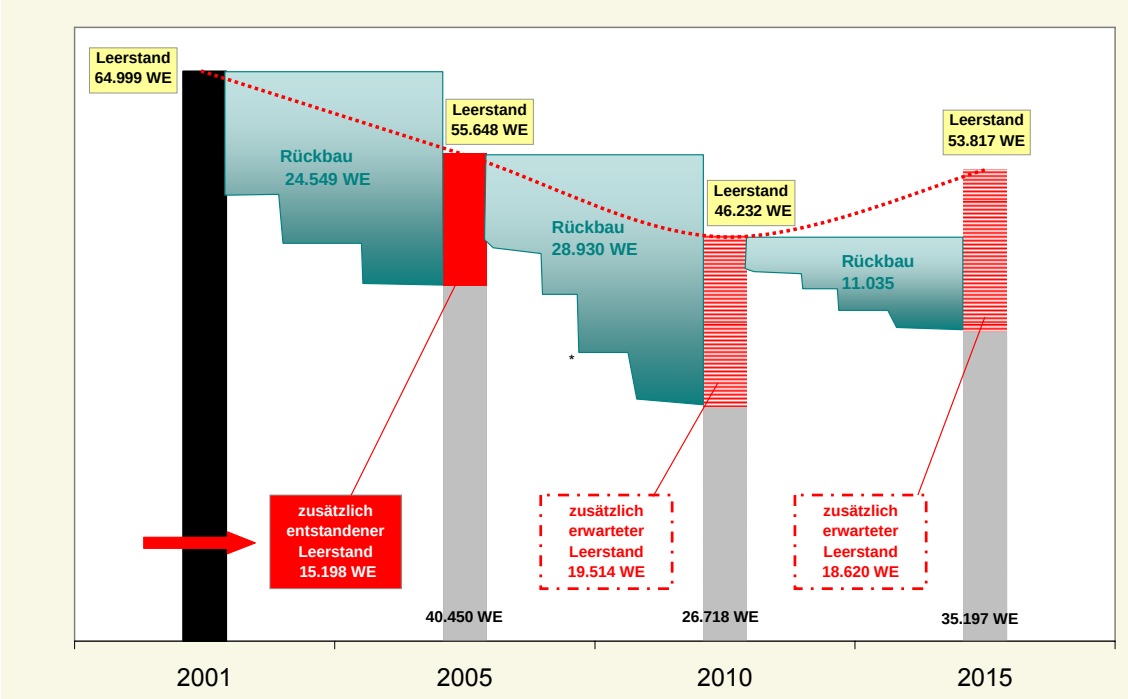
3.3 Prognostizierter Wohnungsleerstand

Gesamtheit der Monitoringgemeinden

Der für 2015 prognostizierte Leerstand wurde von 49,6 (Berichtsjahr 2007) auf 53,8 Tausend Wohnungen (Berichtsjahr 2008) nach oben korrigiert, wobei sich beide Angaben nur auf 30 Monitoringgemeinden beziehen, da der Wert für Dahme/Mark fehlt. Die Erhöhung resultiert aus Korrekturen gegenüber vorherigen Meldungen, die acht Gemeinden (Brandenburg a. d. H., Cottbus, Eisenhüttenstadt, Prenzlau, Schwedt/Oder, Senftenberg, Vetschau/Spreewald, Wittstock/Dosse) nach oben und zwei (Lübbenau/Spreewald, Wittenberge) nach unten vorgenommen haben.

Die Entwicklung wird sich unter Berücksichtigung des Bauabgangsgeschehens im Zeitraum bis 2015 wie aus Abb. 48 ersichtlich vollziehen. Der Leerstand wird von 65,0 in 2001/02 auf 46,2 Tausend Wohnungen in 2010 gesenkt werden und damit zugleich den Tiefpunkt erreichen. Danach wird die Zahl der unvermieteten Wohnungen trotz des geplanten Bauabgangs wieder auf 53,8 Tausend in 2015 ansteigen. Es zeigt sich, dass durch den Rückbau bzw. Bauabgang eines Zeitraumes der Ausgangsleerstand immer nur zum Teil abgebaut werden kann. Hauptsächlich durch den anhaltenden Bevölkerungsschwund, aber auch durch Wohnungszugänge im Ergebnis von Wohnungsneubau, -teilungen und -umwidmungen entsteht neuer Leerstand.

Abb. 48 Leerstandsentwicklung und Bauabgang in den Monitoringgemeinden insgesamt 2001 – 2015 (n=30)



Quelle: Monitoringgemeinden, eigene Berechnungen

Stadtumbaumonitoring, 04/2010

Monitoringgemeinden

Der für 2015 erwartete Leerstand ist für die 30 Monitoringgemeinden (ohne Dahme/Mark) aus Abb. 49 zu erkennen. Cottbus rechnet nach absoluten Werten mit dem höchsten und Jänschwalde mit dem niedrigsten Leerstand. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand werden die Werte gegenüber 2008 in 11 Gemeinden ansteigen und in 17 Gemeinden sinken. Zu Frankfurt (Oder) und Fürstenwalde/Spree sind auf Grund von fehlenden Angaben für 2008 keine Aussagen zu den Veränderungen möglich.

Nach den vorliegenden Prognosen wird der Leerstand 2015 gegenüber 2008 um rd. 7 Tausend Wohnungen zunehmen. Wie Tab. 11 zeigt, sind davon hauptsächlich die großen Mittelstädte (rd. 6 TWE) bzw. die Neubaustädte (rd. 7 TWE) betroffen. Für alle vier Städte ohne dominierenden Altbau-/Neubaubestand wird dagegen eine Reduzierung (rd. 1 TWE) erwartet.

Tab. 11 Wohnungsleerstandsentwicklung bis 2015 in den Monitoringgemeinden nach Gemeindegrößengruppen und Stadttypen

	Wohnungsleerstand (sprognose)		
	Monitoringgemeinden[1]		
	2008	2015	Veränderung[1] 08/15
	WE	WE	WE
Gemeindegrößengruppe			
>= 50.000 EW	16.916	23.248	6.332
20.000 bis < 50.000 EW	19.069	19.207	138
< 20.000 EW	10.884	11.362	478
Stadttyp			
Altbaustadt	7.309	7.720	411
Neubaustadt	32.705	40.189	7.484
Stadt ohne dominierenden Altbau-/Neubaubestand	6.855	5.908	-947
Gesamt	**46.869**	**53.817**	**6.948**

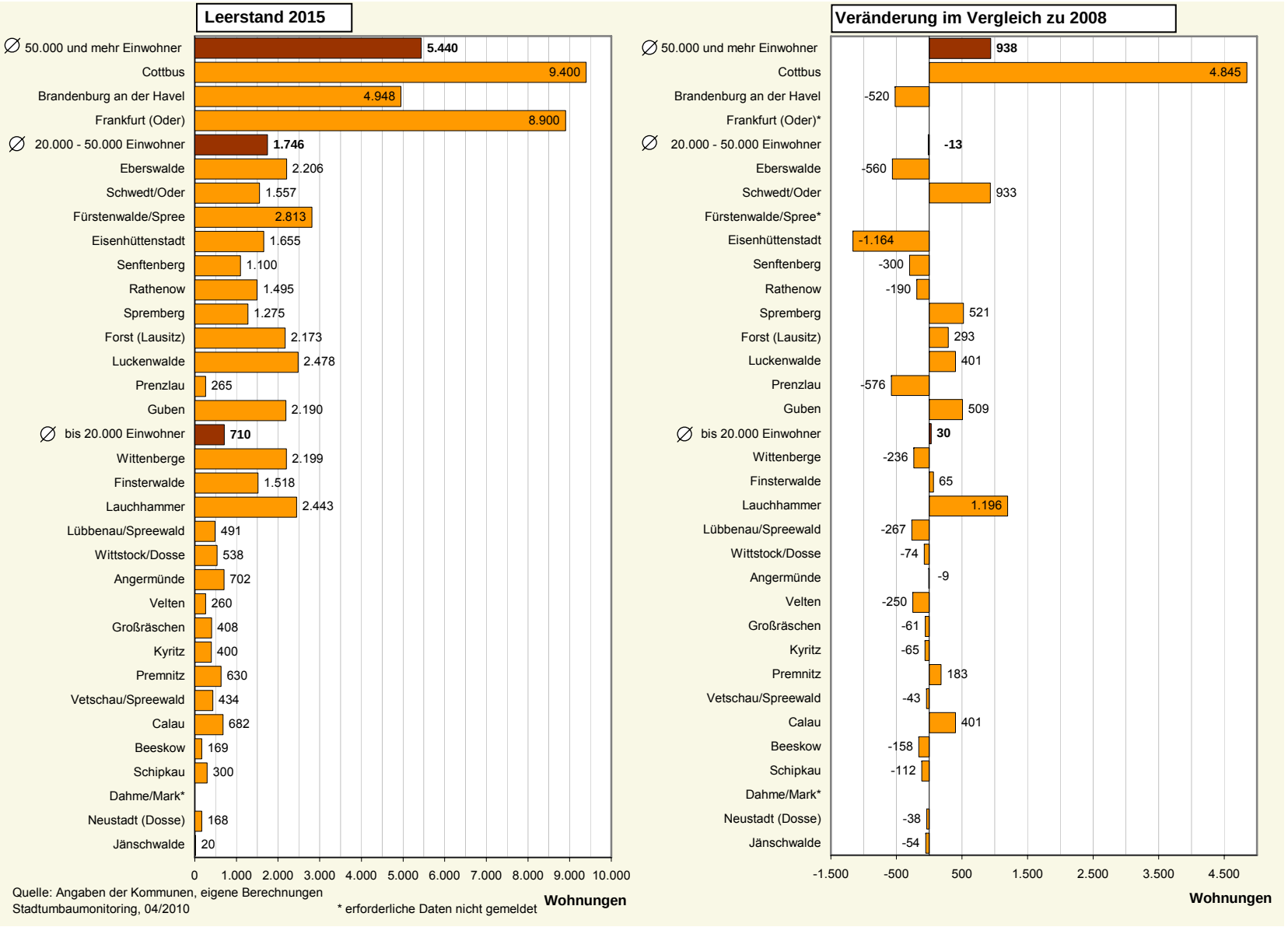
[1] bedingt durch Datenlücken gelten die Ergebnisse nur für 30 Monitoringgemeinden

Quelle: AfS; Monitoringgemeinden, eigene Berechnungen

Die Leerstandsquote wird 2015 im Durchschnitt 12,2 % betragen und sich zwischen 2,5 % (Prenzlau) und 25,1 % (Lauchhammer) bewegen (s. Anlage 9, Tab. 3). Die Entwicklung der Leerstandsquoten in den Monitoringgemeinden zeigt Karte 5. Gegenüber 2008 ist mit einem Anstieg von durchschnittlich 1,4 %-Punkten zu rechnen, wobei die Einzelwerte in 16 Gemeinden zu- und den restlichen 15 Gemeinden abnehmen.

Die Veränderungen der Leerstandsquoten im Zeitraum 2001 bis 2015 zeigt Abb. 50 (s. S. 76). Bei Umsetzung des geplanten Bauabgangs wird für 20 Monitoringgemeinden eine Reduzierung der Leerstandsquoten erreicht werden. Der anhaltende Bevölkerungsschwund wird aber trotz Rückbau in 11 Gemeinden zu einer Zunahme der Werte führen.

Abb. 49 Erwarteter Wohnungsleerstand im Jahr 2015 und Veränderung gegenüber 2008



Quelle: Angaben der Kommunen, eigene Berechnungen
Stadtumbaumonitoring, 04/2010

* erforderliche Daten nicht gemeldet

Land Brandenburg **Karte 5**

Wohnungsleerstandsquoten 2008 und 2015 in den Monitoringgemeinden

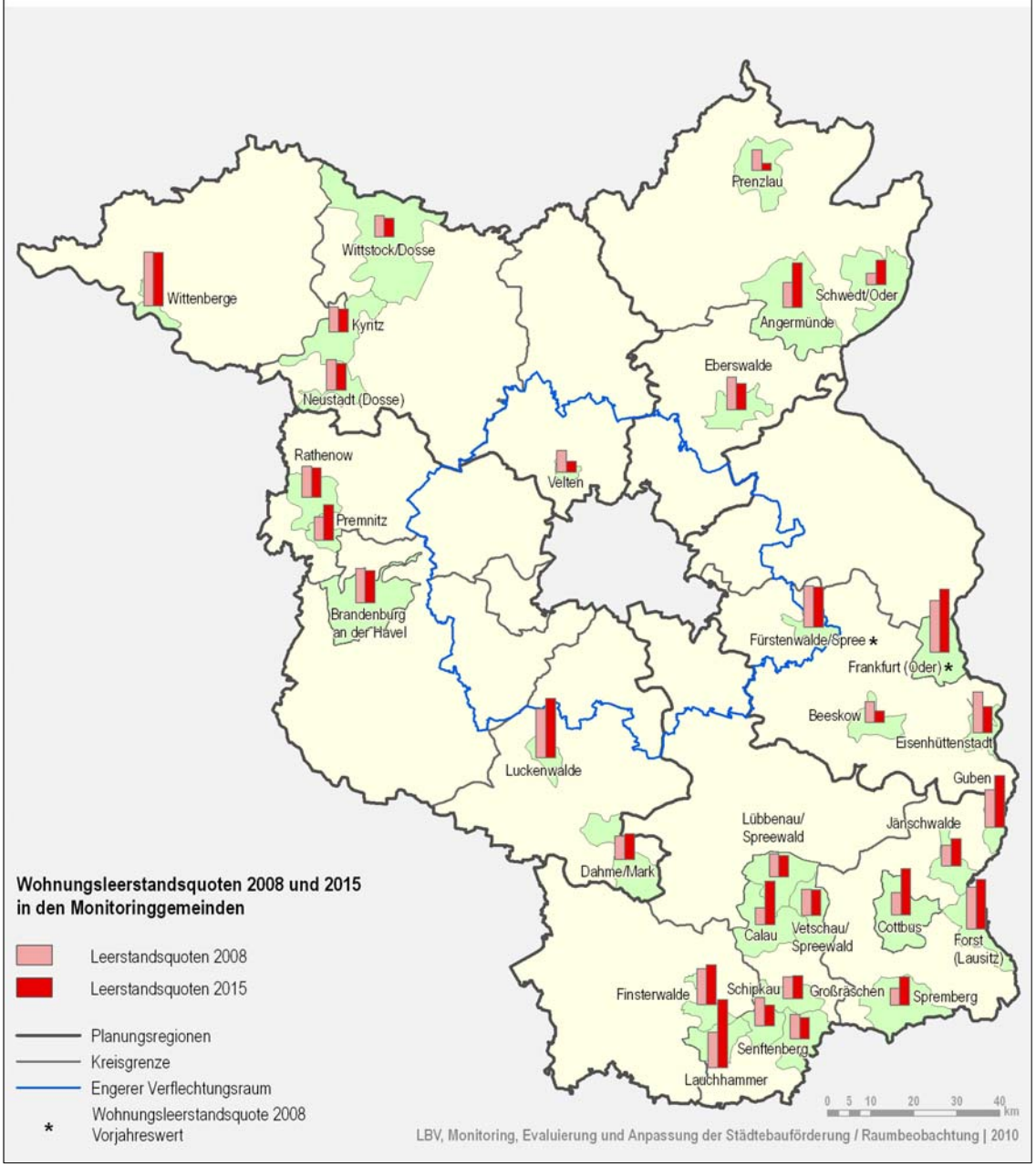
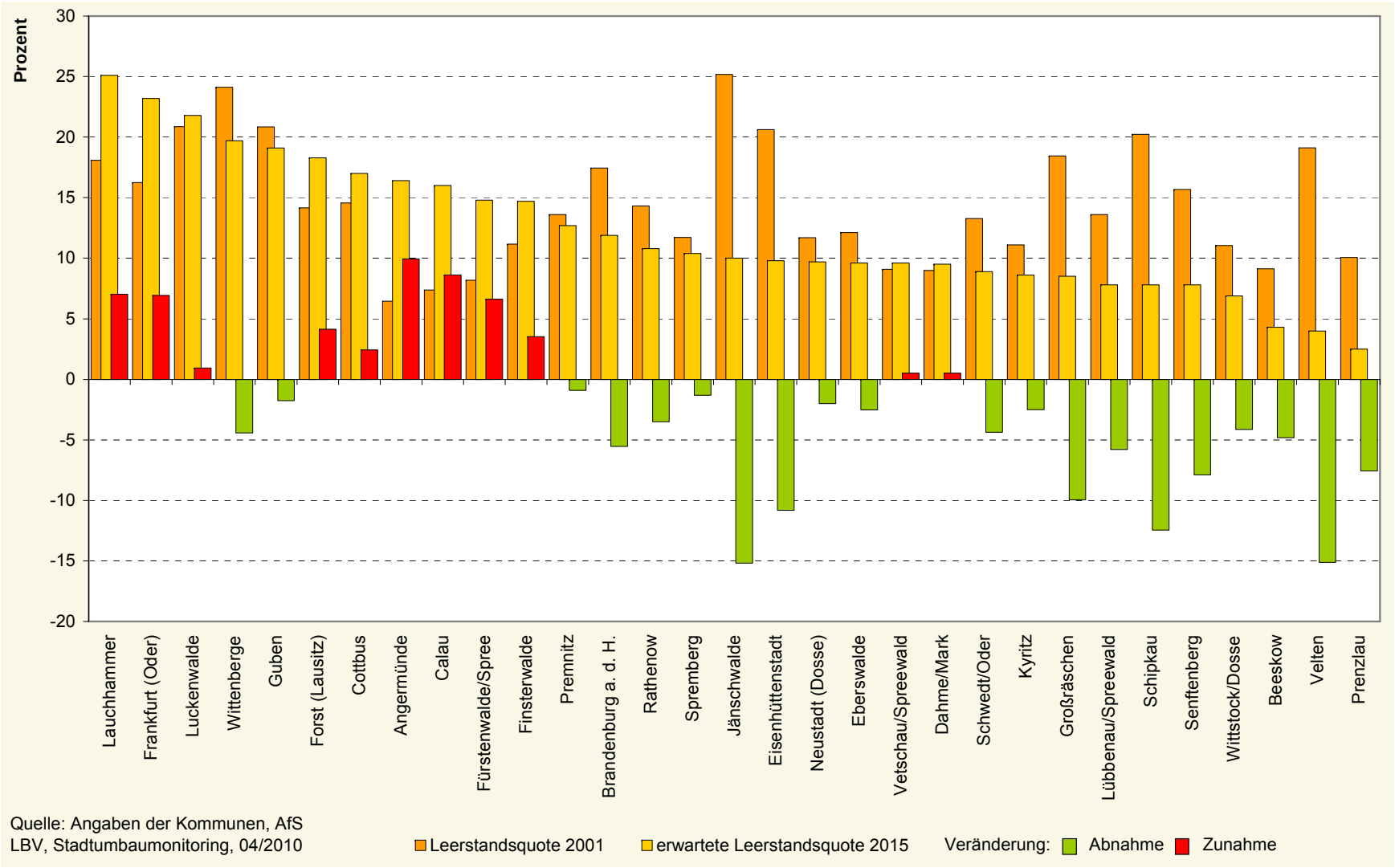


Abb. 50 Wohnungsleerstandsquoten 2001 und 2015 in den Monitoringgemeinden



Quelle: Angaben der Kommunen, AfS
LBV, Stadtumbaumonitoring, 04/2010

Zusammenfassung 4

Im Rahmen des Datenmonitorings werden der aktuelle Stand und die Perspektiven des Stadtumbaus in 31 der 33 Gemeinden im Programm Stadtumbau Ost des Landes Brandenburg analysiert. Im Fokus stehen dabei die drei Beobachtungsbereiche:

- Bevölkerung, soziale Lage und Arbeitsmarkt,
- Wohnungsmarkt,
- Siedlungsstruktur und Aufwertung.

Bevölkerung, soziale Lage und Arbeitsmarkt

In allen Monitoringgemeinden – mit Ausnahme von Velten – waren die Bevölkerungszahlen im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr rückläufig. Damit hat sich die Entwicklung von 2006/07 fortgesetzt, wobei der Einwohnerverlust leicht zurückgegangen ist. Die Bevölkerung in der Gesamtheit der Monitoringgemeinden schrumpft weiterhin deutlich stärker als die im Land Brandenburg.

Trotz anhaltender Einwohnerverluste auf der Gemeindeebene gibt es in 17 Gemeinden Beobachtungsgebiete mit einem Einwohnergewinn gegenüber dem Vorjahr. Die positive Entwicklung fand allerdings nur in 13 Gemeinden eine Fortsetzung. Fast die Hälfte der Gemeinden weist einen Einwohnerzuwachs in der Innenstadt und/oder in Beobachtungsgebieten in innenstadtnaher Lage auf, was als Erfolg der Ausrichtung der Förderung auf die Stärkung der Innenstädte zu werten ist.

Die Lage auf dem Arbeitsmarkt hat sich weiter verbessert. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pro Einwohner im arbeitsfähigen Alter ist im Berichtsjahr in der Mehrzahl der Gemeinden – mit Ausnahme von Angermünde, Beeskow und Velten – weiter angestiegen, wobei sich die positive Entwicklung des Vorjahres lediglich in abgeschwächter Form fortgesetzt hat. Der seit 2006 zu verzeichnende Zuwachs ist in der Gesamtheit der Monitoringgemeinden höher als im Land Brandenburg, jedoch auf beiden Ebenen im Vergleich zum Vorjahr rückläufig.

Die Arbeitslosenrate 2008 konnte in allen Monitoringgemeinden gegenüber dem Vorjahr etwas stärker als 2006/07 gesenkt werden. Die Werte gehen zwar im Land Brandenburg seit 2005 und in der Gesamtheit der Monitoringgemeinden seit 2006 zurück, in der Gesamtheit der Monitoringgemeinden vollzieht sich diese Entwicklung aber mit zeitlicher Verzögerung. Im Berichtsjahr übertrifft die Reduzierung der Arbeitslosenrate der Gesamtheit der Monitoringgemeinden erstmals die des Landes, wobei sie dort im Vergleich zum Land auch deutlich höher ist.

Um die soziale Situation in den Monitoringgemeinden umfassender beurteilen zu können, wurde die SGB II-Quote als Indikator in das Datenmonitoring neu aufgenommen. Die Gesamtheit der Monitoringgemeinden hatte 2008 eine deutlich höhere SGB II-Quote als das Land. Die soziale Situation konnte sowohl in der Mehrzahl der Monito-

ringgemeinden mit Ausnahme von Angermünde, Kyritz und Velten als auch im Land Brandenburg verbessert werden.

Die Entwicklung der Lage auf dem Arbeitsmarkt und der sozialen Situation in den Monitoringgemeinden spiegelt sich in der Kaufkraft pro Einwohner wider. Dieser Indikator wurde erstmalig in die Auswertung einbezogen, um die wirtschaftlichen Möglichkeiten für den Wohnungsmarkt zu charakterisieren. Die Kaufkraft hat sich 2008 zwar in allen Monitoringgemeinden gegenüber dem Vorjahr erhöht, jedoch in der Gesamtheit der Monitoringgemeinden in geringerem Umfang als im Land Brandenburg.

Wohnungsmarkt auf städtischer Ebene

Der Wohnungsbestand ist im Berichtsjahr landesweit nach einem leichten Rückgang in 2007 wieder angestiegen. In der Gesamtheit der Monitoringgemeinden wurde dagegen im Ergebnis der Rückbautätigkeit im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost 2008 die Zahl der Wohnungen reduziert, jedoch im Vergleich zu 2007 in geringerem Umfang. Allerdings weisen zehn Gemeinden in 2008 einen Zuwachs gegenüber sechs in 2007 auf, wobei nur in drei Gemeinden der Wohnungsbestandsanstieg eine Fortsetzung fand.

Im Berichtsjahr wurden gemäß der Statistik der Bautätigkeit im Hochbau des AfS 739 WE in neuen Wohngebäuden fertig gestellt und im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost 6,7 TWE vom Markt genommen. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich damit die Zahl der Baufertigstellungen weiter reduziert und das Rückbauvolumen erhöht.

Im Zeitraum 2001 bis 2008 wurden in den Monitoringgemeinden rd. 46 TWE vom Markt genommen und 12 TWE in neuen Wohngebäuden fertig gestellt. Seit 2003 übersteigt das jährliche Rückbauvolumen die Baufertigstellungen um das Mehrfache. Der Rückbau konzentriert sich mit einem Anteil von 58 % auf die Beobachtungsgebiete in Randlage. Den Schwerpunkt des Rückbaus bilden mit Abstand die Siedlungen des DDR-Wohnungsbaus. Dort wurden 85 % der im Programm Stadtumbau Ost durchgeführten Abrisse realisiert. Die räumliche Verteilung belegt einerseits den überwiegenden Vollzug des Rückbaus in den Städten von außen nach innen und andererseits die Reduzierung von Beständen, in denen sich auch schwerpunktmäßig der Leerstand befindet.

Zum 31.12.2008 standen in den Monitoringgemeinden 47 TWE leer. Der Leerstand ist zu mehr als der Hälfte in innerstädtischer bzw. innenstadtnaher Lage und zu weniger als einem Viertel in Randlage sowie fast zur Hälfte in Siedlungen des DDR-Wohnungsbaus anzutreffen.

Der über die Laufzeit des Programms realisierte Abriss führte zu einer Reduzierung des Ausgangsleerstands 2001 in Höhe von 65 TWE um 18 TWE. Durch den anhaltenden Bevölkerungsschwund und auf Grund des Wohnungsneubaus ergibt sich jedoch nur ein Verhältnis von Leerstandsabbau zu Rückbau von 1 : 2,5. Die Zahl der unvermieteten Wohnungen konnte in 25 Monitoringgemeinden gesenkt werden. In vier Gemeinden hat sie sich trotz Rückbau erhöht. Zu Frankfurt (Oder) und Fürstenwalde/Spree sind auf Grund fehlender Angaben keine Aussagen möglich.

Die Bandbreite der Leerstandsquote ist im Berichtsjahr sehr ausgeprägt und reicht von 4,1 % in Schwedt/Oder bis 19,8 % in Wittenberge. Im Ergebnis der Laufzeit des Programms wurde die Leerstandsquote im Durchschnitt von 14,5 % auf 10,8 % gesenkt. Während 25 Gemeinden eine Reduzierung der Leerstandsquote verbuchen können, verzeichnen sechs Gemeinden (Angermünde, Finsterwalde, Forst (Lausitz), Vetschau/Spreewald und bei Annahme von Vorjahreswerten auch Frankfurt (Oder), Fürstenwalde/Spree) trotz Wohnungsrückbau einen Anstieg.

Wohnungsmarkt auf Ebene der Wohnungsunternehmen

Um die Entwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt näher untersuchen zu können, wurde auf die BBU-Statistik zurückgegriffen. Diese Informationen werden allerdings nur gemeindeweise aggregiert und nicht unternehmensbezogen zur Verfügung gestellt. Die Ergebnisse gestatten aber dennoch wichtige Einblicke in weitere Details des Mietwohnungsmarktes zu Baualter und Sanierungsgrad des Wohnungsbestands und -leerstands. Bedingt durch Lücken und Unplausibilitäten in der Statistik führt die Untersuchung sämtlicher Einzelmerkmale zum Wohnungsbestand aller erfassten Wohnungsunternehmen nicht zu belastbaren Ergebnissen. Deshalb wurden die Daten in drei Schichten ausgewertet.

Schicht 1 umfasst den Gesamtbestand der meldenden BBU-Wohnungsunternehmen im Jahr 2008. Da die Wohnungsunternehmen in Jänschwalde, Neustadt (Dosse) und Schipkau nicht im BBU organisiert sind, konnten nur 28 Monitoringgemeinden untersucht werden. Die Unternehmen dort verwalten durchschnittlich 65,0 % des Mietwohnungsbestands der Gemeinden. Der Mittelwert der Leerstandsquote der Wohnungsunternehmen in Höhe von 14,3 % liegt mit 3,5 %-Punkten deutlich über dem der Monitoringgemeinden (10,8 %). Nach der Definition des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) sind in jeweils 11 Gemeinden Unternehmen in ihrem Bestand gefährdet bzw. in ihrer Entwicklung beeinträchtigt. Im Vorjahr waren noch in 13/12 Gemeinden Unternehmen bestandsgefährdet/in der Entwicklung beeinträchtigt. Damit hat sich eine leichte Verbesserung der Situation ergeben.

Die Struktur des Wohnungsleerstands wurde in Schicht 2 auf der Grundlage der Angaben von Unternehmen aus 27 Gemeinden (ohne Dahme/Mark) analysiert. 54,1 % des Leerstands der Gemeinden befindet sich in den Beständen der erfassten BBU-

Wohnungsunternehmen. Die unvermieteten Wohnungen liegen mit 58,5 % hauptsächlich im Plattenbau und zu je einem Fünftel im Altbau und übrigen Neubau, sind zur Hälfte unsaniert, zu 27,1 % teilmodernisiert und zu 23,4 % vollmodernisiert.

Die Datenauswahl in Schicht 3 dient der Analyse der Bestandsentwicklung im Zeitraum 2005 bis 2008 und bezieht sich auf die Unternehmen aus 19 Monitoringgemeinden.
Der Wohnungsbestand wurde in den letzten drei Jahren um –11,8 % reduziert, wobei der Neubaubestand (–12,2 %) von der Reduzierung deutlich stärker betroffen ist als der Altbau (−7,3 %). Die Anzahl der vollmodernisierten Wohnungen hat sich erhöht (6,8 %). Die Zahl der unsanierten Wohnungen ist stärker rückläufig (–27,7 %) als die der teilmodernisierten (–21,6 %).
Der Wohnungsleerstand wurde in dieser Zeit um –9 TWE bzw. –37,5 %, im Neubau (–40,1 %) stärker als im Altbau (–19,2 %) gesenkt, im Segment der vollmodernisierten Wohnungen erhöht (5,7 %), der unsanierten (−42,4 %) und der teilmodernisierten Wohnungen (–43,8 %) reduziert.
Die durchschnittliche Leerstandsquote von 11,2 % (2008) konnte im Vergleich zu 2005 um –3,0 %-Punkte gesenkt werden. Der Leerstand wurde damit in den BBU-Wohnungsunternehmen stärker als in den Monitoringgemeinden (2005/08 um –1,6 %-Punkte) abgebaut.

Um unternehmensbezogene Aussagen zur Leerstandsentwicklung treffen zu können, wurden zusätzlich zu den Bestandsinformationen des BBU Angaben für die Wohnungsunternehmen mit mehr als 200 WE ausgewertet. Im Berichtsjahr waren von den 81 erfassten Wohnungsunternehmen nach der Definition des GdW 30 bzw. 37,5 % bestandsgefährdet. Während 2006 in Wohnungsunternehmen von 26 bzw. 83,9 % der Monitoringgemeinden akuter Handlungsbedarf (Leerstandsquoten von mehr als 15 %) bestand, hat sich die Zahl kontinuierlich auf 22 bzw. 71,0 % im Berichtsjahr reduziert. Der Stadtumbauprozess hat damit zu einer deutlichen Verbesserung der Leerstandssituation in diesen Wohnungsunternehmen beigetragen.

Siedlungsstruktur und Aufwertung

Der Stadtumbau hat trotz Bevölkerungsverlusten und Wohnungsrückbau noch immer nicht zu einem Stopp der Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke geführt. Im Berichtsjahr ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche pro TEW im Durchschnitt der Monitoringgemeinden um 3,7 % angestiegen, wobei alle Gemeinden mit Ausnahme von Jänschwalde einen Zuwachs verbuchen. Das Wachstum hat sich gegenüber den Vorjahren deutlich erhöht (2005/06: 633 ha, 2006/07: 392 ha, 2007/08: 1.189 ha). Es muss allerdings berücksichtigt werden, dass die Siedlungs- und Verkehrsfläche nicht mit bebauter Fläche gleichgesetzt werden darf. Vielfach werden Rückbauflächen als neue Freiflächen genutzt und damit statistisch weiter als Siedlungsfläche geführt.

Im Programm Stadtumbau Ost wurden im Zeitraum bis 12/2008 insgesamt 290,7 Millionen € bewilligt. Während 2002 mit 86,4 % des Fördermittelvolumens der Rückbau überwogen hat, wurde in den Folgejahren der Anteil zu Gunsten des Teilprogramms Aufwertung kontinuierlich reduziert. Die Aufwertungsmittel dominieren erstmals 2005 mit einem Anteil von 50,3 % und weiter in den Folgejahren. Bezogen auf die bisherige Laufzeit des Programms macht die Aufwertung inzwischen 49,5 % des gesamten Fördervolumens aus. Damit wurde das Ziel des Einsatzes von Fördermitteln je zur Hälfte für Rückbau und Aufwertung erreicht.

Perspektiven des Stadtumbaus

Entsprechend der Bevölkerungsvorausschätzung 2007 bis 2030 ist weiterhin sowohl im Land Brandenburg als auch in den Monitoringgemeinden mit stetig rückläufigen Bevölkerungszahlen zu rechnen. Es ist zu erwarten, dass im Zeitraum 2008 bis 2015 der relative Einwohnerverlust der Gesamtheit der Monitoringgemeinden mehr als doppelt so hoch sein wird wie im Land Brandenburg.

Nach den Planungen der Monitoringgemeinden sollen bis 2015 insgesamt 66,1 Tausend Wohnungen vom Markt genommen werden. Landesseitig ist im Programm Stadtumbau Ost I die Finanzierung des Rückbaus von 55 Tausend Wohnungen vorgesehen. Mit dem bis 2008 realisierten Abriss von 46,0 Tausend Wohnungen konnte mit Stand 31.12.2008 das Rückbauziel des Landes zu 83,5 % umgesetzt werden.

Auf Grund der Datenlage lässt sich der für die Laufzeit des Programms geplante Bauabgang nicht vollständig, sondern nur von 29 Monitoringgemeinden (nicht für Luckenwalde und Wittenberge) in Höhe von 61,3 Tausend Wohnungen verorten (d. h. rd. 93 % des geplanten Bauabgangs). Nach Lagetypen überwiegt der geplante Bauabgang mit 57 % in Beobachtungsgebieten in Randlage und nach Gebietstypen mit 83 % in Siedlungen des DDR-Wohnungsbaus. Die Größenverhältnisse haben sich damit gegenüber dem Berichtsjahr 2006 nur marginal verändert.

Zukünftig werden zunehmend Probleme, geeignete Rückbauobjekte zu finden, auftreten. Die vorliegenden Informationen zur Bauweise und zum Sanierungsgrad der Wohnungen der BBU-Unternehmen lassen erkennen, dass in der Mehrzahl der Monitoringgemeinden im Plattenbau rein rechnerisch noch ein ausreichendes Rückbaupotenzial vorhanden ist. In vier Gemeinden (Dahme/Mark, Großräschen, Premnitz und Rathenow) stehen jedoch für die Umsetzung des geplanten Bauabgangs der jeweiligen Stadt in den BBU-Unternehmen Plattenbauwohnungen nicht mehr in ausreichender Menge zur Verfügung. Nur in 13 und damit in weniger als der Hälfte der Monitoringgemeinden ist die Zahl der unsanierten Wohnungen größer als der geplante Wohnungsabgang bis 2015. In den übrigen 14 Gemeinden fehlen im Bestand der BBU-Wohnungsunternehmen unsanierte Wohnungen für den Rückbau.

Der für 2015 prognostizierte Leerstand (30 Monitoringgemeinden, ohne Dahme/Mark) hat sich von 49,6 (Berichtsjahr 2007) auf 53,8 Tausend Wohnungen (Berichtsjahr 2008) erhöht. Bezogen auf die Entwicklung ist zu erwarten, dass der Leerstand von 65,0 Tausend Wohnungen in 2001/02 auf 46,2 in 2010 sinken wird und damit zugleich seinen Tiefpunkt erreicht. Danach steigt die Zahl trotz des geplanten Bauabgangs wieder auf 53,8 Tausend in 2015 an. Durch den Rückbau bzw. Bauabgang einer Zeitetappe wird der Ausgangsleerstand immer nur zum Teil abgebaut, da neuer Leerstand hauptsächlich durch den anhaltenden Bevölkerungsschwund, aber auch durch Wohnungszugänge im Ergebnis von Wohnungsneubau, -teilungen und -umwidmungen entsteht.

Die Leerstandsquote wird 2015 im Durchschnitt der Monitoringgemeinden voraussichtlich 12,2 % betragen und sich zwischen 2,5 % (Prenzlau) und 25,1 % (Lauchhammer) bewegen. Gegenüber 2008 ist mit einem Anstieg von durchschnittlich 1,4 %-Punkten zu rechnen, wobei die Einzelwerte in 16 Gemeinden zu- und den restlichen 15 Gemeinden abnehmen.

Die Betrachtung der Leerstandsentwicklung im Zeitraum 2001 bis 2015 zeigt, dass bei Umsetzung des geplanten Bauabgangs nur in 20 Monitoringgemeinden eine Abnahme der Leerstandsquoten erreicht werden kann. Der anhaltende Bevölkerungsschwund wird trotz Wohnungsrückbau in 11 Gemeinden zu einer Zunahme der Werte führen.

Nach sieben Jahren Laufzeit endete im Jahr 2009 die erste Förderperiode des Programms Stadtumbau Ost. Zwar wird sich das Auslaufen der Förderung noch bis 2013 hinziehen, mit der im Frühjahr 2009 vom Deutschen Bundestag beschlossenen Fortsetzung des Programms bis 2016 muss trotzdem an die bisherigen Erfolge angeknüpft werden, um eine weitere Zunahme des Wohnungsleerstands einzudämmen.

Anhang

Anlage 1	Übersicht Monitoringgemeinden und Beobachtungsgebiete 2008	85
Anlage 2	Bevölkerungsentwicklung	89
Anlage 2, Tab. 1	Bevölkerungsveränderungen der Monitoringgemeinden 1998 – 2008	89
Anlage 2, Tab. 2	Häufigkeit der Veränderungen der Einwohnerzahl der Beobachtungsgebiete 2008 gegenüber dem Vorjahr	90
Anlage 2, Tab. 3	Häufigkeit der Veränderungen der Einwohnerzahl der Beobachtungsgebiete 2008 gegenüber dem Vorjahr nach Lagetypen	91
Anlage 2, Tab. 4	Häufigkeit der Veränderungen der Einwohnerzahl der Beobachtungsgebiete 2008 gegenüber dem Vorjahr nach Gebietstypen	92
Anlage 2, Tab. 5	Veränderungen des Altersdurchschnitts in den Monitoringgemeinden 2003 – 2008	93
Anlage 3	Entwicklung der wirtschaftlichen und sozialen Situation	94
Anlage 3, Tab. 1	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in den Monitoringgemeinden 1998 – 2008	94
Anlage 3, Tab. 2	Entwicklung der Arbeitslosigkeit in den Monitoringgemeinden 2003 – 2008	95
Anlage 3, Tab. 3	Entwicklung der Leistungsempfänger nach SGB II 2005 – 2008	96
Anlage 3, Tab. 4	Entwicklung der Kaufkraft in den Monitoringgemeinden 2004 – 2008	97
Anlage 4	Wohnungsbestandsentwicklung	98
Anlage 4, Tab. 1	Wohnungsbestandsveränderungen in den Monitoringgemeinden 1998 – 2008	98
Anlage 4, Tab. 2	Baufertigstellungen in den Monitoringgemeinden 2001 – 2008	99
Anlage 4, Tab. 3	Wohnungsrückbau in den Monitoringgemeinden 2001 – 2008	100
Anlage 4, Tab. 4	Entwicklung des Wohnungsleerstands in den Monitoringgemeinden 2001 – 2008	101
Anlage 4, Tab. 5	Entwicklung der Wohnungsleerstandsquoten in den Monitoringgemeinden 2001 – 2008	102
Anlage 4, Tab. 6	Häufigkeit der Leerstandsquote der Wohnungsunternehmen nach Größenklassen 2008	103
Anlage 5	Entwicklungen 2001 bis 2008	104
Anlage 5, Tab. 1	Entwicklung Einwohner, Wohnungsbestand, Wohnungsrückbau und Leerstandsquote	104
Anlage 5, Tab. 2	Häufigkeiten der Entwicklungswerte nach Stadttypen	105
Anlage 5, Tab. 3	Häufigkeiten der Entwicklungswerte nach Gemeindegrößengruppen	106

Anlage 6	Wohnungsbestandsentwicklung der BBU-Wohnungsunternehmen	107
Anlage 6, Tab. 1	Wohnungsbestand und -leerstand aller BBU-Wohnungsunternehmen in den Monitoring-gemeinden 2008 (Schicht 1)	107
Anlage 6, Tab. 2	Wohnungsbestand ausgewählter BBU-Wohnungs-unternehmen in den Monitoringgemeinden im Jahr 2008 (Schicht 2)	108
Anlage 6, Tab. 3	Wohnungsleerstand ausgewählter BBU-Wohnungs-unternehmen in den Monitoringgemeinden im Jahr 2008 (Schicht 2)	109
Anlage 6, Tab. 4	Rückbaupotenzial im Wohnungsbestand ausgewählter BBU-Wohnungsunternehmen in den Monitoringgemeinden 2008 (Schicht 2)	110
Anlage 6, Tab. 5	Veränderungen des Wohnungsbestands ausgewählter BBU-Wohnungsunternehmen in den Monitoringgemeinden 2005 – 2008 (Schicht 3)	111
Anlage 6, Tab. 6	Bestandsveränderungen ausgewählter BBU-Wohnungsunternehmen nach Baualtersklassen 2005 – 2008 (Schicht 3)	112
Anlage 6, Tab. 7	Bestandsveränderungen ausgewählter BBU-Wohnungsunternehmen nach Sanierungsgrad 2005 – 2008 (Schicht 3)	113
Anlage 6, Tab. 8	Veränderungen des Wohnungsleerstands ausgewählter BBU-Wohnungsunternehmen in den Monitoringgemeinden 2005 – 2008 (Schicht 3)	114
Anlage 6, Tab. 9	Leerstandsveränderungen nach Baualtersklassen ausgewählter BBU-Wohnungsunternehmen 2005 – 2008 (Schicht 3)	115
Anlage 6, Tab. 10	Leerstandsveränderungen nach Sanierungsgrad ausgewählter BBU-Wohnungsunternehmen 2005 – 2008 (Schicht 3)	116
Anlage 7	Siedlungs- und Verkehrsflächenveränderungen in den Monitoringgemeinden 2004 – 2008	117
Anlage 8	Förderung aus Programm Stadtumbau Ost – Einzel-bestätigungen bis 12/2008	118
Anlage 9	Prognostizierte Entwicklungen	119
Anlage 9, Tab. 1	Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2030	119
Anlage 9, Tab. 2	Realisierter und bis 2015 geplanter Wohnungsabgang in den Monitoringgemeinden	120
Anlage 9, Tab. 3	Aktueller und für 2015 prognostizierter Wohnungs-leerstand in den Monitoringgemeinden	121

Anlage 1 Übersicht Monitoringgemeinden und Beobachtungsgebiete 2008

Gemeinde-größengruppe	Monitoringgemeinden	Region	Aufnahmejahr	Stadttyp	Beobachtungsgebiete	Lagetyp	Gebietstyp
>= 50.000 Einwohner	Brandenburg an der Havel	RHF	2002	3	BG01 Görden	2	4
					BG02 Hohenstücken	2	3
					BG03 Innenstadt	1	1
					BG04 Kirchmöser	3	4
					BG05 Nord	2	3
					BG06 Plaue	3	1
					BG07 Ring	2	2
					BG08 Walzwerksiedlung	2	4
					BG99 Sonstiges Gebiet	4	4
	Cottbus	RLS	2002	2	BG01 TK Sandow	2	3
					BG02 Sachsendorf-Madlow	3	3
					BG03 Spremberger Vorstadt	2	3
					BG04 Ostrow	1	3
					BG05 Neu-Schmellwitz	3	3
					BG06 Schmellwitz-Süd	2	3
					BG07 Ströbitz	2	3
					BG08 Stadtmitte	1	1
					BG99 Sonstiges Gebiet	4	4
	Frankfurt (Oder)	ROS	2002	2	BG02 Stadtumbaugebiet Neuberesinchen	3	3
					BG03 Stadtumbaugebiet Nord	3	3
					BG04 Stadtumbaugebiet Süd	3	3
					BG05 Stadtumbaugebiet Zentrum	1	3
					BG06 Stadtumbaugebiet Potsdamer Straße	2	3
					BG99 Sonstiges Gebiet	4	4
20.000 bis 50.000 EW	Eberswalde	RUB	2002	2	BG01 Brandenburgisches Viertel	3	3
					BG02 Altstadt	1	1
					BG03 Eisenbahnstraße	1	2
					BG04 Messingwerksiedlung	3	2
					BG99 Sonstiges Gebiet	4	4
	Eisenhüttenstadt	ROS	2002	2	BG01 Wohnkomplex I - IV	1	3
					BG02 Wohnkomplex VI	3	3
					BG03 Wohnkomplex VII	3	3
					BG99 Sonstiges Gebiet	4	4
	Forst (Lausitz)	RLS	2002	1	BG01 Sanierungsgebiet "Nordstadt"	2	2
					BG02 Sanierungsgebiet "Westliche Innenstadt"	1	2
					BG03 Sanierungsgebiet "Nord - Ost"	2	2
					BG04 Sanierungsgebiet "Innenstadt"	1	3
					BG05 Rahmenplan "C.-A.-Groeschke-Straße"	3	3
					BG99 Sonstiges Gebiet	4	4
	Fürstenwalde/Spree	ROS	2005	2	BG01 Mitte	1	1
					BG02 Nord	2	4
					BG99 Sonstiges Gebiet	4	4
	Guben	RLS	2002	2	BG01 Altstadt Ost	1	1
					BG02 Altstadt West	2	2
					BG03 Wohnkomplex I	3	3
					BG04 Wohnkomplex II	3	3
					BG05 Wohnkomplex IV Reichenbacher Berg	3	3
					BG99 Sonstiges Gebiet	4	4

Gemeinde-größengruppe	Monitoringgemeinden	Region	Aufnahmejahr	Stadttyp	Beobachtungsgebiete	Lagetyp	Gebietstyp
20.000 bis 50.000 EW	Luckenwalde	RHF	2002	1	BG01 Zentrum BG02 Karree BG03 Rudolf-Breitscheid-Straße BG04 Dahmer Straße BG05 Nuthe-Burg BG06 Puschkinstraße/Schützenstraße BG07 Petrikirchplatz BG08 Weichpfuhl BG09 Innenstadt BG99 Sonstiges Gebiet	1 1 2 2 2 2 2 3 1 4	1 2 2 1 3 2 2 3 1 4
	Prenzlau	RUB	2004	2	BG01 Innenstadt BG02 Igelpfuhl BG03 Bahnhofsviertel BG99 Sonstiges Gebiet	1 2 2 4	3 3 2 4
	Rathenow	RHF	2002	2	BG01 Zentrum nördlicher Teilbereich BG03 Ost BG99 Sonstiges Gebiet	1 3 4	4 3 4
	Schwedt/Oder	RUB	2002	2	BG01 Zentrum BG02 Neue Zeit I BG03 Obere Talsandterrasse-Gesamtgebiet BG04 Neue Zeit II und Ortsteile	1 2 2 3	3 3 3 4
	Senftenberg	RLS	2002	2	BG01 Sanierungsgebiet Innenstadt BG02 Süd BG03 Am See BG04 Nördliche Innenstadt/Bahnhofstraße BG99 Sonstiges Gebiet	1 2 2 1 4	1 3 3 2 4
	Spremberg	RLS	2003	2	BG01 Trattendorf BG02 Stadtmitte/Kollerberg BG03 Schomberg BG04 Schwarze Pumpe BG99 Sonstiges Gebiet	3 1 2 3 4	3 2 3 3 4
< 20.000 EW	Angermünde	RUB	2005	1	BG01 Weststadt BG02 Altstadt BG99 Sonstiges Gebiet	3 1 4	3 1 4
	Beeskow	ROS	2004	2	BG01 Sanierungs- und Erhaltungsgebiet BG02 Liebknecht- und Schützenstraße BG03 Fontaneviertel BG04 Bahnhofsblock BG05 Rückbaugebiet Kiefernweg BG06 Luchspange BG07 Kurzer Weg BG99 Sonstiges Gebiet	1 2 2 2 3 2 3 4	1 4 3 3 3 3 3 4
	Calau	RLS	2002	2	BG01 Sanierungsgebiet Stadtkern BG02 Otto-Nuschke-Straße/Straße der Jugend BG99 Sonstiges Gebiet	1 2 4	1 3 4
	Dahme/Mark	RHF	2005	1	BG01 Stadtumbaugebiete nicht unterteilt BG99 Sonstiges Gebiet	1 4	4 4

Gemeinde-größengruppe	Monitoringgemeinden	Region	Aufnahmejahr	Stadttyp	Beobachtungsgebiete	Lagetyp	Gebietstyp
< 20.000 EW	Finsterwalde	RLS	2002	2	BG01 Märchenhaus BG02 Friedensstraße/Bürgerheide BG03 Glasmacherkarree BG04 Altstadt/Sanierungsgebiet BG05 Bahnhofsvorstadt/nördliche Innenstadt BG06 Bergmühle BG07 Wohnkomplex Süd BG08 Langer Hacken BG09 Schacksdorfer Straße BG99 Sonstiges Gebiet	2 2 2 1 2 2 2 2 3 4	4 3 4 1 4 4 3 3 3 4
	Großräschen	RLS	2002	2	BG01 Innenstadt BG02 Malerviertel und Nordstadt BG99 Sonstiges Gebiet	1 3 4	1 3 4
	Jänschwalde	RLS	2002	2	BG01 Jänschwalde-Ost BG99 Sonstiges Gebiet	3 4	3 4
	Kyritz	RPO	2005	3	BG01 Stadtumbaugebiet BG99 Sonstiges Gebiet	1 4	4 4
	Lauchhammer	RLS	2002	2	BG01 Neustadt I BG02 Neustadt II BG03 Neustadt III BG99 Sonstiges Gebiet	2 2 2 4	3 3 3 4
	Lübbenau/Spreewald	RLS	2002	2	BG01 Neustadt Ost BG02 Neustadt West BG99 Sonstiges Gebiet	3 3 4	1 3 4
	Neustadt (Dosse)	RPO	2006	1	BG01 Am Vogelsang BG99 Sonstiges Gebiet	4 4	4 4
	Premnitz	RHF	2003	2	BG01 Stadtmitte BG02 Berg-/Bunsenstraße BG99 Sonstiges Gebiet	1 3 4	3 3 4
	Schipkau	RLS	2002	3	BG01 Nord BG99 Sonstiges Gebiet	3 4	3 4
	Velten	RPO	2002	3	BG01 Süd BG02 Innenstadt BG99 Sonstiges Gebiet	3 1 4	3 4 4
	Vetschau/Spreewald	RLS	2002	2	BG01 Innenstadt BG02 Wohnkomplex I BG03 Wohnkomplex II BG99 Sonstiges Gebiet	1 2 3 4	1 3 3 4
	Wittenberge	RPO	2002	1	BG01 Altstadt BG02 Packhofviertel BG03 Kerngebiet (Jahnschulviertel) BG04 Allendeviertel BG05 Külzberg BG99 Sonstiges Gebiet	1 1 1 2 2 4	1 1 2 3 3 4

Gemeinde-größengruppe	Monitoringgemeinden	Region	Aufnahmejahr	Stadttyp	Beobachtungsgebiete	Lagetyp	Gebietstyp
	Wittstock/Dosse	RPO	2002	2	BG01 Altstadt	1	1
					BG02 Siedlung am Bohnekamp/Papenbrucher Chaussee	3	3
					BG03 Waldrandsiedlung	3	3
					BG99 Sonstiges Gebiet	4	4

Quelle: Monitoringgemeinden, LBV

Region
RHF – Region Havelland-Fläming
RLS – Region Lausitz-Spreewald
ROS – Region Oderland-Spree
RPO – Region Prignitz-Oberhavel
RUB – Region Uckermark-Barnim

Stadttyp
1 Altbaustadt (Anteil Wohnungen lt. GWZ 95 vor 1949 errichtet größer 50 %)
2 Neubaustadt (Anteil Wohnungen lt. GWZ 95 zwischen 1949 und 1990 errichtet größer 50 %)
3 Stadt ohne dominierenden Altbau-/Neubaubestand

Lagetyp
1 Innenstadt
2 innenstadtnahe Lage
3 Randlage
4 nicht klassifiziert

Gebietstyp
1 Altstadt
2 Gründerzeitgebiet
3 Siedlung DDR-Wohnungsbau
4 nicht klassifiziert

Anlage 2 Bevölkerungsentwicklung

Tab. 1 Bevölkerungsveränderungen der Monitoringgemeinden 1998 – 2008

	Bevölkerung			Veränderung			
	1998	2007	2008	1998 - 2008		2007/2008	
Monitoringgemeinden	EW	EW	EW	EW	%	EW	%
Angermünde	16.826	14.801	14.598	-2.228	-13,2	-203	-1,4
Beeskow	9.294	8.314	8.235	-1.059	-11,4	-79	-1,0
Brandenburg an der Havel	81.384	72.954	72.516	-8.868	-10,9	-438	-0,6
Calau	10.066	8.939	8.813	-1.253	-12,4	-126	-1,4
Cottbus	119.629	102.811	101.785	-17.844	-14,9	-1.026	-1,0
Dahme/Mark	6.399	5.583	5.525	-874	-13,7	-58	-1,0
Eberswalde	46.250	41.396	41.331	-4.919	-10,6	-65	-0,2
Eisenhüttenstadt	44.773	33.091	32.214	-12.559	-28,1	-877	-2,7
Finsterwalde	20.908	18.162	17.861	-3.047	-14,6	-301	-1,7
Forst (Lausitz)	25.164	21.674	21.304	-3.860	-15,3	-370	-1,7
Frankfurt (Oder)	75.710	61.969	61.286	-14.424	-19,1	-683	-1,1
Fürstenwalde/Spree	34.157	33.104	32.867	-1.290	-3,8	-237	-0,7
Großräschen	13.399	10.873	10.697	-2.702	-20,2	-176	-1,6
Guben	26.931	20.415	20.049	-6.882	-25,6	-366	-1,8
Jänschwalde	2.877	1.884	1.828	-1.049	-36,5	-56	-3,0
Kyritz	11.118	9.901	9.793	-1.325	-11,9	-108	-1,1
Lauchhammer	21.684	18.021	17.593	-4.091	-18,9	-428	-2,4
Lübbenau/Spreewald	20.998	17.290	17.098	-3.900	-18,6	-192	-1,1
Luckenwalde	23.052	20.902	20.726	-2.326	-10,1	-176	-0,8
Neustadt (Dosse)	4.200	3.691	3.645	-555	-13,2	-46	-1,2
Premnitz	11.376	9.490	9.249	-2.127	-18,7	-241	-2,5
Prenzlau	23.133	20.461	20.285	-2.848	-12,3	-176	-0,9
Rathenow	29.688	26.265	25.791	-3.897	-13,1	-474	-1,8
Schipkau	9.116	7.466	7.395	-1.721	-18,9	-71	-1,0
Schwedt/Oder	45.117	35.881	35.162	-9.955	-22,1	-719	-2,0
Senftenberg	32.737	27.515	27.029	-5.708	-17,4	-486	-1,8
Spremberg	27.915	25.484	25.050	-2.865	-10,3	-434	-1,7
Velten	12.013	11.502	11.640	-373	-3,1	138	1,2
Vetschau/Spreewald	11.113	9.208	9.036	-2.077	-18,7	-172	-1,9
Wittenberge	23.398	19.297	19.023	-4.375	-18,7	-274	-1,4
Wittstock/Dosse	19.464	15.892	15.650	-3.814	-19,6	-242	-1,5
Monitoringgemeinden gesamt	**859.889**	**734.236**	**725.074**	**-134.815**	**-15,7**	**-9.162**	**-1,2**
Minimum				-17.844	-36,5	-1.026	-3,0
Maximum				-373	-3,1	138	1,2
Mittelwert				-4.349	-16,0	-296	-1,4

Quelle: AfS, eigene Berechnungen

Anlage 2 **Bevölkerungsentwicklung**

Tab. 2 **Häufigkeit der Veränderungen der Einwohnerzahl der Beobachtungsgebiete 2008 gegenüber dem Vorjahr**

Monitoringgemeinden	Anzahl Beobachtungsgebiete mit Bevölkerungsveränderung zum Vorjahr							Kategorie*
	kleiner -10 %	-10 bis unter -5 %	-5 bis unter 0 %	0 bis unter 5 %	5 % und größer	keine Angaben	Summe	
Angermünde			2		1		3	1
Beeskow			6	2			8	1
Brandenburg an der Havel			6	3			9	1
Calau			3				3	2
Cottbus	1	1	4	3			9	1
Dahme/Mark			2				2	2
Eberswalde			2	2	1		5	1
Eisenhüttenstadt	1		2	1			4	1
Finsterwalde	1	2	4	2	1		10	1
Forst (Lausitz)			4	2			6	1
Frankfurt (Oder)	1	1	2	2			6	1
Fürstenwalde/Spree			2	1			3	1
Großräschen			2		1		3	2
Guben			4	2			6	1
Jänschwalde		2					2	2
Kyritz			2				2	2
Lauchhammer			3	1			4	1
Lübbenau/Spreewald						3	3	3
Luckenwalde		1	6	3			10	1
Neustadt (Dosse)			2				2	2
Premnitz	1		2				3	2
Prenzlau			4				4	2
Rathenow	1		1	1			3	1
Schipkau			2				2	2
Schwedt/Oder			4				4	2
Senftenberg		1	4				5	2
Spremberg	1		4				5	2
Velten	1			2			3	1
Vetschau/Spreewald			4				4	2
Wittenberge			4	2			6	1
Wittstock/Dosse			3	1			4	1
Beobachtungsgebiete gesamt	**8**	**8**	**90**	**30**	**4**	**3**	**143**	
Häufigkeit (%)	5,6	5,6	62,9	21,0	2,8	2,1	100,0	

* 1 = mindestens ein Beobachtungsgebiet mit Bevölkerungszuwachs
2 = kein Beobachtungsgebiet mit Bevölkerungszuwachs
3 = keine Angaben

Quelle: Monitoringgemeinden, eigene Berechnungen

Monitoring-gemeinden	
Häufigkeit	Kategorie
17	1
13	2
1	3

Anlage 2 **Bevölkerungsentwicklung**

Tab. 3 **Häufigkeit der Veränderungen der Einwohnerzahl der Beobachtungsgebiete 2008 gegenüber dem Vorjahr nach Lagetypen**

	Abnahme					Zunahme[1]				
	Innenstadt	innenstadtnahe Lage	Randlage	nicht klassifiziert	Summe	Innenstadt	innenstadtnahe Lage	Randlage	nicht klassifiziert	Summe
Monitoringgemeinden	Anzahl der Beobachtungsgebiete (einschl. sonstiges Gebiet)									
Angermünde			1	1	2	1				1
Beeskow	1	2	2	1	6		2			2
Brandenburg an der Havel		3	2	1	6	1	2			3
Calau	1	1		1	3					0
Cottbus	1	2	2	1	6	1	2			3
Dahme/Mark	1			1	2					0
Eberswalde			1	1	2	2		1		3
Eisenhüttenstadt			2	1	3	1				1
Finsterwalde	1	5	1		7		2		1	3
Forst (Lausitz)	1	1	1	1	4	1	1			2
Frankfurt (Oder)	1	1	2		4			1	1	2
Fürstenwalde/Spree	1			1	2		1			1
Großräschen			1	1	2	1				1
Guben		1	3		4	1			1	2
Jänschwalde			1	1	2					0
Kyritz	1			1	2					0
Lauchhammer		2		1	3		1			1
Lübbenau/Spreewald										
Luckenwalde	1	4	1	1	7	2	1			3
Neustadt (Dosse)				2	2					0
Premnitz	1		1	1	3					0
Prenzlau	1	2		1	4					0
Rathenow	1		1		2				1	1
Schipkau			1	1	2					0
Schwedt/Oder	1	2	1		4					0
Senftenberg	2	2		1	5					0
Spremberg	1	1	2	1	5					0
Velten	1				1			1	1	2
Vetschau/Spreewald	1	1	1	1	4					0
Wittenberge	1	2		1	4	2				2
Wittstock/Dosse			2	1	3	1				1
Beobachtungsgebiete gesamt	**20**	**32**	**29**	**25**	**106**	**14**	**12**	**3**	**5**	**34**
Häufigkeit (%)	18,9	30,2	27,4	23,6	100,0	41,2	35,3	8,8	14,7	100,0

[1] Beobachtungsgebiete mit konstanter Einwohnerzahl sind unter Zunahme gelistet

Quelle: Monitoringgemeinden, eigene Berechnungen

Anlage 2 **Bevölkerungsentwicklung**

Tab. 4 **Häufigkeit der Veränderungen der Einwohnerzahl der Beobachtungsgebiete 2008 gegenüber dem Vorjahr nach Gebietstypen**

	Abnahme					Zunahme[1]				
Monitoringgemeinden	Altstadt	Gründerzeit	Siedlung DDR-Wohnungsbau	nicht klassifiziert	Summe	Altstadt	Gründerzeit	Siedlung DDR-Wohnungsbau	nicht klassifiziert	Summe
	Anzahl der Beobachtungsgebiete (einschl. sonstiges Gebiet)									
Angermünde			1	1	2	1				1
Beeskow	1		4	1	6			1	1	2
Brandenburg an der Havel	1		2	3	6	1	1		1	3
Calau	1		1	1	3					0
Cottbus			5	1	6	1		2		3
Dahme/Mark				2	2					0
Eberswalde			1	1	2	1	2			3
Eisenhüttenstadt			2	1	3			1		1
Finsterwalde	1		4	2	7				3	3
Forst (Lausitz)		1	2	1	4		2			2
Frankfurt (Oder)			4		4			1	1	2
Fürstenwalde/Spree	1			1	2				1	1
Großräschen			1	1	2	1				1
Guben		1	3		4	1			1	2
Jänschwalde			1	1	2					0
Kyritz				2	2					0
Lauchhammer			2	1	3			1		1
Lübbenau/Spreewald										
Luckenwalde	1	3	2	1	7	2	1			3
Neustadt (Dosse)				2	2					0
Premnitz			2	1	3					0
Prenzlau		1	2	1	4					0
Rathenow			1	1	2				1	1
Schipkau			1	1	2					0
Schwedt/Oder			3	1	4					0
Senftenberg	1	1	2	1	5					0
Spremberg		1	3	1	5					0
Velten				1	1			1	1	2
Vetschau/Spreewald	1		2	1	4					0
Wittenberge		1	2	1	4	2				2
Wittstock/Dosse			2	1	3	1				1
Beobachtungsgebiete gesamt	**8**	**9**	**55**	**34**	**106**	**11**	**6**	**7**	**10**	**34**
Häufigkeit (%)	7,5	8,5	51,9	32,1	100,0	32,4	17,6	20,6	29,4	100,0

[1] Beobachtungsgebiete mit konstanter Einwohnerzahl sind unter Zunahme gelistet

Quelle: Monitoringgemeinden, eigene Berechnungen

Anlage 2 Bevölkerungsentwicklung

Tab. 5 Veränderungen des Altersdurchschnitts in den Monitoringgemeinden 2003 – 2008

	Altersdurchschnitt			Veränderung	
	2003	2007	2008	2003-2008	2007/2008
Monitoringgemeinden	Jahre				
Angermünde	43,6	46,0	46,6	3,0	0,6
Beeskow	43,5	45,3	45,7	2,2	0,3
Brandenburg an der Havel	44,6	46,3	46,6	2,0	0,4
Calau	43,1	45,2	45,7	2,6	0,5
Cottbus	42,7	44,6	45,0	2,3	0,4
Dahme/Mark	45,4	47,8	48,2	2,8	0,4
Eberswalde	43,3	44,9	45,2	1,9	0,3
Eisenhüttenstadt	43,9	46,7	47,4	3,5	0,7
Finsterwalde	44,9	46,7	47,2	2,3	0,5
Forst (Lausitz)	44,0	46,0	46,5	2,5	0,5
Frankfurt (Oder)	42,3	44,7	45,1	2,8	0,4
Fürstenwalde/Spree	41,6	42,9	43,3	1,7	0,4
Großräschen	43,6	45,8	46,5	2,9	0,7
Guben	45,1	48,1	48,7	3,6	0,6
Jänschwalde	40,3	43,6	44,4	4,1	0,8
Kyritz	43,9	46,0	46,5	2,6	0,5
Lauchhammer	45,7	48,0	48,5	2,8	0,5
Lübbenau/Spreewald	45,2	47,3	47,8	2,6	0,5
Luckenwalde	44,1	45,9	46,3	2,2	0,4
Neustadt (Dosse)	41,9	44,4	44,7	2,8	0,3
Premnitz	45,9	48,6	49,3	3,4	0,7
Prenzlau	43,1	44,9	45,3	2,2	0,4
Rathenow	44,3	46,1	46,7	2,4	0,6
Schipkau	42,8	45,1	45,6	2,8	0,4
Schwedt/Oder	43,3	46,0	46,7	3,4	0,7
Senftenberg	44,5	46,7	47,2	2,7	0,5
Spremberg	43,4	45,8	46,4	3,0	0,6
Velten	40,5	42,1	42,4	1,9	0,3
Vetschau/Spreewald	43,8	46,3	47,0	3,2	0,7
Wittenberge	47,6	49,6	50,1	2,5	0,5
Wittstock/Dosse	42,1	44,4	45,0	2,9	0,6
Monitoringgemeinden gesamt					
Minimum	40,3	42,1	42,4	1,7	0,3
Maximum	47,6	49,6	50,1	4,1	0,8
Mittelwert	43,7	45,9	46,4	2,7	0,5

Quelle: AfS, eigene Berechnungen

Anlage 3 **Entwicklung der wirtschaftlichen und sozialen Situation**

Tab. 1 **Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in den Monitoringgemeinden 1998 – 2008**

	SV-pflichtig Beschäftigte			Beschäftigtendichte				
							Veränderungen	
	1998	2007	2008	1998	2007	2008	1998/2008	2007/08
Monitoringgemeinden	Personen			%			%-Punkte	
Angermünde	4.852	3.265	3.179	42,8	33,9	33,7	-9,1	-0,2
Beeskow	5.214	4.212	4.101	81,6	76,4	76,2	-5,4	-0,2
Brandenburg an der Havel	28.108	25.342	26.125	49,6	53,4	56,4	6,8	2,9
Calau	3.523	2.131	2.147	51,7	35,9	36,8	-14,9	0,9
Cottbus	59.386	46.001	46.313	69,6	65,0	67,1	-2,5	2,1
Dahme/Mark	1.556	1.455	1.596	37,0	41,7	46,5	9,6	4,9
Eberswalde	18.070	15.647	15.955	55,2	56,9	59,0	3,8	2,1
Eisenhüttenstadt	15.157	12.128	12.200	47,4	56,0	58,8	11,4	2,8
Finsterwalde	6.677	5.090	5.131	46,6	44,1	45,9	-0,7	1,9
Forst (Lausitz)	6.787	4.777	4.809	39,9	33,7	34,9	-5,1	1,2
Frankfurt (Oder)	34.637	28.004	27.985	64,1	66,3	68,0	4,0	1,7
Fürstenwalde/Spree	13.896	11.977	11.972	58,0	53,3	54,3	-3,6	1,0
Großräschen	3.259	2.606	2.747	35,3	35,5	38,4	3,1	2,9
Guben	7.385	6.067	6.068	38,9	45,9	47,8	8,8	1,9
Jänschwalde	426	153	156	21,7	11,4	12,2	-9,6	0,7
Kyritz	4.804	2.879	2.875	63,1	43,6	44,9	-18,2	1,4
Lauchhammer	7.368	4.355	4.472	50,7	38,1	40,8	-9,9	2,6
Lübbenau/Spreewald	5.229	5.026	4.930	35,1	45,9	46,3	11,3	0,5
Luckenwalde	9.661	7.787	7.939	61,0	57,1	59,6	-1,4	2,5
Neustadt (Dosse)	1.233	1.056	1.080	42,3	42,8	44,6	2,2	1,8
Premnitz	3.628	1.979	1.983	45,6	33,5	35,2	-10,4	1,7
Prenzlau	9.693	7.843	7.875	59,5	57,7	59,2	-0,3	1,5
Rathenow	10.333	8.823	8.970	49,7	51,5	54,3	4,7	2,8
Schipkau	1.425	937	968	22,9	18,6	19,6	-3,2	1,1
Schwedt/Oder	15.446	12.386	12.380	47,0	51,3	53,4	6,4	2,2
Senftenberg	15.548	9.978	10.324	68,3	55,7	59,7	-8,6	3,9
Spremberg	13.075	10.944	11.111	67,9	63,9	67,1	-0,8	3,2
Velten	4.105	4.916	3.853	49,7	61,3	48,0	-1,7	-13,3
Vetschau/Spreewald	2.204	2.352	2.437	28,8	38,9	41,6	12,8	2,7
Wittenberge	6.822	5.306	5.412	42,9	45,2	47,4	4,6	2,3
Wittstock/Dosse	5.793	4.193	4.274	43,6	39,1	40,7	-2,9	1,6
Monitoringgemeinden gesamt	**325.300**	**259.615**	**261.367**	**54,0**	**53,3**	**55,2**	**2,2**	**3,5**
Minimum	426	153	156	21,7	11,4	12,2	-18,2	-13,3
Maximum	59.386	46.001	46.313	81,6	76,4	76,2	12,8	4,9
Mittelwert	10.494	8.375	8.431	48,9	46,9	48,3	-0,6	1,4

Quelle: AfS, eigene Berechnungen

Anlage 3 Entwicklung der wirtschaftlichen und sozialen Situation

Tab. 2 Entwicklung der Arbeitslosigkeit in den Monitoringgemeinden 2003 – 2008

	Arbeitslose			Arbeitslosenrate				
							Veränderungen	
	2003	2007	2008	2003	2007	2008	2003/08	2007/08
Monitoringgemeinden	Anzahl			%			%-Punkte	
Angermünde	1.935	1.676	1.492	28,8	27,0	24,5	-4,3	-2,5
Beeskow	808	795	658	21,0	22,0	19,1	-1,9	-2,9
Brandenburg an der Havel	8.242	6.903	5.920	25,7	23,1	19,9	-5,8	-3,1
Calau	957	871	758	23,4	22,0	19,4	-4,0	-2,6
Cottbus	10.815	9.490	8.086	23,2	22,1	19,2	-3,9	-2,9
Dahme/Mark	538	414	355	22,0	18,5	15,8	-6,2	-2,7
Eberswalde	5.240	5.057	4.655	29,3	29,5	27,3	-2,0	-2,1
Eisenhüttenstadt	4.233	3.255	2.717	27,1	24,6	21,6	-5,5	-2,9
Finsterwalde	2.542	2.256	1.993	32,1	31,0	28,2	-3,9	-2,8
Forst (Lausitz)	2.717	2.292	2.026	29,4	26,8	24,3	-5,1	-2,5
Frankfurt (Oder)	7.321	5.431	5.206	25,4	21,2	20,4	-4,9	-0,8
Fürstenwalde/Spree	3.519	3.636	3.238	24,5	25,5	23,5	-1,0	-2,1
Großräschen	1.659	1.261	1.117	33,9	28,6	25,9	-8,0	-2,7
Guben	2.874	2.095	1.817	29,5	25,5	22,8	-6,7	-2,7
Jänschwalde	224	144	108	19,8	16,6	13,2	-6,6	-3,4
Kyritz	1.112	1.086	943	26,2	27,0	24,0	-2,2	-3,1
Lauchhammer	2.634	1.993	1.673	33,2	28,0	24,4	-8,8	-3,6
Lübbenau/Spreewald	2.106	1.702	1.511	26,9	23,8	21,4	-5,5	-2,4
Luckenwalde	2.168	1.895	1.727	24,0	22,0	20,1	-3,9	-1,9
Neustadt (Dosse)	432	417	357	26,8	27,4	24,2	-2,6	-3,2
Premnitz	1.217	921	822	30,0	24,5	22,5	-7,6	-2,0
Prenzlau	2.876	2.602	2.259	30,9	30,0	26,9	-4,1	-3,1
Rathenow	3.625	2.889	2.624	30,8	26,9	24,6	-6,3	-2,3
Schipkau	1.201	861	770	32,2	26,1	23,7	-8,5	-2,3
Schwedt/Oder	4.533	4.050	3.543	26,3	25,9	23,7	-2,6	-2,2
Senftenberg	4.216	3.350	3.037	32,7	29,4	27,4	-5,3	-2,0
Spremberg	2.882	2.455	2.182	26,9	23,7	21,6	-5,4	-2,1
Velten	1.226	1.114	1.039	22,7	21,8	19,9	-2,7	-1,8
Vetschau/Spreewald	1.138	890	806	25,4	22,0	20,3	-5,1	-1,7
Wittenberge	2.311	1.874	1.651	28,6	26,4	23,5	-5,0	-2,9
Wittstock/Dosse	2.047	1.822	1.524	25,8	25,4	21,7	-4,1	-3,7
Monitoringgemeinden gesamt	**89.348**	**75.497**	**66.614**	**26,9**	**24,8**	**22,4**	**-4,6**	**-2,5**
Minimum	224	144	108	19,8	16,6	13,2	-8,8	-3,7
Maximum	10.815	9.490	8.086	33,9	31,0	28,2	-1,0	-0,8
Mittelwert	2.882	2.435	2.149	27,2	25,0	22,4	-4,8	-2,5

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, AfS, eigene Berechnungen

Anlage 3 Entwicklung der wirtschaftlichen und sozialen Situation

Tab. 3 Entwicklung der Leistungsempfänger nach SGB II 2005 – 2008

	Leistungsempfänger nach SGB II*			SGB II-Quote				
							Veränderungen	
	2005	2007	2008	2005	2007	2008	2005/08	2007/08
Monitoringgemeinden	Anzahl			%			%-Punkte	
Angermünde		2.770	2.744		24,6	25,0		0,3
Beeskow		1.440	1.372		22,4	21,7		-0,7
Brandenburg an der Havel	12.041	12.928	12.291	21,1	23,7	22,9	1,8	-0,8
Calau	1.146	1.234	1.101	15,8	18,0	16,3	0,5	-1,6
Cottbus	14.538	15.971	15.118	17,2	19,8	19,1	1,9	-0,7
Dahme/Mark	725	727	625	16,9	17,9	15,7	-1,3	-2,3
Eberswalde		8.934	8.535		28,0	27,0		-0,9
Eisenhüttenstadt		6.104	5.553		24,8	23,5		-1,3
Finsterwalde	3.678	3.852	3.619	25,8	28,6	27,7	1,9	-0,9
Forst (Lausitz)		4.304	4.008		26,1	25,0		-1,2
Frankfurt (Oder)	11.194	11.360	10.756	21,9	23,4	22,6	0,7	-0,8
Fürstenwalde/Spree		6.916	6.743		26,1	25,9		-0,3
Großräschen	2.129	2.069	1.895	23,8	24,6	23,2	-0,6	-1,4
Guben		3.486	3.173		23,2	21,9		-1,3
Jänschwalde		209	156		13,5	10,5		-3,1
Kyritz		1.874	1.827		24,7	24,7		0,0
Lauchhammer	3.118	2.938	2.548	22,5	22,6	20,3	-2,2	-2,3
Lübbenau/Spreewald	2.475	2.543	2.289	18,4	20,2	18,7	0,3	-1,5
Luckenwalde	3.458	3.760	3.530	20,8	23,9	22,8	2,0	-1,0
Neustadt (Dosse)		759	692		26,1	24,1		-2,0
Premnitz	1.781	1.601	1.483	24,6	23,9	23,1	-1,5	-0,8
Prenzlau		4.728	4.635		29,7	29,6		-0,1
Rathenow	5.783	5.640	5.234	27,6	28,4	27,2	-0,3	-1,2
Schipkau	1.307	1.230	1.148	21,6	21,1	20,1	-1,5	-1,0
Schwedt/Oder		6.865	6.511		24,8	24,4		-0,3
Senftenberg	5.432	5.353	5.138	24,5	26,0	25,7	1,2	-0,3
Spremberg		3.833	3.595		19,6	18,9		-0,7
Velten		2.020	2.090		21,2	21,8		0,6
Vetschau/Spreewald	1.304	1.326	1.164	17,4	19,0	17,2	-0,2	-1,8
Wittenberge	3.365	3.533	3.407	23,9	26,7	26,4	2,4	-0,3
Wittstock/Dosse		3.024	2.906		24,1	23,6		-0,5
Monitoringgemeinden gesamt	**73.473**	**133.327**	**125.887**		**23,8**	**23,0**		**-0,8**
Minimum		209	156		13,5	10,5		-3,1
Maximum		15.971	15.118		29,7	29,6		0,6
Mittelwert		4.301	4.061		23,4	22,5		-1,0

* Jahresdurchschnitt, Jahresdurchschnitte wurden gebildet, wenn Gemeindedaten in mindestens 10 Monaten eines Jahres vorlagen

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechungen

Anlage 3 Entwicklung der wirtschaftlichen und sozialen Situation

Tab. 4 Entwicklung der Kaufkraft in den Monitoringgemeinden 2004 – 2008

	Kaufkraftindex			Kaufkraft			Veränderung Kaufkraft		Prognose 2009	
	2004	2007	2008	2004	2007	2008	2004/08	2007/08	Kaufkraft	Kauf-Kraft-Index
Monitoringgemeinden	D=100			€/Kopf			%		€/Kopf	D=100
Angermünde	73,4	75,1	75,6	12.769	13.821	14.269	11,7	3,2	14.444	76,2
Beeskow	80,8	77,4	76,7	14.054	14.241	14.485	3,1	1,7	14.721	77,7
Brandenburg an der Havel	82,1	81,1	80,8	14.285	14.922	15.250	6,8	2,2	15.457	81,5
Calau	80,0	79,8	80,3	13.923	14.676	15.164	8,9	3,3	15.493	81,7
Cottbus	84,6	83,5	83,8	14.719	15.369	15.829	7,5	3,0	16.007	84,4
Dahme/Mark	74,7	74,9	75,4	12.997	13.789	14.227	9,5	3,2	14.484	76,4
Eberswalde	75,0	75,0	74,2	13.049	13.794	14.014	7,4	1,6	14.232	75,1
Eisenhüttenstadt	76,6	75,9	77,0	13.329	13.971	14.531	9,0	4,0	14.773	77,9
Finsterwalde	77,2	76,0	76,4	13.435	13.982	14.432	7,4	3,2	14.754	77,8
Forst (Lausitz)	74,2	74,7	75,0	12.910	13.747	14.158	9,7	3,0	14.446	76,2
Frankfurt (Oder)	80,6	81,9	81,9	14.017	15.071	15.461	10,3	2,6	15.606	82,3
Fürstenwalde/Spree	74,8	73,2	73,6	13.020	13.460	13.896	6,7	3,2	14.015	73,9
Großräschen	70,4	71,9	72,5	12.251	13.234	13.682	11,7	3,4	13.989	73,8
Guben	76,5	77,6	78,4	13.315	14.283	14.808	11,2	3,7	15.133	79,8
Jänschwalde	77,2	77,5	78,0	13.428	14.252	14.728	9,7	3,3	15.077	79,5
Kyritz	79,5	77,8	77,6	13.824	14.319	14.649	6,0	2,3	14.793	78,0
Lauchhammer	73,9	75,1	76,6	12.862	13.817	14.468	12,5	4,7	14.901	78,6
Lübbenau/Spreewald	77,8	79,2	79,6	13.536	14.565	15.029	11,0	3,2	15.250	80,4
Luckenwalde	77,6	76,6	77,2	13.496	14.087	14.577	8,0	3,5	14.795	78,0
Neustadt (Dosse)	70,7	69,8	70,9	12.300	12.851	13.380	8,8	4,1	13.597	71,7
Premnitz	77,2	79,9	80,4	13.423	14.703	15.189	13,2	3,3	15.342	80,9
Prenzlau	73,6	73,2	73,9	12.811	13.475	13.951	8,9	3,5	14.215	75,0
Rathenow	74,4	74,9	75,4	12.934	13.784	14.245	10,1	3,3	14.517	76,6
Schipkau	74,5	77,6	78,8	12.964	14.272	14.876	14,7	4,2	15.131	79,8
Schwedt/Oder	81,7	79,8	80,0	14.211	14.690	15.108	6,3	2,8	15.267	80,5
Senftenberg	79,3	79,2	79,8	13.795	14.565	15.061	9,2	3,4	15.244	80,4
Spremberg	77,1	77,7	77,7	13.418	14.296	14.677	9,4	2,7	14.884	78,5
Velten	80,5	80,3	80,3	14.011	14.775	15.155	8,2	2,6	15.429	81,4
Vetschau/Spreewald	77,5	78,5	78,7	13.474	14.449	14.866	10,3	2,9	15.005	79,2
Wittenberge	78,2	76,0	75,7	13.604	13.989	14.294	5,1	2,2	14.444	76,2
Wittstock/Dosse	73,1	72,3	73,0	12.721	13.306	13.782	8,3	3,6	14.013	73,9
Monitoringgemeinden gesamt										
Minimum	70,4	69,8	70,9	12.251	12.851	13.380	3,1	1,6	13.597	71,7
Maximum	84,6	83,5	83,8	14.719	15.369	15.829	14,7	4,7	16.007	84,4
Mittelwert	76,9	76,9	77,3	13.383	14.147	14.588	9,1	3,1	14.821	78,2

Quelle: MB Research GmbH, eigene Berechnungen

Anlage 4 Wohnungsbestandsentwicklung

Tab. 1 Wohnungsbestandsveränderungen in den Monitoringgemeinden 1998 – 2008

	1998		2007		2008		Veränderung			
	Wohnungen[1]	Wohnungen pro 1.000 Einwohner	Wohnungen[1]	Wohnungen pro 1.000 Einwohner	Wohnungen[1]	Wohnungen pro 1.000 Einwohner	1998-2008		2007/2008	
Monitoringgemeinden	WE	WE/TEW	WE	WE/TEW	WE	WE/TEW	WE	%	WE	%
Angermünde	7578	450	7.963	538	7.996	548	418	5,5	33	0,4
Beeskow	4062	437	4.385	527	4.355	529	293	7,2	-30	-0,7
Brandenburg an der Havel	43681	537	44.355	608	43.775	604	94	0,2	-580	-1,3
Calau	4487	446	4.541	508	4.553	517	66	1,5	12	0,3
Cottbus	61227	512	57.728	562	57.080	561	-4.147	-6,8	-648	-1,1
Dahme/Mark	2995	468	3.130	561	3.123	565	128	4,3	-7	-0,2
Eberswalde	23478	508	23.382	565	23.343	565	-135	-0,6	-39	-0,2
Eisenhüttenstadt	21629	483	19.467	588	18.639	579	-2.990	-13,8	-828	-4,3
Finsterwalde	10809	517	11.116	612	11.169	625	360	3,3	53	0,5
Forst (Lausitz)	12621	502	12.336	569	12.325	579	-296	-2,3	-11	-0,1
Frankfurt (Oder)	39406	520	36.036	582	34.897	569	-4.509	-11,4	-1.139	-3,2
Fürstenwalde/Spree	15434	452	17.043	515	17.065	519	1.631	10,6	22	0,1
Großräschen	6620	494	6.035	555	5.827	545	-793	-12,0	-208	-3,4
Guben	14059	522	12.453	610	12.335	615	-1.724	-12,3	-118	-0,9
Jänschwalde	1370	476	1.014	538	982	537	-388	-28,3	-32	-3,2
Kyritz	4916	442	5.059	511	5.040	515	124	2,5	-19	-0,4
Lauchhammer	10628	490	9.675	537	9.679	550	-949	-8,9	4	0,0
Lübbenau/Spreewald	9607	458	9.281	537	9.151	535	-456	-4,7	-130	-1,4
Luckenwalde	12678	550	12.413	594	12.200	589	-478	-3,8	-213	-1,7
Neustadt (Dosse)	1808	430	1.892	513	1.893	519	85	4,7	1	0,1
Premnitz	5444	479	5.509	581	5.352	579	-92	-1,7	-157	-2,8
Prenzlau	10561	457	11.050	540	11.057	545	496	4,7	7	0,1
Rathenow	15033	506	15.072	574	14.966	580	-67	-0,4	-106	-0,7
Schipkau	4649	510	3.996	535	4.001	541	-648	-13,9	5	0,1
Schwedt/Oder	22428	497	15.562	434	15.500	441	-6.928	-30,9	-62	-0,4
Senftenberg	16547	505	15.685	570	15.710	581	-837	-5,1	25	0,2
Spremberg	12690	455	12.859	505	12.580	502	-110	-0,9	-279	-2,2
Velten	6353	529	6.476	563	6.402	550	49	0,8	-74	-1,1
Vetschau/Spreewald	4917	442	5.016	545	4.934	546	17	0,3	-82	-1,6
Wittenberge	13499	577	12.677	657	12.618	663	-881	-6,5	-59	-0,5
Wittstock/Dosse	8378	430	8.020	505	8.049	514	-329	-3,9	29	0,4
Monitoringgemeinden gesamt	**429.592**	**500**	**411.226**	**560**	**406.596**	**561**	**-22.996**	**-5,4**	**-4.630**	**-1,1**
Minimum		430		434		441	-6.928	-30,9	-1.139	-4,3
Maximum		577		657		663	1.631	10,6	53	0,5
Mittelwert		486		553		555	-742	-4,0	-149	-0,9

[1] Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Quelle: AfS, eigene Berechnungen

Anlage 4 Wohnungsbestandsentwicklung

Tab. 2 Baufertigstellungen in den Monitoringgemeinden 2001 – 2008

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Ø	2001 - 2008	
Monitoringgemeinden	WE								WE/a	WE	%[1]
Angermünde	52	53	48	30	18	28	14	18	33	261	3,4
Beeskow	77	25	25	21	52	15	10	10	29	235	5,6
Brandenburg an der Havel	325	286	204	161	100	143	73	60	169	1.352	3,0
Calau	13	39	13	7	10	11	3	11	13	107	2,4
Cottbus	356	333	399	304	232	252	152	137	271	2.165	3,5
Dahme/Mark	31	8	2	11	3	3	5	1	8	64	2,1
Eberswalde	133	81	104	73	139	25	52	26	79	633	2,7
Eisenhüttenstadt	48	33	62	39	45	35	38	29	41	329	1,5
Finsterwalde	120	42	28	22	14	17	11	48	38	302	2,8
Forst (Lausitz)	52	78	149	21	21	21	21	4	46	367	2,9
Frankfurt (Oder)	218	176	159	112	107	148	106	69	137	1.095	2,7
Fürstenwalde/Spree	130	120	132	116	74	59	28	46	88	705	4,4
Großräschen	29	15	17	1	6	12	5	13	12	98	1,5
Guben	31	21	10	20	9	13	9	11	16	124	0,9
Jänschwalde	7	1	3	4	2	2	0	0	2	19	1,4
Kyritz	35	19	17	28	9	10	4	6	16	128	2,6
Lauchhammer	21	10	64	7	13	9	3	3	16	130	1,2
Lübbenau/Spreewald	31	41	22	37	38	30	14	4	27	217	2,3
Luckenwalde	43	129	50	47	32	34	20	18	47	373	3,1
Neustadt (Dosse)	3	20	14	8	22	0	2	4	9	73	4,1
Premnitz	22	20	19	6	12	13	8	11	14	111	2,0
Prenzlau	87	98	23	102	12	19	22	7	46	370	3,4
Rathenow	56	129	81	45	68	75	86	49	74	589	3,9
Schipkau	38	23	26	6	9	8	3	5	15	118	2,7
Schwedt/Oder	160	116	67	102	78	82	54	38	87	697	3,2
Senftenberg	51	32	140	54	20	33	23	19	47	372	2,2
Spremberg	53	31	27	57	261	70	27	41	71	567	4,4
Velten	58	33	13	19	29	21	17	13	25	203	3,1
Vetschau/Spreewald	11	27	25	20	14	20	3	4	16	124	2,5
Wittenberge	38	34	28	23	9	13	9	11	21	165	1,2
Wittstock/Dosse	58	37	26	42	33	24	5	23	31	248	3,1
Monitoringgemeinden gesamt	**2.387**	**2.110**	**1.997**	**1.545**	**1.491**	**1.245**	**827**	**739**	**1.543**	**12.341**	**2,9**
Minimum	3	1	2	1	2	0	0	0	2	19	0,9
Maximum	356	333	399	304	261	252	152	137	271	2.165	5,6
Mittelwert									50		2,8

[1] prozentualer Anteil der Baufertigstellungen 2001 – 2008 am Wohnungsbestand 2001

Quelle: AfS, eigene Berechnungen

Anlage 4 Wohnungsbestandsentwicklung

Tab. 3 Wohnungsrückbau in den Monitoringgemeinden 2001 – 2008

Monitoringgemeinden	vor 2002	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Ø[1]	vor 2002 - 2008	
	WE								WE/a[1]	WE	%[2]
Angermünde	-	-	-	208	40	50	0	0	60	298	3,9
Beeskow	-	-	-	0	80	0	32	40	30	152	3,6
Brandenburg an der Havel	-	0	140	427	240	337	619	956	388	2.719	6,1
Calau	-	12	31	0	42	54	0	60	28	199	4,5
Cottbus	120	30	562	1913	1205	1896	1589	833	1.019	8.148	13,2
Dahme/Mark	-	-	9	10	22	46	7	15	18	109	3,6
Eberswalde	-	28	218	306	530	284	151	203	246	1.720	7,2
Eisenhüttenstadt	-	0	152	411	847	686	704	871	524	3.671	16,8
Finsterwalde	-	0	0	37	30	0	40	0	15	107	1,0
Forst (Lausitz)	30	3	156	228	419	66	93	30	128	1.025	8,1
Frankfurt (Oder)	-	0	821	1448	657	1395	930	1278	933	6.529	16,3
Fürstenwalde/Spree	2	-	-	-	0	0	0	112	28	114	0,7
Großräschen	-	0	216	191	162	247	260	150	175	1.226	18,6
Guben	-	0	1147	527	120	98	153	106	307	2.151	15,2
Jänschwalde	-	0	0	232	120	0	28	32	59	412	29,7
Kyritz	-	-	-	-	15	69	0	40	31	124	2,5
Lauchhammer	-	186	340	253	129	64	57	137	167	1.166	10,9
Lübbenau/Spreewald	-	32	86	198	124	253	249	100	149	1.042	10,8
Luckenwalde	-	27	110	158	102	86	300	125	130	908	7,4
Neustadt (Dosse)	-	-	-	-	-	0	40	0	13	40	2,2
Premnitz	-	-	0	85	165	32	40	170	82	492	9,0
Prenzlau	-	29	0	8	157	191	34	110	76	529	4,9
Rathenow	-	58	181	156	493	202	336	365	256	1.791	11,8
Schipkau	-	0	172	192	110	79	90	0	92	643	14,5
Schwedt/Oder	968	1140	441	516	1311	692	297	0	671	5.365	24,8
Senftenberg	-	40	142	218	256	620	291	300	267	1.867	11,3
Spremberg	-	-	0	116	108	465	55	341	181	1.085	8,4
Velten	-	0	0	205	0	0	40	85	47	330	5,1
Vetschau/Spreewald	-	0	43	40	37	50	38	50	37	258	5,2
Wittenberge	-	70	202	470	179	93	27	181	175	1.222	9,1
Wittstock/Dosse	-	5	136	24	228	49	40	26	73	508	6,3
Monitoringgemeinden gesamt	**1.120**	**1.660**	**5.305**	**8.577**	**7.928**	**8.104**	**6.540**	**6.716**	**5.744**	**45.950**	**10,6**
Minimum	0	0	0	0	0	0	0	0	13	40	0,7
Maximum	968	1.140	1.147	1.913	1.311	1.896	1.589	1.278	1.019	8.148	29,7
Mittelwert									207		9,4

[1] seit Aufnahme in das Programm Stadtumbau Ost bzw. erstem (bereits vor Aufnahme) erfolgten Rückbau

[2] prozentualer Anteil des kumulierten Rückbaus am Wohnungsbestand 2001

Quelle: AfS, Monitoringgemeinden, eigene Berechnungen

Anlage 4 Wohnungsbestandsentwicklung

Tab. 4 Entwicklung des Wohnungsleerstands in den Monitoringgemeinden 2001 – 2008

	Leerstand							Veränderung	
	2001/02	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2001/08	2007/08
Monitoringgemeinden	WE								
Angermünde	495			726	718	718	711	216	-7
Beeskow	381		450	430	380	370	327	-54	-43
Brandenburg an der Havel	7.828		7.627	7.399	7.078	6.579	5.468	-2.360	-1.111
Calau	330		270	267	265	265	281	-49	16
Cottbus	9.000		9.747	7.213	6.937	5.626	4.555	-4.445	-1.071
Dahme/Mark	270			270	266	287	261	-9	-26
Eberswalde	2.884	2.840	2.840[1]	2.840[1]	3.325	3.303	2.766	-118	-537
Eisenhüttenstadt	4.500	4.728	4.813	4.364	3.804	3.447	2.819	-1.681	-628
Finsterwalde	1.200	1.336	1.335	1.300	1.289	1.332	1.453	253	121
Forst (Lausitz)	1.800	2.500	2.250	2.000	1.900	1.900	1.880	80	-20
Frankfurt (Oder)	6.500	7.832	7.520	6.893	6.893[1]	6.893[1]	6.893[1]	393[1]	0[1]
Fürstenwalde/Spree	1.315					2.542	2.542[1]	1.227[1]	0[1]
Großräschen	1.215	1.161	1.030	891	758	573	469	-746	-104
Guben	2.943	2.199	1.838	1.770	1.765	1.720	1.681	-1.262	-39
Jänschwalde	349	405	213	104	104	96	74	-275	-22
Kyritz	550			565	500	500	465	-85	-35
Lauchhammer	1.932			1.092	1.233	1.280	1.247	-685	-33
Lübbenau/Spreewald	1.308	1.331	1.130	1.067	1.067[1]	1.067[1]	758	-550	-309[1]
Luckenwalde	2.548			2.588	2.588	2.588	2.077	-471	-511
Neustadt (Dosse)	210				260	225	206	-4	-19
Premnitz	744	592	520	439	502	566	447	-297	-119
Prenzlau	1.089	1.271	1.280	1.158	920	857	841	-248	-16
Rathenow	2.176	2.015	1.941	1.497	1.337	1.413	1.685	-491	272
Schipkau	900	768	726	600	579	436	412	-488	-24
Schwedt/Oder	2.876	2.346	1.984	1.123	657	711	624	-2.252	-87
Senftenberg	2.600	2.600	2.450	2.000	1.750	1.520	1.400	-1.200	-120
Spremberg	1.506	1.779	1.779[1]	1.213	917	1.197	754	-752	-443
Velten	1.245		681	698	656	686	510	-735	-176
Vetschau/Spreewald	451	605	625	554	532	536	477	26	-59
Wittenberge	3.230		2.916	2.650	2.631	2.608	2.435	-795	-173
Wittstock/Dosse	894	834	826	700	655	623	612	-282	-11
Monitoringgemeinden gesamt	**65.269**	**37.142**[2]	**56.791**[2]	**54.411**[2]	**52.266**[2]	**52.464**[2]	**47.130**[2]		
Minimum	210	405	213	104	104	96	74	-4.445	-1.111
Maximum	9.000	7.832	9.747	7.399	7.078	6.893	6.893	1.227	272
Mittelwert									

[1] Vorjahreswerte

[2] Meldung ohne Vorjahreswerte

2004	52.172 WE
2005	51.571 WE
2006	44.306 WE
2007	44.504 WE
2008	37.695 WE

Quelle: Monitoringgemeinden, eigene Berechnungen

Anlage 4 **Wohnungsbestandsentwicklung**

Tab. 5 **Entwicklung der Wohnungsleerstandsquoten in den Monitoringgemeinden 2001 – 2008**

	Leerstandsquote							Veränderung	
	2001/02	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2001/08	2007/08
Monitoringgemeinden	%							%-Punkte	
Angermünde	6,5			9,3	9,2	9,2	9,1	2,6	-0,1
Beeskow	9,1		10,5	10,1	8,9	8,7	7,8	-1,4	-0,9
Brandenburg an der Havel	17,5		17,0	16,6	16,0	15,0	12,6	-4,8	-2,4
Calau	7,4		6,1	6,0	6,0	6,0	6,3	-1,1	0,3
Cottbus	14,6		16,1	12,1	11,9	9,9	8,1	-6,4	-1,8
Dahme/Mark	9,0			8,8	8,7	9,4	8,5	-0,5	-0,8
Eberswalde	12,1	12,0	12,0[1]	12,0[1]	14,3	14,2	11,9	-0,2	-2,3
Eisenhüttenstadt	20,6	21,7	22,0	20,4	19,0	17,8	15,2	-5,4	-2,6
Finsterwalde	11,2	12,4	12,4	12,1	12,0	12,3	13,4	2,2	1,1
Forst (Lausitz)	14,2	19,4	18,0	16,3	15,6	15,7	15,5	1,4	-0,2
Frankfurt (Oder)	16,3	20,2	19,9	18,6	19,0	19,0[1]	19,0[1]	2,7[1]	0,0[1]
Fürstenwalde/Spree	8,2					15,1	15,1[1]	7,0[1]	0,0[1]
Großräschen	18,4	17,8	15,8	13,7	12,0	9,6	8,1	-10,3	-1,5
Guben	20,9	17,2	14,6	14,0	14,3	14,0	13,8	-7,1	-0,2
Jänschwalde	25,2	29,5	19,3	10,0	10,0	9,5	7,5	-17,6	-1,9
Kyritz	11,1			11,4	10,1	10,1	9,4	-1,7	-0,7
Lauchhammer	18,1			11,3	12,8	13,4	13,0	-5,1	-0,4
Lübbenau/Spreewald	13,6	14,1	12,1	11,3	11,3[1]	11,3[1]	8,4	-5,2[1]	-2,9
Luckenwalde	20,9			21,8	21,9	22,2	18,1	-2,8	-4,0
Neustadt (Dosse)	11,7				13,9	12,3	11,2	-0,5	-1,1
Premnitz	13,6	10,8	9,5	8,0	9,2	10,4	8,5	-5,1	-1,9
Prenzlau	10,1	11,5	11,5	10,5	8,3	7,8	7,7	-2,4	-0,2
Rathenow	14,3	13,2	12,8	10,0	9,0	9,5	11,4	-2,9	1,9
Schipkau	20,2	17,6	17,5	15,0	14,4	11,1	10,5	-9,8	-0,6
Schwedt/Oder	13,3	12,7	11,2	6,6	4,1	4,6	4,1	-9,2	-0,5
Senftenberg	15,7	15,7	15,2	12,4	10,9	9,8	9,0	-6,7	-0,8
Spremberg	11,7	14,0	14,0[1]	9,3	7,3	9,5	6,1	-5,6	-3,4
Velten	19,1		10,7	10,9	10,2	10,7	8,1	-11,1	-2,7
Vetschau/Spreewald	9,1	12,1	12,5	11,1	10,7	10,8	9,8	0,7	-1,0
Wittenberge	24,1		22,9	21,1	21,1	21,1	19,8	-4,3	-1,3
Wittstock/Dosse	11,1	10,1	10,4	9,0	8,4	8,0	7,9	-3,2	-0,2
Monitoringgemeinden gesamt	15,1								
Minimum	6,5	10,1	6,1	6,0	4,1	4,6	4,1	-17,6	-4,0
Maximum	25,2	29,5	22,9	21,8	21,9	22,2	19,8	7,0	1,9
Mittelwert	14,5	15,7	14,3[2]	12,4[2]	12,0[2]	11,9[2]	10,8[2]	-3,7[2]	-1,1[2]

[1] unter Berücksichtigung von Vorjahreswerten

[2] Mittelwerte ohne Berücksichtigung von Vorjahreswerten

2004	14,4 %
2005	12,4 %
2006	12,0 %
2007	11,6 %
2008	10,4 %
2001/08	-4,2 %-Punkte
2007/08	-1,1 %-Punkte

Quelle: AfS, Monitoringgemeinden, eigene Berechnungen

Anlage 4 **Wohnungsbestandsentwicklung**

Tab. 6 **Häufigkeit der Leerstandsquote der Wohnungsunternehmen nach Größenklassen 2008**

Monitoringgemeinden	Anzahl der Wohnungsunternehmen > 200 WE mit Leerstandsquote 2008						Kategorie*
	0 - < 5 %	5 - < 10 %	10 - < 15 %	15 - < 20 %	≥20 %	gesamt	
Angermünde		1			1	2	1
Beeskow		1	1			2	2
Brandenburg an der Havel	3	1	1	2		7	1
Calau		2				2	2
Cottbus	1	2	1		1	5	1
Dahme/Mark					1	1	1
Eberswalde			2		1	3	1
Eisenhüttenstadt		1			1	2	1
Finsterwalde			2		1	3	1
Forst (Lausitz)		2		1	1	4	1
Frankfurt (Oder)		2	1	1		4	1
Fürstenwalde/Spree	1			1	1	3	1
Großräschen		1		1		2	1
Guben		1			1	2	1
Jänschwalde					1	1	1
Kyritz		2			1	3	1
Lauchhammer				2	1	3	1
Lübbenau/Spreewald		1	1			2	2
Luckenwalde							3
Neustadt (Dosse)			1			1	2
Premnitz		1	1			2	2
Prenzlau	1	2		1		4	1
Rathenow	2				1	3	1
Schipkau		1			1	2	1
Schwedt/Oder	1	1				2	2
Senftenberg	1		1	1		3	1
Spremberg		2	1			3	2
Velten		1		2		3	1
Vetschau/Spreewald		1		1		2	1
Wittenberge				1	2	3	1
Wittstock/Dosse			2			2	2
Wohnungsunternehmen gesamt	**10**	**26**	**15**	**14**	**16**	**81**	
Häufigkeit (%)	12,3	32,1	18,5	17,3	19,8	100,0	

* 1 = mindestens ein Wohnungsunternehmen mit Leerstandsquote ≥15 %
2 = kein Wohnungsunternehmen mit Leerstandsquote ≥15 %
3 = keine Angaben

Quelle: Monitoringgemeinden, eigene Berechnungen

Monitoring-gemeinden Häufigkeit	Kategorie
22	1
8	2
1	3

Anlage 5 **Entwicklungen 2001 bis 2008**

Tab. 1 **Entwicklung Einwohner, Wohnungsbestand, Wohnungsrückbau und Leerstandsquote**

Monitoringgemeinden	Entwicklung 2001 - 2008			Anteil kum. Rückbau am WE-Bestand[1]
	Bevölkerung	Wohnungsbestand	Leerstandsquote	
	%			
Angermünde	-10,5	2,0	2,6	3,9
Beeskow	-7,1	2,0	-1,4	3,6
Brandenburg an der Havel	-6,1	-3,7	-4,8	6,1
Calau	-9,0	0,0	-1,1	4,5
Cottbus	-8,4	-9,9	-6,4	13,2
Dahme/Mark	-10,4	1,7	-0,5	3,6
Eberswalde	-5,4	-2,7	-0,2	7,2
Eisenhüttenstadt	-19,8	-17,5	-5,4	16,8
Finsterwalde	-9,4	1,1	2,2	1,0
Forst (Lausitz)	-10,6	-4,8	1,4	8,1
Frankfurt (Oder)	-12,8	-15,5	2,7[2]	16,3
Fürstenwalde/Spree	-3,3	4,5	6,9[2]	0,7
Großräschen	-13,7	-14,0	-10,3	18,6
Guben	-17,0	-15,4	-7,1	15,2
Jänschwalde	-32,4	-42,2	-17,6	29,7
Kyritz	-8,7	-0,2	-1,7	2,5
Lauchhammer	-13,2	-11,2	-5,1	10,9
Lübbenau/Spreewald	-12,2	-6,4	-5,2	10,8
Luckenwalde	-6,3	-6,0	-2,8	7,4
Neustadt (Dosse)	-9,9	2,0	-0,5	2,2
Premnitz	-14,6	-3,5	-5,1	9,0
Prenzlau	-8,7	1,4	-2,4	4,9
Rathenow	-9,4	-2,8	-2,9	11,4
Schipkau	-11,4	-12,8	-9,8	14,5
Schwedt/Oder	-13,6	-40,7	-9,2	24,8
Senftenberg	-11,5	-6,8	-6,7	11,3
Spremberg	-7,4	-4,4	-5,6	8,4
Velten	-3,4	-3,0	-11,1	5,1
Vetschau/Spreewald	-13,7	-1,8	0,7	5,2
Wittenberge	-11,6	-8,0	-4,4	9,1
Wittstock/Dosse	-11,5	-7,2	-3,2	6,3
Minimum	-32,4	-42,2	-17,6	0,7
Maximum	-3,3	4,5	6,9	29,7
Mittelwert	-11,1	-7,3	-3,7	9,4

[1] WE-Bestand 2001
[2] unter Berücksichtigung von Vorjahreswerten

Quelle: AfS, Monitoringgemeinden, eigene Berechnungen

Anlage 5 Entwicklungen 2001 bis 2008

Tab. 2 Häufigkeiten der Entwicklungswerte nach Stadttypen

nach Stadttyp	Ge-meinden	über-durch-schnittlich	unter-durch-schnittlich	Anteil über-durch-schnittlich	Anteil unter-durch-schnittlich
	Anzahl			%	
Einwohnerverlust 2001/2008					
Altbaustadt	6	1	5	16,7	83,3
Neubaustadt	21	12	9	57,1	42,9
Stadt ohne dominierenden Alt-/Neubaubestand	4	1	3	25,0	75,0
Monitoringgemeinden gesamt	**31**	**14**	**17**	**45,2**	**54,8**
Kum. Rückbau 2001-2008 pro WE-Bestand[1]					
Altbaustadt	6	0	6	0	100,0
Neubaustadt	21	11	10	52,4	47,6
Stadt ohne dominierenden Alt-/Neubaubestand	4	1	3	25,0	75,0
Monitoringgemeinden gesamt	**31**	**12**	**19**	**38,7**	**61,3**

nach Stadttyp	Ge-meinden	Anstieg	Rückgang	Anteil Anstieg	Anteil Rückgang
	Anzahl			%	
Veränderung Wohnungsbestand 2001/2008					
Altbaustadt	6	3	3	50,0	50,0
Neubaustadt	21	4	17	19,0	81,0
Stadt ohne dominierenden Alt-/Neubaubestand	4	0	4	0	100,0
Monitoringgemeinden gesamt	**31**	**7**	**24**	**22,6**	**77,4**
Veränderung Leerstandsquote 2001/2008					
Altbaustadt	6	2	4	33,3	66,7
Neubaustadt	21	4	17	19,0	81,0
Stadt ohne dominierenden Alt-/Neubaubestand	4	0	4	0	100,0
Monitoringgemeinden gesamt	**31**	**6**	**25**	**19,4**	**80,6**

[1] Wohnungsbestand 2001

Quelle: eigene Berechnungen

Anlage 5 Entwicklungen 2001 bis 2008

Tab. 3 Häufigkeiten der Entwicklungswerte nach Gemeindegrößengruppen

nach Gemeindegrößengruppe	Ge-meinden	über-durch-schnittlich	unter-durch-schnittlich	Anteil über-durch-schnittlich	Anteil unter-durch-schnittlich
	Anzahl			%	
Einwohnerverlust 2001/2008					
große Mittelstädte	3	1	2	33,3	66,7
kleine Mittelstädte	11	4	7	36,4	63,6
Kleinstädte	17	9	8	52,9	47,1
Monitoringgemeinden gesamt	**31**	**14**	**17**	**45,2**	**54,8**
Kum. Rückbau 2001-2008 pro WE-Bestand[1]					
große Mittelstädte	3	2	1	66,7	33,3
kleine Mittelstädte	11	5	6	45,5	54,5
Kleinstädte	17	5	12	29,4	70,6
Monitoringgemeinden gesamt	**31**	**12**	**19**	**38,7**	**61,3**

nach Gemeindegrößengruppe	Ge-meinden	Anstieg	Rückgang	Anteil Anstieg	Anteil Rückgang
	Anzahl			%	
Veränderung Wohnungsbestand 2001/2008					
große Mittelstädte	3	0	3	0	100,0
kleine Mittelstädte	11	2	9	18,2	81,8
Kleinstädte	17	5	12	29,4	70,6
Monitoringgemeinden gesamt	**31**	**7**	**24**	**22,6**	**77,4**
Veränderung Leerstandsquote 2001/2008					
große Mittelstädte	3	1	2	33,3	66,7
kleine Mittelstädte	11	2	9	18,2	81,8
Kleinstädte	17	3	14	17,6	82,4
Monitoringgemeinden gesamt	**31**	**6**	**25**	**19,4**	**80,6**

[1] Wohnungsbestand 2001

Quelle: eigene Berechnungen

Anlage 6 **Wohnungsbestandsentwicklung der BBU-Wohnungsunternehmen**

Tab. 1 **Wohnungsbestand und -leerstand aller BBU-Wohnungsunternehmen in den Monitoringgemeinden 2008 (Schicht 1)**

Monitoringgemeinden	Meldungen erfasst	BBU-Wohnungs-bestand	Anteil am Mietwohnungs-bestand	BBU-Wohnungs-leerstand	BBU-Wohnungsleer-standsquote
		WE	%	WE	%
Angermünde	3	1.989	47,5	306	15,4
Beeskow	2	1.634	67,9	163	10,0
Brandenburg an der Havel	7	18.940	55,3	2.693	14,2
Calau	2	1.967	82,1	147	7,5
Cottbus	3	30.697	69,0	3.070	10,0
Dahme/Mark	2	494	35,4	122	24,7
Eberswalde	2	11.816	63,2	1.668	14,1
Eisenhüttenstadt	2	15.528	95,8	2.785	17,9
Finsterwalde	3	5.920	76,6	724	12,2
Forst/Lausitz	2	2.259	29,0	422	18,7
Frankfurt (Oder)	4	20.967	73,7	2.891	13,8
Fürstenwalde/Spree	3	5.937	52,3	1.113	18,7
Großräschen	1	493	13,6	34	6,9
Guben	2	7.543	79,8	1.269	16,8
Kyritz	2	2.070	83,5	195	9,4
Lauchhammer	1	1.018	21,7	161	15,8
Lübbenau/Spreewald	2	6.816	104,4	668	9,8
Luckenwalde	2	2.415	30,5	816	33,8
Premnitz	1	1.374	39,7	153	11,1
Prenzlau	4	6.950	83,7	716	10,3
Rathenow	3	6.202	59,5	1.042	16,8
Schwedt/Oder	3	14.590	116,8	712	4,9
Senftenberg	2	12.036	103,3	1.788	14,9
Spremberg	3	6.619	89,8	987	14,9
Velten	3	1.212	27,5	63	5,2
Vetschau/Spreewald	2	2.310	81,4	360	15,6
Wittenberge	2	6.425	70,0	1.547	24,1
Wittstock/Dosse	2	2.819	67,7	332	11,8
Monitoringgemeinden gesamt	**70**	**199.040**	**69,0**	**26.947**	**13,5**
Minimum		493	13,6	34	4,9
Maximum		30.697	116,8	3.070	33,8
Mittelwert			65,0		14,3

Quelle: AfS, Sonderauswertung der BBU-Jahresstatistik

Anlage 6 **Wohnungsbestandsentwicklung der BBU-Wohnungsunternehmen**

Tab. 2 **Wohnungsbestand ausgewählter BBU-Wohnungsunternehmen in den Monitoringgemeinden im Jahr 2008 (Schicht 2)**

		Wohnungsbestand 2008									
Monitoringgemeinden	meldende WU	BBU-WE-Bestand	Anteil am Miet-WE-Bestand	Altbau	Plattenbau	übriger Neubau	voll-modernisiert	teil-modernisiert	unsaniert	Zugänge	Abgänge
		WE	%	%						WE	
Angermünde	3	1.989	47,5	24,5	20,7	54,8	36,6	50,2	13,3	6	3
Beeskow	1	1.173	48,7	15,3	50,3	34,4	21,7	76,8	1,5	0	40
Brandenburg an der Havel	6	17.071	49,8	21,0	61,8	17,2	56,5	29,7	13,9	32	733
Calau	2	1.967	82,1	3,4	61,7	34,1	95,4	1,2	2,5	0	67
Cottbus	2	29.573	66,5	7,4	80,2	12,4	36,3	45,2	18,4	2	1.301
Dahme/Mark	1	112	8,0	0,0	0,0	100,0	100,0	0,0	0,0	0	0
Eberswalde	2	11.816	63,2	26,8	59,4	13,8	48,4	26,5	25,0	49	145
Eisenhüttenstadt	2	15.528	95,8	0,7	45,5	53,9	49,4	2,3	48,3	214	828
Finsterwalde	3	5.920	76,6	12,9	39,3	46,9	76,1	21,4	1,7	0	11
Forst/Lausitz	2	2.259	29,0	16,6	64,8	18,6	49,0	44,8	6,2	1	35
Frankfurt (Oder)	3	20.532	72,1	6,3	73,0	20,7	42,3	36,4	21,3	3	1.499
Fürstenwalde/Spree	3	5.937	52,3	8,7	49,1	42,2	36,5	39,4	24,1	0	82
Großräschen	1	493	13,6	0,0	99,4	0,6	63,5	18,3	18,3	0	0
Guben	2	7.543	79,8	10,0	74,5	15,5	92,1	4,1	3,8	8	152
Kyritz	1	1.652	66,6	13,2	71,5	15,1	87,0	6,5	6,3	2	80
Lauchhammer	1	1.018	21,7	0,0	36,3	63,7	100,0	0,0	0,0	0	90
Lübbenau/Spreewald	2	6.816	104,4	2,2	82,4	15,4	83,7	9,4	6,9	7	112
Luckenwalde	2	2.415	30,5	57,4	26,3	7,1	40,6	6,9	43,4	3	104
Premnitz	1	1.374	39,7	2,6	18,2	79,2	17,2	49,6	33,3	0	0
Prenzlau	4	6.950	83,7	13,3	53,4	33,3	77,8	14,8	7,4	58	70
Rathenow	3	4.347	41,7	39,9	18,7	41,4	59,8	13,2	27,1	2	258
Schwedt/Oder	3	9.663	77,4	2,2	96,2	1,6	58,1	33,5	8,4	39	47
Senftenberg	2	12.036	103,3	4,5	54,7	40,8	38,9	45,2	16,0	6	409
Spremberg	1	1.433	19,4	34,6	44,2	21,6	72,6	18,3	9,5	0	99
Velten	3	1.212	27,5	6,6	59,5	33,9	49,7	50,3	0,0	0	0
Vetschau/Spreewald	2	2.310	81,4	0,3	38,2	61,6	66,1	33,9	0,0	6	91
Wittenberge	2	6.425	70,0	27,6	59,9	12,5	62,2	16,6	21,2	8	134
Wittstock/Dosse	2	2.819	67,7	12,3	64,4	23,5	62,6	35,8	1,8	11	32
Monitoringgemeinden gesamt	**62**	**182.383**	**63,3**	**11,7**	**62,9**	**25,2**	**53,2**	**28,5**	**18,1**	**457**	**6.422**
Minimum		112	8,0	0,0	0,0	0,6	17,2	0,0	0,0	0	0
Maximum		29.573	104,4	57,4	99,4	100,0	100,0	76,8	48,3	214	1.499
Mittelwert			57,9	13,2	53,7	32,7	60,0	26,1	13,5	16	229

Quelle: AfS, Sonderauswertung der BBU-Jahresstatistik

Anlage 6 **Wohnungsbestandsentwicklung der BBU-Wohnungsunternehmen**

Tab. 3 **Wohnungsleerstand ausgewählter BBU-Wohnungsunternehmen in den Monitoringgemeinden im Jahr 2008 (Schicht 2)**

	Leerstand	Leerstands-quote	Anteil Leerstand BBU/Stadt	Leerstand 2008 anteilig					
				Altbau	Plattenbau	übriger Neubau	voll-modernisiert	teil-modernisiert	unsaniert
Monitoringgemeinden	WE	%	%	%					
Angermünde	306	15,4	43,0	43,8	24,2	32,0	31,7	29,1	39,2
Beeskow	123	10,5	37,6	20,3	69,1	10,6	8,1	80,5	11,4
Brandenburg an der Havel	2.516	14,7	46,0	22,4	63,8	13,9	24,4	38,6	37,0
Calau	147	7,5	52,3	6,1	55,1	38,8	83,0	2,7	14,3
Cottbus	3.002	10,2	65,9	20,2	71,5	8,3	8,5	37,2	54,3
Dahme/Mark	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Eberswalde	1.668	14,1	60,3	41,7	55,0	3,3	12,6	24,2	63,2
Eisenhüttenstadt	2.785	17,9	98,8	0,8	29,8	69,3	9,9	0,4	89,8
Finsterwalde	724	12,2	49,8	12,2	44,5	43,2	40,1	49,6	10,2
Forst/Lausitz	422	18,7	22,4	23,0	64,0	13,0	18,0	56,9	25,1
Frankfurt (Oder)	2.856	13,9	41,4[1]	5,9	96,5	-2,4	10,6	40,6	48,8
Fürstenwalde/Spree	1.113	18,7	43,8[1]	10,9	73,7	15,5	12,3	51,8	35,9
Großräschen	34	6,9	7,2	0,0	94,1	0,0	61,8	14,7	17,6
Guben	1.269	16,8	75,5	19,4	67,9	12,3	76,2	4,4	19,0
Kyritz	161	9,7	34,6	45,3	52,2	2,5	56,5	13,7	29,8
Lauchhammer	161	15,8	12,9	0,0	28,0	72,0	100,0	0,0	0,0
Lübbenau/Spreewald	668	9,8	88,1	6,1	91,3	2,7	31,1	24,3	44,8
Luckenwalde	816	33,8	39,3	67,9	17,8	5,9	10,3	0,6	80,6
Premnitz	153	11,1	34,2	0,7	51,6	47,7	0,0	24,8	75,2
Prenzlau	716	10,3	85,1	19,7	38,1	40,6	61,7	13,4	23,3
Rathenow	935	21,5	55,5	44,5	12,0	43,5	7,9	24,5	67,6
Schwedt/Oder	350	3,6	56,1	1,4	98,6	0,0	10,0	26,0	64,0
Senftenberg	1.788	14,9	127,7	10,8	63,8	25,4	21,9	37,6	40,5
Spremberg	114	8,0	15,1	19,3	57,9	17,5	57,0	13,2	24,6
Velten	63	5,2	12,4	0,0	100,0	0,0	20,6	79,4	0,0
Vetschau/Spreewald	360	15,6	75,5	0,0	23,3	76,7	66,9	33,1	0,0
Wittenberge	1.547	24,1	63,5	58,7	39,3	2,0	33,7	5,1	61,2
Wittstock/Dosse	332	11,8	54,2	10,5	70,8	18,7	54,2	41,9	3,9
Monitoringgemeinden gesamt	**25.129**	**13,8**	**54,1**	**20,6**	**58,5**	**20,6**	**23,4**	**27,1**	**49,1**
Minimum	0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,4	0,0	0,0	0,0
Maximum	3.002	33,8	127,7	67,9	100,0	76,7	100,0	80,5	89,8
Mittelwert		13,3	49,9	18,3	55,5	21,9	33,2	27,4	35,0

[1] unter Berücksichtigung von Vorjahreswerten

Quelle: Monitoringgemeinden, Sonderauswertung der BBU-Jahresstatistik

Anlage 6 **Wohnungsbestandsentwicklung der BBU-Wohnungsunternehmen**

Tab. 4 **Rückbaupotenzial im Wohnungsbestand ausgewählter BBU-Wohnungsunternehmen in den Monitoringgemeinden 2008 (Schicht 2)**

	BBU-Wohnungsbestand 2008			geplanter Bau-abgang der Stadt 2009-2015	Einschätzung			
Monitoringgemeinden	Anteil am Miet-WE-Bestand der Stadt	Plattenbau	unsanierter Bestand		geplanter Bauabgang/ Plattenbau	Kategorie	geplanter Bauabgang/ unsanierter Bestand	Kategorie
	%	WE	WE	WE	%		%	
Angermünde	47,5	412	264	40	10	1	15	3
Beeskow	48,7	590	18	80	14	1	444	4
Brandenburg an der Havel	49,8	10.553	2.368	1.549	15	1	65	3
Calau	82,1	1.213	50	145	12	1	290	4
Cottbus	66,5	23.703	5.449	1.165	5	1	21	3
Dahme/Mark	8,0	0	0	27		2		4
Eberswalde	63,2	7.022	2.959	503	7	1	17	3
Eisenhüttenstadt	95,8	7.058	7.496	2.582	37	1	34	3
Finsterwalde	76,6	2.327	101	457	20	1	452	4
Forst/Lausitz	29,0	1.464	141	546	37	1	387	4
Frankfurt (Oder)	72,1	14.994	4.366	3.246	22	1	74	3
Fürstenwalde/Spree	52,3	2.914	1.428	272	9	1	19	3
Großräschen	13,6	490	90	729	149	2	810	4
Guben	79,8	5.623	285	1.081	19	1	379	4
Kyritz	66,6	1.182	104	221	19	1	213	4
Lauchhammer	21,7	370	0	0	0	k.A.	0	k.A.
Lübbenau/Spreewald	104,4	5.615	471	487	9	1	103	4
Luckenwalde	30,5	636	1.048	495	78	1	47	3
Premnitz	39,7	250	457	372	149	2	81	3
Prenzlau	83,7	3.709	511	235	6	1	46	3
Rathenow	41,7	813	1.176	928	114	2	79	3
Schwedt/Oder	77,4	9.294	809	1.173	13	1	145	4
Senftenberg	103,3	6.586	1.920	1.050	16	1	55	3
Spremberg	19,4	634	136	435	69	1	320	4
Velten	27,5	721	0	43	6	1		4
Vetschau/Spreewald	81,4	882	0	426	48	1		4
Wittenberge	70,0	3.848	1.359	1.178	31	1	87	3
Wittstock/Dosse	67,7	1.815	50	297	16	1	594	4

Kategorie 1: Rückbau im BBU-Wohnungsbestand/Plattenbau möglich
Kategorie 2: Rückbau im BBU-Wohnungsbestand/Plattenbau nicht möglich
Kategorie 3: Rückbau im unsanierten BBU-Wohnungsbestand möglich
Kategorie 4: Rückbau im unsanierten BBU-Wohnungsbestand nicht möglich

Quelle: Monitoringgemeinden, Sonderauswertung der BBU-Jahresstatistik

Anlage 6 **Wohnungsbestandsentwicklung der BBU-Wohnungsunternehmen**

Tab. 5 **Veränderungen des Wohnungsbestands ausgewählter BBU-Wohnungsunternehmen in den Monitoringgemeinden 2005 – 2008 (Schicht 3)**

Monitoringgemeinden	Mitgliedsunternehmen	Meldungen erfasst	2005 BBU-WE-Bestand	2007 BBU-WE-Bestand	2008 BBU-WE-Bestand	2008 Anteil am Miet-WE-Bestand	Veränderung 2007 - 2008		Veränderung 2005 - 2008	
			WE		WE	%	WE	%	WE	%
Angermünde	3									
Beeskow	2									
Brandenburg an der Havel	7	5	12.509	11.509	11.058	32,3	-451	-3,9	-1.451	-11,6
Calau	2	1	1.378	1.340	1.283	53,5	-57	-4,3	-95	-6,9
Cottbus	3	2	34.231	30.872	29.573	66,5	-1.299	-4,2	-4.658	-13,6
Dahme/Mark	2									
Eberswalde	2	1	4.482	4.229	4.240	22,7	11	0,3	-242	-5,4
Eisenhüttenstadt	2	1	6.538	6.096	5.853	36,1	-243	-4,0	-685	-10,5
Finsterwalde	3									
Forst/Lausitz	2	1	200	200	200	2,6	0	0,0	0	0,0
Frankfurt (Oder)	4	3	24.783	22.185	20.532	72,1	-1.653	-7,5	-4.251	-17,2
Fürstenwalde/Spree	3									
Großräschen	1									
Guben	2	1	2.693	2.571	2.521	26,7	-50	-1,9	-172	-6,4
Kyritz	2									
Lauchhammer	1									
Lübbenau/Spreewald	2	1	5.223	4.958	4.841	74,1	-117	-2,4	-382	-7,3
Luckenwalde	2	1	231	231	231	2,9	0	0,0	0	0,0
Premnitz	1	1	1.374	1.374	1.374	39,7	0	0,0	0	0,0
Prenzlau	4	2	1.683	1.679	1.734	20,9	55	3,3	51	3,0
Rathenow	3									
Schwedt/Oder	3	1	5.481	4.846	4.847	38,8	1	0,0	-634	-11,6
Senftenberg	2	2	13.986	12.435	12.036	103,3	-399	-3,2	-1.950	-13,9
Spremberg	3	1	4.695	4.407	4.168	56,5	-239	-5,4	-527	-11,2
Velten	3	3	1.212	1.212	1.212	27,5	0	0,0	0	0,0
Vetschau/Spreewald	2	2	2.497	2.395	2.310	81,4	-85	-3,5	-187	-7,5
Wittenberge	2	2	6.669	6.532	6.425	70,0	-107	-1,6	-244	-3,7
Wittstock/Dosse	2	1	1.345	1.310	1.310	31,5	0	0,0	-35	-2,6
Monitoringgemeinden gesamt	**70**	**32**	**131.210**	**120.381**	**115.748**	**48,2**	-4.633	**-3,8**	-15.462	-11,8
Minimum			200	200	200	2,6	-1.653	-7,5	-4.658	-17,2
Maximum			34.231	30.872	29.573	103,3	55	3,3	51	3,0
Mittelwert						45,2		-2,1		-6,6

Quelle: Sonderauswertung der BBU-Jahresstatistik

Anlage 6 **Wohnungsbestandsentwicklung der BBU-Wohnungsunternehmen**

Tab. 6 **Bestandsveränderungen ausgewählter BBU-Wohnungsunternehmen nach Baualtersklassen 2005 – 2008 (Schicht 3)**

	Wohnungsbestand 2005		Wohnungsbestand 2008		Veränderungen 2005-2008	
	Altbau	Neubau	Altbau	Neubau	Altbau	Neubau
Monitoringgemeinden	WE				%	
Angermünde						
Beeskow						
Brandenburg an der Havel	2.191	10.306	2.163	8.895	-1,3	-13,7
Calau	85	1.293	50	1.216	-41,2	-6,0
Cottbus	2.198	32.033	2.196	27.377	-0,1	-14,5
Dahme/Mark						
Eberswalde	164	4.318	163	4.077	-0,6	-5,6
Eisenhüttenstadt	0	6.538	0	5.853	0,0	-10,5
Finsterwalde						
Forst/Lausitz	124	76	124	76	0,0	0,0
Frankfurt (Oder)	1.455	23.328	1.293	19.239	-11,1	-17,5
Fürstenwalde/Spree						
Großräschen						
Guben	301	2.392	299	2.222	-0,7	-7,1
Kyritz						
Lauchhammer						
Lübbenau/Spreewald	156	5.067	150	4.691	-3,8	-7,4
Luckenwalde	231	0	231	0	0,0	0,0
Premnitz	36	1.338	36	1.338	0,0	0,0
Prenzlau	182	1.501	189	1.545	3,8	2,9
Rathenow						
Schwedt/Oder	0	5.481	0	4.933	0,0	-10,0
Senftenberg	639	13.347	542	11.494	-15,2	-13,9
Spremberg	650	4.045	504	3.595	-22,5	-11,1
Velten	182	1.030	80	1.132	-56,0	9,9
Vetschau/Spreewald	6	2.491	6	2.304	0,0	-7,5
Wittenberge	1.982	4.687	1.774	4.651	-10,5	-0,8
Wittstock/Dosse	63	1.282	73	1.242	15,9	-3,1
Monitoringgemeinden gesamt	**10.645**	**120.553**	**9.873**	**105.880**	**-7,3**	**-12,2**
Minimum					-56,0	-17,5
Maximum					15,9	9,9
Mittelwert					-7,5	-6,1

Quelle: Sonderauswertung der BBU-Jahresstatistik

Anlage 6 **Wohnungsbestandsentwicklung der BBU-Wohnungsunternehmen**

Tab. 7 **Bestandsveränderungen ausgewählter BBU-Wohnungsunternehmen nach Sanierungsgrad 2005 – 2008 (Schicht 3)**

	Wohnungsbestand 2005			Wohnungsbestand 2008			Veränderungen 2005-2008		
Monitoringgemeinden	voll-modernisiert	teil-modernisiert	unsaniert	voll-modernisiert	teil-modernisiert	unsaniert	voll-modernisiert	teil-modernisiert	unsaniert
	WE						%		
Angermünde									
Beeskow									
Brandenburg an der Havel	4.678	6.698	1.121	5.316	4.904	838	13,6	-26,8	-25,2
Calau	1.252	47	79	1.192	24	50	-4,8	-48,9	-36,7
Cottbus	11.123	18.699	4.409	10.744	13.380	5.449	-3,4	-28,4	23,6
Dahme/Mark									
Eberswalde	1.590	1.732	1.160	1.661	1.676	903	4,5	-3,2	-22,2
Eisenhüttenstadt	3.500	0	3.038	3.851	0	2.002	10,0	0,0	-34,1
Finsterwalde									
Forst/Lausitz	150	35	15	149	40	11	-0,7	14,3	-26,7
Frankfurt (Oder)	8.479	8.797	7.507	8.688	7.478	4.366	2,5	-15,0	-41,8
Fürstenwalde/Spree									
Großräschen									
Guben	2.448	245	0	2.344	177	0	-4,2	-27,8	0,0
Kyritz									
Lauchhammer									
Lübbenau/Spreewald	3.616	782	825	4.019	351	471	11,1	-55,1	-42,9
Luckenwalde	102	126	3	120	111	0	17,6	-11,9	-100,0
Premnitz	0	847	527	236	681	457	100,0	-19,6	-13,3
Prenzlau	773	910	0	822	906	6	6,3	-0,4	0,0
Rathenow									
Schwedt/Oder	1.155	2.146	2.180	2.089	1.565	1.279	80,9	-27,1	-41,3
Senftenberg	4.749	5.497	3.740	4.678	5.438	1.920	-1,5	-1,1	-48,7
Spremberg	1.670	2.788	237	1.750	2.292	57	4,8	-17,8	-75,9
Velten	602	610	0	602	610	0	0,0	0,0	0,0
Vetschau/Spreewald	1.233	1.264	0	1.528	782	0	23,9	-38,1	0,0
Wittenberge	3.930	1.071	1.668	3.997	1.069	1.359	1,7	-0,2	-18,5
Wittstock/Dosse	135	1.210	0	869	446	0	543,7	-63,1	0,0
Monitoringgemeinden gesamt	**51.185**	**53.504**	**26.509**	**54.655**	**41.930**	**19.168**	**6,8**	**-21,6**	**-27,7**
Minimum							-4,8	-63,1	-100,0
Maximum							543,7	14,3	23,6
Mittelwert							42,4	-19,5	-26,5

Quelle: Sonderauswertung der BBU-Jahresstatistik

Anlage 6 **Wohnungsbestandsentwicklung der BBU-Wohnungsunternehmen**

Tab. 8 **Veränderungen des Wohnungsleerstands ausgewählter BBU-Wohnungsunternehmen in den Monitoringgemeinden 2005 – 2008 (Schicht 3)**

	2005		2007		2008		Veränderung			
							2005-2008		2007-2008	
	Leerstand	Leerstands-quote	Leerstand	Leerstands-quote	Leerstand	Leerstands-quote	Leerstand	Leerstands-quote	Leerstand	Leerstands-quote
Monitoringgemeinden	WE	%	WE	%	WE	%	WE	%-P.	WE	%-P.
Angermünde										
Beeskow										
Brandenburg an der Havel	2.686	21,5	2.362	20,5	1.525	13,8	-1.161	-7,7	-837	-6,7
Calau	143	10,4	145	10,8	91	7,1	-52	-3,3	-54	-3,7
Cottbus	5.562	16,2	3.820	12,4	3.002	10,2	-2.560	-6,1	-818	-2,2
Dahme/Mark										
Eberswalde	774	17,3	702	16,6	788	18,6	14	1,3	86	2,0
Eisenhüttenstadt	925	14,1	726	11,9	438	7,5	-487	-6,7	-288	-4,4
Finsterwalde										
Forst/Lausitz	9	4,5	9	4,5	11	5,5	2	1,0	2	1,0
Frankfurt (Oder)	5.101	20,6	3.803	17,1	2.856	13,9	-2.245	-6,7	-947	-3,2
Fürstenwalde/Spree										
Großräschen										
Guben	268	10,0	204	7,9	165	6,5	-103	-3,4	-39	-1,4
Kyritz										
Lauchhammer										
Lübbenau/Spreewald	1.000	19,1	616	12,4	520	10,7	-480	-8,4	-96	-1,7
Luckenwalde	4	1,7	4	1,7	5	2,2	1	0,4	1	0,4
Premnitz	138	10,0	151	11,0	153	11,1	15	1,1	2	0,1
Prenzlau	82	4,9	73	4,3	80	4,6	-2	-0,3	7	0,3
Rathenow										
Schwedt/Oder	749	13,7	298	6,1	359	7,4	-390	-6,3	61	1,3
Senftenberg	2.814	20,1	1.919	15,4	1.788	14,9	-1.026	-5,3	-131	-0,6
Spremberg	931	19,8	895	20,3	793	19,0	-138	-0,8	-102	-1,3
Velten	51	4,2	59	4,9	63	5,2	12	1,0	4	0,3
Vetschau/Spreewald	446	17,9	427	17,8	360	15,6	-86	-2,3	-67	-2,2
Wittenberge	1.655	24,8	1.607	24,6	1.547	24,1	-108	-0,7	-60	-0,5
Wittstock/Dosse	207	15,4	160	12,2	167	12,7	-40	-2,6	7	0,5
Monitoringgemeinden gesamt	**23.545**	**17,9**	**17.980**	**14,9**	**14.711**	**12,7**	**-8.834**	**-5,2**	**-3.269**	**-2,2**
Minimum	4	1,7	4	1,7	5	2,2	-2.560	-8,4	-947	-6,7
Maximum	5.562	24,8	3.820	24,6	3.002	24,1	15	1,3	86	2,0
Mittelwert		14,2		12,4		11,2		-3,0		-1,2

Quelle: Sonderauswertung der BBU-Jahresstatistik

Anlage 6 **Wohnungsbestandsentwicklung der BBU-Wohnungsunternehmen**

Tab. 9 **Leerstandsveränderungen nach Baualtersklassen ausgewählter BBU-Wohnungsunternehmen 2005 – 2008 (Schicht 3)**

	Leerstand 2005		Leerstand 2008		Veränderungen 2005-2008	
	Altbau	Neubau	Altbau	Neubau	Altbau	Neubau
Monitoringgemeinden	WE				%	
Angermünde						
Beeskow						
Brandenburg an der Havel	228	2.458	198	1.327	-13,2	-46,0
Calau	17	126	9	82	-47,1	-34,9
Cottbus	867	4.695	607	2.395	-30,0	-49,0
Dahme/Mark						
Eberswalde	26	740	30	758	15,4	2,4
Eisenhüttenstadt	0	925	0	438	0,0	-52,6
Finsterwalde						
Forst/Lausitz	9	0	11	0	22,2	0,0
Frankfurt (Oder)	204	4.897	169	2.687	-17,2	-45,1
Fürstenwalde/Spree						
Großräschen						
Guben	23	245	28	137	21,7	-44,1
Kyritz						
Lauchhammer						
Lübbenau/Spreewald	21	979	41	480	95,2	-51,0
Luckenwalde	5	0	5	0	0,0	0,0
Premnitz	1	137	1	152	0,0	10,9
Prenzlau	2	80	0	80	-100,0	0,0
Rathenow						
Schwedt/Oder	0	749	0	359	0,0	-52,1
Senftenberg	236	2.578	193	1.595	-18,2	-38,1
Spremberg	170	761	142	651	-16,5	-14,5
Velten	0	51	0	63	0,0	23,5
Vetschau/Spreewald	1	445	0	360	-100,0	-19,1
Wittenberge	1.088	567	908	639	-16,5	12,7
Wittstock/Dosse	0	207	1	166	100,0	-19,8
Monitoringgemeinden gesamt	**2.898**	**20.640**	**2.343**	**12.369**	**-19,2**	**-40,1**
Minimum					-100,0	-52,6
Maximum					100,0	23,5
Mittelwert					-5,5	-21,9

Quelle: Sonderauswertung der BBU-Jahresstatistik

Anlage 6 **Wohnungsbestandsentwicklung der BBU-Wohnungsunternehmen**

Tab. 10 **Leerstandsveränderungen nach Sanierungsgrad ausgewählter BBU-Wohnungsunternehmen 2005 – 2008 (Schicht 3)**

	Leerstand 2005			Leerstand 2008			Veränderungen 2005-2008		
Monitoringgemeinden	voll-modernisiert	teil-modernisiert	unsaniert	voll-modernisiert	teil-modernisiert	unsaniert	voll-modernisiert	teil-modernisiert	unsaniert
	WE						%		
Angermünde									
Beeskow									
Brandenburg an der Havel	406	2.092	188	423	962	140	4,2	-54,0	-25,5
Calau	105	10	28	66	4	21	-37,1	-60,0	-25,0
Cottbus	366	2.741	2.455	254	1.117	1.631	-30,6	-59,2	-33,6
Dahme/Mark									
Eberswalde	31	250	485	67	288	433	116,1	15,2	-10,7
Eisenhüttenstadt	32	0	893	31	0	407	-3,1	0,0	-54,4
Finsterwalde									
Forst/Lausitz	5	1	3	5	0	6	0,0	-100,0	100,0
Frankfurt (Oder)	351	1.607	3.143	304	1.159	1.393	-13,4	-27,9	-55,7
Fürstenwalde/Spree									
Großräschen									
Guben	246	22	0	142	23	0	-42,3	4,5	0,0
Kyritz									
Lauchhammer									
Lübbenau/Spreewald	125	420	455	112	110	299	-10,4	-73,8	-34,3
Luckenwalde	0	4	1	3	2	0	100,0	-50,0	-100,0
Premnitz	0	23	115	0	38	115	0,0	65,2	0,0
Prenzlau	7	75	0	5	75	0	-28,6	0,0	0,0
Rathenow									
Schwedt/Oder	2	36	711	13	56	290	550,0	55,6	-59,2
Senftenberg	321	1.004	1.489	391	672	725	21,8	-33,1	-51,3
Spremberg	108	673	150	156	550	87	44,4	-18,3	-42,0
Velten	12	39	0	13	50	0	8,3	28,2	0,0
Vetschau/Spreewald	171	275	0	241	119	0	40,9	-56,7	0,0
Wittenberge	398	101	1.156	522	79	946	31,2	-21,8	-18,2
Wittstock/Dosse	0	207	0	90	77	0	100,0	-62,8	0,0
Monitoringgemeinden gesamt	**2.686**	**9.580**	**11.272**	**2.838**	**5.381**	**6.493**	**5,7**	**-43,8**	**-42,4**
Minimum							-42,3	-100,0	-100,0
Maximum							550,0	65,2	100,0
Mittelwert							44,8	-23,6	-21,6

Quelle: Sonderauswertung der BBU-Jahresstatistik

Anlage 7 Siedlungs- und Verkehrsflächenveränderungen in den Monitoringgemeinden 2004 – 2008

	2004		2007		2008		Veränderung Siedlungs- u. Verkehrsfläche/TEW	
	Siedlungs- und Verkehrsfläche	Siedlungs- und Verkehrsfläche pro 1000 Einwohner	Siedlungs- und Verkehrsfläche	Siedlungs- und Verkehrsfläche pro 1000 Einwohner	Siedlungs- und Verkehrsfläche	Siedlungs- und Verkehrsfläche pro 1000 Einwohner	2007/2008	2004/2008
Monitoringgemeinden	ha	ha/TEW	ha	ha/TEW	ha	ha/TEW	%	
Angermünde	1.972	126	1.965	133	1.981	136	2,2	7,6
Beeskow	886	103	891	107	909	110	2,9	7,1
Brandenburg an der Havel	4.512	60	5.034	69	5.053	70	1,0	15,6
Calau	1.160	124	1.173	131	1.181	134	2,1	7,9
Cottbus	4.804	45	4.885	48	4.892	48	1,1	6,5
Dahme/Mark	839	142	853	153	861	156	2,0	9,7
Eberswalde	1.935	46	2.166	52	2.180	53	0,8	14,9
Eisenhüttenstadt	2.231	62	2.299	69	2.337	73	4,4	16,7
Finsterwalde	873	46	953	52	1.022	57	9,1	24,5
Forst (Lausitz)	1.384	61	1.420	66	1.447	68	3,6	11,8
Frankfurt (Oder)	3.423	52	3.500	56	3.497	57	1,0	8,7
Fürstenwalde/Spree	1.651	49	1.690	51	1.931	59	15,1	18,7
Großräschen	1.061	92	1.074	99	1.088	102	2,9	10,6
Guben	1.066	49	1.100	54	1.138	57	5,4	16,2
Jänschwalde	528	250	556	295	497	272	-8,0	8,5
Kyritz	1.253	122	1.227	124	1.228	125	1,2	2,7
Lauchhammer	1.513	79	1.533	85	1.545	88	3,2	10,6
Lübbenau/Spreewald	1.571	87	1.601	93	1.595	93	0,7	6,8
Luckenwalde	1.020	47	1.086	52	1.094	53	1,5	11,6
Neustadt (Dosse)	591	152	607	164	613	168	2,2	10,2
Premnitz	771	77	772	81	776	84	3,2	9,7
Prenzlau	1.417	67	1.451	71	1.584	78	10,1	16,0
Rathenow	1.708	63	1.715	65	1.717	67	2,0	6,1
Schipkau	1.137	146	1.212	162	1.366	185	13,8	26,9
Schwedt/Oder	2.915	77	2.991	83	3.021	86	3,1	11,8
Senftenberg	1.722	59	1.751	64	1.763	65	2,5	10,3
Spremberg	2.369	90	2.433	95	2.422	97	1,3	7,5
Velten	804	70	846	74	907	78	5,9	11,3
Vetschau/Spreewald	1.151	118	1.143	124	1.141	126	1,7	7,2
Wittenberge	1.082	54	1.077	56	1.078	57	1,6	5,4
Wittstock/Dosse	2.395	144	2.400	151	2.732	175	15,6	21,6
Monitoringgemeinden gesamt	51.742		53.406		54.595			
Minimum		45		48		48	-8,0	2,7
Maximum		250		295		272	15,6	26,9
Mittelwert		89		96		99	3,7	11,6

Quelle: AfS, eigene Berechnungen

Anlage 8 Förderung aus Programm Stadtumbau Ost – Einzelbestätigungen bis 12/2008

	Auf-wertung	Rück-bau	RSI	Gesamt		anteilig		
						Auf-wertung	Rück-bau	RSI
Monitoringgemeinden	T€				€/EW[1]	%		
Angermünde	0,0	185,8	0,0	185,8	13	0,0	100,0	0,0
Beeskow	1.680,3	392,8	510,2	2.583,3	314	65,0	15,2	19,7
Brandenburg an der Havel	7.884,4	8.535,1	37,8	16.457,4	227	47,9	51,9	0,2
Calau	2.728,5	638,4	68,1	3.435,0	390	79,4	18,6	2,0
Cottbus	11.600,3	25.113,1	788,6	37.502,0	368	30,9	67,0	2,1
Dahme/Mark	0,0	248,9	0,0	248,9	45	0,0	100,0	0,0
Eberswalde	4.886,5	4.973,2	15,0	9.874,8	239	49,5	50,4	0,2
Eisenhüttenstadt	9.079,5	11.767,1	88,8	20.935,5	650	43,4	56,2	0,4
Finsterwalde	1.530,4	353,8	0,0	1.884,2	105	81,2	18,8	0,0
Forst (Lausitz)	10.217,8	3.416,8	0,0	13.634,6	640	74,9	25,1	0,0
Frankfurt (Oder)	10.889,5	16.101,5	765,6	27.756,7	453	39,2	58,0	2,8
Fürstenwalde/Spree	137,7	0,0	0,0	137,7	4	100,0	0,0	0,0
Großräschen	2.821,0	3.185,2	1.744,6	7.750,8	725	36,4	41,1	22,5
Guben	12.797,6	6.880,4	465,6	20.143,6	1.005	63,5	34,2	2,3
Jänschwalde	1.411,2	1.759,6	0,0	3.170,8	1.735	44,5	55,5	0,0
Kyritz	923,3	11,2	0,0	934,4	95	98,8	1,2	0,0
Lauchhammer	1.904,0	1.884,8	47,7	3.836,5	218	49,6	49,1	1,2
Lübbenau/Spreewald	6.206,6	3.024,4	0,0	9.231,0	540	67,2	32,8	0,0
Luckenwalde	6.690,7	2.900,4	334,8	9.925,9	479	67,4	29,2	3,4
Neustadt (Dosse)	138,3	122,4	0,0	260,7	72	53,1	46,9	0,0
Premnitz	3.474,4	1.094,5	180,0	4.748,9	513	73,2	23,0	3,8
Prenzlau	2.069,0	1.796,3	0,0	3.865,3	191	53,5	46,5	0,0
Rathenow	5.124,5	4.815,4	75,3	10.015,2	388	51,2	48,1	0,8
Schipkau	2.482,0	2.127,4	0,0	4.609,4	623	53,8	46,2	0,0
Schwedt/Oder	14.170,7	22.058,5	612,1	36.841,2	1.048	38,5	59,9	1,7
Senftenberg	3.348,7	5.540,5	61,2	8.950,4	331	37,4	61,9	0,7
Spremberg	4.840,2	3.605,2	453,8	8.899,2	355	54,4	40,5	5,1
Velten	1.522,9	1.103,4	0,0	2.626,4	226	58,0	42,0	0,0
Vetschau/Spreewald	1.533,8	753,7	0,0	2.287,6	253	67,1	32,9	0,0
Wittenberge	8.482,8	3.166,0	831,0	12.479,8	656	68,0	25,4	6,7
Wittstock/Dosse	3.415,9	1.681,6	358,0	5.455,5	349	62,6	30,8	6,6
Monitoringgemeinden gesamt	**143.992,6**	**139.237,6**	**7.438,2**	**290.668,4**	**401**	**49,5**	**47,9**	**2,6**
Minimum	0	0	0	137,7	4	0	0	0
Maximum	14.170,7	25.113,1	1.744,6	37.502,0	1.735	100,0	100,0	22,5
Mittelwert	4.644,9	4.491,5	239,9	9.376,4	427	55,2	42,2	2,6

[1] normiert auf EW 12/2008

Quelle: AfS, LBV, eigene Berechnungen

Anlage 9 Prognostizierte Entwicklungen

Tab. 1 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2030

	2008[2]	2010	2015	2020	2025	2030	Veränderung 2015 zu 2008	
Ämter/Monitoringgemeinden	EW						EW	%
Angermünde	14.598	14.118	13.310	12.617	11.841	11.018	-1.288	-8,8
Beeskow	8.235	8.121	7.751	7.367	6.907	6.403	-484	-5,9
Brandenburg an der Havel	72.516	70.909	68.515	65.803	62.444	58.735	-4.001	-5,5
Calau	8.813	8.541	8.061	7.683	7.259	6.799	-752	-8,5
Cottbus	101.785	98.011	93.275	89.628	85.125	80.118	-8.510	-8,4
Dahme/Mark[1]	6.838	6.622	6.117	5.604	5.080	4.534	-721	-10,5
Eberswalde	41.331	40.778	39.432	37.797	35.626	33.173	-1.899	-4,6
Eisenhüttenstadt	32.214	30.399	27.509	25.760	23.956	22.102	-4.705	-14,6
Finsterwalde	17.861	17.889	17.080	16.217	15.238	14.196	-781	-4,4
Forst (Lausitz)	21.304	21.107	20.022	18.994	17.828	16.583	-1.282	-6,0
Frankfurt (Oder)	61.286	58.235	54.958	52.740	50.176	47.414	-6.328	-10,3
Fürstenwalde/Spree	32.867	32.377	31.850	30.890	29.486	27.828	-1.017	-3,1
Großräschen	10.697	10.455	9.724	9.216	8.673	8.072	-973	-9,1
Guben	20.049	19.316	17.791	16.586	15.313	13.925	-2.258	-11,3
Kyritz	9.793	9.587	9.014	8.508	7.953	7.333	-779	-8,0
Lauchhammer	17.593	17.322	16.065	14.989	13.881	12.779	-1.528	-8,7
Lübbenau/Spreewald	17.098	16.722	15.753	14.858	13.842	12.725	-1.345	-7,9
Luckenwalde	20.726	20.654	19.905	19.018	17.897	16.646	-821	-4,0
Neustadt (Dosse)[1]	8.304	8.046	7.530	7.099	6.623	6.104	-774	-9,3
Peitz[1]	11.962	11.861	11.307	10.776	10.105	9.348	-655	-5,5
Premnitz	9.249	8.987	8.307	7.768	7.128	6.430	-942	-10,2
Prenzlau	20.285	20.077	19.369	18.605	17.629	16.554	-916	-4,5
Rathenow	25.791	25.533	24.392	23.261	21.867	20.355	-1.399	-5,4
Schipkau	7.395	7.188	6.778	6.467	6.122	5.741	-617	-8,3
Schwedt/Oder	35.162	34.276	31.705	29.894	27.910	25.726	-3.457	-9,8
Senftenberg	27.029	25.803	23.435	21.699	19.923	18.186	-3.594	-13,3
Spremberg	25.050	25.023	24.086	23.007	21.698	20.240	-964	-3,8
Velten	11.640	11.357	11.364	11.267	11.061	10.802	-276	-2,4
Vetschau/Spreewald	9.036	8.611	7.928	7.422	6.905	6.378	-1.108	-12,3
Wittenberge	19.023	18.222	16.782	15.475	14.056	12.594	-2.241	-11,8
Wittstock/Dosse	15.650	15.067	14.082	13.346	12.545	11.673	-1.568	-10,0
Monitoringgemeinden gesamt	**741.180**	**721.214**	**683.197**	**650.361**	**612.097**	**570.514**	**-57.983**	**-7,8**
Minimum								-14,6
Maximum								-2,4
Mittelwert								-7,9

[1] Wegen fehlender Prognosedaten enthält die Tabelle die Daten für das Amt Peitz und nicht für die amtsangehörige Gemeinde Jänschwalde, das Amt Dahme/Mark und nicht für die amtsangehörige Gemeinde Dahme/Mark, das Amt Neustadt (Dosse) und nicht für die amtsangehörige Gemeinde Neustadt (Dosse).

[2] Realwert

Quelle: AfS, LBV, eigene Berechnungen

Anlage 9 Prognostizierte Entwicklungen

Tab. 2 Realisierter und bis 2015 geplanter Wohnungsabgang in den Monitoringgemeinden

	realisiert 2001[1]-2008		geplant bis 2015		Umsetzungs-grad
Monitoringgemeinden	WE	%[2]	WE	%[2]	%
Angermünde	298	3,9	338	4,4	88,2
Beeskow	152	3,6	232	5,6	65,5
Brandenburg an der Havel	2.719	6,1	4.268	9,5	63,7
Calau	199	4,5	344	7,7	57,8
Cottbus	8.148	13,2	9.313	15,1	87,5
Dahme/Mark	109	3,6	136	4,5	80,1
Eberswalde	1.720	7,2	2.223	9,3	77,4
Eisenhüttenstadt	3.671	16,8	6.253	28,6	58,7
Finsterwalde	107	1,0	564	5,2	19,0
Forst (Lausitz)	1.025	8,1	1.571	12,4	65,2
Frankfurt (Oder)	6.529	16,3	9.775	24,5	66,8
Fürstenwalde/Spree	114	0,7	386[3]	2,4	29,5
Großräschen	1.226	18,6	1.955	29,7	62,7
Guben	2.151	15,2	3.232	22,9	66,6
Jänschwalde	412	29,7	444	32,0	92,8
Kyritz	124	2,5	345	7,0	35,9
Lauchhammer	1.166	10,9	1.166	10,9	100,0
Lübbenau/Spreewald	1.042	10,8	1.529	15,9	68,1
Luckenwalde	908	7,4	1.403	11,5	64,7
Neustadt (Dosse)	40	2,2	170	9,5	23,5
Premnitz	492	9,0	864	15,8	56,9
Prenzlau	529	4,9	764	7,1	69,2
Rathenow	1.791	11,8	2.668	17,5	67,1
Schipkau	643	14,5	898	20,2	71,6
Schwedt/Oder	5.365	24,8	6.538	30,2	82,1
Senftenberg	1.867	11,3	2.917	17,6	64,0
Spremberg	1.085	8,4	1.520	11,8	71,4
Velten	330	5,1	373	5,7	88,5
Vetschau/Spreewald	258	5,2	684	13,8	37,7
Wittenberge	1.222	9,1	2.400	17,9	50,9
Wittstock/Dosse	508	6,3	805	10,0	63,1
Monitoringgemeinden gesamt	**45.950**	**10,6**	**66.078**	**15,2**	**69,5**
Minimum	40	0,7	136	2,4	19,0
Maximum	8.148	29,7	9.775	32,0	100,0
Mittelwert	1.482	9,4	2.132	14,1	64,4

[1] Die Erfassung des Wohnungsrückbaus durch das LBV beginnt mit dem Zeitraum "vor 2002". Die Ergebnisse sind dem Jahr 2001 zugeordnet worden.

[2] prozentualer Anteil am WE-Bestand 2001

[3] wurde auf der Basis der Planungsdaten für die Beobachtungsgebiete, die für das Jahr 2008 gemeldet wurden, berechnet

Quelle: AfS, Monitoringgemeinden, eigene Berechnungen

Anlage 9 **Prognostizierte Entwicklungen**

Tab. 3 **Aktueller und für 2015 prognostizierter Wohnungsleerstand in den Monitoringgemeinden**

	2008			2015			Veränderung 2015 zu 2008	
	WE-Bestand	Leerstand	Leerstandsquote	WE-Bestand	Leerstand	Leerstandsquote	Leerstand	Leerstandsquote
Monitoringgemeinden	WE		%	WE		%	WE	%-P.
Angermünde	7.803	711	9,1	4.281	702	16,4	-9	7,3
Beeskow	4.243	327	7,7	3.893	169	4,3	-158	-3,4
Brandenburg an der Havel	43.551	5.468	12,6	41.743	4.948	11,9	-520	-0,7
Calau	4.140	281	6,8	4.266	682	16,0	401	9,2
Cottbus	58.020	4.555	7,9	56.800	9.400	17,0	4.845	9,2
Dahme/Mark	2.879	261	9,1	2.850		9,5		0,4
Eberswalde	23.771	2.766	11,6	22.922	2.206	9,6	-560	-2,0
Eisenhüttenstadt	18.576	2.819	15,2	16.217	1.655	9,8	-1.164	-5,4
Finsterwalde	10.830	1.453	13,4	10.350	1.518	14,7	65	1,3
Forst (Lausitz)	12.108	1.880	15,5	11.878	2.173	18,3	293	2,8
Frankfurt (Oder)	36.003	6.893[2]	18,3[2]	38.300	8.900	23,2	2.007	5,0
Fürstenwalde/Spree	18.444[1]	2.542[1]	13,8[1]	18.973	2.813	14,8	271	1,0
Großräschen	5.412	469	8,7	4.794	408	8,5	-61	-0,2
Guben	11.208	1.681	15,0	11.450	2.190	19,1	509	4,1
Jänschwalde	980	74	7,6	948	20	10,0	-54	2,5
Kyritz	4.940	465	9,4	4.650	400	8,6	-65	-0,8
Lauchhammer	9.441	1.247	13,2	9.726	2.443	25,1	1.196	11,9
Lübbenau/Spreewald	8.971	758	8,5	8.412	491	7,8	-267	-0,6
Luckenwalde	12.639	2.077	16,4	13.162	2.478	21,8	401	5,4
Neustadt (Dosse)	1.836	206	11,2	1.738	168	9,7	-38	-1,5
Premnitz	5.266	447	8,5	4.940	630	12,7	183	4,2
Prenzlau	10.726	841	7,8	10.865	265	2,5	-576	-5,3
Rathenow	14.329	1.685	11,8	13.832	1.495	10,8	-190	-1,0
Schipkau	4.072	412	10,1	3.867	300	7,8	-112	-2,3
Schwedt/Oder	18.198	624	3,4	17.534	1.557	8,9	933	5,5
Senftenberg	15.000	1.400	9,3	14.100	1.100	7,8	-300	-1,5
Spremberg	12.447	754	6,1	12.300	1.275	10,4	521	4,3
Velten	6.369	510	8,0	6.546	260	4,0	-250	-4,0
Vetschau/Spreewald	4.800	477	9,9	4.500	434	9,6	-43	-0,3
Wittenberge	12.412	2.435	19,6	10.994[2]	2.199	19,7	-236	0,1
Wittstock/Dosse	7.709	612	7,9	7.760	538	6,9	-74	-1,0
Monitoringgemeinden gesamt	**407.123**	**47.130**	**11,6**	**394.591**	**53.817**			
Minimum	980	74	3,4	948	20	2,5	-1.164	-5,4
Maximum	58.020	6.893	19,6	56.800	9.400	25,1	4.845	11,9
Mittelwert	13.133	1.520	10,8	12.729	1.794	12,2	232	1,4

[1] Vorjahreswerte
[2] Werte aus 2006

Quelle: Monitoringgemeinden, eigene Berechnungen