

Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Oderberg



Auftraggeber

Stadt Oderberg
Berliner Straße 89
16248 Oderberg

Gutachter

DOMUS Consult
Wirtschaftsberatungs-
gesellschaft mbH

Lentzeallee 107
14195 Berlin
Telefon 030 / 89 781 – 0
Telefax 030 / 89 781 – 249

Schornsteinfegergasse 13
14482 Potsdam-Babelsberg
Telefon 0331 / 74 33 00
Telefax 0331 / 74 33 015

E-Mail team@DomusConsult.de
www.DomusConsult.de



Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Zusammenfassung | 1 |
| 1.1. Ausgangssituation und Ziele des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISTEK) für die Stadt Oderberg | 1 |
| 1.2. Teilräumliche Untergliederung der Stadt Oderberg..... | 1 |
| 1.3. Struktur des Wohnungsmarktes | 1 |
| 1.4. Bevölkerungsentwicklung und -prognose | 4 |
| 1.5. Haushaltsprognose und Wohnungsmarktentwicklung | 6 |
| 1.6. Potenziale, Leitbilder und Maßnahmenvorschläge | 8 |
| 1.7. Weitere Teilkonzepte..... | 10 |
| 1.8. Rahmenbedingungen für die Umsetzung des ISTEK..... | 12 |
| 2. Auftrag..... | 14 |
| 2.1. Auftraggeber und Auftragnehmer | 14 |
| 2.2. Ausgangssituation | 14 |
| 2.3. Ziele der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes | 17 |
| 2.4. Vorgehensweise..... | 18 |
| 2.5. Abstimmungsgremien, Abstimmungsverlauf | 19 |
| 2.6. Begriffsdefinitionen..... | 20 |
| 2.6.1. Stadt Oderberg, Teilräume, Ortsteil..... | 20 |
| 2.6.2. Haushalte als Marktteilnehmer | 22 |
| 2.6.3. Verwaltungseinheit (VE) | 22 |
| 2.6.4. Wohneinheit (WE)..... | 22 |
| 3. Profil der Stadt Oderberg – Bestandsanalyse | 23 |
| 3.1. Geografische Basisdaten | 23 |
| 3.2. Stadtgeschichte und Stadtstruktur..... | 24 |
| 3.2.1. Geschichtlicher Abriss | 24 |
| 3.2.2. Teilräumliche Gliederung..... | 26 |
| 3.2.3. Bauleitplanung | 28 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----|
| 3.3. | Bevölkerungsentwicklung bis 2005..... | 29 |
| 3.3.1. | Gesamtentwicklung | 29 |
| 3.3.2. | Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Amtes Oderberg..... | 30 |
| 3.3.3. | Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegung | 32 |
| 3.3.4. | Altersstruktur..... | 33 |
| 3.4. | Wohnungsmarkt und Siedlungsstruktur | 34 |
| 3.4.1. | Umfang und Art des Wohnungsbestandes..... | 34 |
| 3.4.2. | Struktur des Wohnungsbestandes und des Leerstands..... | 37 |
| 3.4.2.1. | Wohnungsgrößen und Leerstand | 39 |
| 3.4.2.2. | Baualter und Leerstand..... | 41 |
| 3.4.2.3. | Sanierungsstand und Leerstand | 43 |
| 3.4.2.4. | Haustyp und Leerstand | 44 |
| 3.4.2.5. | Bauart und Leerstand..... | 46 |
| 3.4.3. | Kurzporträt der Teilräume und Ortsteile | 47 |
| 3.4.3.1. | Innenstadt – Sanierungsgebiet | 47 |
| 3.4.3.2. | Innenstadt – Übrige Gebiete | 55 |
| 3.4.3.3. | Steinlager | 60 |
| 3.4.3.4. | Nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau..... | 64 |
| 3.4.3.5. | Nordöstlicher Siedlungsbereich – Übrige Gebiete | 71 |
| 3.4.3.6. | Südliche Vorstadt | 76 |
| 3.4.3.7. | Splittersiedlungen..... | 83 |
| 3.4.3.8. | Teufelsberg | 89 |
| 3.4.3.9. | Neuendorf..... | 91 |
| 3.4.4. | Portfolioanalyse | 93 |
| 3.4.4.1. | Zweck der Portfolioanalyse..... | 93 |
| 3.4.4.2. | Vorgehensweise..... | 94 |
| 3.4.4.3. | Ergebnisse der Portfolioanalyse | 105 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----|
| 3.4.4.4. | Fazit der Portfolioanalyse..... | 114 |
| 3.4.5. | Analyse zur Entwicklung der Nachfragestruktur – Mieterbefragung | 116 |
| 3.4.5.1. | Vorgehensweise..... | 116 |
| 3.4.5.2. | Darstellung der Ergebnisse..... | 120 |
| 3.5. | Wirtschaftliche Entwicklung und Arbeitsmarkt | 166 |
| 3.5.1. | Wirtschaftsentwicklung | 166 |
| 3.5.2. | Wirtschaftsförderung..... | 168 |
| 3.5.3. | Arbeitsmarkt..... | 169 |
| 3.6. | Verkehr und technische Infrastruktur | 170 |
| 3.6.1. | Überörtliches Straßennetz | 170 |
| 3.6.2. | Innerstädtisches Straßennetz und ruhender Verkehr..... | 171 |
| 3.6.3. | ÖPNV..... | 172 |
| 3.6.4. | Wasserwege | 172 |
| 3.6.5. | Technische Infrastruktur | 173 |
| 3.7. | Soziale und kulturelle Infrastruktur | 174 |
| 3.7.1. | Schulen und Kindertagesstätten..... | 174 |
| 3.7.2. | Medizinische Versorgung | 175 |
| 3.7.3. | Senioren- und Pflegeeinrichtungen | 175 |
| 3.7.4. | Sonstige soziale und kulturelle Einrichtungen | 176 |
| 3.8. | Naturschutz und Landschaftspflege | 177 |
| 3.8.1. | Landschaft und Schutzgebiete | 177 |
| 3.8.2. | Landschaftsrahmenplan | 179 |
| 3.9. | Freiraumelemente sowie Grün- und Freiflächen..... | 180 |
| 3.9.1. | Freiraumelemente..... | 180 |
| 3.9.2. | Grün- und Freiflächen..... | 181 |
| 3.10. | Tourismus und Erholung | 182 |
| 3.11. | Forst- und Landwirtschaft | 184 |
| 3.11.1. | Forstwirtschaft | 184 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|------------|
| 3.11.2. | Landwirtschaft..... | 185 |
| 3.12. | Finanzsituation der Stadt Oderberg und Handlungsmöglichkeiten..... | 186 |
| 4. | Zukünftige Entwicklung – Potenziale und Leitbilder..... | 189 |
| 4.1. | Bevölkerungsvorausschätzung bis 2020 | 189 |
| 4.2. | Zukünftige Wohnungsmarktentwicklung | 193 |
| 4.2.1. | Rahmenbedingungen für die Einschätzung des Wohnungsmarktes | 193 |
| 4.2.2. | Quantitative Entwicklung | 194 |
| 4.2.2.1. | Haushaltsprognose bis 2020..... | 194 |
| 4.2.2.2. | Prognose der Entwicklung der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsüberhangs | 199 |
| 4.2.3. | Qualitative Entwicklung..... | 204 |
| 4.3. | Potenziale und Leitbild für die Gesamtstadt..... | 206 |
| 4.3.1. | Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung..... | 206 |
| 4.3.2. | Leitlinien für die städtebauliche Entwicklung..... | 207 |
| 4.3.3. | Wohnungswirtschaftliche Potenziale und Leitbild | 210 |
| 4.4. | Potenziale und Leitbilder für die Teilräume..... | 213 |
| 4.4.1. | Potenziale und Leitbild Innenstadt – Sanierungsgebiet | 216 |
| 4.4.1.1. | Städtebauliche Potenziale Innenstadt – Sanierungsgebiet | 216 |
| 4.4.1.2. | Wohnungswirtschaftliche Potenziale Innenstadt – Sanierungsgebiet | 217 |
| 4.4.2. | Potenziale und Leitbild Innenstadt – Übrige..... | 218 |
| 4.4.2.1. | Städtebauliche Potenziale Innenstadt – Übrige..... | 218 |
| 4.4.2.2. | Wohnungswirtschaftliche Potenziale Innenstadt – Übrige | 219 |
| 4.4.3. | Potenziale und Leitbild Steinlager | 220 |
| 4.4.3.1. | Städtebauliche Potenziale Steinlager | 220 |
| 4.4.3.2. | Wohnungswirtschaftliche Potenziale Steinlager | 220 |
| 4.4.4. | Potenziale und Leitbild Nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau | 221 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----|
| 4.4.4.1. | Städtebauliche Potenziale Nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau | 221 |
| 4.4.4.2. | Wohnungswirtschaftliche Potenziale Nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau | 222 |
| 4.4.5. | Potenziale und Leitbild Nordöstlicher Siedlungsbereich – Übrige | 224 |
| 4.4.5.1. | Städtebauliche Potenziale Nordöstlicher Siedlungsbereich – Übrige | 224 |
| 4.4.5.2. | Wohnungswirtschaftliche Potenziale Nordöstlicher Siedlungsbereich – Übrige | 225 |
| 4.4.6. | Potenziale und Leitbild Südliche Vorstadt | 226 |
| 4.4.6.1. | Städtebauliche Potenziale Südliche Vorstadt | 226 |
| 4.4.6.2. | Wohnungswirtschaftliche Potenziale Südliche Vorstadt ... | 227 |
| 4.4.7. | Potenziale und Leitbild Splittersiedlungen | 229 |
| 4.4.7.1. | Städtebauliche Potenziale Splittersiedlungen | 229 |
| 4.4.7.2. | Wohnungswirtschaftliche Potenziale Splittersiedlungen ... | 230 |
| 4.4.8. | Potenziale und Leitbild Teufelsberg | 231 |
| 4.4.8.1. | Städtebauliche Potenziale Teufelsberg | 231 |
| 4.4.8.2. | Wohnungswirtschaftliche Potenziale Teufelsberg | 232 |
| 4.4.9. | Potenziale und Leitbild für Neuendorf | 233 |
| 4.4.9.1. | (Städtebauliche) Potenziale Neuendorf | 233 |
| 4.4.9.2. | Wohnungswirtschaftliche Potenziale Neuendorf | 233 |
| 4.4.10. | Definition von Schwerpunktgebieten | 234 |
| 4.5. | Weitere Ziele und Teilkonzepte (Fortschreibung) | 235 |
| 4.5.1. | Perspektiven für Wirtschaft und Arbeitsmarkt | 235 |
| 4.5.2. | Perspektiven für Verkehr und technische Infrastruktur | 237 |
| 4.5.3. | Perspektiven für die soziale und kulturelle Infrastruktur | 239 |
| 4.5.4. | Perspektiven für Naturschutz und Landschaftspflege | 240 |
| 4.5.5. | Perspektiven für Grün- und Freiflächen | 241 |
| 4.5.6. | Perspektiven für Tourismus und Erholung | 242 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|------------|
| 4.5.7. | Perspektiven für Forst- und Landwirtschaft | 243 |
| 4.5.8. | Zukünftige Entwicklung der kommunalen Finanzen und Handlungsmöglichkeiten..... | 244 |
| 5. | Maßnahmenplanung | 245 |
| 5.1. | Abgestimmte städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Maßnahmenplanung | 245 |
| 5.1.1. | Maßnahmentypen..... | 245 |
| 5.1.1.1. | Bestandsreduzierung | 246 |
| 5.1.1.2. | Bestandsentwicklung und Bestandsmanagement | 247 |
| 5.1.1.3. | Beobachtung | 248 |
| 5.1.2. | Prozess der Erarbeitung von Maßnahmenvorschlägen | 249 |
| 5.1.3. | Geplante Aufwertungsmaßnahmen der Stadt Oderberg..... | 249 |
| 5.1.4. | Abgestimmte wohnungswirtschaftliche Maßnahmenvorschläge..... | 250 |
| 5.2. | Handlungsschwerpunkte für die weiteren Teilkonzepte | 253 |
| 5.2.1. | Wirtschaft und Arbeitsmarkt..... | 253 |
| 5.2.2. | Verkehr und technische Infrastruktur..... | 254 |
| 5.2.3. | Soziale und kulturelle Infrastruktur | 254 |
| 5.2.4. | Naturschutz und Landschaftspflege | 255 |
| 5.2.5. | Grün- und Freiflächen..... | 255 |
| 5.2.6. | Tourismus und Erholung..... | 256 |
| 5.2.7. | Forst- und Landwirtschaft | 256 |
| 6. | Rahmenbedingungen für die Umsetzung des ISTEK | 257 |
| 6.1. | Wohnungswirtschaftliche Hintergründe | 257 |
| 6.1.1. | Ausgangssituation der Wohnungsunternehmen im Allgemeinen..... | 257 |
| 6.1.2. | Situation der KGW | 258 |
| 6.2. | Fördertechnische und planungsrechtliche Aspekte..... | 259 |
| 6.2.1. | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen | 260 |
| 6.2.2. | Stadtumbau | 261 |
| 6.2.2.1. | Fördersituation allgemein..... | 261 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----|
| 6.2.2.2. | Fördersituation in Oderberg | 263 |
| 6.2.2.3. | Planungsrechtliche Aspekte..... | 264 |
| 6.3. | Kosten der abgestimmten Maßnahmenvorschläge..... | 265 |
| 6.3.1. | Stadtumbau und Kostenfragen..... | 265 |
| 6.3.2. | Kostenplanung innerhalb des ISTEK Oderberg | 266 |
| 6.4. | Aspekte bei der Umsetzung des ISTEK..... | 267 |
| 6.4.1. | Umzugsmanagement..... | 268 |
| 6.4.2. | Abriss sanierter Objekte | 268 |
| 6.4.3. | Sonstige Aspekte..... | 268 |
| 6.4.4. | Indikatoren gestützte Erfolgskontrolle / Monitoring | 269 |

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Teilräumliche Gliederung der Stadt Oderberg
- Anlage 2: Eigentümer- / Verwalterstrukturen in Oderberg – Teilräume Innenstadt
- Anlage 3: Eigentümer- / Verwalterstrukturen in Oderberg – Teilraum Nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau
- Anlage 4: Eigentümer- / Verwalterstrukturen in Oderberg – Teilräume Südliche Vorstadt, Splittersiedlungen
- Anlage 5: Tabellarische Auflistung der Portfolioergebnisse in Oderberg
- Anlage 6: Portfolioergebnisse in Oderberg – Teilräume Innenstadt
- Anlage 7: Portfolioergebnisse in Oderberg – Teilraum Nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau
- Anlage 8: Portfolioergebnisse in Oderberg – Teilräume Südliche Vorstadt, Splittersiedlungen
- Anlage 9: Muster Mieterfragebogen Oderberg
- Anlage 10: Stadtstrukturelles Leitbild für die Stadt Oderberg

Tabellenverzeichnis

| | | |
|--------------|---|-----|
| Tabelle 1: | Eigentümer und Leerstand nach Teilräumen..... | 2 |
| Tabelle 2: | Ermittlung der durchschnittlichen Haushaltsgröße | 6 |
| Tabelle 3: | Szenarien der Haushaltsentwicklung Oderberg | 7 |
| Tabelle 4: | Ermittlung des strukturellen Wohnungsüberhangs | 8 |
| Tabelle 5: | Abgestimmte Maßnahmenvorschläge – Übersicht Oderberg gesamt..... | 10 |
| Tabelle 6: | Bevölkerungsentwicklung der Stadt Oderberg 1990 bis 2005 im Vergleich zu den übrigen Gemeinden des Amtes Oderberg in verschiedenen Zeitabschnitten..... | 31 |
| Tabelle 7: | Eigentümer / Verwalter und Leerstand nach Teilräumen | 37 |
| Tabelle 8: | Anzahl der untersuchten Verwaltungs- und Wohneinheiten nach Teilräumen | 105 |
| Tabelle 9: | Anzahl der untersuchten Verwaltungs- und Wohneinheiten nach Eigentümern..... | 105 |
| Tabelle 10: | Tabellarische Übersicht der Portfolioergebnisse nach Teilräumen (VE)..... | 108 |
| Tabelle 11: | Tabellarische Übersicht der Portfolioergebnisse nach Teilräumen (WE)..... | 108 |
| Tabelle 12: | Bewertung einzelner Ausstattungsmerkmale (Schulnoten) – nach Teilräumen | 136 |
| Tabelle 13: | Bewertung einzelner Wohnhausmerkmale – Gesamt | 138 |
| Tabelle 14: | Ermittlung der durchschnittlichen Haushaltsgröße | 195 |
| Tabelle 15: | Gemeindegrößenklassen und Haushaltsgröße | 195 |
| Tabelle 16: | Haushaltsbildung Raumordnungsregion Uckermark-Barnim 1999 bis 2020... | 198 |
| Tabelle 17: | Szenarien der Haushaltsentwicklung Oderberg | 198 |
| Tabelle 18: | Ermittlung des strukturellen Wohnungsüberhangs | 201 |
| Tabelle 19: | Anteile der ISTEK-Akteure an Bestand und Leerstand | 202 |
| Tabelle 20: | Anteil der ISTEK-Akteure am strukturellen Überhang – nach Anteil am Leerstand | 203 |
| Tabelle 21: | Anteil der ISTEK-Akteure am strukturellen Überhang – nach Anteil am Gesamtwohnungsbestand | 203 |
| Tabelle 22: | Abgestimmte Maßnahmenvorschläge – Übersicht Oderberg gesamt..... | 250 |
| Tabelle 23: | Bestand der sonstigen bzw. privaten Eigentümer Oderberg gesamt zum Vergleich | 252 |
| Tabelle 24 : | Übersicht Kostenkalkulation Abriss | 267 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------------|--|----|
| Abbildung 1: | Übersicht Struktur des Wohnungsbestandes in Oderberg | 2 |
| Abbildung 2: | Überblick des Gesamtergebnisses der Portfolioanalyse in VE und WE | 3 |
| Abbildung 3: | Bevölkerungsentwicklung Oderberg 1990 bis 2005 – Gesamt..... | 4 |
| Abbildung 4: | Entwicklung der Altersstruktur im Amt Oderberg bis 2020 | 5 |
| Abbildung 5: | Angepasste Bevölkerungsvorausschätzung für die Stadt Oderberg bis 2020 – Basis: Bevölkerungsvorausschätzung des LDS für das Amt Oderberg, angepasst durch Domus Consult..... | 5 |
| Abbildung 6: | Stadtstrukturelles Leitbild für Oderberg – Gesamt..... | 9 |
| Abbildung 7: | Übersicht zur Kartierung | 21 |
| Abbildung 8: | Lage der Stadt Oderberg im Raum..... | 23 |
| Abbildung 9: | Bevölkerungsentwicklung Oderberg 1990 bis 2005 – Gesamt..... | 30 |
| Abbildung 10: | Bevölkerungsentwicklung der Stadt Oderberg 1990 bis 2005 im Vergleich zu den übrigen Gemeinden des Amtes Oderberg | 31 |
| Abbildung 11: | Natürliche Entwicklung und Wanderungsbewegung der Bevölkerung der Stadt Oderberg 1992 bis 2005..... | 32 |
| Abbildung 12: | Natürliche Entwicklung und Wanderungsbewegung der Bevölkerung des Amtes Oderberg 1992 bis 2005 | 32 |
| Abbildung 13: | Altersstruktur der Stadt Oderberg 1995 bis 2005 | 33 |
| Abbildung 14: | Struktur der Wohnungseigentümer bzw. -verwalter | 35 |
| Abbildung 15: | Wohnungsbestand und Leerstand nach Teilräumen Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006..... | 38 |
| Abbildung 16: | Wohnungsbestand und Leerstand nach Teilräumen | 39 |
| Abbildung 17: | Wohnungsl Leerstand | 39 |
| Abbildung 18: | Wohnungsgrößen im Gesamtgebiet der Stadt Oderberg im Jahr 2005 | 40 |
| Abbildung 19: | Wohnungsgrößen und Leerstand nach Wohnungsgrößen – Oderberg gesamt (KGW und Stadt)..... | 41 |
| Abbildung 20: | Baualter und Leerstand – Oderberg gesamt | 42 |
| Abbildung 21: | Sanierungsstand und Leerstand – Oderberg gesamt..... | 43 |
| Abbildung 22: | Haustyp und Leerstand – Oderberg gesamt..... | 45 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------------|---|----|
| Abbildung 23: | Bauart und Leerstand – Oderberg gesamt | 46 |
| Abbildung 24: | Innenstadt – Sanierungsgebiet – Beispiele für die Baustruktur..... | 48 |
| Abbildung 25: | Innenstadt – Sanierungsgebiet – Bestand und Leerstand nach Wohnungsgrößen (KGW und Stadt) | 50 |
| Abbildung 26: | Innenstadt – Sanierungsgebiet – Bestand und Leerstand nach Baualter | 51 |
| Abbildung 27: | Innenstadt – Sanierungsgebiet – Bestand und Leerstand nach Sanierungsstand | 52 |
| Abbildung 28: | Innenstadt – Sanierungsgebiet – Bestand und Leerstand nach Haustyp | 53 |
| Abbildung 29: | Innenstadt – Sanierungsgebiet – Bestand und Leerstand nach Bauart | 54 |
| Abbildung 30: | Innenstadt – Übrige – Beispiele für die Baustruktur | 55 |
| Abbildung 31: | Innenstadt – Übrige – Bestand und Leerstand nach Baualter..... | 56 |
| Abbildung 32: | Innenstadt – Übrige – Bestand und Leerstand nach Sanierungsstand | 57 |
| Abbildung 33: | Innenstadt – Übrige – Bestand und Leerstand nach Haustyp | 58 |
| Abbildung 34: | Innenstadt – Übrige – Bestand und Leerstand nach Bauart..... | 59 |
| Abbildung 35: | Steinlager – Beispiele für die Baustruktur..... | 60 |
| Abbildung 36: | Steinlager – Bestand und Leerstand nach Baualter | 61 |
| Abbildung 37: | Steinlager – Bestand und Leerstand nach Sanierungsstand | 62 |
| Abbildung 38: | Steinlager – Bestand und Leerstand nach Haustyp | 63 |
| Abbildung 39: | Steinlager – Bestand und Leerstand nach Bauart..... | 63 |
| Abbildung 40: | Nordöstlicher Siedlungsbereich - Geschosswohnungsbau – Beispiele für die Baustruktur..... | 65 |
| Abbildung 41: | Nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau – Bestand und Leerstand nach Wohnungsgrößen (KGW und Stadt) | 66 |
| Abbildung 42: | Nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau – Bestand und Leerstand nach Baualter | 67 |
| Abbildung 43: | Nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau – Bestand und Leerstand nach Sanierungsstand | 68 |
| Abbildung 44: | Nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau – Bestand und Leerstand nach Haustyp | 69 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abbildung 45: Nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau – Bestand und Leerstand nach Bauart..... | 70 |
| Abbildung 46: Nordöstlicher Siedlungsbereich – Übrige – Beispiele für die Baustruktur | 71 |
| Abbildung 47: Nordöstlicher Siedlungsbereich – Übrige – Bestand und Leerstand nach Baualter | 72 |
| Abbildung 48: Nordöstlicher Siedlungsbereich – Übrige – Bestand und Leerstand nach Sanierungsstand | 73 |
| Abbildung 49: Nordöstlicher Siedlungsbereich – Übrige – Bestand und Leerstand nach Haustyp | 74 |
| Abbildung 50: Nordöstlicher Siedlungsbereich – Übrige – Bestand und Leerstand nach Bauart..... | 75 |
| Abbildung 51: Südliche Vorstadt – Beispiele für die Baustruktur..... | 77 |
| Abbildung 52: Südliche Vorstadt – Bestand und Leerstand nach Wohnungsgrößen (KGW und Stadt)..... | 78 |
| Abbildung 53: Südliche Vorstadt – Bestand und Leerstand nach Baualter | 79 |
| Abbildung 54: Südliche Vorstadt – Bestand und Leerstand nach Sanierungsstand | 80 |
| Abbildung 55: Südliche Vorstadt – Bestand und Leerstand nach Haustyp | 81 |
| Abbildung 56: Südliche Vorstadt – Bestand und Leerstand nach Bauart..... | 82 |
| Abbildung 57: Splittersiedlungen – Beispiele für die Baustruktur | 83 |
| Abbildung 58: Splittersiedlungen – Bestand und Leerstand nach Wohnungsgrößen (KGW und Stadt)..... | 84 |
| Abbildung 59: Splittersiedlungen – Bestand und Leerstand nach Baualter..... | 85 |
| Abbildung 60: Splittersiedlungen – Bestand und Leerstand nach Sanierungsstand..... | 86 |
| Abbildung 61: Splittersiedlungen – Bestand und Leerstand nach Haustyp..... | 87 |
| Abbildung 62: Splittersiedlungen – Bestand und Leerstand nach Bauart | 88 |
| Abbildung 63: Teufelsberg – Bestand und Leerstand nach Haustyp | 90 |
| Abbildung 64: Teufelsberg – Bestand und Leerstand nach Bauart | 90 |
| Abbildung 65: Neuendorf – Bestand und Leerstand nach Haustyp..... | 92 |
| Abbildung 66: Neuendorf – Bestand und Leerstand nach Bauart | 92 |
| Abbildung 67: Übersicht zur Verdichtung der Portfoliodimensionen | 95 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|-----|
| Abbildung 68: Ermittlung der Quartile | 98 |
| Abbildung 69: Systematik der Portfoliogruppen | 99 |
| Abbildung 70: Dreidimensionale Portfoliomatrix | 100 |
| Abbildung 71: Differenzierung der Question Marks | 103 |
| Abbildung 72: Überblick des Gesamtergebnisses der Portfolioanalyse in VE und WE | 106 |
| Abbildung 73: Portfolioergebnisse nach Teilräumen | 109 |
| Abbildung 74: Ergebnisse der Portfolioanalyse nach Teilräumen (WE) – Innenstadt / Sanierungsgebiet | 110 |
| Abbildung 75: Ergebnisse der Portfolioanalyse nach Teilräumen (WE) – NÖ Siedlungsbereich - Geschosswohnungsbau | 111 |
| Abbildung 76: Ergebnisse der Portfolioanalyse nach Teilräumen (WE) – Südliche Vorstadt | 112 |
| Abbildung 77: Ergebnisse der Portfolioanalyse nach Teilräumen (WE) – Splittersiedlungen | 113 |
| Abbildung 78: Wohndauer in der derzeitigen Wohnung – Gesamt | 120 |
| Abbildung 79: Wohndauer in der derzeitigen Wohnung – nach Teilräumen | 120 |
| Abbildung 80: Wohndauer im derzeitigen Wohngebiet – Gesamt | 121 |
| Abbildung 81: Wohndauer im derzeitigen Wohngebiet – nach Teilräumen | 121 |
| Abbildung 82: Anzahl der Räume – Gesamt | 122 |
| Abbildung 83: Anzahl der Räume – nach Teilräumen | 122 |
| Abbildung 84: Geschoss – Gesamt | 123 |
| Abbildung 85: Geschoss – nach Teilräumen | 123 |
| Abbildung 86: Anzahl der Personen im Haushalt – Gesamt | 124 |
| Abbildung 87: Anzahl der Personen im Haushalt – nach Teilräumen | 124 |
| Abbildung 88: Altersstruktur – Gesamt | 125 |
| Abbildung 89: Altersstruktur – nach Teilräumen | 125 |
| Abbildung 90: Beschäftigungsverhältnis – Gesamt | 126 |
| Abbildung 91: Beschäftigungsverhältnis – nach Teilräumen | 126 |
| Abbildung 92: Netto-Einkommen je Haushalt – Gesamt | 127 |
| Abbildung 93: Netto-Einkommen je Haushalt – nach Teilräumen | 127 |
| Abbildung 94: Miethöhe (monatlich inkl. Betriebskosten) – Gesamt | 128 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|-----|
| Abbildung 95: Miethöhe (monatlich inkl. Betriebskosten) – nach Teilräumen | 128 |
| Abbildung 96: Beurteilung der Miethöhe insgesamt – Gesamt..... | 129 |
| Abbildung 97: Beurteilung der Miethöhe insgesamt – nach Teilräumen | 129 |
| Abbildung 98: Beurteilung der Miethöhe im Verhältnis zur Ausstattung der Wohnung – nach Teilräumen | 129 |
| Abbildung 99: Beurteilung der Miethöhe im Verhältnis zur Wohnlage – nach Teilräumen ... | 130 |
| Abbildung 100: Beurteilung der Miethöhe im Verhältnis zur eigenen Finanzsituation – nach Teilräumen | 130 |
| Abbildung 101: Wohnung insgesamt – Gesamt | 131 |
| Abbildung 102: Wohnung insgesamt – nach Teilräumen | 131 |
| Abbildung 103: Lage der Wohnung im Haus – Gesamt | 132 |
| Abbildung 104: Lage der Wohnung im Haus – nach Teilräumen | 132 |
| Abbildung 105: Größe der Wohnung – Gesamt | 133 |
| Abbildung 106: Größe der Wohnung – nach Teilräumen | 133 |
| Abbildung 107: Grundriss der Wohnung..... | 134 |
| Abbildung 108: Grundriss der Wohnung – nach Teilräumen..... | 134 |
| Abbildung 109: Ausstattung der Wohnung | 135 |
| Abbildung 110: Ausstattung der Wohnung – nach Teilräumen | 135 |
| Abbildung 111: Verbesserungswünsche hinsichtlich der Ausstattung– nach Teilräumen | 136 |
| Abbildung 112: Wohnhaus insgesamt – Gesamt..... | 137 |
| Abbildung 113: Wohnhaus insgesamt – nach Teilräumen | 137 |
| Abbildung 114: Verbesserungswünsche hinsichtlich der Wohnhausmerkmale – nach Teilräumen | 138 |
| Abbildung 115: Eindruck des Wohnhauses auf Besucher – Gesamt | 139 |
| Abbildung 116: Eindruck des Wohnhauses auf Besucher – nach Teilräumen..... | 139 |
| Abbildung 117: Wahrgenommene Modernisierung der Wohnung – Gesamt | 140 |
| Abbildung 118: Wahrgenommene Modernisierung des Wohnhauses – Gesamt..... | 140 |
| Abbildung 119: Wahrgenommene Modernisierung von Ausstattungsmerkmalen – nach Teilräumen | 140 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|-----|
| Abbildung 120: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld – Gesamt | 141 |
| Abbildung 121: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld – nach Teilräumen | 141 |
| Abbildung 122: Verbesserungswünsche im Wohnumfeld – nach Teilräumen | 142 |
| Abbildung 123: Probleme bei Sicherheit – Gesamt | 142 |
| Abbildung 124: Probleme bei Sicherheit – nach Teilräumen | 142 |
| Abbildung 125: Probleme bei Ordnung – Gesamt | 143 |
| Abbildung 126: Probleme bei Ordnung – nach Teilräumen | 143 |
| Abbildung 127: Hauptprobleme bei Sicherheit und Ordnung – nach Teilräumen | 143 |
| Abbildung 128: Einschätzung des Angebots an Waren und Infrastruktur in Oderberg I/3 | 144 |
| Abbildung 129: Einschätzung des Angebots an Waren und Infrastruktur in Oderberg II/3 | 145 |
| Abbildung 130: Einschätzung des Angebots an Waren und Infrastruktur in Oderberg III/3 | 146 |
| Abbildung 131: Länge des Arbeits- / Schulweges – nach Teilräumen | 148 |
| Abbildung 132: Zum Arbeitsplatz / zur Schule genutztes Verkehrsmittel – nach Teilräumen .. | 148 |
| Abbildung 133: Wichtigkeit der Anbindung des Wohngebietes an öffentliche Verkehrsmittel – Gesamt | 149 |
| Abbildung 134: Wichtigkeit der Anbindung des Wohngebietes an öffentliche Verkehrsmittel – nach Teilräumen | 149 |
| Abbildung 135: Angebot für junge Familien und dessen Nutzung | 150 |
| Abbildung 136: Angebot für Senioren und dessen Nutzung – nach Teilräumen | 151 |
| Abbildung 137: Gewünschte zusätzliche Angebote für Senioren und/ oder junge Familien – nach Teilräumen | 152 |
| Abbildung 138: Zahlungsbereitschaft für Verbesserungen der Wohnqualität – Gesamt | 153 |
| Abbildung 139: Zahlungsbereitschaft für Verbesserungen der Wohnung – nach Teilräumen . | 154 |
| Abbildung 140: Zahlungsbereitschaft für Verbesserungen des Wohnhauses – nach Teilräumen | 154 |
| Abbildung 141: Zahlungsbereitschaft für Verbesserungen des Wohnumfelds – nach Teilräumen | 154 |
| Abbildung 142: Zufriedenheit mit dem Vermieter – Gesamt | 155 |
| Abbildung 143: Bewertung von Einzelleistungen des Vermieters – Gesamt (I/2) | 156 |
| Abbildung 144: Bewertung von Einzelleistungen des Vermieters – nach Teilräumen (II/2) | 156 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|-----|
| Abbildung 145: Zufriedenheit mit dem Vermieter – nach Teilräumen | 157 |
| Abbildung 146: Verbesserungswünsche der Mieter – nach Teilräumen | 158 |
| Abbildung 147: Umzugsabsicht – nach Teilräumen | 159 |
| Abbildung 148: Umzug in eine andere Wohnung des Vermieters – nach Teilräumen | 160 |
| Abbildung 149: Gründe für den Umzugswunsch – nach Teilräumen | 160 |
| Abbildung 150: Bevorzugte Wohnungsform nach Umzug – nach Teilräumen | 161 |
| Abbildung 151: Gewünschte Raumanzahl der zukünftigen Wohnung – nach Teilräumen | 162 |
| Abbildung 152: Wahrnehmung von Veränderungen in der letzten Zeit | 164 |
| Abbildung 153: Einschätzung von Maßnahmen des Stadtumbaus – Gesamt | 165 |
| Abbildung 154: Nachnutzung freier Flächen nach Abriss – nach Teilräumen | 166 |
| Abbildung 155: OSB Oderberger Stahlbau GmbH | 169 |
| Abbildung 156: Arbeitslosenquoten der Stadt Oderberg in Gegenüberstellung zu den Arbeitslosenquoten des Landes Brandenburg und des Landkreises Barnim Geschäftsstelle 1998 bis 2006 (abhängige Erwerbspersonen) | 170 |
| Abbildung 157: Hafen vor Marina Oderberg | 173 |
| Abbildung 158: Schilder Naturschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet | 177 |
| Abbildung 159: Grün- und Spielfläche Fontaneplatz | 182 |
| Abbildung 160: Alte Oder mit Binnenschiffahrtsmuseum | 183 |
| Abbildung 161: Haushaltsfehlbetragsentwicklung der Stadt Oderberg 2002 bis 2006 | 187 |
| Abbildung 162: Bevölkerungsentwicklung Oderberg 1990 bis 2005 | 189 |
| Abbildung 163: Entwicklung der Altersstruktur im Amt Oderberg bis 2020 | 190 |
| Abbildung 164: Bevölkerungsvorausschätzung des LDS für das Amt Oderberg bis 2020 – ursprüngliche Bevölkerungsvorausschätzung sowie an die aktuellen Daten und Entwicklungen zum 31. Dezember 2005 angepasste Bevölkerungsvorausschätzungen | 191 |
| Abbildung 165: Angepasste Bevölkerungsvorausschätzung für die Stadt Oderberg bis 2020 – Basis: Bevölkerungsvorausschätzung des LDS für das Amt Oderberg, angepasst durch DOMUS Consult | 192 |
| Abbildung 166: Haushaltsentwicklung Bundesrepublik 1990 bis 1997 | 196 |
| Abbildung 167: Entwicklung der Haushaltsgröße in der Bundesrepublik 1995 bis 2003 | 196 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|-----|
| Abbildung 168: Haushaltsentwicklung Bundesrepublik 1999 bis 2020 | 197 |
| Abbildung 169: Wohnungsüberhangskorridor Oderberg | 202 |
| Abbildung 170: Übersicht wohnungswirtschaftliche Potenziale Gesamtstadt | 210 |
| Abbildung 171: Stadtstrukturelles Leitbild für Oderberg – Gesamt..... | 215 |
| Abbildung 172: Übersicht wohnungswirtschaftliche Potenziale Innenstadt – Sanierungsgebiet | 217 |
| Abbildung 173: Übersicht wohnungswirtschaftliche Potenziale Innenstadt – Übrige | 219 |
| Abbildung 174: Übersicht wohnungswirtschaftliche Potenziale Steinlager | 220 |
| Abbildung 175: Übersicht wohnungswirtschaftliche Potenziale Nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau | 222 |
| Abbildung 176: Übersicht wohnungswirtschaftliche Potenziale Nordöstlicher Siedlungsbereich – Übrige | 225 |
| Abbildung 177: Übersicht wohnungswirtschaftliche Potenziale Südliche Vorstadt | 227 |
| Abbildung 178: Übersicht wohnungswirtschaftliche Potenziale Splittersiedlungen | 230 |
| Abbildung 179: Übersicht wohnungswirtschaftliche Potenziale Teufelsberg..... | 232 |
| Abbildung 180: Übersicht wohnungswirtschaftliche Potenziale Neuendorf | 233 |
| Abbildung 181: Baumaßnahmen der Stadt Oderberg 2012 | 249 |
| Abbildung 182: Abgestimmte Maßnahmenvorschläge Oderberg gesamt – ISTEK-Akteure | 251 |

1. Zusammenfassung

Für die Stadt Oderberg ist im Zeitraum von Juni 2006 bis Mai 2007 ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISTEK) erarbeitet worden. Der Inhalt und die wesentlichen Ergebnisse der durchgeführten Analysen, der daraus abgeleitete Handlungsbedarf sowie die Maßnahmenplanungen stellen sich in der Zusammenfassung wie folgt dar:

1.1. Ausgangssituation und Ziele des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISTEK) für die Stadt Oderberg

Vor dem Hintergrund der tief greifenden strukturellen Veränderungen in der Stadt Oderberg seit 1990 (starke Bevölkerungsverluste, negative wirtschaftliche Entwicklung, steigende Arbeitslosigkeit, zunehmender Wohnungsleerstand) und insbesondere der dringend erforderlichen Umstrukturierung und Stabilisierung des örtlichen Wohnungsmarktes hat die Stadt Oderberg die DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH (DOMUS Consult) mit der Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts beauftragt. Als Hauptakteur des örtlichen Wohnungsmarktes hat die Kommunale Grundstücks- und Wohnbautengesellschaft des Amtes Oderberg mbH (im Folgenden KGW) aktiv an der Erarbeitung des ISTEK mitgewirkt.

Das ISTEK schreibt das im Jahr 2003 erstellte Stadtentwicklungskonzept (STEK 2003) der Stadt Oderberg fort. Es soll die städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Probleme in der Stadt Oderberg insgesamt sowie die spezifischen Probleme einzelner Teilräume transparent machen und entsprechende Lösungsansätze aufzeigen. Darüber hinaus soll das ISTEK die Grundlage für eine Inanspruchnahme von Fördermitteln durch die Stadt und die KGW – soweit möglich – bilden.

1.2. Teilräumliche Untergliederung der Stadt Oderberg

Das Stadtgebiet gliedert sich in die neun Teilräume Innenstadt – Sanierungsgebiet, Innenstadt – übrige Gebiete, Steinlager, nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau, nordöstlicher Siedlungsbereich – übrige Gebiete, südliche Vorstadt, die Splittersiedlungen, die Kolonie Teufelsberg sowie den Ortsteil Neuendorf. Die einzelnen Teilräume weisen z.T. sehr unterschiedliche Strukturen auf.

1.3. Struktur des Wohnungsmarktes

Wie auch in den übrigen Kommunen in den neuen Ländern vollzog sich ab 1990 auch in Oderberg eine Umkehr der Verhältnisse des Wohnungsmarktes mit der Folge eines erheblichen Angebotsüberhanges. Anfang August 2006 gab es im Ergebnis einer von der DOMUS Consult durchgeführten **Wohnungs- und Leerstandszählung** in der Stadt

Oderberg insgesamt 1.322 Wohnungen (WE), davon 206 WE (=15,6 %) leer stehend. Der Wohnungsbestand und der Leerstand in Oderberg stellen sich nach Eigentümern sowie nach Teilräumen in der Übersicht wie folgt dar:

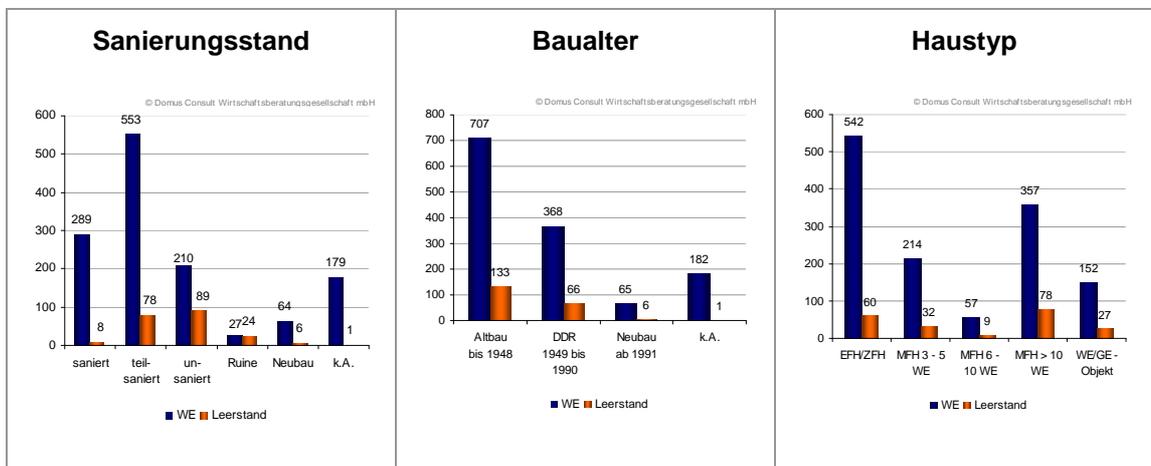
Tabelle 1: Eigentümer und Leerstand nach Teilräumen
Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Wohnungsbestand nach Eigentümern bzw. Verwaltern und Teilräumen | | KGW | | Stadt | | Sassenhagen | | Fuhrmann | | GbR Oderberg | | Sonstige/Private | | Gesamt | |
|---|---------|--------|------------|--------|------------|-------------|------------|----------|------------|--------------|------------|------------------|------------|--------|------------|
| | | WE | davon leer | WE | davon leer | WE | davon leer | WE | davon leer | WE | davon leer | WE | davon leer | WE | davon leer |
| Innenstadt - Sanierungsgebiet | absolut | 51 | 12 | 12 | 6 | | | | | | | 297 | 68 | 360 | 86 |
| | in % | 15,5% | 23,5% | 100,0% | 50,0% | | | | | | | 33,9% | 22,9% | 27,2% | 23,9% |
| Innenstadt - Übrige | absolut | | | | | | | | | | | 42 | 1 | 42 | 1 |
| | in % | | | | | | | | | | | 4,8% | 2,4% | 3,2% | 2,4% |
| Steinlager | absolut | | | | | | | | | | | 103 | 1 | 103 | 1 |
| | in % | | | | | | | | | | | 11,8% | 1,0% | 7,8% | 1,0% |
| NÖ Siedlungs-bereich - Übrige | absolut | | | | | | | | | | | 119 | 1 | 119 | 1 |
| | in % | | | | | | | | | | | 13,6% | 0,8% | 9,0% | 0,8% |
| NÖ Siedl.bereich - Geschosswobau | absolut | 206 | 54 | | | 26 | 3 | 48 | 2 | 32 | | | | 312 | 59 |
| | in % | 62,6% | 26,2% | | | 100,0% | 11,5% | 100,0% | 4,2% | 100,0% | | | | 23,6% | 18,9% |
| Südliche Vorstadt | absolut | 48 | 19 | | | | | | | | | 108 | 17 | 156 | 36 |
| | in % | 14,6% | 39,6% | | | | | | | | | 12,3% | 15,7% | 11,8% | 23,1% |
| Splittersiedlungen | absolut | 24 | 15 | | | | | | | | | 137 | 7 | 161 | 22 |
| | in % | 7,3% | 62,5% | | | | | | | | | 15,7% | 5,1% | 12,2% | 13,7% |
| Teufelsberg | absolut | | | | | | | | | | | 15 | | 15 | |
| | in % | | | | | | | | | | | 1,7% | | 1,1% | |
| Neuendorf | absolut | | | | | | | | | | | 54 | | 54 | |
| | in % | | | | | | | | | | | 6,2% | | 4,1% | |
| Gesamt | absolut | 329 | 100 | 12 | 6 | 26 | 3 | 48 | 2 | 32 | | 875 | 95 | 1.322 | 206 |
| | in % | 100,0% | 30,4% | 100,0% | 50,0% | 100,0% | 11,5% | 100,0% | 4,2% | 100,0% | | 100,0% | 10,9% | 100,0% | 15,6% |

Anteil am Gesamtbestand
 KGW: 24,9% Stadt: 0,9% Sassenhagen: 2,0% Fuhrmann: 3,6% GbR Oderberg: 2,4% Sonstige/Private: 66,2% Gesamt: 100,0%

Der größte Wohnungsbestand befindet sich in den beiden Einwohnerschwerpunkten Innenstadt – Sanierungsgebiet (360 WE bzw. ca. 27 %) und nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau (312 WE bzw. ca. 24 %). Größter Anbieter von Wohnungen ist mit insgesamt 329 Wohnungen (ca. 25 %) die KGW. Ein wesentlicher Anteil des Bestandes – insbesondere in Ein- und Zweifamilienhäusern – befindet sich im Besitz privater Einzeleigentümer. Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Gesamtstruktur des Wohnungsbestandes:

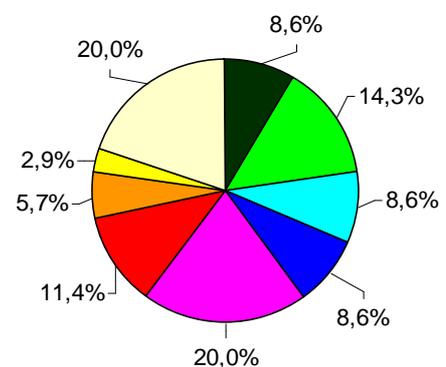
Abbildung 1: Übersicht Struktur des Wohnungsbestandes in Oderberg
Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006



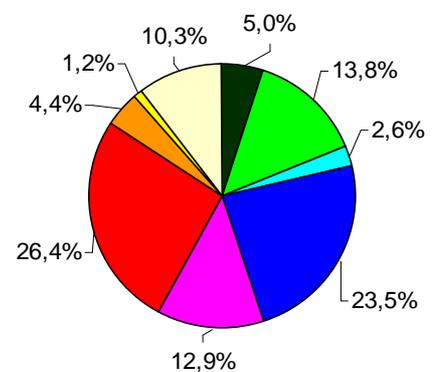
Zur Feststellung der aus wohnungswirtschaftlicher Sicht bestehenden Aufwertungspotenziale, aber auch der Abrisspotenziale in den einzelnen Teilgebieten, wurde durch die DOMUS Consult eine **Portfolioanalyse** für die Wohnungsbestände der KGW und der Stadt Oderberg durchgeführt. Dabei wurden insgesamt 35 Verwaltungseinheiten (VE) mit 341 Wohneinheiten (WE) analysiert. Dies entspricht rund 26 % des Gesamtwohnungsbestandes der Stadt Oderberg. Die Portfolioanalyse führte zu folgendem Ergebnis:

Abbildung 2: Überblick des Gesamtergebnisses der Portfolioanalyse in VE und WE

| VE | Gesamt |
|---------------------------|-----------|
| Superstars | 3 |
| Stars | 5 |
| Cash Cows Potenzial Stars | 3 |
| Cash Cows | 3 |
| QM Potenzial Stars | 7 |
| Echte Question Marks (QM) | 4 |
| QM Tendenz Farm Horses | 2 |
| QM Tendenz Poor Dogs | 1 |
| Poor Dogs | 7 |
| Gesamt | 35 |



| WE | Gesamt |
|---------------------------|------------|
| Superstars | 17 |
| Stars | 47 |
| Cash Cows Potenzial Stars | 9 |
| Cash Cows | 80 |
| QM Potenzial Stars | 44 |
| Echte Question Marks (QM) | 90 |
| QM Tendenz Farm Horses | 15 |
| QM Tendenz Poor Dogs | 4 |
| Poor Dogs | 35 |
| Gesamt | 341 |

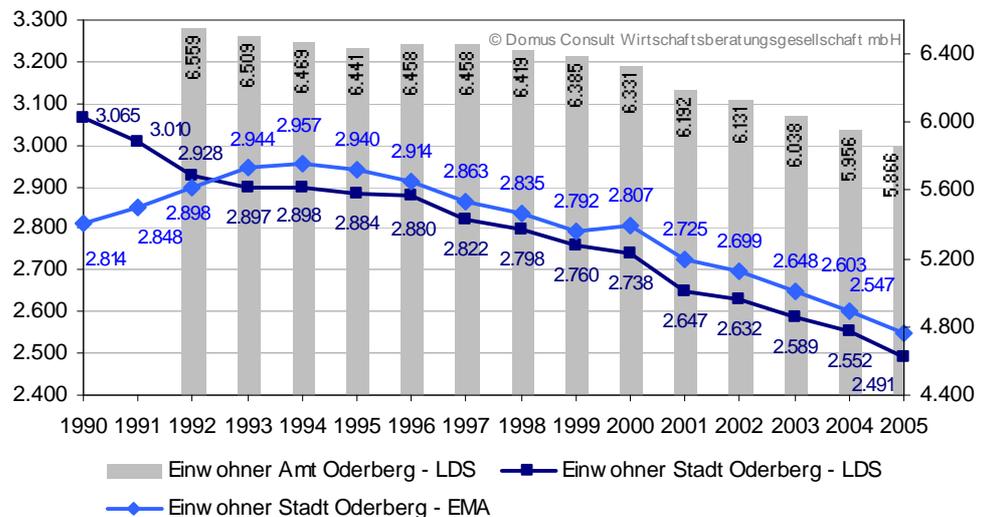


1.4. Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Vom 31. Dezember 1990 bis zum 31. Dezember 2005 hatte die Stadt Oderberg gemäß LDS (Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik des Landes Brandenburg) einen Bevölkerungsrückgang von ca. 19 % auf 2.491 Einwohner zu verzeichnen. Damit stellt sich die **Bevölkerungsentwicklung** in der Stadt Oderberg ähnlich dar wie im gesamten Amt Oderberg, wobei die Bevölkerungsverluste in den übrigen Gemeinden des Amtes Oderbergs prozentual etwas geringer ausfielen als in der Stadt Oderberg, der größten Gemeinde des Amtes.

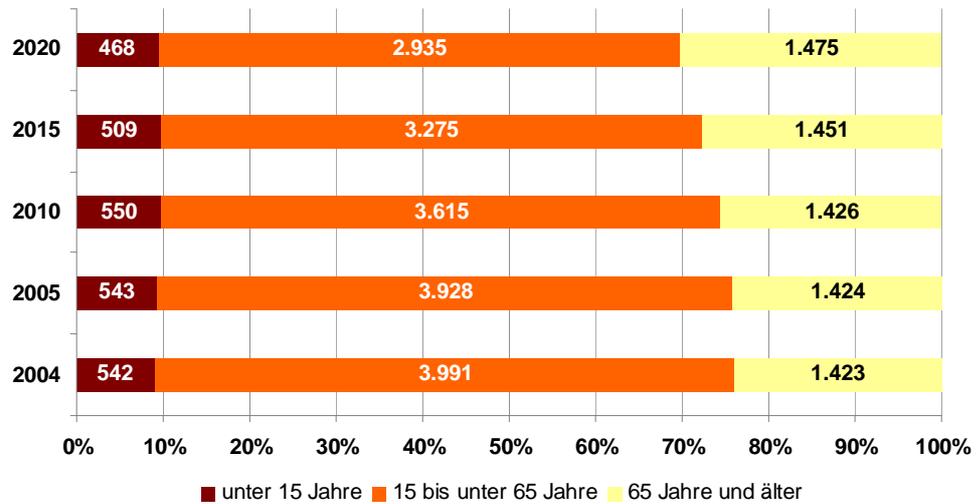
Die Bevölkerungsverluste sind vor allem auf Sterbeüberschüsse, aber auch auf Wanderungsverluste bzw. im Verhältnis zu den Sterbeüberschüssen deutlich geringere Wanderungsgewinne zurückzuführen. Gleichzeitig ist der Anteil der über 65-Jährigen an der Bevölkerung gestiegen, während die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 15 Jahren rückläufig war.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Oderberg 1990 bis 2005 – Gesamt
Quelle: LDS, EMA (Einwohnermeldeamt), Darstellung DOMUS Consult



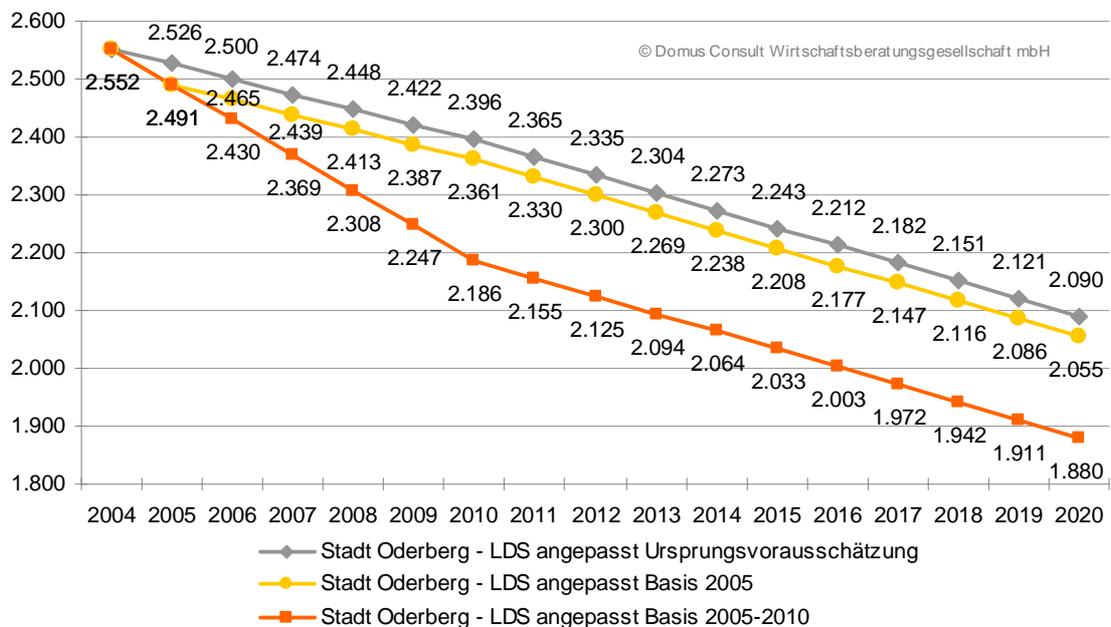
Der Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik des Landes Brandenburg (LDS) geht in seiner letzten Bevölkerungsvorausschätzung für das Amt Oderberg von einem weiteren Anstieg des Anteils der älteren Bevölkerung aus:

Abbildung 4: Entwicklung der Altersstruktur im Amt Oderberg bis 2020
 Quelle: LDS, Darstellung DOMUS Consult



Die Annahmen des LDS wurden für die angepasste **Bevölkerungsvorausschätzung** für die Stadt Oderberg übernommen und dahingehend modifiziert, dass die Daten an die aktuellen Bevölkerungszahlen sowie die jüngste Bevölkerungsentwicklung angepasst wurden.

Abbildung 5: Angepasste Bevölkerungsvorausschätzung für die Stadt Oderberg bis 2020 – Basis: Bevölkerungsvorausschätzung des LDS für das Amt Oderberg, angepasst durch Domus Consult
 Quelle: LDS, Anpassung und Darstellung Domus Consult



Im Ergebnis der angepassten Bevölkerungsvorausschätzung wird die Bevölkerungszahl Oderbergs im Zeitraum von 2005 bis 2020 im **Positivszenario** um weitere 436 Einwohner (bzw. 17,3 %) auf 2.055 Einwohner und im **Negativszenario** sogar um 611 Einwohner (bzw. 24,5 %) auf 1.880 Einwohner zurückgehen.

1.5. Haushaltsprognose und Wohnungsmarktentwicklung

Tabelle 2: Ermittlung der durchschnittlichen Haushaltsgröße
 Quelle: LDS, Wohnungszählung 2006, Daten der KGW zur Portfolioanalyse, Berechnung und Darstellung DOMUS Consult

| Parameter | Stadt Oderberg |
|---|----------------------|
| Wohnungen gesamt lt. Zählung | 1.322 WE |
| davon leer 3. August 2006 | 206 WE |
| WE bewohnt = Haushalte | 1.116 WE = HH |
| Bevölkerung 30. Juni 2006 | 2.451 EW |
| durchschnittliche Haushaltsgröße | 2,20 PE/HH |

Auf der Basis der aktuellen Bevölkerungszahl und der aktuellen Anzahl der Wohnungen insgesamt sowie der leer stehenden Wohnungen wurde die Zahl der bewohnten Wohnungen ermittelt. Daraus ergibt sich – davon ausgehend, dass in der Regel eine Wohnung von einem Haushalt bewohnt wird – eine aktuelle Anzahl von 1.116 Haushalten.

Die **durchschnittliche Haushaltsgröße** beträgt damit:

$$\frac{\text{Einwohnerzahl}}{\text{Zahl der Haushalte}} = \text{durchschnittliche Haushaltsgröße}$$

$$\frac{2.451 \text{ EW}}{1.116 \text{ HH}} = 2,20 \text{ PE/HH}$$

Auf der Grundlage der Prognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) für die durchschnittliche Haushaltsgröße bis 2020 wurde für die weiteren Berechnungen für die Stadt Oderberg ausgehend von 2,20 Personen pro Haushalt als Basisgröße im Jahr 2006 eine jährliche Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße um 0,012 Personen je Haushalt und Jahr bis 2010 sowie um 0,005 Personen je Haushalt und Jahr zwischen 2011 und 2020 zugrunde gelegt und eine lineare Entwicklung bis 2020 angenommen. Daraus ergibt sich eine Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße auf 2,10 Personen je Haushalt im Jahr 2020. Analog zur Abbildung der Bevölkerungsentwicklung in zwei Szenarien wurden auch für die Entwicklung der Haushaltszahlen zwei Szenarien gebildet.

Danach ergibt sich für die **Haushaltsprognose** folgendes Bild:

Tabelle 3: Szenarien der Haushaltsentwicklung Oderberg
 Quelle: LDS, Wohnungszählung 2006, Daten der KGW zur Portfolioanalyse, BBR, Berechnung und Darstellung DOMUS Consult

| | | Haushaltsprognose für die Stadt Oderberg | | | |
|---|--------------|--|-----------|-----------------|-----------|
| | | Positivszenario | | Negativszenario | |
| | Ø HH- Größe | Bevölkerung | Anzahl HH | Bevölkerung | Anzahl HH |
| Jun 2006 | 2,20 | 2.451 | 1.116 | 2.451 | 1.116 |
| Dez 2010 | 2,15 | 2.361 | 1.100 | 2.186 | 1.019 |
| Dez 2015 | 2,12 | 2.208 | 1.041 | 2.033 | 959 |
| Dez 2020 | 2,10 | 2.055 | 981 | 1.880 | 897 |
| Veränderung gesamt bis 2020 | -0,10 | | -135 | | -219 |
| Rückgang Ø HH- Größe pro Jahr bis 2010 | 0,012 | | | | |
| Rückgang Ø HH- Größe pro Jahr 2010 bis 2020 | 0,005 | | | | |

Der Rückgang der Haushaltszahlen wird im Vergleich zum Rückgang der Einwohnerzahlen durch die Verringerung der Haushaltsgrößen zunächst etwas abgepuffert. Bis 2020, reicht der Entwicklungskorridor der Haushaltszahlen von einem Rückgang um ca. 135 Haushalte im Positivszenario bis zu einem Rückgang um ca. 219 Haushalte im Negativszenario.

Bei einem unterstellten Neubauvolumen von durchschnittlich 2 WE pro Jahr, einem jährlichen Ersatzbedarf von 0,2 % und einer Mobilitätsreserve von 3 % ergibt sich für Oderberg folgender struktureller **Wohnungsüberhang**:

Tabelle 4: Ermittlung des strukturellen Wohnungsüberhangs

| Stadt Oderberg | | Jun 2006 | Dez 2010 | Dez 2015 | Dez 2020 |
|--------------------------|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| PE / HH | -0,012 Pers./Jahr bis 2010; -0,005 Pers./Jahr ab 2011 | 2,20 | 2,15 | 2,12 | 2,10 |
| WE gesamt | | 1.322 | 1.319 | 1.316 | 1.313 |
| Neubau | 2 WE p.a. | | 9 | 19 | 29 |
| Ersatzbedarf | -0,2% p.a. | | -12 | -25 | -38 |
| Mobilitätsreserve | 3% | 40 | 40 | 39 | 39 |

| | | | | | | |
|------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Positivszenario | Einwohner | | 2.451 | 2.361 | 2.208 | 2.055 |
| | Haushalte | | 1.116 | 1.100 | 1.041 | 981 |
| | Leerstand | =HH ./ WE | -206 | -219 | -275 | -332 |
| | Leerstandsquote | | 15,6% | 16,6% | 20,9% | 25,3% |
| | Struktureller Wohnungsüberhang | =HH ./ WE + Mobilitätsreserve | -166 | -179 | -236 | -293 |

| | | | | | | |
|------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Negativszenario | Einwohner | | 2.451 | 2.186 | 2.033 | 1.880 |
| | Haushalte | | 1.116 | 1.019 | 959 | 897 |
| | Leerstand | =HH ./ WE | -206 | -300 | -357 | -416 |
| | Leerstandsquote | | 15,6% | 22,7% | 27,1% | 31,7% |
| | Struktureller Wohnungsüberhang | =HH ./ WE + Mobilitätsreserve | -166 | -260 | -318 | -377 |

Der Überhangskorridor liegt im Jahr 2010 demnach zwischen 179 und 260 WE und im Jahr 2020 zwischen 293 und 377 WE.

In Anbetracht des bereits jetzt absehbaren weiteren Bevölkerungsrückgangs nach 2020 wurde empfohlen, die Maßnahmenplanung eher am oberen Rahmen des Überhangskorridors, d.h. dem Negativszenario, zu orientieren.

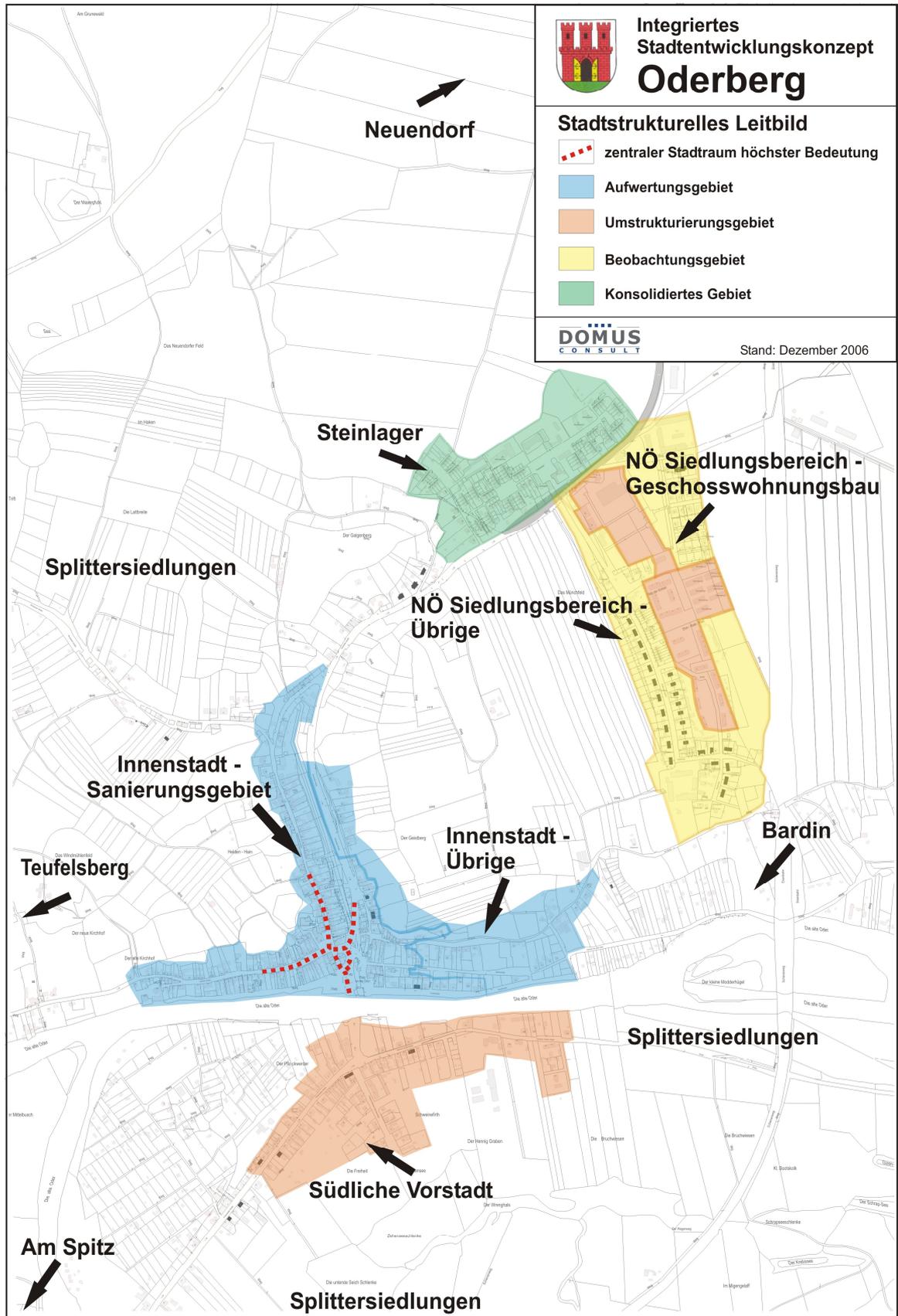
1.6. Potenziale, Leitbilder und Maßnahmenvorschläge

Zunächst wurde folgendes wohnungswirtschaftliche Leitbild für Oderberg formuliert:

Stabilisierung des Wohnungsmarktes durch den Abbau von Überkapazitäten an Leerstandsschwerpunkten bei gleichzeitiger Aufwertung und Differenzierung zukunftsfähiger Wohnungsbestände in Teilräumen mit Entwicklungspotenzial sowie Sicherung der Zukunftsfähigkeit des derzeitigen wohnungswirtschaftlichen Hauptakteurs.

Das aus der wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Analyse abgeleitete stadtstrukturelle Leitbild stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 6: Stadtstrukturelles Leitbild für Oderberg – Gesamt
Quelle: Planmaterial der Stadt Oderberg, Bearbeitung und Darstellung DOMUS Consult



Während des Abstimmungsprozesses wurden für den Bestand von KGW und Stadt objektkonkrete Maßnahmen erarbeitet und die Gesamtgrößen für eine Bestandsverminderung festgelegt. Insbesondere die Abrissplanung steht jedoch unter dem Vorbehalt der wirtschaftlichen Machbarkeit. Mit dem Abriss von insgesamt 99 WE (bzw. 106 WE bei Einbeziehung der für einen Verkauf oder Abriss vorgesehenen Objekte) im Bestand von KGW und Stadt soll ein Großteil des derzeitigen Leerstands abgebaut werden. Dies entspricht ca. 36,2 % des laut Positivszenario für 2020 prognostizierten strukturellen Wohnungsüberhangs, bezogen auf das Negativszenario ca. 28,1 %.

Tabelle 5: Abgestimmte Maßnahmenvorschläge – Übersicht Oderberg gesamt

| Maßnahmenplan KGW (& Stadt) nach Teilräumen Stand: Januar 2007 | Gesamt | |
|---|------------|---------------|
| | WE | % |
| Erhaltung | 53 | 15,5% |
| Aufwertung | 127 | 37,2% |
| Beobachtung | 48 | 14,1% |
| Verkauf / Aufwertung | 7 | 2,1% |
| Verkauf / Abriss | 7 | 2,1% |
| Abriss | 99 | 29,0% |
| Gesamt | 341 | 100,0% |

Den größten Teil des Abrissvolumens wird die KGW tragen. Da nicht der gesamte zukünftige Wohnungsüberhang von KGW und Stadt beseitigt werden kann, ist die Einbeziehung weiterer Wohnungsmarktakteure in den Stadtumbauprozess in Oderberg dringend erforderlich.

1.7. Weitere Teilkonzepte

Im Rahmen dieses Konzeptes wurden die weiteren Teilkonzepte des im Jahr 2003 erstellten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Oderberg aktualisiert bzw. fortgeschrieben. Es handelt sich um folgende Teilkonzepte:

- Wirtschaft und Arbeitsmarkt
- Verkehr und technische Infrastruktur
- Soziale und kulturelle Infrastruktur
- Naturschutz und Landschaftspflege
- Grün- und Freiflächen
- Tourismus und Erholung
- Forst- und Landwirtschaft
- Kommunale Finanzen und Handlungsmöglichkeiten

Die im Rahmen des STEK 2003 erarbeiteten Maßnahmvorschläge wurden – insbesondere aus finanziellen Gründen – bisher nur wenig umgesetzt und bilden im Wesentlichen auch zukünftig die Grundlage für den weiteren Entscheidungsprozess. Die wichtigsten Handlungsschwerpunkte sind nachfolgend dargestellt. Im Vordergrund steht dabei auch insbesondere deren Umsetzbarkeit trotz der prekären Finanzlage der Stadt Oderberg.

Zur Stärkung der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes in Oderberg ist die Verbesserung der Rahmenbedingungen für ansässige und neue Gewerbebetriebe von besonderer Bedeutung. Auf Grund der begrenzten finanziellen Mittel sollte der Fokus hier auf einem durch die Stadt initiierten breit angelegten Informations- bzw. Kommunikationsmanagement liegen, das in Zusammenarbeit mit bereits bestehenden Kommunikationsforen bzw. -netzwerken relevante Informationen für wirtschaftliche Akteure und Interessenten im Raum Oderberg sammelt, koordiniert und verfügbar macht. In diesem Zusammenhang empfiehlt sich auch die Gründung eines Wirtschaftsbeirates aus wichtigen Akteuren aus Wirtschaft, Verwaltung und Politik.

Darüber hinaus sollte eine stärkere Zusammenarbeit mit bestehenden regionalen und überregionalen Institutionen der Wirtschaftsförderung und im Hinblick auf den auszubauenden Wirtschaftsfaktor Tourismus eine offensivere Vermarktung der Stadt und Region Oderberg und ihrer Besonderheiten erfolgen. Die Weiterführung der Sanierungsmaßnahmen in der Innenstadt trägt ebenfalls zu einer Attraktivitätssteigerung für Touristen und Einwohner bei. Daher sollten touristische und erholungsspezifische Belange bei der weiteren Planung der Investitionsvorhaben unbedingt berücksichtigt werden.

Im Allgemeinen sollte auch in Oderberg noch stärker auf Zukunftsbranchen gesetzt werden. Dazu gehören z.B. das bereits etablierte Holzverarbeitende Gewerbe, die Gewinnung und Nutzung regenerativer Energien und das Angebot sozialer Dienstleistungen (vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung insbesondere im Bereich der Seniorenbetreuung). Im Rahmen eines Monitorings sollte vor allem auch der Bedarf und die Auslastung sozialer Einrichtungen (z.B. Schule, Kitas, Senioreneinrichtungen) regelmäßig überprüft und aktualisiert sowie gegebenenfalls erforderlicher Anpassungsbedarf festgestellt und in den entsprechenden Planungen berücksichtigt werden. Die bestehenden kulturellen Angebote in Oderberg sollten nach Möglichkeit, trotz der prekären Finanzlage der Stadt, weiterhin erhalten und unterstützt werden. Um die Stadt jedoch zu entlasten, sollten hier private Initiativen stärker als bisher einbezogen werden.

Eine Umsetzung der wichtigsten Maßnahmen sollte jedoch möglichst schnell erfolgen, damit zumindest mittel- bis langfristig mit einer Verbesserung der Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung gerechnet werden kann.

1.8. Rahmenbedingungen für die Umsetzung des ISTEK

Die Gestaltung des Stadtumbauprozesses und die Umsetzung der von den ISTEK-Akteuren erarbeiteten Maßnahmen stellen sich als dauerhafte Aufgaben dar, die in kurz-, mittel- und langfristigen Teilabschnitten zu realisieren sind. Dementsprechend müssen sich die Akteure neben bereits derzeit noch offenen Detailfragen auf die Entwicklung und Veränderung der Rahmenbedingungen für den Gesamtprozess einstellen.

Die Umsetzbarkeit der Maßnahmen zur städtebaulichen Umstrukturierung – vor allem der Abriss von Wohngebäuden zur Reduzierung des Wohnungsangebots – hängt maßgeblich von der Verfügbarkeit von Städtebaufördermitteln sowie der Anwendung geeigneter planungsrechtlicher Instrumente ab. Für Oderberg kommen grundsätzlich die folgende Förderprogramme und die damit verbundene Anwendung planungsrechtlicher Instrumente in Betracht:

- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (Bund-Land-Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen; Anwendung § 136 ff BauGB „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ etc.),
- Stadtumbau (Bund-Land-Programm Stadtumbau-Ost; Anwendung § 171 a-d BauGB „Stadtumbaumaßnahmen“ etc.).

Bisher wurde die Stadt Oderberg nicht in das Bund-Länder-Förderprogramm Stadtumbau-Ost aufgenommen und es bestehen nur sehr geringe Aussichten, im laufenden Stadtumbauprogramm als zusätzliche Programmkommune des Landes Brandenburg aufgenommen zu werden und Fördermittel zu erhalten. Das ISTEK bildet dennoch auch unter Fördermittelgesichtspunkten eine wichtige Grundlage. Für die Umsetzung der Stadtumbaumaßnahmen in Oderberg wird die Ausweisung von Stadtumbaugebieten und die Aufstellung einer Stadtumbausatzung gemäß § 171 b und d BauGB empfohlen. Damit würden Möglichkeiten für den Einsatz planungsrechtlicher Steuerungsinstrumente und von Städtebaufördermitteln geschaffen.

Durch die bisherige Zusammenarbeit der ISTEK-Akteure im Rahmen der Erarbeitung des ISTEK wurde mit dem abgestimmten Schlussbericht ein wichtiges gemeinsames Ziel erreicht. Eine weitere Zusammenarbeit zwischen der Stadt Oderberg und der KGW, ggf. unter Einbeziehung weiterer wichtiger Partner bei der Realisierung der Maßnahmen des Stadtumbaus, ist erforderlich. Ein wesentliches Ziel der weiteren gemeinsamen Arbeit sollte dabei der Aufbau eines Monitoringsystems sein, das periodisch alle relevanten Entwicklungen – z.B. im Einwohnerbereich und auf dem Wohnungsmarkt – erfasst und eine entsprechende Anpassung der Maßnahmenplanungen ermöglicht.

Parallel dazu müssen die Aktualität und Umsetzbarkeit der Finanzierungsplanungen der Stadt Oderberg und der KGW in die Erfolgskontrolle einfließen. Das Monitoring des ISTEK-Prozesses muss dabei in das Gesamtsystem des Stadtentwicklungsmanagements eingebunden werden.

2. Auftrag

Vorbemerkung

Die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland und im Besonderen in den neuen Bundesländern sowie die Strukturprobleme des Arbeitsmarktes haben auch in der Stadt Oderberg zu einer Situation geführt, in der generelle strategische Überlegungen für die Ausrichtung der Stadt innerhalb des existierenden Bedingungsgefüges erforderlich sind. Ein besonderes Problem stellen die wachsenden Wohnungsleerstände dar, die bereits jetzt in ihrer absoluten Größenordnung und in ihrer Struktur ein Ausmaß angenommen haben, das zum einen die wirtschaftliche Situation des kommunalen Wohnungsunternehmens erheblich belastet und zum anderen die gesamte städteplanerische und städtebauliche Situation nachhaltig beeinflusst.

Die Akteure des Wohnungsmarktes und die Stadt Oderberg müssen daher alle Anstrengungen unternehmen, vernetzte und untereinander abgestimmte Lösungsansätze für die weitere Entwicklung und die Steuerung der Schrumpfungsprozesse zu erarbeiten.

2.1. Auftraggeber und Auftragnehmer

Die Stadt Oderberg hat mit der DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH (DOMUS Consult) im Juni 2006 den „Vertrag zur Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISTEK) für die Stadt Oderberg“ geschlossen und ihr den Auftrag zur Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (im Folgenden ISTEK) erteilt.

Als Hauptakteur des örtlichen Wohnungsmarktes hat sich die Kommunale Grundstücks- und Wohnbautengesellschaft des Amtes Oderberg mbH (im Folgenden KGW) bereit erklärt, bei der Erarbeitung des ISTEK aktiv mitzuwirken und hat dies im Rahmen der Auftaktveranstaltung am 5. Juli 2006 bekräftigt.

Mit weiteren Akteuren des Wohnungsmarktes der Stadt Oderberg wurden Gespräche über eine Zusammenarbeit bei der Erarbeitung des ISTEK geführt, diese lehnten eine Mitwirkung jedoch ab.

2.2. Ausgangssituation

Hintergrund für die Notwendigkeit des Stadtumbaus sind die tief greifenden strukturellen Veränderungen, die sich in der Stadt Oderberg seit 1990 vollzogen haben. Starke Bevölkerungsverluste, eine negative wirtschaftliche Entwicklung und eine damit verbundene

steigende Arbeitslosigkeit sowie zunehmender Wohnungsleerstand kennzeichnen die Entwicklung der letzten Jahre. Insbesondere die Leerstandsproblematik wird sich voraussichtlich in den kommenden Jahren noch erheblich verschärfen und hätte ohne entsprechende Gegenmaßnahmen sowohl für die Wohnungseigentümer als auch aus städtebaulicher Sicht gravierende negative Folgen. Daher ist ein gemeinsames Handeln der städtischen und wohnungswirtschaftlichen Akteure dringend notwendig.

Zum 31. Dezember 1990 hatte die Stadt Oderberg – einschließlich des bereits im Jahr 1961 eingemeindeten Ortsteils Neuendorf – noch 3.065 Einwohner. Bis zum 31. Dezember 2005 musste Oderberg einen Bevölkerungsrückgang um ca. -18,7 % auf 2.491 Einwohner hinnehmen.¹

In Folge der negativen wirtschaftlichen Entwicklung sind Oderberg und die Region um Oderberg darüber hinaus durch eine überdurchschnittlich hohe Arbeitslosigkeit gekennzeichnet. Die Arbeitslosenquote für den Bereich der für Oderberg zuständigen Arbeitsagentur Eberswalde betrug zum 31. Dezember 2006 rd. 20,1 % und liegt damit deutlich über der Arbeitslosenquote des Landes Brandenburg von rd. 17,1 %. Von einer Erhöhung des Beschäftigungsniveaus ist derzeit kaum auszugehen, so dass sich die Bevölkerungsabwanderung tendenziell auch auf Grund fehlender Arbeitsplätze fortsetzen wird.

Es ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass das Land Brandenburg auf Grund der immer knapper werdenden Haushaltsmittel sowie der ökonomischen und demografischen Entwicklung seine Struktur- und Förderpolitik umstellt. Das bisherige raumordnungspolitische Leitbild der dezentralen Konzentration – das seit den 90er Jahren eine möglichst gleichmäßige Förderung auch strukturschwacher Regionen vorsah – wird durch das neue Zentrale-Orte-System ersetzt, in dem eine reduzierte Anzahl von Städten und Gemeinden mit zentraler Funktion und eine veränderte Hierarchisierung vorgesehen ist. Die Stadt Oderberg wird in diesem Zusammenhang dem Mittelzentrum Eberswalde zugeordnet. Es besteht dabei die Gefahr, dass die Stadt im Blick auf die Wirtschaftsförderung auch zukünftig nur eine untergeordnete Rolle spielt und somit weitere nachteilige Auswirkungen auf die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung und nicht zuletzt auf die Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen sein werden.

Im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung hat sich der Wohnungsbestand in der Stadt Oderberg nicht in ähnlicher Weise verringert. Die Anzahl der Wohnungen stieg von

¹ Quelle: Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik des Landes Brandenburg (LDS), Gebietsstand 2004.

1.291 Wohnungen (WE) im Jahr 1995 (gemäß Gebäude- und Wohnungszählung 1995 (GWZ)) auf 1.322 WE im III. Quartal 2006 (gemäß Wohnungszählung der DOMUS Consult).

Im Ergebnis der Gesamtentwicklung ist ein steigender Wohnungsleerstand zu verzeichnen. Der steigende Wohnflächenverbrauch pro Person konnte dies nur geringfügig ausgleichen. Von den insgesamt 1.322 Wohnungen, die im Rahmen von der DOMUS Consult durchgeführten Wohnungs- und Leerstandszählung ermittelt wurden, standen im III. Quartal 2006 insgesamt 206 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 16,5 %. Die Bevölkerungsvorberechnungen – vgl. Abschnitt 4.1. – gehen davon aus, dass bis zum Jahr 2020 die Einwohnerzahl der Stadt Oderberg auf ca. 2.055 im Positivszenario und bis 1.880 Einwohner im Negativszenario sinken wird. Damit einhergehend wird auch der Wohnungsleerstand weiter zunehmen.

Der Leerstand wirkt sich für die Wohnungsunternehmen bzw. –eigentümer sehr negativ aus, da die für die leerstehenden Wohnungen anfallenden Ausgaben und Aufwendungen (Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, Kapitaldienst für wohnungswirtschaftliche Altschulden) durch die Mieterträge der nicht leerstehenden Wohnungen gedeckt werden müssen und insgesamt eine erhebliche Erlösschmälerung für den jeweilig betroffenen Wohnungseigentümer entsteht.

Ebenso wirkt sich der zunehmende Leerstand aus Sicht des Städtebaus und der Sozialstruktur negativ aus. Dauerhafter struktureller Wohnungsleerstand birgt die Gefahr, dass sich eine Sogwirkung entwickelt, welche die Mieter zum Wegzug aus bereits mit hohem Leerstand durchsetzten Gebäuden bzw. Wohnquartieren veranlasst; Verslumungstendenzen treten auf. Ein von derartigen Tendenzen erfasstes Wohngebiet veranlasst Wohnungssuchende, sich in anderen Gebieten zu orientieren.

Zur Bewältigung der Leerstandsproblematik muss einerseits der Gesamtbestand der Wohnungen in Oderberg reduziert werden, andererseits müssen die verbleibenden Wohnungen und die Wohnstandorte weiter aufgewertet werden. Dazu bedarf es im Vorfeld eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts, das sowohl aus wohnungswirtschaftlicher wie auch aus städtebaulicher Sicht langfristig ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Wohnungen und Einwohnern anstrebt. Um ein solches Konzept auch umsetzungsfähig zu machen, muss es sowohl aus städtebaulicher wie auch aus wohnungswirtschaftlicher Sicht tragfähig sein. Eine wesentliche Basis für eine konstruktive und leistbare Zusammenarbeit der Akteure ist deshalb unter anderem die wirtschaftliche Zumutbarkeit der zu erarbeitenden Entwicklungsziele für das beteiligte Wohnungsunternehmen. Von besonderem Belang ist auch die Einbeziehung weiterer Themenfelder (z.B Wirtschaftsentwicklung und Tourismus) in das Konzept.

2.3. Ziele der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes

Das zu erstellende Konzept schreibt das im Jahr 2003 erstellte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oderberg fort. Es soll die städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Probleme in der Stadt Oderberg insgesamt sowie die spezifischen Probleme einzelner Teilräume transparent machen und entsprechende Lösungsansätze aufzeigen. Ziel des ISTEK ist die Erarbeitung konkreter Stadtentwicklungsziele, Handlungsschwerpunkte und Maßnahmenvorschläge für die betreffenden Gebiete – gegliedert nach kurz-, mittel- und langfristigem Zeithorizont – unter besonderer Berücksichtigung des wohnungswirtschaftlichen und wohnungspolitischen Handlungsrahmens. Dabei erfolgt eine enge Abstimmung mit der Unternehmensplanung der KGW als Hauptakteur des regionalen Wohnungsmarktes.

Das ISTEK soll darüber hinaus die Grundlage für eine Inanspruchnahme von Fördermitteln durch die Stadt und die KGW – soweit möglich – bilden.

Folgende städtebauliche, wohnungswirtschaftliche und methodische Ziele und Ergebnisse sollen durch das vorliegende ISTEK erreicht werden:

- Fortschreibung der im Stadtentwicklungskonzept 2003 enthaltenen Konzeptteile,
- Erhebung und Darstellung des gesamten Wohnungsbestandes und des damit verbundenen Leerstands innerhalb der gesamtstädtischen Rahmenbedingungen,
- Kategorisierung des Wohnungsbestandes als Basis für die zukünftige Planung und die strategische Unternehmensausrichtung des am ISTEK beteiligten Wohnungsunternehmens KGW, insbesondere
 - zur quantitativen und qualitativen Veränderung der Wohnungsnachfrage und
 - zum zielgerichteten Management des Portfolios (Bewirtschaftung, Investition und Desinvestition),
- Entwicklung eines Handlungsrahmens sowie abgestimmter Maßnahmenvorschläge und Entwicklungsziele für die Gesamtstadt. Entwicklung von kurz-, mittel und langfristigen Maßnahmenvorschlägen für die Teilräume, in denen die an der Erstellung des ISTEK beteiligte KGW über nennenswerte Bestände verfügt,
- Integration des aktuellen Arbeits- und Abstimmungsstandes mit den Stadtentwicklungszielen der Stadt Oderberg,
- Schaffung einer Grundlage zur Beantragung von Fördermitteln zur Finanzierung von Maßnahmen im Rahmen der Stadtentwicklung und der Wohnungsmarktstabilisierung.

2.4. Vorgehensweise

Das vorgelegte ISTEK umfasst im Wesentlichen die Bestandteile

- Bestandsaufnahme,
- Prognose,
- Konzepterstellung und Maßnahmenvorschläge.

Dabei sind besonders hervorzuheben:

- Fortschreibung der im Stadtentwicklungskonzept 2003 enthaltenen Konzeptteile,
- Durchführung einer Wohnungs- und Leerstandsählung,
- Portfolioanalyse,
- Mieterbefragung,
- Erarbeitung von Strategien und Maßnahmenvorschlägen.

Im Rahmen der Erarbeitung des ISTEK hat die Domus Consult insbesondere im Zusammenhang mit der Erstellung der Portfolioanalyse in großem Umfang aktuelle Primärdaten des am ISTEK beteiligten Wohnungsunternehmens, der KGW, erhoben und analysiert. Darüber hinaus wurde der gesamte sonstige und private Wohnungsbestand im Wege einer Vor-Ort-Begehung nach Anzahl und Struktur des Bestandes und Leerstandes erfasst.

Des Weiteren wurden die relevanten statistischen Rahmendaten des Brandenburger Landesbetriebes für Datenverarbeitung und Statistik (LDS)² und der Stadt Oderberg analysiert und aufbereitet und eine Prognose der Haushaltsentwicklung und des Wohnungsüberhangs daraus abgeleitet. Die aktuellen städtebaulichen Rahmenplanungen wurden ebenfalls berücksichtigt.

Die Ergebnisse der verschiedenen Abstimmungsrunden, in denen die DOMUS Consult auch die Moderation zwischen den einzelnen Akteuren übernahm, sind jeweils zeitnah in den Erarbeitungsprozess eingegangen.

² Der Statistikteil des Landesbetriebs für Datenverarbeitung und Statistik des Landes Brandenburg und das ehemalige Statistische Landesamt Berlin wurden zum 01.01.2007 als Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zusammengeführt.

2.5. Abstimmungsgremien, Abstimmungsverlauf

Die wesentlichen inhaltlichen Abstimmungen zwischen den Beteiligten fanden in den Sitzungen der ISTEK-Akteure statt, deren Leitung die Stadt Oderberg zusammen mit der DOMUS Consult übernommen hat.

Insgesamt wurden bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses abgestimmten Schlussberichts – einschließlich der Vorgespräche – neun Termine auf folgenden Ebenen durchgeführt:

- Sitzungen der ISTEK-Akteure,
- Arbeitsgespräche der Domus Consult mit der Stadt Oderberg, insbesondere dem Bauamt,
- Arbeitsgespräche der Domus Consult mit der KGW,
- Arbeitsgespräche mit diversen regionalen Akteuren, z.B. der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim und WITO Wirtschafts- und Tourismusedwicklungsgesellschaft mbH des Landkreises Barnim,
- Präsentation vor der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oderberg.

An den insgesamt fünf Sitzungen der ISTEK-Akteure nahmen regelmäßig die Vertreter der Arbeitsgruppe Stadtumbau der Stadt Oderberg, des am ISTEK beteiligten Wohnungsunternehmens KGW und der DOMUS Consult teil.

In allen Projektteilen erfolgte durch die DOMUS Consult eine regelmäßige Information der Arbeitsgruppe sowie Präsentationen der Zwischenergebnisse inklusive der Übergabe von Arbeitsmaterialien zur Dokumentation wesentlicher Arbeitsergebnisse. Des Weiteren wurde den am ISTEK beteiligten Akteuren im Dezember 2006 ein Zwischenbericht übergeben, der die Arbeitsergebnisse bis zum 20. Dezember 2006 dokumentiert und als Grundlage für den Schlussbericht diente.

Hervorzuheben ist darüber hinaus die umfangreiche Präsentation der Ergebnisse des ISTEK im Rahmen einer Informationsveranstaltung vor der Oderberger Stadtverordnetenversammlung am 3. Mai 2007.

2.6. Begriffsdefinitionen

Nachfolgend sollen einige wesentliche Begriffe definiert werden, auf die im Rahmen dieses Gutachtens immer wieder Bezug genommen wird.

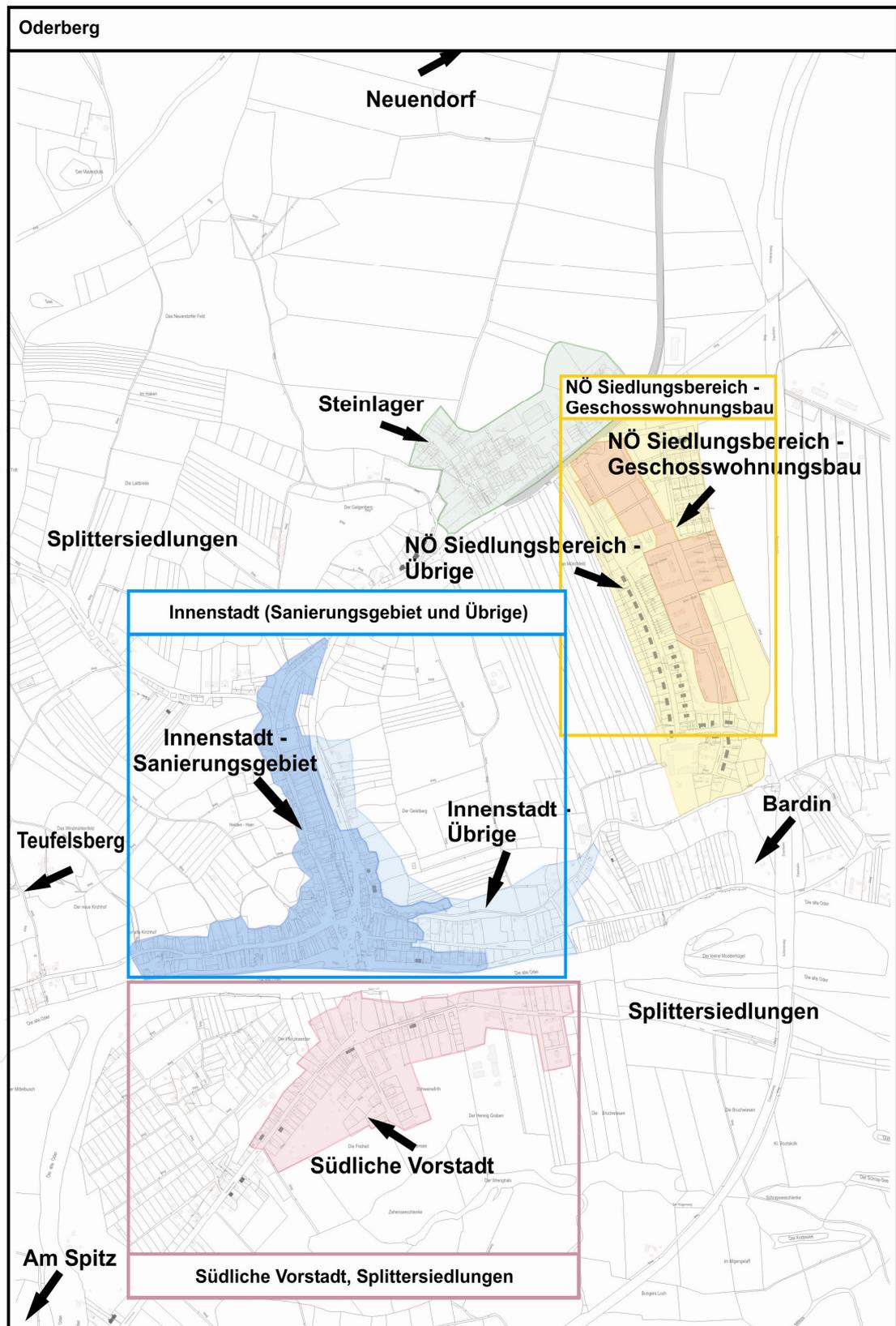
2.6.1. Stadt Oderberg, Teilräume, Ortsteil

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Stadt Oderberg als das gesamte Stadtgebiet inklusive des Ortsteils Neuendorf verstanden. Auf der Grundlage der gegebenen Siedlungsstruktur, des Stadtentwicklungskonzeptes 2003 und in Abstimmung mit der Stadt Oderberg und der KGW wird das Stadtgebiet in neun Teilräume untergliedert, die in Abschnitt 3.4.3. näher charakterisiert werden. Diese neun Teilräume sind:

- Innenstadt – Sanierungsgebiet,
- Innenstadt – übrige Gebiete,
- Steinlager,
- nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau,
- nordöstlicher Siedlungsbereich – übrige Gebiete,
- südliche Vorstadt,
- die Splittersiedlungen,
- die Kolonie Teufelsberg und
- der Ortsteil Neuendorf.

Im Rahmen der Kartierung der Gebiete werden die Teilräume, in denen die größeren Wohnungsmarktakeure über nennenswerte Bestände verfügen, besonders berücksichtigt. Es erfolgt eine separate Kartierung für die Teilräume Innenstadt – Sanierungsgebiet und übrige Gebiete, nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau sowie südliche Vorstadt und (z.T.) Splittersiedlungen.

Abbildung 7: Übersicht zur Kartierung
Quelle: Stadt Oderberg, Darstellung DOMUS Consult



2.6.2. Haushalte als Marktteilnehmer

Zur Einschätzung der Nachfrageseite des Wohnungsmarktes werden als Nachfrager die einzelnen Haushalte definiert, da in der Regel je Haushalt eine Wohneinheit nachgefragt wird. So basiert auch die Vorausberechnung auf der Einheit Haushalt.

Die vom LDS vorgenommene Definition von (Privat-) Haushalt gilt auch für das ISTEK Oderberg:

„Als Haushalt zählt jede Personengemeinschaft, die zusammen wohnt und eine gemeinsame Hauswirtschaft führt. Zum Haushalt können außer Verwandten auch familienfremde Personen gehören, z.B. Hauspersonal, gewerbliche oder landwirtschaftliche Arbeitskräfte. Gemeinschaftsunterkünfte gelten nicht als Haushalte, können aber solche beherbergen, z.B. den Haushalt des Leiters, Pförtners usw.. Auch eine allein stehende und wirtschaftende Person, z.B. ein Untermieter, ist ein Privathaushalt. In einem Haushalt können mehrere Familien wohnen.“

2.6.3. Verwaltungseinheit (VE)

Für die Portfolioanalyse wurde die Verwaltungseinheit (VE, auch: Objekt) als Betrachtungsgröße gewählt. Als Verwaltungseinheiten wurden die von der KGW intern gebildeten Abrechnungseinheiten übernommen, um eine problemlose Übertragung der Ergebnisse des ISTEK auf die interne Unternehmensplanung zu ermöglichen. Die Verwaltungseinheit eignet sich neben der Betrachtung der Kosten und Erlöse auch für die Einschätzung des Bauzustandes und der Lage.

2.6.4. Wohneinheit (WE)

Die relevante Größe für die Bestimmung des Wohnungsüberhangs ist die Wohneinheit. Dementsprechend wurde auch die auf Verwaltungseinheiten (VE) basierende Portfolioanalyse in ihren Ergebnissen auf die Ebene der Wohneinheiten umgerechnet.

Ein quantitativer Abgleich zwischen Angebot und Nachfrage ist nur auf der Ebene der Wohneinheiten möglich.

3. Profil der Stadt Oderberg – Bestandsanalyse

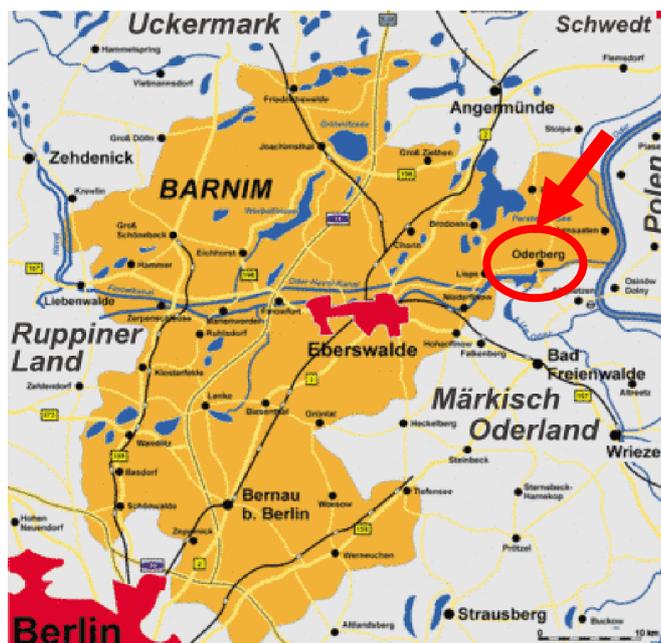
Im Folgenden werden zunächst die geografischen Basisdaten der Stadt Oderberg und die historische Entwicklung sowie die Bevölkerungsentwicklung bis 2005 dargestellt. Es schließt sich die Darstellung des Wohnungsmarktes und des Wohnungsbestandes an, der Porträts der im Rahmen der Bearbeitung relevanten Wohngebiete sowie eine Portfolioanalyse und eine Mieterstudie für ausgewählte Bestände folgen. Anschließend werden die wirtschaftliche Entwicklung, die infrastrukturellen Merkmale der Stadt Oderberg sowie weitere ortspezifische Charakteristiken und Konzeptionen betrachtet.

Bei den statistischen Angaben zur Bevölkerungsentwicklung wird im Wesentlichen auf Daten des LDS sowie der Meldestelle der Stadt Oderberg Bezug genommen.

3.1. Geografische Basisdaten

Die Kleinstadt Oderberg liegt am nördlichen Rand des Oderbruchs in einer Wald- und Seenlandschaft. Oderberg gehört zum Landkreis Barnim und befindet sich im östlichen äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg. Der Landkreis Barnim (BAR) grenzt im Norden an den Landkreis Uckermark, im Westen an den Landkreis Oberhavel, im Süden an das Land Berlin und den Landkreis Märkisch-Oderland. Im Osten verläuft die Grenze zu Polen.

Abbildung 8: Lage der Stadt Oderberg im Raum
Quelle: Internetseite des Landkreises Barnim



Der Landkreis Barnim erstreckt sich über eine Fläche von rund 1.494 Quadratkilometern. Er umfasst 26 Gemeinden, darunter sechs Städte (u.a. auch die Stadt Oderberg). Besonders dicht besiedelt sind insbesondere die südlichen Siedlungsgebiete in der Nähe zu Berlin, während der Norden des Landkreises stärker landwirtschaftlich geprägt ist und eine geringere Bevölkerungsdichte aufweist.

Oderberg ist über die Bundesautobahn A 11 und die Bundesstraße B 158 über Bad Freienwalde bzw. die B 198 über Chorin erreichbar. Die Stadt verfügt über keine direkte Bahnanbindung. Zugreisende aus Berlin oder Frankfurt (Oder) müssen in Angermünde oder Bad Freienwalde in den Bus umsteigen. Die Bahn verkehrt etwa stündlich zwischen Angermünde und Berlin sowie zwischen Bad Freienwalde und Frankfurt (Oder).

Die Entfernungen zum Berliner Stadtzentrum und nach Frankfurt (Oder) betragen ca. 90 km bzw. ca. 80 km. Die Kreisstadt Eberswalde ist ca. 20 km entfernt.

3.2. Stadtgeschichte und Stadtstruktur

3.2.1. Geschichtlicher Abriss

Die Stadt Oderberg konnte im Jahr 2006 ihr 775-jähriges Bestehen feiern. Über Jahrhunderte war Oderberg ein bedeutsamer Ort zwischen Berlin und der polnischen Stadt Stettin. Die verkehrliche Erschließung war sehr gut – zunächst auf einem Fernhandelsweg, dann über den Finowkanal und zeitweilig auch über das Schienennetz.

Im 13. Jahrhundert lag Oderberg am Kreuzungspunkt des damaligen Hauptstroms der Oder mit wichtigen Fernhandels- und Heerstraßen. Die um 1214 auf dem Albrechtsberg errichtete Burg war die militärische Voraussetzung für die Entwicklung einer Handels-siedlung, aus der sich dann die Stadt entwickelte. Seit 1259 trägt Oderberg die Bezeichnung Stadt. Zu Beginn des 14. Jahrhunderts wurde auf einer Urkunde die privilegierte Rolle Oderbergs als Hafen für Berlin/Köln und Frankfurt an der Oder hervorgehoben.

Die Stadt erstreckte sich im Winkel von Tal und Oderufer. Dort wurden auch die beiden Siedlungskerne angelegt: im Westen unterhalb der Burg entstand das Zentrum der deutschen Kaufmannssiedlung mit Nikolaikirche und im Osten der slawische Siedlungsteil, an den noch heute der Begriff „Kietz“ erinnert. Der im Taleinschnitt verlaufende Bach wurde als Stadtgraben genutzt. An diese Zeit erinnert noch der Grundriss der Altstadt und Reste des Burgwalls auf dem Albrechtsberg. Durch die Verlegung der Fernstraße Berlin-Pommern 1317 geriet die Stadt in eine Abseitsposition. Der Verkehr verlief nun über Eberswalde und Angermünde. Zudem musste Oderberg das Niederlagsrecht an Eberswalde abgeben. Damit verlor Oderberg seine zentrale Bedeutung als Kreuzungspunkt von Land- und Wasserstraßen. 1353 bis 1372 wurde eine neue Festung auf einer schon in slawischer Zeit befestigten Oderinsel errichtet, der sog. „Bärenkasten“. Das Stapel- und Niederschlagsrecht wurde 1415 erneuert. Gemeinsam mit der Erlaubnis, Wochen- und Jahrmärkte abhalten zu dürfen, konnte Oderberg wieder zu einem bescheidenen Wohlstand gelangen.

Während des dreißigjährigen Krieges wurde Oderberg von den Schweden zerstört. Der Wiederaufbau wurde durch zwei Stadtbrände 1670 und 1672 wieder zunichte gemacht. Der Wiederaufbau in der anschließenden Barockzeit ging nur sehr schleppend voran. Die zu dieser Zeit errichteten Häuser waren meist sehr schlicht und wurden oft als „Buden“ bezeichnet. Die ältesten Wohnbauten der Stadt gehen auf diese Wiederaufbauzeit zurück.

1753 verlor die Stadt Oderberg auch noch ihre Lage an der Fernhandelswasserstraße. Die Zollstelle wurde nach Hohensaaten verlegt. Die Besatzung verließ die Festung auf der Oderinsel.

In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurden wichtige öffentliche Gebäude wie das Schulhaus, das Fährhaus, das neue Rathaus sowie die neugotische Kirche errichtet. 1848 wurde die Chaussee Eberswalde-Oderberg fertig gestellt. Seit Mitte des 19. Jahrhunderts wuchs die Stadt in nördliche, östliche und südliche Richtung. Die historische Stadt wurde zur Altstadt und jenseits der alten Oder entwickelte sich die Neustadt. Der Straßenzug Hermann-Seidel-Straße - Freienwalder Straße nahm Gestalt an. Am Ende der Hermann-Seidel-Straße sollte 1923 ein Bahnhof entstehen.

Mitte des 19. Jahrhunderts siedelte sich eine Vielzahl von Sägewerken um Oderberg an, hervorgerufen durch den Aufschwung der Holzindustrie. Oderberg wurde zu einem Zentrum der Holzverarbeitungs- und Konservierungsindustrie. Bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts schrumpfte die Holzindustrie auf Grund der Umstellung der Bauweise in Deutschland und dem Ersatz von Holz durch andere Baustoffe. Die Stadtregierung setzte zu dem Zeitpunkt auf die landschaftlich reizvolle Lage und die Vision, das bisher industriell geprägte Oderberg zu einer Fremdenverkehrsstadt zu entwickeln. An dieser Perspektive hielt die Stadt auch in den Folgejahren fest.

Erst 1937 wurde eine verbindliche Planung für das Stadtgebiet von Oderberg in Form eines Baugebietsplanes aufgestellt. Dieser Plan orientierte sich am baulich-räumlichen Bestand und bemühte sich um die Weiterentwicklung der ortstypischen Merkmale. Der beauftragte Architekt Heinrich Zeller betonte die Zweiteilung der Siedlungsstruktur: die alte Stadt auf der Ostseite und die Kolonie am Teufelsberg mit dem Sägewerk auf der Westseite. Die Bauweise in der Altstadt wurde als „zweigeschossig geschlossen“ und die Bebauung im Südosten und Norden als „zweigeschossig offen“ ausgewiesen. Die sonstigen bebaubaren Flächen wurden als „eingeschossig bebaubar“ ausgewiesen.

Die Angermünder Straße begünstigte während des Zweiten Weltkrieges die Stadterweiterung nach Norden. Im Zusammenhang mit dem Oderberger Sprengstoffwerk wurde eine geschlossene Werksiedlung, das „Steinlager“, in zwei Teilen angelegt. Das Steinlager liegt westlich der heutigen Schwedter Straße und östlich der „Siedlung“.

Durch die Sprengung der Stadt- und der Eisenbahnbrücke durch die SS 1945 wurde die Entwicklung der Stadt erneut gehemmt. Die Eisenbahnbrücke wurde 1951 neu errichtet und die Stadtbrücke sieben Jahre später.

In den 60er-Jahren des 20. Jahrhunderts entstanden im Nordosten der Stadt die ersten umfangreichen Geschosswohnungsbauten in Plattenbauweise (Fontaneplatz, Platz der Einheit).

Durch den Bau der neuen Straße nach Schwedt (1970-1974) wurde der Kietz erneut von der übrigen Winkelstadt getrennt. Dem Bau dieser Straße fielen mehr als 40 Häuser zum Opfer.

Nach der Wende wurden im Nordosten der Stadt ein Einkaufszentrum und Geschosswohnungsbauten errichtet. Das Einkaufszentrum führte zu einer deutlichen Schwächung der Innenstadt.

3.2.2. Teilräumliche Gliederung

Das Stadtgebiet von Oderberg zeichnet sich durch eine heterogene Siedlungsstruktur aus. Die historische Innenstadt erstreckt sich beidseitig entlang der alten Oder und bildet die Kernstadt. Bei den im Norden der Stadt halbkreisförmig um den Oderberg entstandenen Siedlungen handelt es sich nordwestlich der Schwedter Straße um das Steinlager. Auf der gegenüberliegenden nordöstlichen Seite der Schwedter Straße befinden sich am Fontaneplatz und dem Platz der Einheit Plattenbausiedlungen der 60er-Jahre.

Unter Zugrundelegung städtebaulich-funktionaler Kriterien gliedert sich die Stadt in neun Teilgebiete, die zum Teil von der Untergliederung im Stadtentwicklungskonzept 2003 abweichen. Diese mit der Stadt abgestimmte aktuelle Gliederung des Stadtgefüges in neun Teilbereiche begründet sich auch durch die Vor-Ort-Begehung im Rahmen der Wohnungs- und Leerstandszählung. Der Begriff „Altstadt“ wird nicht wie im Stadtentwicklungskonzept 2003 als Kategorie verwendet, sondern es gelten die bereits in vorliegenden städtebaulichen Planungen definierten gültigen Bezeichnungen.

Die Stadt Oderberg gliedert sich demnach wie folgt:

- **Innenstadt – Sanierungsgebiet**

Für dieses Gebiet liegt eine Sanierungssatzung vor. Es umfasst die Angermünder Straße, die Berliner Straße, den Kreuzungsbereich Berliner Straße - Schwedter Straße sowie Teile des Oberkietz und der Straße Puschkinufer.

- **Innenstadt – Übrige Gebiete**

In diesem Gebiet liegen die Straße Bardin, der östliche Teil der Gartenstraße sowie der nördliche Teil der Schwedter Straße.

- **Steinlager**

Das Gebiet liegt nordwestlich der Schwedter Straße. Die Bebauung erstreckt sich entlang der Straße Am Friedrichshain.

- **Nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau**

Hierbei handelt es sich um die östlich der Schwedter Straße parallel zum Einkaufszentrum gelegenen Geschosswohnungsbauten sowie die Plattenbauten am Platz der Einheit und am Fontaneplatz.

- **Nordöstlicher Siedlungsbereich – Übrige Gebiete**

Dieses Gebiet erstreckt sich entlang der Straße der Jugend, Kiefernweg und Flie-derweg bis zum nördlichen Beginn der Straße Bardin. Die natürliche Begrenzung ist der im Osten angrenzende Wald.

- **Südliche Vorstadt**

Die südliche Vorstadt verläuft parallel zur Alten Oder und wird durch die Hermann-Seidel-Straße, Friedrich-Wilhelm-Schmidt-Straße und die Straße Altes Bruch be- grenzt.

- **Splittersiedlungen**

Zu dem Teilgebiet Splittersiedlungen gehören die Wohnungsbestände entlang der Freienwalder Straße, an der Festung, der Brodowiner Straße und der Eberswalder Chaussee in Richtung Teufelsberg.

- **Kolonie Teufelsberg**

Die Kolonie Teufelsberg liegt im Westen der Stadt Oderberg in Verlängerung der Eberswalder Chaussee in Richtung Liepe.

- Ortsteil Neuendorf

Der eingemeindete Ortsteil Neuendorf liegt im Norden an der Stadtgrenze zu Oderberg.

3.2.3. Bauleitplanung

Für die Stadt Oderberg wurde 1991 ein Flächennutzungsplanvorentwurf erstellt. Das Planverfahren wurde bis dato nicht weiter geführt. Die Stadt Oderberg hat damit keinen Flächennutzungsplan ausgearbeitet, der Auskunft über die bauliche oder sonstige Nutzung von Grundstücken und damit die zukünftige Entwicklungsstrategie der Stadt gibt. Diese fehlende verwaltungsinterne Bauleitplanung hat in der Vergangenheit zu unstrukturierten Flächenvergaben geführt, die nicht immer im Einklang mit einer stadtverträglichen Entwicklung einhergingen und zukünftig vermieden werden sollten. Es wird daher als dringend notwendig erachtet, dieses Planwerk kurzfristig zu erstellen.

Zu den bereits im Stadtentwicklungskonzept 2003 erwähnten und bis dahin aufgestellten Bebauungsplänen (B-Plänen)

- Gewerbegebiet Oderberg
- Einkaufszentrum Oderberg
- Brodowiner Straße, Oderberg
- Am Spitz, Oderberg

sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan) Wohnbebauung Neuendorf sind für die Stadt Oderberg keine weiteren Planwerke hinzugekommen. Innerhalb des Amtsbereichs Oderberg ist der B-Plan Hohensaaten, Chausseestraße, im Juli 2006 in Kraft getreten.

Der B-Plan „Einkaufszentrum Oderberg“ wurde in Teilen umgesetzt. Der B-Plan weist für das Gebiet drei unterschiedliche Nutzungen aus: Sondergebiet (SO), Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA). Die Wohnbaufläche ist mit Geschosswohnungen bebaut. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen stagniert und hemmt so die Entwicklung der Gewerbefläche. Der B-Plan Brodowiner Straße wurde nicht durchgeführt. Der B-Plan „Am Spitz“ wurde im Juli 2006 genehmigt. Er weist die dortigen Flächen als Sondergebiet Wochenendhäuser aus. Der VE-Plan Wohnbebauung Neuendorf ist 2006 in Kraft getreten.

Die geringe Anzahl an Bauleitplänen spiegelt einerseits die geringe Neubautätigkeit auf Grund mangelnder Nachfrage wider. Auf der anderen Seite kommt hier aber auch wieder die fehlende vorbereitende Bauleitplanung zum Tragen, aus der die Stadt gezielt Bebauungspläne entwickeln könnte, um z.B. die bisher unstrukturierte Entwicklung am Bardin in geordnete Bahnen zu lenken. Hier sollte die Stadtverwaltung im Sinne der Stadt Strukturen schaffen, die Planungsentscheidungen gegenüber den Bürgern nachvollziehbar und plausibel macht.

3.3. Bevölkerungsentwicklung bis 2005

Die jüngere Bevölkerungsentwicklung der Stadt Oderberg war durch die – insbesondere wirtschaftlichen – Rahmenbedingungen abwechselnd durch Wachstum und Einschnitte geprägt. Die Bevölkerungszahl stieg durch die positive wirtschaftliche Entwicklung bis zum ersten Weltkrieg auf über 4.000 Einwohner an. Bis 1945 sank die Einwohnerzahl von 3.559 Personen im Jahr 1939 auf unter 2.000 Einwohner durch die Einwirkungen des zweiten Weltkrieges. Nach dem erneuten wirtschaftlichen Aufschwung lag die Einwohnerzahl 1964 bei 4.100 Personen. Bis 1989 sank die Einwohnerzahl auf 3.200 Personen und hat sich seit 1990 erneut deutlich verringert.

Der Ortsteil Neuendorf wurde bereits 1961 in die Stadt Oderberg eingemeindet. Die statistischen Basisdaten für die Vergangenheit beziehen sich in der Regel auf den Gebietsstand 31. Dezember 2004.

Nachfolgend werden zunächst die Gesamtentwicklung der Bevölkerung in der Stadt und im Amt Oderberg sowie anschließend die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungsbewegung sowie die Entwicklung der Altersstruktur der Oderberger Bevölkerung als weitere wichtige Einflussfaktoren der Gesamtentwicklung betrachtet.

3.3.1. Gesamtentwicklung

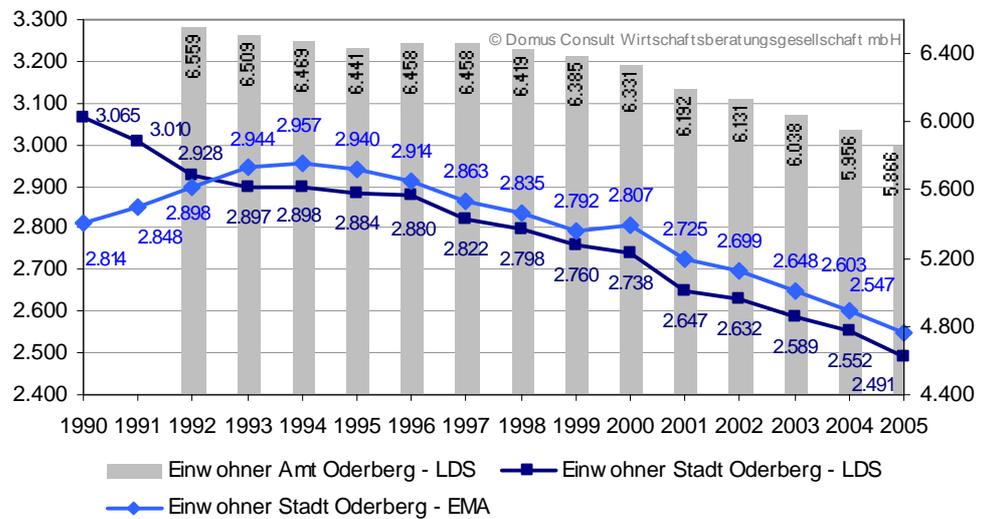
Für die Gesamtentwicklung der Einwohnerzahlen der Stadt Oderberg zwischen 1990 bis 2005 lagen sowohl die Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Oderberg vor als auch entsprechende Daten des LDS. Ab 1993 unterscheiden sich die Daten von Einwohnermeldeamt und LDS nur insofern, als die Bevölkerungszahlen des LDS regelmäßig um etwa 50 Personen unter denen des Einwohnermeldeamtes liegen.³

Auf Grund der ab 1992 geringfügigen Abweichungen der jeweiligen Bevölkerungszahlen von LDS und Einwohnermeldeamt und der Tatsache, dass die vorhandenen Bevölkerungsprognosen auf LDS-Daten beruhen, wurden die Daten des LDS im Folgenden auch als wesentliche Grundlage für die durchgeführten Analysen gewählt.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Oderberg zwischen 1990 und 2005 stellt sich demnach wie folgt dar:

³ In den Jahren 1990 und 1991 sind die Bevölkerungszahlen des LDS jedoch deutlich höher als die des Einwohnermeldeamtes, was möglicherweise auf unterschiedliche Berechnungsmethoden bzw. Gebietsstände zurückzuführen ist. Die entsprechenden Daten aus dem STEK 2003 entsprechen in etwa den LDS-Daten.

Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung Oderberg 1990 bis 2005 – Gesamt
 Quelle: LDS, EMA, Darstellung Domus Consult



Laut Angaben des Einwohnermeldeamtes betrug die Bevölkerungszahl der Stadt Oderberg per 31. Dezember 2005 2.552, gemäß LDS waren es 2.491 Einwohner. Dies entspricht einem Bevölkerungsverlust von 269 Personen (bzw. 9,5 %) nach Einwohnermeldeamt bzw. 574 Personen nach LDS (rd. 18,7 %) seit 1990. Betrachtet man die Entwicklung zwischen 1995 und 2005, so ergibt sich insgesamt ein Bevölkerungsverlust von jeweils 393 Personen nach Einwohnermeldeamt (13,4 %) und nach LDS (13,6 %). Somit haben sich die Bevölkerungsverluste nach einer leichten Abschwächung Ende der 90er-Jahre in den letzten Jahren wieder verstärkt. Zum 11. Juli 2006 betrug die Einwohnerzahl nach Einwohnermeldeamt 2.513 Personen und zum 30. Juni 2006 nach LDS 2.451 Personen. Dies bedeutet einen weiteren Rückgang der Bevölkerung um 40 Personen bzw. 1,6 % nach Einwohnermeldeamt bzw. 34 Personen (1,3 %) nach LDS seit dem 31. Dezember 2005.

In der zuvor dargestellten Grafik ist die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Oderberg im Vergleich zur gesamten Bevölkerungsentwicklung im Amt Oderberg abgebildet. Mit Ausnahme der leichten Verringerung der Bevölkerungsverluste Ende der 90er-Jahre, die im Amt Oderberg etwas stärker ausfiel als in der Stadt Oderberg, sind keine größeren Unterschiede erkennbar.

Zu den Ursachen der Bevölkerungsverluste vgl. insbesondere Abschnitt 3.3.3., zur Prognose der zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung vgl. Abschnitt 4.1.

3.3.2. Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Amtes Oderberg

Im Folgenden werden die einzelnen Gemeinden des Amtes Oderberg auf Veränderungen in ihrer Bevölkerungsentwicklung untersucht. Es soll festgestellt werden, welche

Tendenzen die Bevölkerungszahlen dieser Gemeinden in den letzten Jahren aufwiesen und ob daraus ein Einfluss für die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Oderberg abgeleitet werden kann.

Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Oderberg 1990 bis 2005 im Vergleich zu den übrigen Gemeinden des Amtes Oderberg
Quelle: LDS, Darstellung Domus Consult

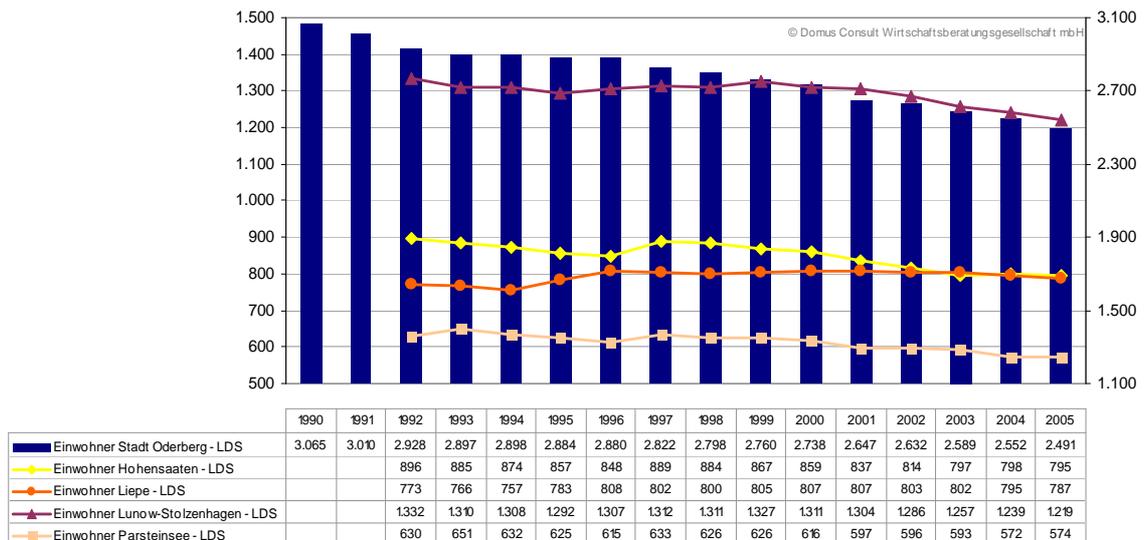


Tabelle 6: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Oderberg 1990 bis 2005 im Vergleich zu den übrigen Gemeinden des Amtes Oderberg in verschiedenen Zeitabschnitten
Quelle: LDS, Darstellung Domus Consult

| | Einwohnerzahl | | | | Veränderung der Einwohnerzahl | | | | | |
|-----------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| | 1992 | 1995 | 2002 | 2005 | 1992 bis 2005 | | 1995 bis 2005 | | 2002 bis 2005 | |
| | | | | | EW | % | EW | % | EW | % |
| Stadt Oderberg | 2.928 | 2.884 | 2.632 | 2.491 | -437 | -14,9% | -393 | -13,6% | -141 | -5,4% |
| Hohensaaten | 896 | 857 | 814 | 795 | -101 | -11,3% | -62 | -7,2% | -19 | -2,3% |
| Liepe | 773 | 783 | 803 | 787 | 14 | 1,8% | 4 | 0,5% | -16 | -2,0% |
| Lunow-Stolzenhagen | 1.332 | 1.292 | 1.286 | 1.219 | -113 | -8,5% | -73 | -5,7% | -67 | -5,2% |
| Parsteinsee | 630 | 625 | 596 | 574 | -56 | -8,9% | -51 | -8,2% | -22 | -3,7% |
| Amt Oderberg | 6.559 | 6.441 | 6.131 | 5.866 | -693 | -10,6% | -575 | -8,9% | -265 | -4,3% |

Die obigen Abbildungen zeigen die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Oderberg von 1990 bis 2005 im Vergleich zu den übrigen Gemeinden des Amtes Oderberg nach LDS.

Die Abbildung verdeutlicht, dass mit Ausnahme der Gemeinde Liepe auch die übrigen Gemeinden des Amtes Oderberg seit 1992 Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen haben. Diese liegen zwischen 8,5 % (zweitgrößte Gemeinde Lunow-Stolzenhagen) und 11,3 % (Hohensaaten) der ursprünglichen Einwohnerzahl im Jahr 1992. Nur die Einwohnerzahl der Gemeinde Liepe lag 2005 über deren Einwohnerzahl von 1992. Betrachtet man jedoch die jüngere Bevölkerungsentwicklung, so musste auch Liepe Bevölkerungsverluste verzeichnen.

Insgesamt war der Rückgang der Bevölkerung in den übrigen Gemeinden des Amtes Oderberg etwas geringer als in der Stadt Oderberg. Die hohen Bevölkerungsverluste des Amtes Oderberg sind somit insbesondere auf die Bevölkerungsverluste der Stadt Oderberg als der größten Gemeinde des Amtes zurückzuführen.

3.3.3. Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegung

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Wanderungssalden (Zuzüge abzüglich Fortzüge) sowie die natürlichen Bevölkerungssalden (Lebendgeborene abzüglich Sterbefälle) zwischen 1992 und 2005 für die Stadt und das Amt Oderberg im Vergleich.

Abbildung 11: Natürliche Entwicklung und Wanderungsbewegung der Bevölkerung der Stadt Oderberg 1992 bis 2005
Quelle: LDS, Darstellung Domus Consult

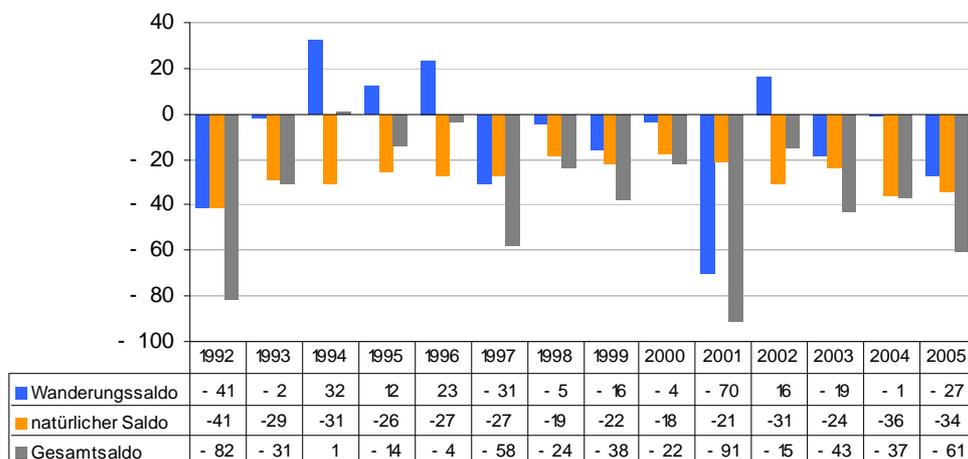
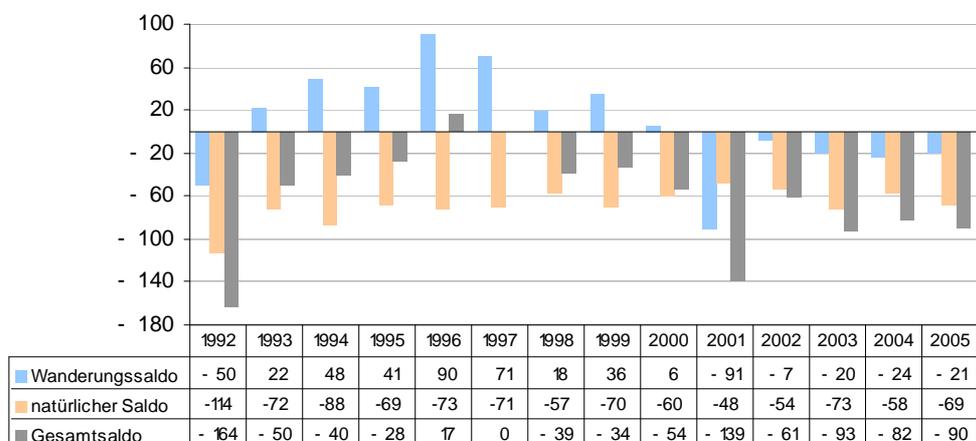


Abbildung 12: Natürliche Entwicklung und Wanderungsbewegung der Bevölkerung des Amtes Oderberg 1992 bis 2005
Quelle: LDS, Darstellung Domus Consult



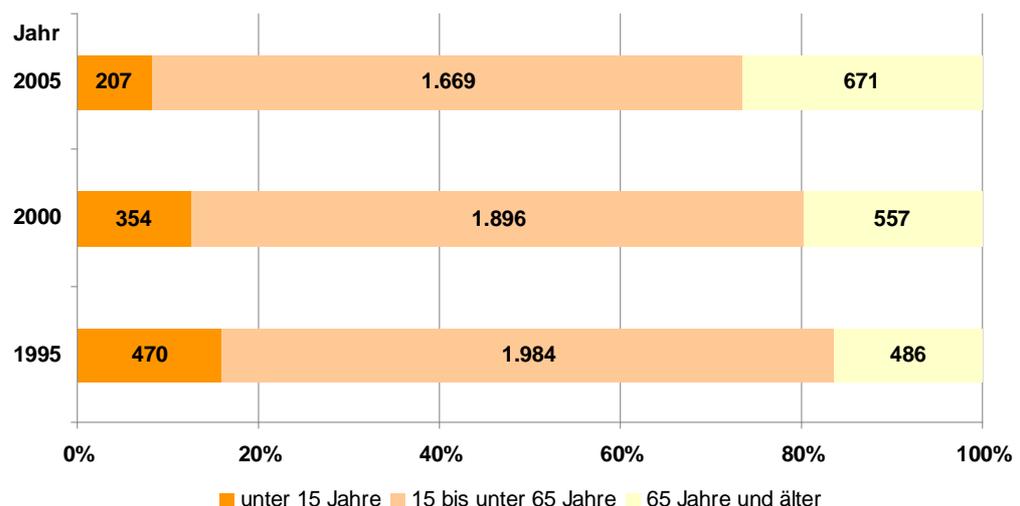
Insgesamt zeigt sich auch für die Bewegungsverläufe der natürlichen Entwicklung und der Wanderungen ein ähnliches Bild in der Stadt und im Amt Oderberg. Die Gesamt-

salden sind überwiegend negativ. Positive Entwicklungen sind vor allem auf zeitweise Wanderungsgewinne zurückzuführen, während die natürlichen Bevölkerungssalden durchweg negativ sind. Wanderungsgewinne gab es in Oderberg, aber auch in den übrigen Gemeinden des Amtes Oderberg mit Ausnahme der Gemeinde Parsteinsee insbesondere Mitte der 90er-Jahre. Diese konnten jedoch die negativen natürlichen Salden in der Stadt Oderberg, aber auch in den übrigen Gemeinden, in der Regel nicht ausgleichen. Auch in den letzten Jahren sind trotz einer Zunahme die Wanderungsverluste immer noch deutlich geringer als die natürlichen Bevölkerungsverluste.

3.3.4. Altersstruktur

Betrachtet man die Entwicklung der Altersstruktur in der Stadt Oderberg zwischen 1995 und 2005 muss man feststellen, dass – bei einem gleichzeitigen Rückgang der Gesamt Einwohnerzahl – die Zahl der über 65-Jährigen und damit auch ihr Anteil an der Bevölkerung gestiegen ist (von 16,5 % im Jahr 1995 auf 26,3 % im Jahr 2005). Die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 15 Jahren war hingegen um mehr als die Hälfte gegenüber 1995 verringert und liegt inzwischen deutlich unter der Zahl der über 65-Jährigen. Der Anteil der unter 15-Jährigen an der Gesamtbevölkerung sank von 16,0 % im Jahr 1990 auf 8,1 % im Jahr 2005. Damit schreitet die zunehmende Überalterung der Bevölkerung auch in der Stadt Oderberg weiter voran.

Abbildung 13: Altersstruktur der Stadt Oderberg 1995 bis 2005
Quelle: EMA, Darstellung Domus Consult



Der zunehmende Anteil der älteren Bevölkerung ist sowohl auf die niedrigen Geburtenzahlen als auch – wie in vielen Städten Brandenburgs – auf den Wegzug vor allem jüngerer Menschen aus der Region zurückzuführen.

3.4. Wohnungsmarkt und Siedlungsstruktur

3.4.1. Umfang und Art des Wohnungsbestandes

Wie für die neuen Bundesländer typisch, vollzog sich auch in Oderberg eine Umkehr der Verhältnisse der Wohnraumsituation von Wohnungsmangel auf Grund der politischen Situation und Wirtschaftsverhältnisse der ehemaligen DDR über eine Entspannung der Wohnraumsituation nach 1990 bis hin zum derzeitigen erheblichen Angebotsüberhang.

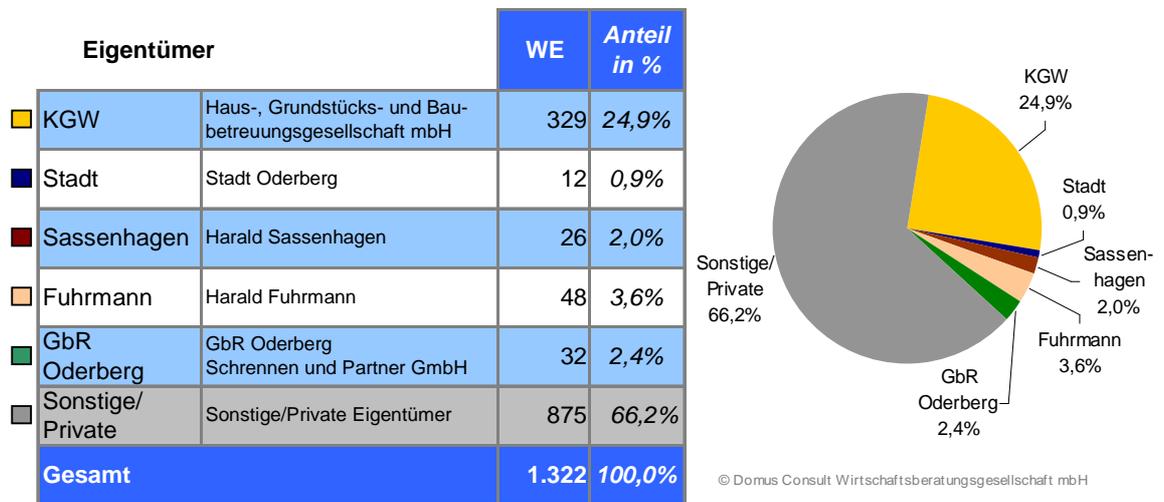
Die wichtigsten Akteure des Wohnungsmarktes in Oderberg sind heute:

- die Kommunale Grundstücks- und Wohnbautengesellschaft des Amtes Oderberg mbH (im Folgenden KGW) mit 329 WE – die KGW verwaltet darüber hinaus 12 im Eigentum der Stadt Oderberg befindliche WE,
- Herr Harald Fuhrmann (im Folgenden Fuhrmann), dem 48 WE gehören,
- die GbR Oderberg Schrennen und Partner GmbH (im Folgenden GbR) mit einem Bestand von 32 WE,
- Herr Harald Sassenhagen (im Folgenden Sassenhagen) mit ca. 26 eigenen WE.

Ein wesentlicher Anteil des Bestandes befindet sich jedoch im Besitz privater Einzeleigentümer, insbesondere was die Ein- und Zweifamilienhäuser betrifft. Diese verfügen – laut Wohnungszählung 2006 – über einen Gesamtwohnungsbestand von 875 WE. Alle Wohnungseigentümer, die sich nicht an der Erstellung des ISTEK beteiligt haben, werden im Folgenden – soweit nicht anders vermerkt – als „sonstige bzw. private Eigentümer“ benannt.

Nur knapp ein Viertel des Gesamtwohnungsbestandes befindet sich allein im Eigentum der kommunalen Gesellschaft, der KGW. Zusammen mit der Stadt Oderberg verfügen die KGW und die Stadt damit über einen Bestandsanteil von 25,8 %. Insgesamt stellt sich die Eigentümer- bzw. Verwalterstruktur wie folgt dar:

Abbildung 14: Struktur der Wohnungseigentümer bzw. -verwalter
 Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006



Zum Wohnungsbestand der Stadt Oderberg liegen zum einen die im Zusammenhang mit der Durchführung der Portfolioanalyse für die Bestände der KGW und der Stadt Oderberg angeforderten Bestandsdaten zum Stichtag 31. Dezember 2005 (Bilanzwerte) bzw. 30. Juni 2006 (Bestands- und Leerstandsdaten sowie Sollmieten) vor. Des Weiteren wurde auf eine Übersicht der Stadt Oderberg über Vermieter von Wohnungen in Oderberg vom 3. November 2005 zurückgegriffen, in der die Anzahl der Wohnungen der jeweiligen Vermieter aufgelistet ist.

Um ein vollständiges Bild des Oderberger Wohnungsbestandes zu erhalten, wurde darüber von der DOMUS Consult mit Unterstützung der Stadt Oderberg Anfang August 2006 eine Zählung des Wohnungsbestandes, der nicht zum Bestand der ISTEK-Akteure gehört, durchgeführt. Dabei wurden im Wege von Begehungen wichtige Strukturdaten zu den Wohnungsbeständen erfasst. Es wurden dabei die Gebäude mit Wohnungen der privaten Einzeleigentümer sowie sonstiger Eigentümer aufgenommen. Die Erfassung beinhaltet die Bestände im Gesamtgebiet der Stadt Oderberg einschließlich der Kolonie Teufelsberg und des Ortsteils Neuendorf.

Die Ergebnisse lagen im September 2006 vor. Anschließend wurden die Daten in die EDV eingegeben und um die Daten der KGW und der Stadt Oderberg ergänzt. Sodann erfolgte eine umfassende Bereinigung um Doppelerfassungen und Unplausibilitäten.

Diese Wohnungs- und Leerstandszählung bildet zum einen die Basis für eine Strukturanalyse des Oderberger Wohnungsbestandes, sie ist andererseits eine wichtige Grundlage für die Ermittlung des Wohnungsüberhangs.

Für die einzelnen Gebäude wurden – soweit im Rahmen der Begehungen erfassbar – folgende Daten aufgenommen:

- Anzahl der Wohneinheiten,
- Anzahl der leer stehenden Wohneinheiten,
- Sanierungsstand (saniert, teilsaniert, unsaniert, Ruine, Neubau),
- Baualter (Altbau bis 1948, DDR 1949 – 1990, Neubau ab 1991),
- Haustyp (Ein-/ Zweifamilienhaus (EZH/ZFH), Mehrfamilienhaus (MFH) mit 3 – 5 WE, MFH mit 6 – 10 WE, MFH mit mehr als 10 WE),
- Bauart (Mauerwerksbau, Plattenbau).

Durch die Methode der Begehung konnten auf effiziente Weise umfassende Bestandsdaten ermittelt werden. Unvermeidbar sind allerdings statistische Ungenauigkeiten bzw. zum Teil unvollständige Daten zu Strukturmerkmalen der Wohngebäude, die nur durch sehr hohen Aufwand (Recherche von Bauakten, Melderegister etc.) zu beheben wären.

Die Genauigkeit der Angaben kann vor allem durch folgende Umstände beeinträchtigt werden:

- Durch rückwärtige Gebäudeteile, Einliegerwohnungen etc. können ggf. Abweichungen bei der genauen Wohnungszahl auftreten.
- Das Baualter lässt sich in vielen Fällen auf Grund baulicher Überformungen (insbesondere nach 1950 durchgeführte Sanierungsmaßnahmen) nicht mit Sicherheit bestimmen.
- Beim baulichen Zustand konnte nur die Gebäudehülle bewertet werden. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudeinneren (z.B. Einbau einer modernen Heizungsanlage) konnten nicht berücksichtigt werden.
- Leer stehende Wohnungen können z.T. bewohnt wirken (Gardinen, Klingelschild etc.), während andererseits bewohnte Wohnungen z.T. unbewohnt aussehen („Fensterhöhlen“).

Auf Grund der großen Zahl der erfassten Wohnungen ist jedoch insgesamt von einer hohen statistischen Plausibilität der ermittelten Daten auszugehen.

Insgesamt gab es in der Stadt Oderberg am 3. August 2006 ca. 1.322 Wohnungen (WE), davon standen insgesamt 206 WE leer (15,6 %).

3.4.2. Struktur des Wohnungsbestandes und des Leerstands

Im Rahmen der folgenden Strukturbetrachtungen werden Wohnungsgröße, Baualter, Sanierungsstand, Haustyp und Bauart sowie die Verteilung des Leerstands innerhalb dieser Strukturen betrachtet. Grundlage ist im Folgenden in der Regel der Gesamtbestand von 1.322 WE. Dieser wird nachfolgend immer als „Gesamt“ bzw. „Oderberg gesamt“ bezeichnet.

Demnach beträgt die Leerstandsquote für die Stadt Oderberg im Anfang des III. Quartals 2006 ca. 15,6 %. Die Struktur der Wohnungsgrößen wird ausschließlich für den Bestand der KGW und der Stadt betrachtet, da diese Werte für die sonstigen bzw. privaten Bestände nicht eindeutig erfasst werden konnten.

In der folgenden Übersicht werden die Wohnungsbestände und Leerstände nach Eigentümern bzw. Verwaltern und Teilräumen der Stadt Oderberg einschließlich des Ortsteils Neuendorf gegliedert:

Tabelle 7: Eigentümer / Verwalter und Leerstand nach Teilräumen
Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Wohnungsbestand nach Eigentümern bzw. Verwaltern und Teilräumen | | KGW | | Stadt | | Sassenhagen | | Fuhrmann | | GbR Oderberg | | Sonstige/ Private | | Gesamt | |
|---|-------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|-------------|---------------|------------|-------------------|--------------|---------------|--------------|
| | | WE | davon leer | WE | davon leer | WE | davon leer | WE | davon leer | WE | davon leer | WE | davon leer | WE | davon leer |
| Innenstadt - Sanierungsgebiet | absolut | 51 | 12 | 12 | 6 | | | | | | | 297 | 68 | 360 | 86 |
| | in % | 15,5% | 23,5% | 100,0% | 50,0% | | | | | | | 33,9% | 22,9% | 27,2% | 23,9% |
| Innenstadt - Übrige | absolut | | | | | | | | | | | 42 | 1 | 42 | 1 |
| | in % | | | | | | | | | | | 4,8% | 2,4% | 3,2% | 2,4% |
| Steinlager | absolut | | | | | | | | | | | 103 | 1 | 103 | 1 |
| | in % | | | | | | | | | | | 11,8% | 1,0% | 7,8% | 1,0% |
| NÖ Siedlungsbereich - Übrige | absolut | | | | | | | | | | | 119 | 1 | 119 | 1 |
| | in % | | | | | | | | | | | 13,6% | 0,8% | 9,0% | 0,8% |
| NÖ Siedl.bereich - Geschosswobau | absolut | 206 | 54 | | | 26 | 3 | 48 | 2 | 32 | | | | 312 | 59 |
| | in % | 62,6% | 26,2% | | | 100,0% | 11,5% | 100,0% | 4,2% | 100,0% | | | | 23,6% | 18,9% |
| Südliche Vorstadt | absolut | 48 | 19 | | | | | | | | | 108 | 17 | 156 | 36 |
| | in % | 14,6% | 39,6% | | | | | | | | | 12,3% | 15,7% | 11,8% | 23,1% |
| Splittersiedlungen | absolut | 24 | 15 | | | | | | | | | 137 | 7 | 161 | 22 |
| | in % | 7,3% | 62,5% | | | | | | | | | 15,7% | 5,1% | 12,2% | 13,7% |
| Teufelsberg | absolut | | | | | | | | | | | 15 | | 15 | |
| | in % | | | | | | | | | | | 1,7% | | 1,1% | |
| Neuendorf | absolut | | | | | | | | | | | 54 | | 54 | |
| | in % | | | | | | | | | | | 6,2% | | 4,1% | |
| Gesamt | absolut | 329 | 100 | 12 | 6 | 26 | 3 | 48 | 2 | 32 | | 875 | 95 | 1.322 | 206 |
| | in % | 100,0% | 30,4% | 100,0% | 50,0% | 100,0% | 11,5% | 100,0% | 4,2% | 100,0% | | 100,0% | 10,9% | 100,0% | 15,6% |
| | Anteil am Gesamtbestand | 24,9% | | 0,9% | | 2,0% | | 3,6% | | 2,4% | | 66,2% | | 100,0% | |

Mehr als 27 % (360 WE) des Gesamtwohnungsbestandes befinden sich in den Einwohnerschwerpunkten Innenstadt – Sanierungsgebiet und knapp 24 % (312 WE) im Teilraum nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau. Jeweils rund 12 % aller Wohnungen befinden sich in der südlichen Vorstadt (156 WE) und in den überwiegend westlich und südlich der Innenstadt gelegenen Splittersiedlungen (161 WE). 9 % des Wohnungsbestandes (119 WE) liegen in den übrigen Gebieten des nordöstlichen Siedlungsbereiches und knapp 8 % der Wohnungen (103 WE) im ebenfalls nördlich gelegenen Steinlager. Der geringste Wohnungsbestand befindet sich im Ortsteil Neuendorf (4,1 % des Gesamtbestandes bzw. 54 WE), in den übrigen Gebieten der Innen-

stadt östlich des Sanierungsgebietes (3,2 % bzw. 42 WE) sowie in der Kolonie Teufelsberg (1,1 % bzw. 15 WE).

Der größte Teil des Bestandes der KGW (206 WE bzw. 62,6 % des KGW-Bestandes) befindet sich im Geschosswohnungsbaugelände im nordöstlichen Siedlungsbereich. Hier liegt auch der gesamte Bestand der größeren privaten Eigentümer Sassenhagen (26 WE), Fuhrmann (48 WE) und der GbR Oderberg (32 WE). Der kleinteiligere Bestand der weiteren privaten Eigentümer verteilt sich über alle Gebiete der Stadt Oderberg mit dem Schwerpunkt im Sanierungsgebiet der Innenstadt (297 WE bzw. 33,9 % des privaten Bestandes).

Die genaue Betrachtung der Struktur der Wohnungsbestände in den einzelnen Teilräumen einschließlich des Ortsteils wird in Abschnitt 3.4.3. vorgenommen.

Der Leerstand ist im Bestand der KGW und der Stadt mit 31,1 % deutlich höher als der durchschnittliche Leerstand in der Gesamtstadt mit 15,6 %, während der Leerstand in den Beständen der sonstigen bzw. privaten Eigentümer mit 10,2 % unter dem Gesamtdurchschnitt liegt. Unterteilt man die sonstigen bzw. privaten Eigentümer noch in private bzw. sonstige gewerbliche Vermieter und private Selbstnutzer, lässt sich bei den zu vermietenden Wohnungen mit 14,5 % ein prozentual etwas höherer Leerstand als im Wohnungsbestand der privaten Selbstnutzer (10,5 %) feststellen.

Abbildung 15: Wohnungsbestand und Leerstand nach Teilräumen
Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Leerstand gewerblicher und privater Eigentümer Stand: Januar 2007 | Wohnungsbestand | | Wohnungsleerstand des Eigentümers | |
|--|-----------------|---------------|-----------------------------------|--------------|
| | WE | % | WE leer | % |
| KGW | 329 | 24,9% | 100 | 30,4% |
| Stadt | 12 | 0,9% | 6 | 50,0% |
| Sassenhagen | 26 | 2,0% | 3 | 11,5% |
| Fuhrmann | 48 | 3,6% | 2 | 4,2% |
| GbR Oderberg | 32 | 2,4% | | |
| Sonstige Gewerbliche | 69 | 5,2% | 10 | 14,5% |
| Private Selbstnutzer | 806 | 61,0% | 85 | 10,5% |
| Gesamt | 1.322 | 100,0% | 206 | 15,6% |

Räumlich hat das innerstädtische Sanierungsgebiet mit 23,9 % die höchste Leerstandsquote zu verzeichnen, gefolgt von der südlichen Vorstadt mit 23,1 % und dem Geschosswohnungsbau des nordöstlichen Siedlungsbereichs mit 18,9 %.

Abbildung 16: Wohnungsbestand und Leerstand nach Teilräumen

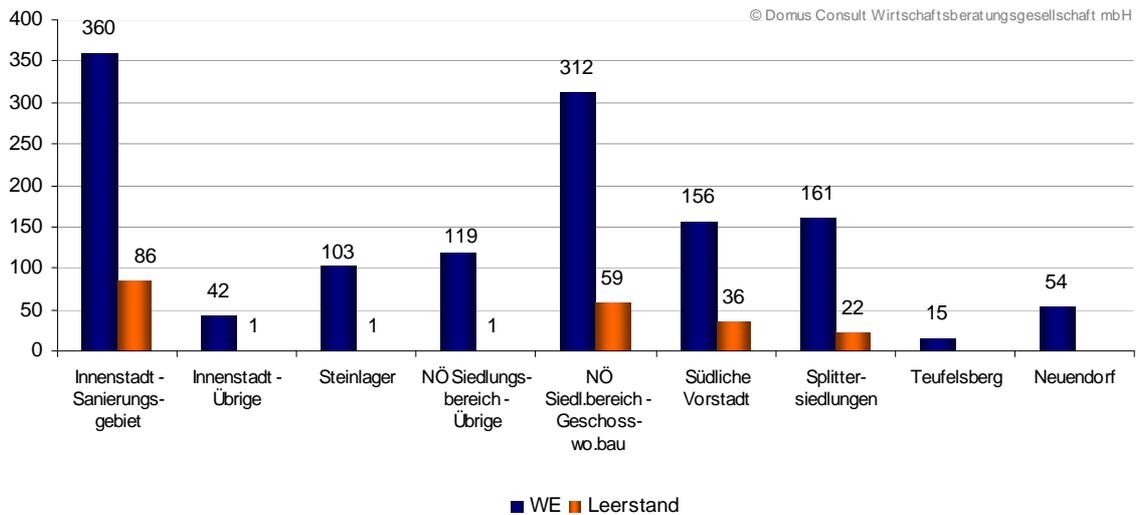
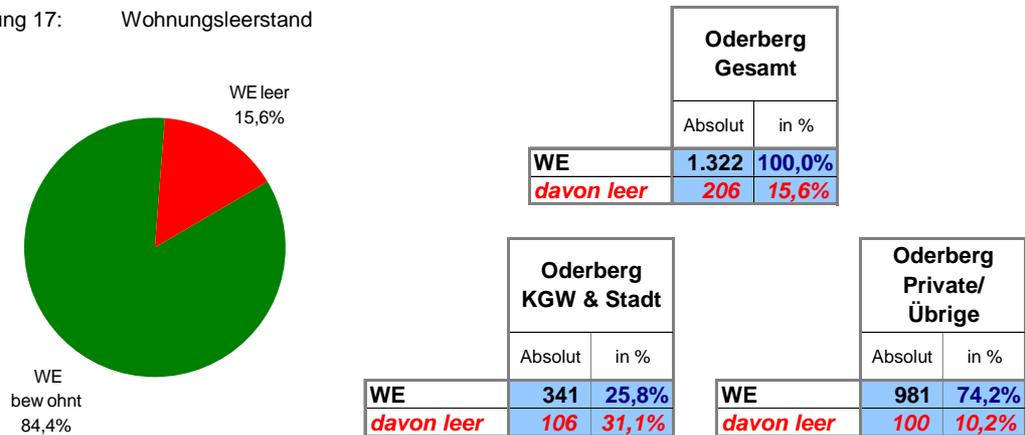


Abbildung 17: Wohnungsleerstand

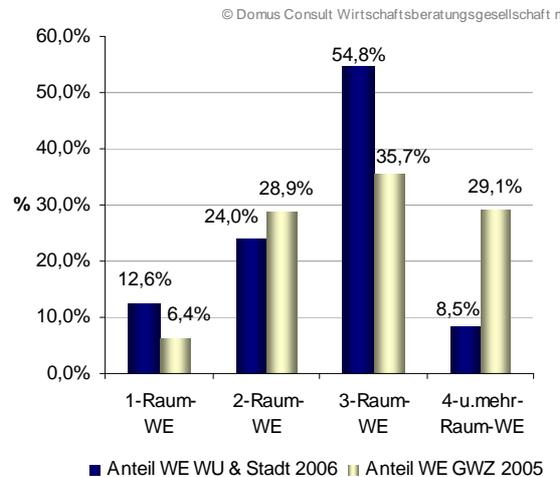


3.4.2.1. Wohnungsgrößen und Leerstand

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Wohnungsgrößenstruktur gemäß GWZ-Fortschreibung durch den LDS (ohne Einbeziehung der Küchen) zum 31. Dezember 2005 für das Gesamtgebiet der Stadt Oderberg:

Abbildung 18: Wohnungsgrößen im Gesamtgebiet der Stadt Oderberg im Jahr 2005
 Quelle: GWZ-Fortschreibung 2005 (LDS)

| Wohnungsgrößen Bestand lt. GWZ 31. Dezember 2005 Stadt Oderberg | Gesamt | |
|--|--------------|---------------|
| | Absolut | in % |
| 1-Raum-WE | 85 | 6,4% |
| 2-Raum-WE | 386 | 28,9% |
| 3-Raum-WE | 477 | 35,7% |
| 4-u.mehr-Raum-WE | 389 | 29,1% |
| Gesamt | 1.337 | 100,0% |



Hinsichtlich der Gesamtanzahl der Wohnungen liegt die vom LDS nach GWZ-Fortschreibung errechnete Wohnungsanzahl in Oderberg von 1.337 WE nur geringfügig über der im Rahmen der Wohnungszählung 2006 ermittelten Wohnungsanzahl von 1.322 WE. Die Struktur der Wohnungsgrößen in der Stadt Oderberg insgesamt nach GWZ-Fortschreibung 2005 und im Bestand der KGW und der Stadt Anfang des III. Quartals 2006 stellt sich etwas unterschiedlich dar.⁴ Während im Bestand der KGW und der Stadt die 3-Raum-Wohnungen mit 54,8 % deutlich überwiegen und sowohl größere Wohnungen mit vier und mehr Räumen (8,5 %) als auch kleinere 1- und 2-Raum-Wohnungen (12,6 % bzw. 24 %) deutlich geringer vertreten sind, verteilen sich im Gesamtbestand nach GWZ-Fortschreibung 2005 die 2-, 3- und 4-und-mehr-Raum-Wohnungen relativ gleichmäßig (28,9 %, 35,7 % und 29,1 %). Gemäß GWZ gibt es hingegen – auch unter Berücksichtigung der Küchenerfassung – einen deutlich geringeren Anteil an 1-Raum-Wohnungen.

Es kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass die KGW und die Stadt sowie die größeren sonstigen Eigentümer (Sassenhagen, Fuhrmann, GbR) über einen größeren Anteil an kleineren Wohnungen verfügen als die privaten Eigentümer, bei denen die größeren Wohnungen überwiegen. Dafür spricht auch die Struktur der Wohnungen nach Bautypen (vgl. Abschnitt 3.4.2.4.). Da die Wohnungsgrößen bei den größeren sonstigen sowie den kleinteiligeren privaten Beständen im Rahmen von Begehungen

⁴ Die Wohnungsgrößenstruktur gemäß GWZ-Fortschreibung durch den LDS für das Gesamtgebiet der Stadt Oderberg ist mit einigen Unstimmigkeiten behaftet. Da in der GWZ-Statistik Küchen als Räume erfasst werden, gab es in der Stadt Oderberg gemäß GWZ-Fortschreibung 2005 beispielsweise nur drei 1-Raum-Wohnungen. Diese Größenordnung ist insofern unrealistisch, als sich allein im Bestand der KGW und der Stadt schon 43 1-Raum-Wohnungen befinden. In der Darstellung wurden daher die Küchen aus der jeweiligen Raumanzahl herausgerechnet.

nicht ermittelt werden können, werden in diesem Konzept im Folgenden lediglich die Daten der KGW und der Stadt zugrunde gelegt.

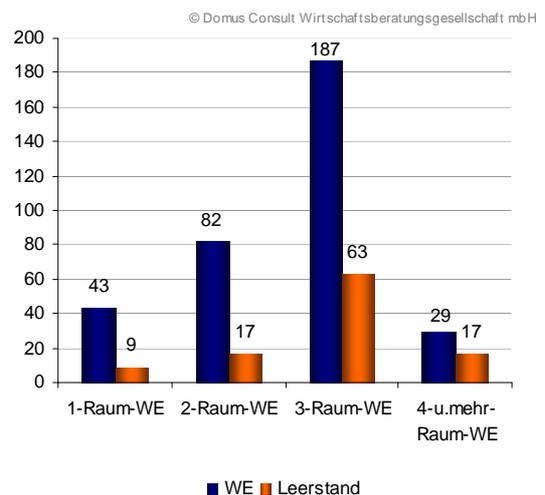
Die Wohnungsgrößenverteilung weist im Bestand der KGW und der Stadt mit 54,8 % einen überwiegenden Anteil von 3-Raum-Wohnungen aus. Am zweithöchsten ist mit immerhin 24 % der Anteil der 2-Raum-Wohnungen. Mit 8,5 % bzw. 12,6 % sind die Anteile der 4-und-mehr-Raum-Wohnungen und der 1-Raum-Wohnungen von geringerer Bedeutung. Insgesamt liegt der Anteil der kleinen 1- und 2-Raum-Wohnungen mit 36,7 % des hier betrachteten Bestandes deutlich unter dem Anteil der 3-Raum-Wohnungen, aber auch deutlich über dem Anteil der größeren Wohnungen mit 4 und mehr Räumen.

Die genaue Verteilung der Wohnungsgrößen stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 19: Wohnungsgrößen und Leerstand nach Wohnungsgrößen – Oderberg gesamt (KGW und Stadt)
Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse

| Wohnungsgrößen Bestand KGW und Stadt | | Gesamt | |
|--------------------------------------|------------|---------|--------|
| | | absolut | in % |
| 1-Raum-WE | WE | 43 | 12,6% |
| | davon leer | 9 | 20,9% |
| 2-Raum-WE | WE | 82 | 24,0% |
| | davon leer | 17 | 20,7% |
| 3-Raum-WE | WE | 187 | 54,8% |
| | davon leer | 63 | 33,7% |
| 4-u.mehr-Raum-WE | WE | 29 | 8,5% |
| | davon leer | 17 | 58,6% |
| Gesamt | WE | 341 | 100,0% |
| | davon leer | 106 | 31,1% |

Anteil am Gesamtbestand 25,8%



Trotz ihres geringen Anteils am Bestand ist der Leerstand in den 4-und-mehr-Raum-Wohnungen mit 58,6 % besonders hoch. Am zweithöchsten ist der Leerstand in den 3-Raum-Wohnungen, der mit 33,7 % auch noch deutlich über dem durchschnittlichen Leerstand im Bestand der KGW und der Stadt liegt. Aber auch in den kleineren 1- und 2-Raum-Wohnungen sind hohe Leerstände von jeweils über 20 % zu verzeichnen. Eine nach den einzelnen Teilräumen bzw. Ortsteilen gegliederte Darstellung erfolgt im Rahmen der Kurzporträts im Abschnitt 3.4.3.

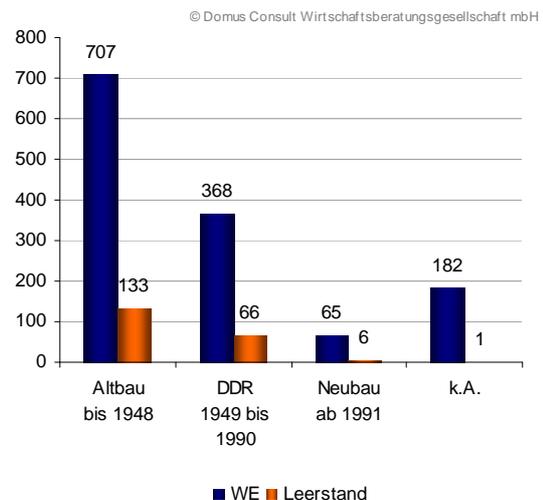
3.4.2.2. Baulter und Leerstand

Mehr als die Hälfte des Gesamtwohnungsbestandes stammt aus der Zeit vor 1949. Immerhin knapp 28 % des Wohnungsbestandes der Stadt Oderberg befinden sich in Objekten, die in der Zeit der DDR zwischen 1949 und 1990 erbaut wurden, wobei der Anteil der Wohnungen der sonstigen bzw. privaten Eigentümer in dieser Kategorie deutlich un-

ter dem der KGW und der Stadt liegt, während er bei den Altbauten bis 1948 deutlich größer ist. Räumlich betrachtet überwiegen die Wohnungen in Altbauten bis 1948 in allen Teilräumen mit Ausnahme des Geschosswohnungsbaus im nordöstlichen Siedlungsbe- reich. Nur 4,9 % des Gesamtwohnungsbestandes sind Neubauten, die 1991 oder später errichtet wurden. Die neu gebauten Wohnungen befinden sich ausschließlich im Bestand der sonstigen bzw. privaten Eigentümer.⁵

Abbildung 20: Baualter und Leerstand – Oderberg gesamt
Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Baualter Bestand gesamt | | Gesamt | |
|-------------------------|------------|---------|--------|
| | | absolut | in % |
| Altbau bis 1948 | WE | 707 | 53,5% |
| | davon leer | 133 | 18,8% |
| DDR 1949 bis 1990 | WE | 368 | 27,8% |
| | davon leer | 66 | 17,9% |
| Neubau ab 1991 | WE | 65 | 4,9% |
| | davon leer | 6 | 9,2% |
| k.A. | WE | 182 | 13,8% |
| | davon leer | 1 | 0,5% |
| Gesamt | WE | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer | 206 | 15,6% |



| Baualter Bestand KGW & Stadt | | Gesamt | |
|------------------------------|------------|---------|--------|
| | | absolut | in % |
| Altbau bis 1948 | WE | 123 | 36,1% |
| | davon leer | 47 | 38,2% |
| DDR 1949 bis 1990 | WE | 218 | 63,9% |
| | davon leer | 59 | 27,1% |
| Neubau ab 1991 | WE | | |
| | davon leer | | |
| k.A. | WE | | |
| | davon leer | | |
| Gesamt | WE | 341 | 100,0% |
| | davon leer | 106 | 31,1% |

Anteil am Gesamtbestand 25,8%

| Baualter Bestand Sonstige/ Private (einschl. Sassenhagen, Fuhrmann, GbR) | | Gesamt | |
|--|------------|---------|--------|
| | | absolut | in % |
| Altbau bis 1948 | WE | 584 | 59,5% |
| | davon leer | 86 | 14,7% |
| DDR 1949 bis 1990 | WE | 150 | 15,3% |
| | davon leer | 7 | 4,7% |
| Neubau ab 1991 | WE | 65 | 6,6% |
| | davon leer | 6 | 9,2% |
| k.A. | WE | 182 | 18,6% |
| | davon leer | 1 | 0,5% |
| Gesamt | WE | 981 | 100,0% |
| | davon leer | 100 | 10,2% |

Anteil am Gesamtbestand 74,2%

Im Bestand der KGW und der Stadt, aber auch im Privatbestand fällt auf, dass die Altbau- ten einen höheren Leerstand (38,2 % bzw. 14,7 %) aufweisen, was jedoch weitestgehend im Zusammenhang mit ihrem Bauzustand zu betrachten ist. Der Leerstand der Wohn- gen in Objekten der KGW und der Stadt aus der Zeit zwischen 1949 und 1990 ist mit 27,1 % ebenfalls sehr hoch.

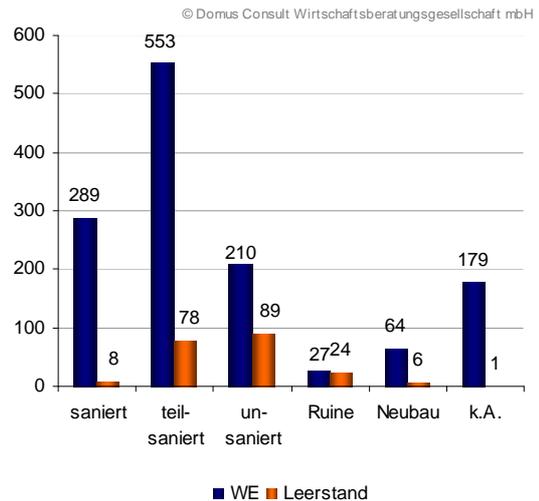
⁵ Zu einem Teil der Wohnungen liegen aus den bereits genannten Gründen (z.B. Überformungen) keine be- lastbaren Daten vor.

3.4.2.3. Sanierungsstand und Leerstand

Mit insgesamt 41,8 % überwiegt in Oderberg der Bestand an teilsanierten Wohnungen. Erst gut ein Fünftel der Wohnungen sind bereits vollständig saniert.

Abbildung 21: Sanierungsstand und Leerstand – Oderberg gesamt
Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Sanierungsstand Bestand gesamt | | Gesamt | |
|-----------------------------------|------------|---------|--------|
| | | absolut | in % |
| saniert | WE | 289 | 21,9% |
| | davon leer | 8 | 2,8% |
| teilsaniert | WE | 553 | 41,8% |
| | davon leer | 78 | 14,1% |
| unsaniert | WE | 210 | 15,9% |
| | davon leer | 89 | 42,4% |
| Ruine | WE | 27 | 2,0% |
| | davon leer | 24 | 88,9% |
| Neubau | WE | 64 | 4,8% |
| | davon leer | 6 | 9,4% |
| k.A. | WE | 179 | 13,5% |
| | davon leer | 1 | 0,6% |
| Gesamt | WE | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer | 206 | 15,6% |



| Sanierungsstand Bestand KGW & Stadt | | Gesamt | |
|--|------------|---------|--------|
| | | absolut | in % |
| saniert | WE | 53 | 15,5% |
| | davon leer | 3 | 5,7% |
| teilsaniert | WE | 211 | 61,9% |
| | davon leer | 60 | 28,4% |
| unsaniert | WE | 76 | 22,3% |
| | davon leer | 42 | 55,3% |
| Ruine | WE | 1 | 0,3% |
| | davon leer | 1 | 100,0% |
| Neubau | WE | | |
| | davon leer | | |
| k.A. | WE | | |
| | davon leer | | |
| Gesamt | WE | 341 | 100,0% |
| | davon leer | 106 | 31,1% |

Anteil am Gesamtbestand 25,8%

| Sanierungsstand Bestand Sonstige/ Private (einschl. Sassenhagen, Fuhrmann, GbR) | | Gesamt | |
|--|------------|---------|--------|
| | | absolut | in % |
| saniert | WE | 236 | 24,1% |
| | davon leer | 5 | 2,1% |
| teilsaniert | WE | 342 | 34,9% |
| | davon leer | 18 | 5,3% |
| unsaniert | WE | 134 | 13,7% |
| | davon leer | 47 | 35,1% |
| Ruine | WE | 26 | 2,7% |
| | davon leer | 23 | 88,5% |
| Neubau | WE | 64 | 6,5% |
| | davon leer | 6 | 9,4% |
| k.A. | WE | 179 | 18,2% |
| | davon leer | 1 | 0,6% |
| Gesamt | WE | 981 | 100,0% |
| | davon leer | 100 | 10,2% |

Anteil am Gesamtbestand 74,2%

Bezüglich des Sanierungsstands gibt es einige Unterschiede zwischen der KGW und der Stadt und den sonstigen bzw. privaten Eigentümern. Im Bestand der KGW und der Stadt überwiegen mit knapp 62 % die Wohnungen in teilsanierten Objekten. Der Anteil der Wohnungen in sanierten Gebäuden liegt bei KGW und Stadt unter dem Gesamtdurchschnitt, während der Anteil der Wohnungen in unsanierten Objekten darüber liegt.

Im Bestand der sonstigen bzw. privaten Eigentümer ist der Sanierungsstand hingegen insgesamt etwas höher. Hier befinden sich auch sämtliche nach 1990 gebauten Wohnungen.⁶

Die höchsten Leerstandsquoten weisen, sowohl im Bestand der KGW und der Stadt als auch im Privatbestand, die Wohnungen in unsanierten, gefolgt von den Wohnungen in teilsanierten Objekten, auf. Allerdings befindet sich der Großteil der leer stehenden teilsanierten Wohnungen im Eigentum der KGW bzw. der Stadt. Von den Wohnungen befinden sich auch insgesamt 27 in Ruinen, die zwangsläufig überwiegend leer stehen. Im sanierten Bestand stehen kaum Wohnungen leer, weder bei KGW und Stadt noch im Privatbestand.

3.4.2.4. Haustyp und Leerstand

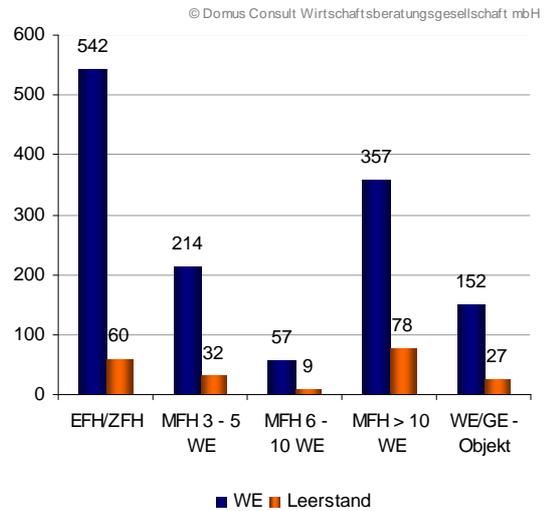
Den größten Anteil des Wohnungsbestandes (542 WE bzw. 41 %) stellen in Oderberg die Ein- und Zweifamilienhäuser dar, die sich fast ausschließlich im privaten Eigentum befinden. Der zweitgrößte Anteil der Wohnungen (357 WE bzw. 27 %) befindet sich in Geschosswohnungsbauten mit mehr als zehn Wohnungen. Dieser Bestand gehört überwiegend der KGW und in Teilen den sonstigen Eigentümern Sassenhagen, Fuhrmann und der GbR Oderberg. Immerhin noch 16,2 % der Wohnungen liegen in kleinen Mehrfamilienhäusern mit drei bis fünf Wohnungen. Hier handelt es sich insbesondere um die Reihenhäuser im Steinlager, aber es gibt auch jeweils eine größere Anzahl dieser kleinen Mehrfamilienhäuser im Sanierungsgebiet der Innenstadt, in der südlichen Vorstadt, in den übrigen Gebieten im nordöstlichen Siedlungsbereich sowie in den Splittersiedlungen. Mehr als drei Viertel der kleinen Mehrfamilienhäuser sind Privateigentum.

Auffällig ist des Weiteren der relativ hohe Anteil an Mischobjekten, die außer Wohnungen auch Gewerberäume beinhalten. Diese befinden sich überwiegend im Sanierungsgebiet der Innenstadt und im privaten Bestand.

⁶ Zu einem Teil der Wohnungen liegen aus den bereits genannten Gründen (z.B. Überformungen) keine belastbaren Daten vor.

Abbildung 22: Haustyp und Leerstand – Oderberg gesamt
 Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Haustyp Bestand gesamt | | Gesamt | |
|---------------------------|------------|---------|--------|
| | | absolut | in % |
| EFH/ZFH | WE | 542 | 41,0% |
| | davon leer | 60 | 11,1% |
| MFH 3 - 5 WE | WE | 214 | 16,2% |
| | davon leer | 32 | 15,0% |
| MFH 6 - 10 WE | WE | 57 | 4,3% |
| | davon leer | 9 | 15,8% |
| MFH > 10 WE | WE | 357 | 27,0% |
| | davon leer | 78 | 21,8% |
| WE/GE - Objekt | WE | 152 | 11,5% |
| | davon leer | 27 | 17,8% |
| Gesamt | WE | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer | 206 | 15,6% |



| Haustyp Bestand KGW & Stadt | | Gesamt | |
|--------------------------------|------------|---------|--------|
| | | absolut | in % |
| EFH/ZFH | WE | 1 | 0,3% |
| | davon leer | 1 | 100,0% |
| MFH 3 - 5 WE | WE | 50 | 14,7% |
| | davon leer | 21 | 42,0% |
| MFH 6 - 10 WE | WE | 18 | 5,3% |
| | davon leer | 2 | 11,1% |
| MFH > 10 WE | WE | 251 | 73,6% |
| | davon leer | 73 | 29,1% |
| WE/GE - Objekt | WE | 21 | 6,2% |
| | davon leer | 9 | 42,9% |
| Gesamt | WE | 341 | 100,0% |
| | davon leer | 106 | 31,1% |

Anteil am Gesamtbestand

25,8%

| Haustyp Bestand Sonstige/ Private (einschl. Sassenhagen, Fuhrmann, GbR) | | Gesamt | |
|--|------------|---------|--------|
| | | absolut | in % |
| EFH/ZFH | WE | 541 | 55,1% |
| | davon leer | 59 | 10,9% |
| MFH 3 - 5 WE | WE | 164 | 16,7% |
| | davon leer | 11 | 6,7% |
| MFH 6 - 10 WE | WE | 39 | 4,0% |
| | davon leer | 7 | 17,9% |
| MFH > 10 WE | WE | 106 | 10,8% |
| | davon leer | 5 | 4,7% |
| WE/GE - Objekt | WE | 131 | 13,4% |
| | davon leer | 18 | 13,7% |
| Gesamt | WE | 981 | 100,0% |
| | davon leer | 100 | 10,2% |

Anteil am Gesamtbestand

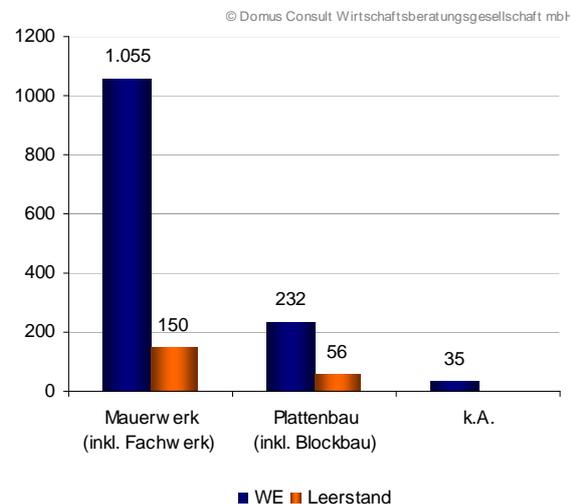
74,2%

Der höchste Leerstand ist mit insgesamt 27 % in den Geschosswohnungsbauten mit mehr als zehn WE zu verzeichnen. Dies betrifft vor allem die KGW. Aber auch bei den Wohnungen in anderen Haustypen – mit Ausnahme der Ein- und Zweifamilienhäuser – liegt die Leerstandsquote bei mindestens 15 %. Bei der KGW sind auch besonders die kleinen Mehrfamilienhäuser mit drei bis fünf WE vom Leerstand betroffen. Sowohl im Bestand von KGW und Stadt als auch im Bestand der sonstigen bzw. privaten Eigentümer sind auch die Leerstandsquoten in den Mischobjekten mit wohnlicher und gewerblicher Nutzung ziemlich hoch.

3.4.2.5. Bauart und Leerstand

Abbildung 23: Bauart und Leerstand – Oderberg gesamt
Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Bauart Bestand gesamt | | Gesamt | |
|--|------------|--------------|---------------|
| | | absolut | in % |
| Mauerwerk <i>(inkl. Fachwerk)</i> | WE | 1.055 | 79,8% |
| | davon leer | 150 | 14,2% |
| Plattenbau <i>(inkl. Blockbau)</i> | WE | 232 | 17,5% |
| | davon leer | 56 | 24,1% |
| k.A. | WE | 35 | 2,6% |
| | davon leer | | |
| Gesamt | WE | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer | 206 | 15,6% |



| Bauart Bestand KGW & Stadt | | Gesamt | |
|--|------------|------------|---------------|
| | | absolut | in % |
| Mauerwerk <i>(inkl. Fachwerk)</i> | WE | 171 | 50,1% |
| | davon leer | 55 | 32,2% |
| Plattenbau <i>(inkl. Blockbau)</i> | WE | 170 | 49,9% |
| | davon leer | 51 | 30,0% |
| k.A. | WE | | |
| | davon leer | | |
| Gesamt | WE | 341 | 100,0% |
| | davon leer | 106 | 31,1% |

Anteil am Gesamtbestand 25,8%

| Bauart Bestand Sonstige/ Private (einschl. Sassenhagen, Fuhrmann, GbR) | | Gesamt | |
|---|------------|------------|---------------|
| | | absolut | in % |
| Mauerwerk <i>(inkl. Fachwerk)</i> | WE | 884 | 90,1% |
| | davon leer | 95 | 10,7% |
| Plattenbau <i>(inkl. Blockbau)</i> | WE | 62 | 6,3% |
| | davon leer | 5 | 8,1% |
| k.A. | WE | 35 | 3,6% |
| | davon leer | | |
| Gesamt | WE | 981 | 100,0% |
| | davon leer | 100 | 10,2% |

Anteil am Gesamtbestand 74,2%

Fast 80 % der Oderberger Wohnungen befindet sich in Objekten, die in Mauerwerksbauweise (einschließlich Fachwerkbauweise) errichtet wurden. Dies ergibt sich aus dem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern. Der Bestand der KGW und der Stadt besteht etwa je zur Hälfte aus Mauerwerks- und aus Plattenbauten, wobei die Blockbauten ebenfalls der Kategorie der Plattenbauten zugeordnet wurden.⁷

Der Leerstand konzentriert sich insgesamt vor allem im Plattenbaubestand, hier insbesondere im Bestand der KGW. Innerhalb des Bestandes von KGW und Stadt halten sich die Leerstandsquoten der Wohnungen in Mauerwerksbau- und Plattenbauten ungefähr die Waage. Im Bestand der sonstigen bzw. privaten Eigentümer liegt der Leerstand in Plattenbauten geringfügig über dem Leerstand in Mauerwerksbauten.

⁷ Zu einem Teil der Wohnungen liegen aus den bereits genannten Gründen (z.B. Überformungen) keine belastbaren Daten vor.

Insgesamt ist der Leerstand vor allem vom Sanierungsstand abhängig.

3.4.3. Kurzporträt der Teilräume und Ortsteile

Für die teilräumliche Analyse wird die Stadt zunächst nach städtebaulich-funktionalen Gesichtspunkten in Teilräume untergliedert. Diese Teilräume werden anhand eines einheitlichen Bewertungsrasters charakterisiert und beurteilt. Dabei wird ein besonderes Augenmerk auf die Stärken und Schwächen dieser Teilräume gelegt. Kriterien für die Analyse sind:

- Lage im Stadtgebiet,
- Siedlungsstruktur, städtebauliche Bedeutung,
- Funktionale Bedeutung, infrastrukturelle Ausstattung,
- Attraktivität der Wohnungsbestände,
- Qualität des räumlichen Umfeldes.

Anschließend werden die Teilräume der Stadt sowie der Ortsteil Neuendorf unter besonderer Berücksichtigung ihrer wohnungswirtschaftlichen Strukturen näher betrachtet.

Jedes Teilgebiet wird nach den Kriterien Wohnungsgröße, Baualter, Sanierungsstand, Haustyp und Bauart sowie dem entsprechenden Leerstand untersucht. Dabei ist zu beachten, dass bei der Auswertung der Wohnungsgrößen nur die Bestände der KGW berücksichtigt werden.

3.4.3.1. Innenstadt – Sanierungsgebiet

Das Sanierungsgebiet ist geprägt durch die für Oderberg typische mittelalterliche kleinteilige Bebauungsstruktur. In der Berliner Straße sind schmale Parzellen vorherrschend, die sich in der Tiefe oft bis zur Kanalstraße erstrecken. Sowohl die zahlreichen Einzeldenkmale als auch die durch Gassen und Wegeverbindungen entstandene Quartiersgliederung sind ortsbildprägend.

In der Angermünder Straße herrschen dagegen größere Parzellen vor, die sich bis zum Stadtgraben erstrecken. Die nur durch Gassen durchbrochene Straßenrandbebauung lockert in Richtung nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau auf Grund von Baulücken auf. Die im Wesentlichen geschlossene Bebauung der Angermünder Straße ist ebenfalls ortsbildprägend.

Die Charakteristik dieses Gebiets ist in der folgenden Tabelle dokumentiert:

| Innenstadt – Sanierungsgebiet | |
|--|--|
| Lage im Stadtgebiet | Zentrales Quartier „Stadtkern“, Lage im nördlichen Bereich der Alten Oder entlang der Berliner Straße sowie entlang der Angermünder Straße |
| Siedlungsstruktur, städtebauliche Bedeutung | Geprägt durch mittelalterliche Bebauungsstruktur entlang der Berliner und Angermünder Straße, viele Fachwerkhäuser in ein- und zweigeschossiger Bauweise, am Marktplatz eher dreigeschossige Gebäude, Denkmalbereich |
| Funktionale Bedeutung, infrastrukturelle Ausstattung | Wohnen und Gewerbe bzw. Dienstleistung, z.T. verkehrsberuhigter, neu gestalteter Straßenraum, viele kleine Gassen |
| Attraktivität der Wohnungsbestände | Kleinteiliges Wohneigentum, überwiegend saniert, vereinzelt ruinöser Zustand der Gebäude |
| Qualität des Wohnumfeldes | Straßenraum überwiegend in gutem Zustand; Mangel an attraktiven Wegeverbindungen zwischen den Gebäuden hin zum Wasser |
| Besonderheiten | Sanierungsgebiet, Denkmalbereich mit unter Denkmalschutz stehenden Einzelgebäuden; Marktplatz als Siedlungskern, Rathaus mit Stadt- und Amtsverwaltung, Nikolaikirche aus dem 19. Jh. |

Abbildung 24: Innenstadt – Sanierungsgebiet – Beispiele für die Baustruktur



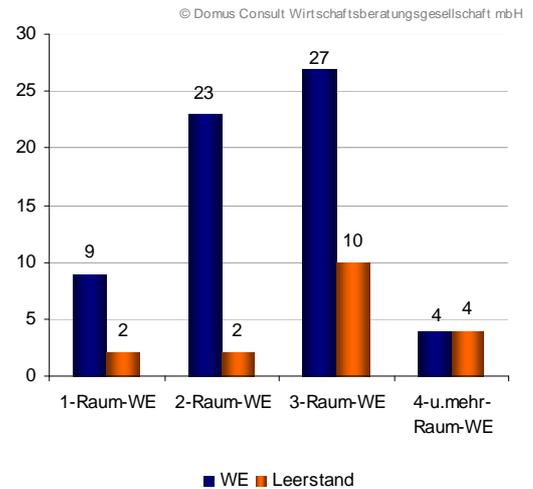


Der Wohnungsbestand im Bereich des Sanierungsgebiets umfasst insgesamt 360 WE. Das entspricht 27,2 % des Gesamtwohnungsbestandes in Oderberg. Damit handelt es sich hier um das Gebiet mit dem größten Wohnungsbestand, gefolgt vom Geschosswohnungsbaugelände im nordöstlichen Siedlungsbereich. Der überwiegende Teil des Bestandes (297 WE bzw. 82,5 % des Gebietsbestandes) befindet sich in privatem Eigentum, die verbleibenden 63 WE gehören der KGW und der Stadt Oderberg. In diesem Gebiet befinden sich sämtliche zwölf Wohnungen der Stadt. Von den 360 WE standen zum Erhebungszeitpunkt 86 WE leer (23,9 %). Damit liegt die Leerstandsquote im Sanierungsgebiet deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Dies betrifft sowohl den Bestand der KGW und der Stadt (18 leere WE bzw. 28,6 % Leerstandsquote) im Sanierungsgebiet als auch den Privatbestand (68 leere WE bzw. 22,9 % Leerstandsquote). Außerdem steht die Hälfte der zwölf im Eigentum der Stadt befindlichen Wohnungen leer. (Zur objektweisen Darstellung der Eigentums- bzw. Verwalterverhältnisse vgl. Übersichtsplan Anlage 2.)

Abbildung 25: Innenstadt – Sanierungsgebiet – Bestand und Leerstand nach Wohnungsgrößen (KGW und Stadt)
Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse

| Wohnungsgrößen Bestand KGW und Stadt | | Innenstadt - Sanierungsgebiet | | Gesamt | |
|--|------------|----------------------------------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| | | 1-Raum-WE | WE | 9 | 14,3% |
| | davon leer | 2 | 22,2% | 9 | 20,9% |
| 2-Raum-WE | WE | 23 | 36,5% | 82 | 24,0% |
| | davon leer | 2 | 8,7% | 17 | 20,7% |
| 3-Raum-WE | WE | 27 | 42,9% | 187 | 54,8% |
| | davon leer | 10 | 37,0% | 63 | 33,7% |
| 4-u.mehr-Raum- WE | WE | 4 | 6,3% | 29 | 8,5% |
| | davon leer | 4 | 100,0% | 17 | 58,6% |
| Gesamt | WE | 63 | 100,0% | 341 | 100,0% |
| | davon leer | 18 | 28,6% | 106 | 31,1% |

Anteil am Gesamtbestand KGW & Stadt 18,5% 100,0%
Anteil am Gesamtbestand 25,8%



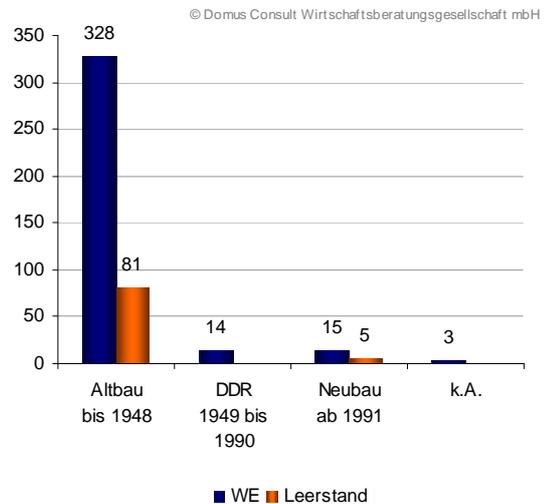
Die Wohnungsgrößenstruktur im Sanierungsgebiet der Innenstadt unterscheidet sich von der Wohnungsgrößenstruktur im Gesamtbestand der KGW und der Stadt insofern, dass der Anteil der kleineren 2-Raum-Wohnungen im Sanierungsgebiet mit 36,5 % etwas höher ist, während der Anteil der größeren 3-Raum-Wohnungen mit 42,9 % unter dem Gesamtanteil im Bestand der KGW und der Stadt liegt. Dennoch sind auch hier die 3-Raum-Wohnungen, gefolgt von den 2-Raum-Wohnungen, am stärksten vertreten. Die deutlich geringeren Anteile der kleinen 1-Raum-Wohnungen und der großen Wohnungen mit vier oder mehr WE liegen mit 14,3 % bzw. 6,3 % etwa im Gesamtdurchschnitt.

Der Wohnungsleerstand ist mit 10 WE bzw. 37,0 % in den 3-Raum-Wohnungen am höchsten, liegt damit jedoch ungefähr im Gesamtdurchschnitt von KGW und Stadt. Des Weiteren stehen sämtliche der vier größeren Wohnungen leer. Deutlich geringer als im Gesamtbestand der KGW und der Stadt ist die Leerstandsquote bei den 2-Raum-Wohnungen. Die 1-Raum-Wohnungen sind im Sanierungsgebiet ähnlich vom Leerstand betroffen wie der übrige Bestand der beiden an der Erarbeitung des ISTEK beteiligten Akteure.

Abbildung 26: Innenstadt – Sanierungsgebiet – Bestand und Leerstand nach Baualter
 Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Baualter Bestand gesamt | | Innenstadt - Sanierungsgebiet | | Gesamt | |
|-------------------------|------------|-------------------------------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| Altbau bis 1948 | WE | 328 | 91,1% | 707 | 53,5% |
| | davon leer | 81 | 24,7% | 133 | 18,8% |
| DDR 1949 bis 1990 | WE | 14 | 3,9% | 368 | 27,8% |
| | davon leer | | | 66 | 17,9% |
| Neubau ab 1991 | WE | 15 | 4,2% | 65 | 4,9% |
| | davon leer | 5 | 33,3% | 6 | 9,2% |
| k.A. | WE | 3 | 0,8% | 182 | 13,8% |
| | davon leer | | | 1 | 0,5% |
| Gesamt | WE | 360 | 100,0% | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer | 86 | 23,9% | 206 | 15,6% |

Anteil am Gesamtbestand
 Innenstadt - Sanierungsgebiet: 27,2%
 Gesamt: 100,0%



| Baualter Bestand KGW & Stadt | | Innenstadt - Sanierungsgebiet | | Gesamt | |
|------------------------------|------------|-------------------------------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| Altbau bis 1948 | WE | 63 | 100,0% | 123 | 36,1% |
| | davon leer | 18 | 28,6% | 47 | 38,2% |
| DDR 1949 bis 1990 | WE | | | 218 | 63,9% |
| | davon leer | | | 59 | 27,1% |
| Neubau ab 1991 | WE | | | | |
| | davon leer | | | | |
| k.A. | WE | | | | |
| | davon leer | | | | |
| Gesamt | WE | 63 | 100,0% | 341 | 100,0% |
| | davon leer | 18 | 28,6% | 106 | 31,1% |

Anteil am Gesamtbestand KGW & Stadt: 18,5%
 Anteil am Gesamtbestand: 25,8%

| Baualter Bestand Sonstige/ Private (einschl. Sassenhagen, Fuhrmann, GbR) | | Innenstadt - Sanierungsgebiet | | Gesamt | |
|--|------------|-------------------------------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| Altbau bis 1948 | WE | 265 | 89,2% | 584 | 59,5% |
| | davon leer | 63 | 23,8% | 86 | 14,7% |
| DDR 1949 bis 1990 | WE | 14 | 4,7% | 150 | 15,3% |
| | davon leer | | | 7 | 4,7% |
| Neubau ab 1991 | WE | 15 | 5,1% | 65 | 6,6% |
| | davon leer | 5 | 33,3% | 6 | 9,2% |
| k.A. | WE | 3 | 1,0% | 182 | 18,6% |
| | davon leer | | | 1 | 0,5% |
| Gesamt | WE | 297 | 100,0% | 981 | 100,0% |
| | davon leer | 68 | 22,9% | 100 | 10,2% |

Anteil am Gesamtbestand Sonstige/ Private (einschl. Sassenhagen, Fuhrmann, GbR): 30,3%
 Anteil am Gesamtbestand: 74,2%

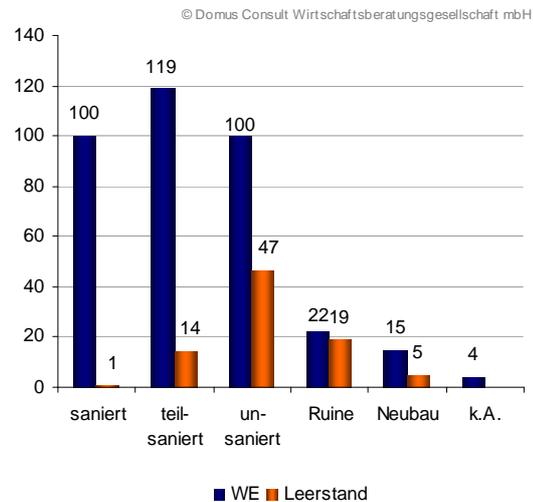
Im Sanierungsgebiet der Innenstadt überwiegen die Altbauten bis 1948 (328 WE bzw. 91,1 % des Gebietsbestandes), die innerhalb des Gesamtbestandes einen Anteil von 53,5 % haben. Bei den Beständen der KGW und der Stadt handelt es sich ausschließlich um Altbauten. Die wenigen Neubauten sowie die Objekte aus der DDR-Zeit von 1949 bis 1990 befinden sich im privaten Eigentum.

Die Leerstandsquote liegt in diesem Gebiet deutlich über dem Gesamtdurchschnitt, was insbesondere auf den hohen Anteil von Wohnungen in unsanierten Objekten zurückzuführen ist (vgl. Abbildung 27). Sie ist im Bestand der KGW und der Stadt mit 38,2 % insgesamt etwas höher als bei den privaten Eigentümern mit 23,8 %. Allerdings steht auch ein Drittel der Wohnungen in neu errichteten Gebäuden leer.

Abbildung 27: Innenstadt – Sanierungsgebiet – Bestand und Leerstand nach Sanierungsstand
 Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Sanierungsstand | Bestand gesamt | Innenstadt - Sanierungsgebiet | | Gesamt | |
|-----------------|----------------|-------------------------------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| saniert | WE | 100 | 27,8% | 289 | 21,9% |
| | davon leer | 1 | 1,0% | 8 | 2,8% |
| teilsaniert | WE | 119 | 33,1% | 553 | 41,8% |
| | davon leer | 14 | 11,8% | 78 | 14,1% |
| unsaniert | WE | 100 | 27,8% | 210 | 15,9% |
| | davon leer | 47 | 47,0% | 89 | 42,4% |
| Ruine | WE | 22 | 6,1% | 27 | 2,0% |
| | davon leer | 19 | 86,4% | 24 | 88,9% |
| Neubau | WE | 15 | 4,2% | 64 | 4,8% |
| | davon leer | 5 | 33,3% | 6 | 9,4% |
| k.A. | WE | 4 | 1,1% | 179 | 13,5% |
| | davon leer | | | 1 | 0,6% |
| Gesamt | WE | 360 | 100,0% | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer | 86 | 23,9% | 206 | 15,6% |

Anteil am Gesamtbestand 27,2% 100,0%



| Sanierungsstand | Bestand KGW & Stadt | Innenstadt - Sanierungsgebiet | | Gesamt | |
|-----------------|---------------------|-------------------------------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| saniert | WE | 17 | 27,0% | 53 | 15,5% |
| | davon leer | | | 3 | 5,7% |
| teilsaniert | WE | 23 | 36,5% | 211 | 61,9% |
| | davon leer | 5 | 21,7% | 60 | 28,4% |
| unsaniert | WE | 23 | 36,5% | 76 | 22,3% |
| | davon leer | 13 | 56,5% | 42 | 55,3% |
| Ruine | WE | | | 1 | 0,3% |
| | davon leer | | | 1 | 100,0% |
| Neubau | WE | | | | |
| | davon leer | | | | |
| k.A. | WE | | | | |
| | davon leer | | | | |
| Gesamt | WE | 63 | 100,0% | 341 | 100,0% |
| | davon leer | 18 | 28,6% | 106 | 31,1% |

Anteil am Gesamtbestand KGW & Stadt 18,5% 100,0%
 Anteil am Gesamtbestand 25,8%

| Sanierungsstand | Bestand Sonstige/ Private (einschl. Sassenhagen, Fuhrmann, GbR) | Innenstadt - Sanierungsgebiet | | Gesamt | |
|-----------------|---|-------------------------------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| saniert | WE | 83 | 27,9% | 236 | 24,1% |
| | davon leer | 1 | 1,2% | 5 | 2,1% |
| teilsaniert | WE | 96 | 32,3% | 342 | 34,9% |
| | davon leer | 9 | 9,4% | 18 | 5,3% |
| unsaniert | WE | 77 | 25,9% | 134 | 13,7% |
| | davon leer | 34 | 44,2% | 47 | 35,1% |
| Ruine | WE | 22 | 7,4% | 26 | 2,7% |
| | davon leer | 19 | 86,4% | 23 | 88,5% |
| Neubau | WE | 15 | 5,1% | 64 | 18,8% |
| | davon leer | 5 | 33,3% | 6 | 9,4% |
| k.A. | WE | 4 | 1,3% | 179 | 52,5% |
| | davon leer | | | 1 | 0,6% |
| Gesamt | WE | 297 | 100,0% | 981 | 146,5% |
| | davon leer | 68 | 22,9% | 100 | 10,2% |

Anteil am Gesamtbestand Sonstige/ Private 30,3% 100,0%
 (einschl. Sassenhagen, Fuhrmann, GbR)
 Anteil am Gesamtbestand 74,2%

Im Sanierungsgebiet der Innenstadt verteilen sich die meisten Wohnungen etwa gleichmäßig auf sanierte, teilsanierte und unsanierte Objekte. Insgesamt ist der Sanierungsstand innerhalb der Gesamtstadt hier am höchsten. 100 WE bzw. 27,8 % des Gebietsbestandes sind bereits vollständig saniert. Damit befinden sich 34,6 % aller sanierten Wohnungen in Oderberg im Sanierungsgebiet und spiegeln die hier bereits erfolgten, konzentrierten Aufwertungsmaßnahmen wider. Allerdings sind 119 WE (33,1 % des Gebietsbestandes) erst teilsaniert und 100 WE (27,8 % des Gebietsbestandes) noch unsaniert.

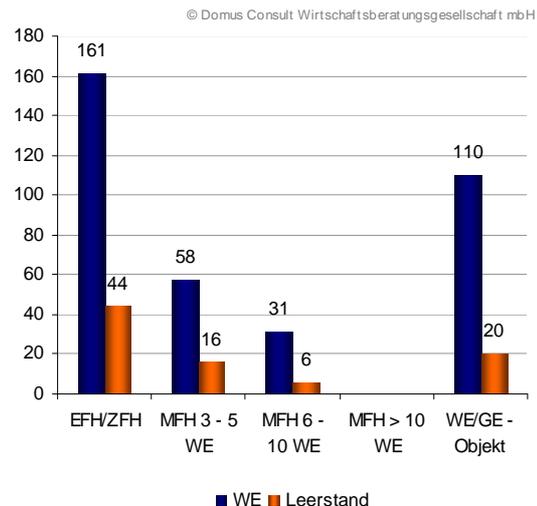
22 WE befinden sich in ruinösen Gebäuden, die ausschließlich privaten Eigentümern gehören und größtenteils leer stehen. Die Sanierungsstruktur der Wohnungen der privaten Eigentümer entspricht im Wesentlichen derjenigen des Gebietes. Bei der KGW und der Stadt liegen die Anteile der teil- und unsanierten Wohnungen geringfügig über

dem Gebietsdurchschnitt, dafür gibt es in deren Bestand im Sanierungsgebiet weder Ruinen noch Neubauten. Die leer stehenden Wohnungen befinden sich überwiegend in den unsanierten Objekten. Dies gilt sowohl für den Bestand der KGW und der Stadt als auch für den Privatbestand.

Abbildung 28: Innenstadt – Sanierungsgebiet – Bestand und Leerstand nach Haustyp
Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Haustyp Bestand gesamt | | Innenstadt - Sanierungsgebiet | | Gesamt | |
|---------------------------|------------|----------------------------------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| EFH/ZFH | WE | 161 | 44,7% | 542 | 41,0% |
| | davon leer | 44 | 27,3% | 60 | 11,1% |
| MFH 3 - 5 WE | WE | 58 | 16,1% | 214 | 16,2% |
| | davon leer | 16 | 27,6% | 32 | 15,0% |
| MFH 6 - 10 WE | WE | 31 | 8,6% | 57 | 4,3% |
| | davon leer | 6 | 19,4% | 9 | 15,8% |
| MFH > 10 WE | WE | | | 357 | 27,0% |
| | davon leer | | | 78 | 21,8% |
| WE/GE - Objekt | WE | 110 | 30,6% | 152 | 11,5% |
| | davon leer | 20 | 18,2% | 27 | 17,8% |
| Gesamt | WE | 360 | 100,0% | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer | 86 | 23,9% | 206 | 15,6% |

Anteil am Gesamtbestand 27,2% 100,0%



| Haustyp Bestand KGW & Stadt | | Innenstadt - Sanierungsgebiet | | Gesamt | |
|--------------------------------|------------|----------------------------------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| EFH/ZFH | WE | | | 1 | 0,3% |
| | davon leer | | | 1 | 100,0% |
| MFH 3 - 5 WE | WE | 27 | 42,9% | 50 | 14,7% |
| | davon leer | 9 | 33,3% | 21 | 42,0% |
| MFH 6 - 10 WE | WE | 18 | 28,6% | 18 | 5,3% |
| | davon leer | 2 | 11,1% | 2 | 11,1% |
| MFH > 10 WE | WE | | | 251 | 73,6% |
| | davon leer | | | 73 | 29,1% |
| WE/GE - Objekt | WE | 18 | 28,6% | 21 | 6,2% |
| | davon leer | 7 | 38,9% | 9 | 42,9% |
| Gesamt | WE | 63 | 100,0% | 341 | 100,0% |
| | davon leer | 18 | 28,6% | 106 | 31,1% |

Anteil am Gesamtbestand KGW & Stadt 18,5% 100,0%
Anteil am Gesamtbestand 25,8%

| Haustyp Bestand Sonstige/ Private (einschl. Sassenhagen, Fuhrmann, GbR) | | Innenstadt - Sanierungsgebiet | | Gesamt | |
|--|------------|----------------------------------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| EFH/ZFH | WE | 161 | 54,2% | 541 | 55,1% |
| | davon leer | 44 | 27,3% | 59 | 10,9% |
| MFH 3 - 5 WE | WE | 31 | 10,4% | 164 | 16,7% |
| | davon leer | 7 | 22,6% | 11 | 6,7% |
| MFH 6 - 10 WE | WE | 13 | 4,4% | 39 | 4,0% |
| | davon leer | 4 | 30,8% | 7 | 17,9% |
| MFH > 10 WE | WE | | | 106 | 10,8% |
| | davon leer | | | 5 | 4,7% |
| WE/GE-Objekt | WE | 92 | 31,0% | 131 | 13,4% |
| | davon leer | 13 | 14,1% | 18 | 13,7% |
| Gesamt | WE | 297 | 100,0% | 981 | 100,0% |
| | davon leer | 68 | 22,9% | 100 | 10,2% |

Anteil am Gesamtbestand Sonstige/ Private 30,3% 100,0%
(einschl. Sassenhagen, Fuhrmann, GbR)
Anteil am Gesamtbestand 74,2%

Im Sanierungsgebiet herrschen Ein- und Zweifamilienhäuser (161 WE bzw. 44,7 % des Gebietsbestandes) vor, gefolgt von Mischobjekten mit Wohn- und Gewerbeeinheiten (insgesamt 110 WE bzw. 30,6 % des Gebietsbestandes) und kleineren Mehrfamilienhäusern mit drei bis maximal zehn WE (insgesamt 89 WE bzw. 24,7 % des Gebietsbestandes). Während sich die Ein- und Zweifamilienhäuser ausschließlich im privaten Eigentum befinden, gehören die Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern mit drei bis zehn WE sowohl der KGW und der Stadt als auch privaten Eigentümern. Die Wohnungen in Mischobjekten mit Gewerbe sind überwiegend Privatbestand (92 von 110 WE).

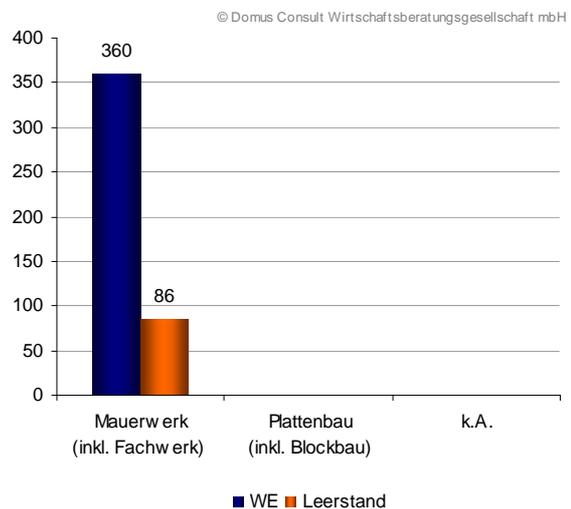
Im Sanierungsgebiet befinden sich mehr als 72 % der Wohnungen in Mischobjekten, die neben Wohnungen auch Gewerberäume enthalten.

Die Leerstandsquoten liegen bei sämtlichen Haustypen im Sanierungsgebiet mit 18,2 % (WE-GE-Mischobjekte) bis 27,6 % (kleine Mehrfamilienhäuser mit drei bis fünf WE) deutlich über dem Gesamtdurchschnitt der jeweiligen Haustypen. Im Bestand der KGW und der Stadt sind insbesondere die Wohnungen in Mischobjekten und Mehrfamilienhäusern mit drei bis fünf WE vom Leerstand betroffen, im Privatbestand besonders die wenigen Mehrfamilienhäuser mit sechs bis zehn WE, aber auch die Ein- und Zweifamilienhäuser.

Abbildung 29: Innenstadt – Sanierungsgebiet – Bestand und Leerstand nach Bauart
Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Bauart | Bestand gesamt | Innenstadt - Sanierungsgebiet | | Gesamt | |
|--|----------------|-------------------------------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| Mauerwerk <i>(inkl. Fachwerk)</i> | WE | 360 | 100,0% | 1.055 | 79,8% |
| | davon leer | 86 | 23,9% | 150 | 14,2% |
| Plattenbau <i>(inkl. Blockbau)</i> | WE | | | 232 | 17,5% |
| | davon leer | | | 56 | 24,1% |
| k.A. | WE | | | 35 | 2,6% |
| | davon leer | | | | |
| Gesamt | WE | 360 | 100,0% | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer | 86 | 23,9% | 206 | 15,6% |

Anteil am Gesamtbestand 27,2% 100,0%



| Bauart | Bestand KGW & Stadt | Innenstadt - Sanierungsgebiet | | Gesamt | |
|--|---------------------|-------------------------------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| Mauerwerk <i>(inkl. Fachwerk)</i> | WE | 63 | 100,0% | 171 | 50,1% |
| | davon leer | 18 | 28,6% | 55 | 32,2% |
| Plattenbau <i>(inkl. Blockbau)</i> | WE | | | 170 | 49,9% |
| | davon leer | | | 51 | 30,0% |
| k.A. | WE | | | | |
| | davon leer | | | | |
| Gesamt | WE | 63 | 100,0% | 341 | 100,0% |
| | davon leer | 18 | 28,6% | 106 | 31,1% |

Anteil am Gesamtbestand KGW & Stadt 18,5% 100,0%
Anteil am Gesamtbestand 25,8%

| Bauart | Bestand Sonstige/ Private (einschl. Sassenhagen, Fuhrmann, GbR) | Innenstadt - Sanierungsgebiet | | Gesamt | |
|--|---|-------------------------------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| Mauerwerk <i>(inkl. Fachwerk)</i> | WE | 297 | 100,0% | 884 | 90,1% |
| | davon leer | 68 | 22,9% | 95 | 10,7% |
| Plattenbau <i>(inkl. Blockbau)</i> | WE | | | 62 | 6,3% |
| | davon leer | | | 5 | 8,1% |
| k.A. | WE | | | 35 | 3,6% |
| | davon leer | | | | |
| Gesamt | WE | 297 | 100,0% | 981 | 100,0% |
| | davon leer | 68 | 22,9% | 100 | 10,2% |

Anteil am Gesamtbestand Sonstige/ Private 30,3% 100,0%
(einschl. Sassenhagen, Fuhrmann, GbR)
Anteil am Gesamtbestand 74,2%

Sämtliche 360 Wohnungen im Sanierungsgebiet liegen in Mauerwerksbauten, wobei in dieser Kategorie auch die Fachwerkhäuser erfasst sind, die hier einen großen Teil des Bestandes ausmachen.

3.4.3.2. Innenstadt – Übrige Gebiete

Die zur Innenstadt zählenden übrigen Gebiete, zu denen Teile der Schwedter Straße, des Oberkiez und der Gartenstraße sowie des Bardin gehören, werden durch Eigenheime und damit Privateigentümer dominiert.

Dieses Gebiet kann wie folgt charakterisiert werden:

| Innenstadt – Übrige Gebiete | |
|--|--|
| Lage im Stadtgebiet | Zentrum nahes Quartier, an das Sanierungsgebiet östlich angrenzend, verstreutes Wohnen im Außenbereich entlang der Straße Bardin |
| Siedlungsstruktur, städtebauliche Bedeutung | kleinteilig bebautes Wohngebiet, teilweise großzügige Grundstücke |
| Funktionale Bedeutung, infrastrukturelle Ausstattung | Überwiegend Wohnen, z.T. unbefestigte Wege und Straßen |
| Attraktivität der Wohnungsbestände | Überwiegend Eigenheime mit Garten |
| Qualität des Wohnumfeldes | Durchgrünter Siedlungsbereich mit z.T. schlechtem Straßenzustand, teilweise attraktive Lage am Wasser |
| Besonderheiten | Verbindung zu nordöstlichen Siedlungsbereichen |

Abbildung 30: Innenstadt – Übrige – Beispiele für die Baustruktur



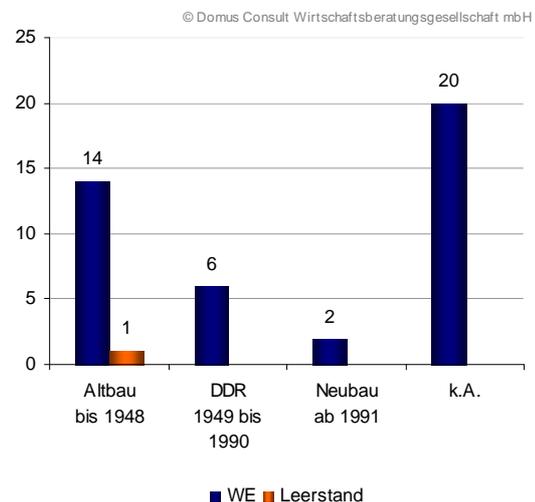


Zum Erhebungszeitpunkt stand von den 42 WE (2,4 % des Gesamtwohnungsbestandes) im Privatbestand nur eine Wohnung leer.

Zu den Wohnungsgrößen in den übrigen Gebieten der Innenstadt können keine genaueren Angaben gemacht werden, da die KGW und die Stadt hier nicht über Bestände verfügen. Da sich in diesem Gebiet jedoch fast ausschließlich Ein- bzw. Zweifamilienhäuser befinden (vgl. Abbildung 33), ist anzunehmen, dass hier typischerweise eher größere Wohnungen mit drei und mehr Räumen vorzufinden sind.

Abbildung 31: Innenstadt – Übrige – Bestand und Leerstand nach Baualter
Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Baualter Bestand gesamt | Innenstadt - Übrige | | Gesamt | |
|--------------------------------|------------------------|-------------|---------------|---------------|
| | absolut | in % | absolut | in % |
| Altbau bis 1948 | WE 14 | 33,3% | 707 | 53,5% |
| | davon leer 1 | 7,1% | 133 | 18,8% |
| DDR 1949 bis 1990 | WE 6 | 14,3% | 368 | 27,8% |
| | davon leer | | 66 | 17,9% |
| Neubau ab 1991 | WE 2 | 4,8% | 65 | 4,9% |
| | davon leer | | 6 | 9,2% |
| k.A. | WE 20 | 47,6% | 182 | 13,8% |
| | davon leer | | 1 | 0,5% |
| Gesamt | WE 42 | 100,0% | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer 1 | 2,4% | 206 | 15,6% |
| <i>Anteil am Gesamtbestand</i> | | <i>3,2%</i> | <i>100,0%</i> | |



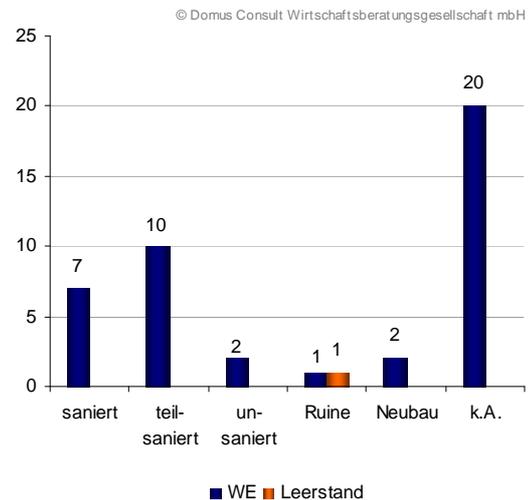
- keine Bestände der KGW und der Stadt
- Der Bestand befindet sich vollständig im Eigentum privater Eigentümer. Daher sind die Angaben zu diesem Bestand mit den Angaben zum Gesamtbestand identisch.
Anteil am Gesamtbestand Sonstige/ Private: 4,3 %

Zu knapp der Hälfte der in diesem Gebiet erfassten Wohnungen (20 WE) liegen – z.B. auf Grund baulicher Überformungen – keine belastbaren Daten zum Baualter der Ob-

jekte vor. Die restlichen 22 WE befinden sich überwiegend in Altbauten bis 1948, darunter auch die eine leere WE.

Abbildung 32: Innenstadt – Übrige – Bestand und Leerstand nach Sanierungsstand
Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Sanierungsstand Bestand gesamt | | Innenstadt - Übrige | | Gesamt | |
|-----------------------------------|------------|------------------------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| saniert | WE | 7 | 16,7% | 289 | 21,9% |
| | davon leer | | | 8 | 2,8% |
| teilsaniert | WE | 10 | 23,8% | 553 | 41,8% |
| | davon leer | | | 78 | 14,1% |
| unsaniert | WE | 2 | 4,8% | 210 | 15,9% |
| | davon leer | | | 89 | 42,4% |
| Ruine | WE | 1 | 2,4% | 27 | 2,0% |
| | davon leer | 1 | 100,0% | 24 | 88,9% |
| Neubau | WE | 2 | 4,8% | 64 | 4,8% |
| | davon leer | | | 6 | 9,4% |
| k.A. | WE | 20 | 47,6% | 179 | 13,5% |
| | davon leer | | | 1 | 0,6% |
| Gesamt | WE | 42 | 100,0% | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer | 1 | 2,4% | 206 | 15,6% |
| Anteil am Gesamtbestand | | | 3,2% | | 100,0% |



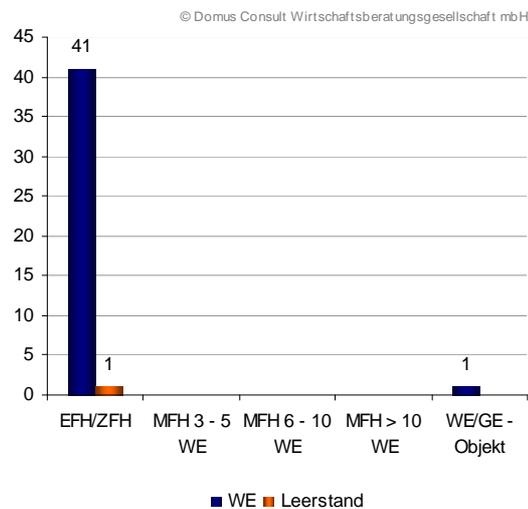
- keine Bestände der KGW und der Stadt
- Der Bestand befindet sich vollständig im Eigentum privater Eigentümer. Daher sind die Angaben zu diesem Bestand mit den Angaben zum Gesamtbestand identisch.
Anteil am Gesamtbestand Sonstige/ Private: 4,3 %

Auch zum Sanierungsstand in den übrigen Gebieten der Innenstadt liegen für 20 WE aus den genannten Gründen keine belastbaren Daten vor. Die übrigen 22 WE liegen überwiegend in sanierten (7 WE) und teilsanierten (10 WE) Objekten. Eine Ruine steht leer. Des Weiteren wurden jeweils zwei Wohnungen in unsanierten und neu gebauten Objekten erfasst.

Abbildung 33: Innenstadt – Übrige – Bestand und Leerstand nach Haustyp
 Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Haustyp Bestand gesamt | Innenstadt - Übrige | | Gesamt | | |
|---------------------------|------------------------|------|---------|-------|--------|
| | absolut | in % | absolut | in % | |
| EFH/ZFH | WE | 41 | 97,6% | 542 | 41,0% |
| | davon leer | 1 | 2,4% | 60 | 11,1% |
| MFH 3 - 5 WE | WE | | | 214 | 16,2% |
| | davon leer | | | 32 | 15,0% |
| MFH 6 - 10 WE | WE | | | 57 | 4,3% |
| | davon leer | | | 9 | 15,8% |
| MFH > 10 WE | WE | | | 357 | 27,0% |
| | davon leer | | | 78 | 21,8% |
| WE/GE - Objekt | WE | 1 | 2,4% | 152 | 11,5% |
| | davon leer | | | 27 | 17,8% |
| Gesamt | WE | 42 | 100,0% | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer | 1 | 2,4% | 206 | 15,6% |

Anteil am Gesamtbestand 3,2% 100,0%

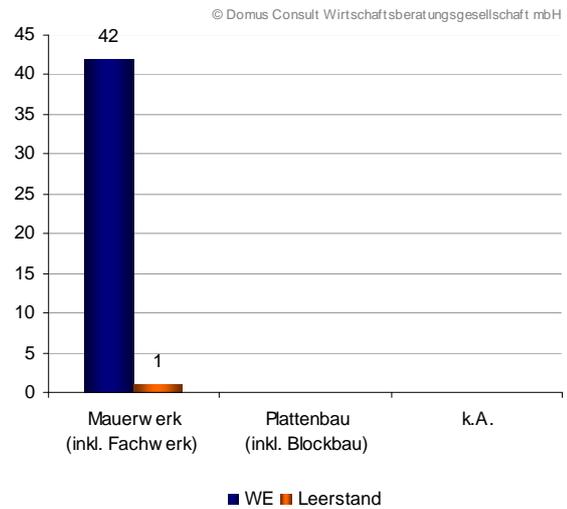


- keine Bestände der KGW und der Stadt
- Der Bestand befindet sich vollständig im Eigentum privater Eigentümer. Daher sind die Angaben zu diesem Bestand mit den Angaben zum Gesamtbestand identisch.
Anteil am Gesamtbestand Sonstige/ Private: 4,3 %

Bei den Wohnungsbeständen in den übrigen Gebieten der Innenstadt handelt es sich fast ausschließlich um Ein- oder Zweifamilienhäuser sowie ein Mischobjekt mit zusätzlicher gewerblicher Nutzung. Die leere Wohnung befindet sich im Ein- bzw. Zweifamilienhausbestand.

Abbildung 34: Innenstadt – Übrige – Bestand und Leerstand nach Bauart
 Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Bauart | Bestand gesamt | Innenstadt - Übrige | | Gesamt | |
|--|----------------|---------------------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| Mauerwerk <i>(inkl. Fachwerk)</i> | WE | 42 | 100,0% | 1.055 | 79,8% |
| | davon leer | 1 | 2,4% | 150 | 14,2% |
| Plattenbau <i>(inkl. Blockbau)</i> | WE | | | 232 | 17,5% |
| | davon leer | | | 56 | 24,1% |
| k.A. | WE | | | 35 | 2,6% |
| | davon leer | | | | |
| Gesamt | WE | 42 | 100,0% | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer | 1 | 2,4% | 206 | 15,6% |
| <i>Anteil am Gesamtbestand</i> | | | 3,2% | | 100,0% |



- keine Bestände der KGW und der Stadt
- Der Bestand befindet sich vollständig im Eigentum privater Eigentümer. Daher sind die Angaben zu diesem Bestand mit den Angaben zum Gesamtbestand identisch.
Anteil am Gesamtbestand Sonstige/ Private: 4,3 %

Sämtliche Wohnungen liegen in Gebäuden, die in Mauerwerksbauweise (einschließlich Fachwerk) errichtet wurden.

3.4.3.3. Steinlager

Das Steinlager ist ein städtebaulich homogenes Wohngebiet, das in den späten 30er-Jahren des 20. Jahrhunderts als Teil einer Werksiedlung errichtet wurde. Alle Wohneinheiten befinden sich in privatem Eigentum. Am westlichen Rand der Siedlung sind vereinzelt Einfamilienhäuser errichtet, ansonsten wird die Charakteristik des Gebietes durch Reihenhäuser bestimmt.

Das Quartier weist folgende Merkmale auf:

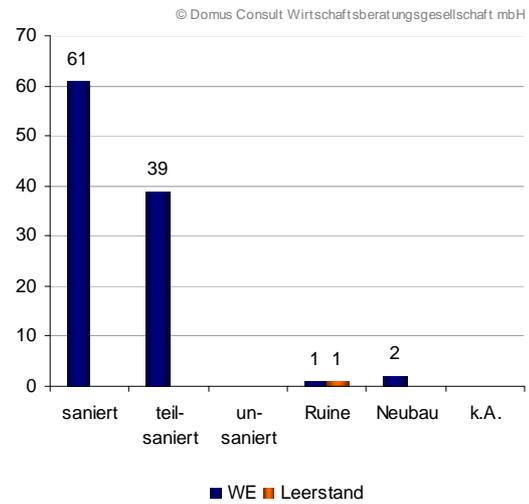
| Steinlager | |
|--|--|
| Lage im Stadtgebiet | Nördlicher Stadteingangsbereich |
| Siedlungsstruktur, städtebauliche Bedeutung | In sich geschlossene, klar strukturierte durchgrünte Siedlung; überwiegend Reihenhausbauung der 30er-Jahre |
| Funktionale Bedeutung, infrastrukturelle Ausstattung | Wohnen und soziale Infrastruktur (AWO Seniorenzentrum „Theodor Fontane“), leer stehendes Schulgebäude mit angrenzender denkmalgeschützter Sporthalle |
| Attraktivität der Wohnungsbestände | Wohnungsbestand im Privateigentum, relativ hoher Sanierungsstand |
| Qualität des Wohnumfeldes | Insgesamt ruhiger, grüner Wohnstandort, zentraler PKW-Stellplatz am zentralen Eingang der Siedlung, z.T. schlechter Straßenzustand |
| Besonderheiten | Zusammenhängendes Wohngebiet, Versorgung durch angrenzendes Einkaufszentrum gesichert |

Abbildung 35: Steinlager – Beispiele für die Baustruktur



Abbildung 37: Steinlager – Bestand und Leerstand nach Sanierungsstand
 Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Sanierungsstand Bestand gesamt | | Steinlager | | Gesamt | |
|-----------------------------------|------------|------------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| saniert | WE | 61 | 59,2% | 289 | 21,9% |
| | davon leer | | | 8 | 2,8% |
| teilsaniert | WE | 39 | 37,9% | 553 | 41,8% |
| | davon leer | | | 78 | 14,1% |
| unsaniert | WE | | | 210 | 15,9% |
| | davon leer | | | 89 | 42,4% |
| Ruine | WE | 1 | 1,0% | 27 | 2,0% |
| | davon leer | 1 | 100,0% | 24 | 88,9% |
| Neubau | WE | 2 | 1,9% | 64 | 4,8% |
| | davon leer | | | 6 | 9,4% |
| k.A. | WE | | | 179 | 13,5% |
| | davon leer | | | 1 | 0,6% |
| Gesamt | WE | 103 | 100,0% | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer | 1 | 1,0% | 206 | 15,6% |
| <i>Anteil am Gesamtbestand</i> | | | 7,8% | | 100,0% |



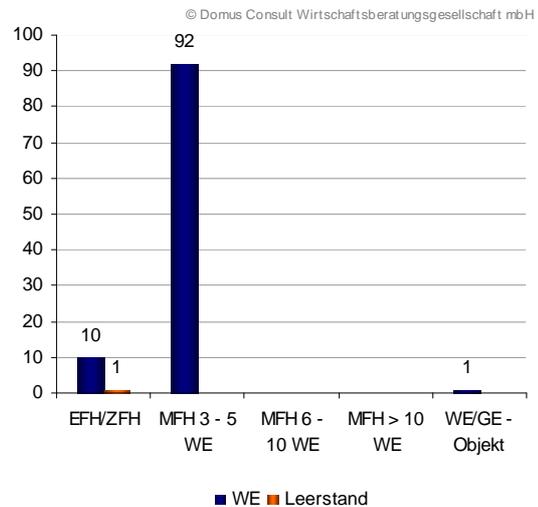
- keine Bestände der KGW und der Stadt
- Der Bestand befindet sich vollständig im Eigentum privater Eigentümer. Daher sind die Angaben zu diesem Bestand mit den Angaben zum Gesamtbestand identisch.
Anteil am Gesamtbestand Sonstige/ Private: 10,5 %

Mehr als die Hälfte der Wohnungen (61 WE bzw. 59,2 % des Gebietsbestandes) liegen in sanierten Gebäuden, 39 WE (37,9 % des Gebietsbestandes) sind zumindest teilsaniert. Eine Ruine steht leer.

Abbildung 38: Steinlager – Bestand und Leerstand nach Haustyp
 Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Haustyp Bestand gesamt | | Steinlager | | Gesamt | |
|---------------------------|------------|------------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| EFH/ZFH | WE | 10 | 9,7% | 542 | 41,0% |
| | davon leer | 1 | 10,0% | 60 | 11,1% |
| MFH 3 - 5 WE | WE | 92 | 89,3% | 214 | 16,2% |
| | davon leer | | | 32 | 15,0% |
| MFH 6 - 10 WE | WE | | | 57 | 4,3% |
| | davon leer | | | 9 | 15,8% |
| MFH > 10 WE | WE | | | 357 | 27,0% |
| | davon leer | | | 78 | 21,8% |
| WE/GE - Objekt | WE | 1 | 1,0% | 152 | 11,5% |
| | davon leer | | | 27 | 17,8% |
| Gesamt | WE | 103 | 100,0% | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer | 1 | 1,0% | 206 | 15,6% |

Anteil am Gesamtbestand: EFH/ZFH 7,8%, MFH 3-5 WE 100,0%



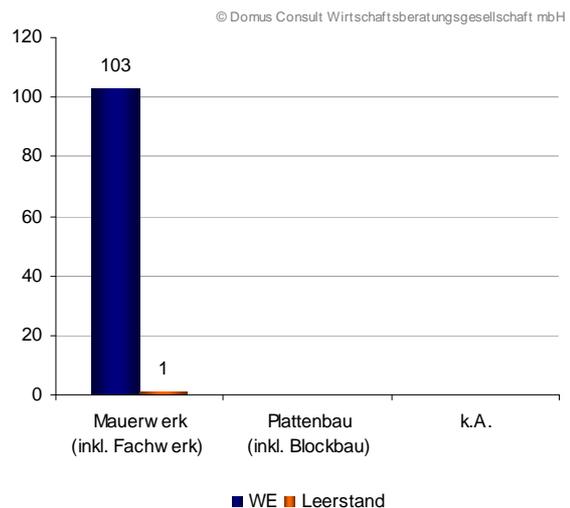
- keine Bestände der KGW und der Stadt
- Der Bestand befindet sich vollständig im Eigentum privater Eigentümer. Daher sind die Angaben zu diesem Bestand mit den Angaben zum Gesamtbestand identisch.
 Anteil am Gesamtbestand Sonstige/ Private: 10,5 %

Der Großteil der Wohnungen (92 WE bzw. 89,3 % des Gesamtwohnungsbestandes) befindet sich in Reihenhäusern mit i.d.R. vier WE. Die restlichen Wohnungen befinden sich in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern sowie einem Mischobjekt.

Abbildung 39: Steinlager – Bestand und Leerstand nach Bauart
 Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Bauart Bestand gesamt | | Steinlager | | Gesamt | |
|--------------------------------|------------|------------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| Mauerwerk (inkl. Fachwerk) | WE | 103 | 100,0% | 1.055 | 79,8% |
| | davon leer | 1 | 1,0% | 150 | 14,2% |
| Plattenbau (inkl. Blockbau) | WE | | | 232 | 17,5% |
| | davon leer | | | 56 | 24,1% |
| k.A. | WE | | | 35 | 2,6% |
| | davon leer | | | | |
| Gesamt | WE | 103 | 100,0% | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer | 1 | 1,0% | 206 | 15,6% |

Anteil am Gesamtbestand: Mauerwerk 7,8%



- keine Bestände der KGW und der Stadt
- Der Bestand befindet sich vollständig im Eigentum privater Eigentümer. Daher sind die Angaben zu diesem Bestand mit den Angaben zum Gesamtbestand identisch.
 Anteil am Gesamtbestand Sonstige/ Private: 10,5 %

Sämtliche Gebäude wurden in Mauerwerksbauweise errichtet.

3.4.3.4. Nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau

Dieses Gebiet entstand südlich des Steinlagers zwischen den westlich gelegenen Ein- und Zweifamilienhäusern der 30er-Jahre und der östlich gelegenen Bahnlinie und stellt heute einen Einwohnerschwerpunkt dar. Der Geschosswohnungsbau im nordöstlichen Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau gliedert sich in zwei Schwerpunktbereiche. Der Wohnblock entlang der Straße der Jugend entstand in den 90er-Jahren des 20. Jahrhunderts in unmittelbarer Nähe zum ebenfalls zu dieser Zeit errichteten Einkaufszentrum. Die anderen Gebiete, Platz der Einheit, Ehm-Welk-Platz und Fontaneplatz, sind durch Plattenbauten der 50er-, 60er- und 80er-Jahre geprägt. Sie bilden zwar für sich genommen eine geschlossene Baugruppe, liegen jedoch inmitten von Ein- und Zweifamilienhausbebauung und fügen sich daher auf Grund ihrer Bauart nicht in das vorherrschende Siedlungsgefüge ein.

Die Charakteristik dieses Teilgebietes stellt sich wie folgt dar:

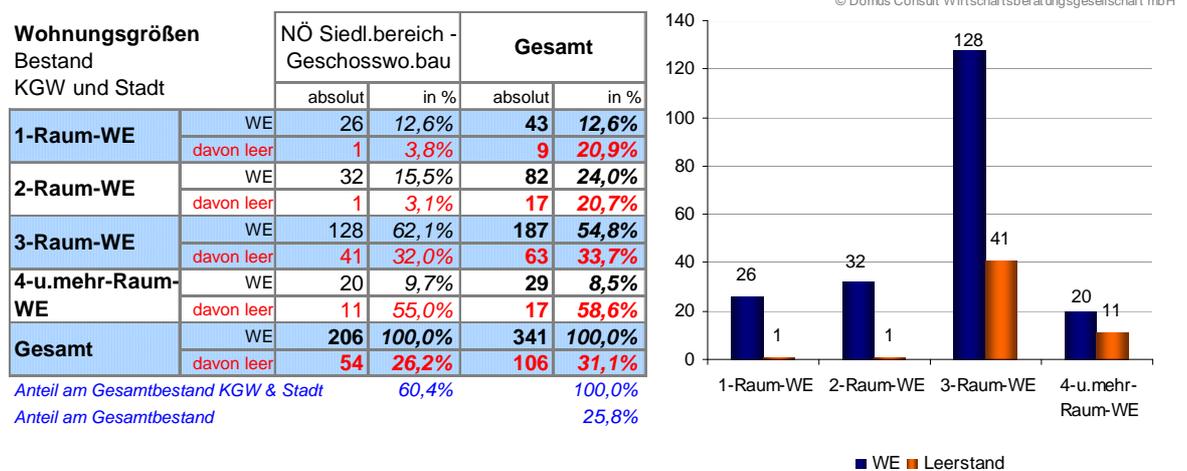
| Nordöstlicher Siedlungsbereich - Geschosswohnungsbau | |
|---|--|
| Lage im Stadtgebiet | nordöstlich der Innenstadt, am Rand des Oderberges gelegen |
| Siedlungsstruktur, städtebauliche Bedeutung | am Rande des Einkaufszentrums zwei nach 1990 errichtete kompakte Wohnblöcke, größere Wohngebiete in Plattenbauweise am Platz der Einheit, Ehm-Welk-Platz und Fontaneplatz, offene Zeilenstrukturen; die Plattenbauten sind bisher nur teilweise saniert |
| Funktionale Bedeutung, infrastrukturelle Ausstattung | Reines Wohnen |
| Attraktivität der Wohnungsbestände | Städtebaulich fragwürdige Lage der nach 1990 errichteten Wohnblöcke: zwischen Schwedter Straße, Feuerwehr und Einkaufszentrum; ruhige Lage der mehrgeschossigen Plattenbaubestände umgeben von Einzelhausbebauung und Garagenkomplexen; Nähe zu Waldgebiet; hoher Leerstand im industriellen Mietwohnungsbau |
| Qualität des Wohnumfeldes | Mangel an attraktiven Grünflächen, schlechter Zustand und eingeschränkte Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes |
| Besonderheiten | Teilsanierte Gebäude in schlechtem Zustand, wenig gepflegtes Umfeld |

Abbildung 40: Nordöstlicher Siedlungsbereich - Geschosswohnungsbau – Beispiele für die Baustruktur



Mit 312 WE haben diese Geschosswohnungsbauten einen Anteil von 23,6 % am Gesamtwohnungsbestand. Der Leerstand befindet sich schwerpunktmäßig in den Plattenbaugebieten und beträgt sanierungsbedingt 18,9 % (59 WE). Zwei Drittel der Wohnungen befinden sich im Eigentum der KGW (206 WE) und verteilen sich über den südlichen Teil des Gebietes (130 WE am Platz der Einheit, 40 WE am Ehm-Welk-Platz und 36 WE am Fontaneplatz). Die übrigen Wohnungen gehören zum Bestand der Privateigentümer Harald Fuhrmann (48 WE am Fontaneplatz) und Harald Sassenhagen (26 WE am Ehm-Welk-Platz) sowie der GbR Oderberg (32 WE in den zwei Wohnblöcken in der Straße der Jugend). Die leer stehenden Wohnungen befinden sich überwiegend in den Wohnungsbeständen der KGW am Platz der Einheit, wo 49 WE leer stehen. Die übrigen leer stehenden Wohnungen verteilen sich etwa gleichmäßig in den Beständen der jeweiligen Eigentümer am Ehm-Welk-Platz und am Fontaneplatz. Zur objektweisen Darstellung der Eigentums- bzw. Verwalterverhältnisse vgl. Übersichtsplan Anlage 3.)

Abbildung 41: Nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau – Bestand und Leerstand nach Wohnungsgrößen (KGW und Stadt)
Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse



In den Geschosswohnungsbauten der KGW im nordöstlichen Siedlungsbereich befinden sich 128 bzw. 68,4 % aller 3-Raum-Wohnungen. Innerhalb des Gebietes stellen sie mit 62,1 % den Großteil der Wohnungen dar und sind damit überdurchschnittlich stark vertreten. Hingegen liegt der Anteil der 2-Raum-Wohnungen mit 15,5 % unter dem gesamtstädtischen Anteil von 24,0 %, während die Anteile der 1-Raum-Wohnungen sowie der Wohnungen mit vier und mehr WE im Gesamtdurchschnitt liegen. Allerdings stellen die 20 Wohnungen mit vier und mehr WE knapp 69 % aller Wohnungen dieser Kategorie dar.

Der Leerstand konzentriert sich in den 3-Raum-Wohnungen (41 leere WE bzw. 32,0 %) und den Wohnungen mit vier und mehr WE (11 leere WE bzw. 55,5 %). In den kleineren 1- und 2-Raum-Wohnungen herrscht kaum Leerstand.

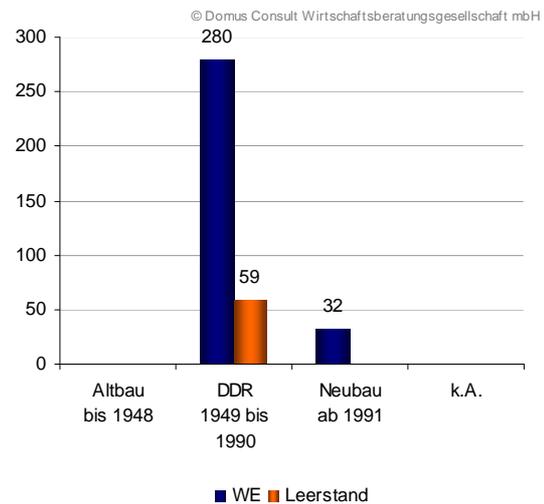
Abbildung 42: Nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau – Bestand und Leerstand nach Baualter
Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Baualter Bestand gesamt | NÖ Siedl.bereich - Geschosswobau | | Gesamt | |
|----------------------------|-------------------------------------|------------|---------------|--------------|
| | absolut | in % | absolut | in % |
| Altbau bis 1948 | WE | | 707 | 53,5% |
| | davon leer | | 133 | 18,8% |
| DDR 1949 bis 1990 | WE | 280 | 89,7% | 368 |
| | davon leer | 59 | 21,1% | 66 |
| Neubau ab 1991 | WE | 32 | 10,3% | 65 |
| | davon leer | | | 6 |
| k.A. | WE | | | 182 |
| | davon leer | | | 1 |
| Gesamt | WE | 312 | 100,0% | 1.322 |
| | davon leer | 59 | 18,9% | 206 |

Anteil am Gesamtbestand

23,6%

100,0%



| Baualter Bestand KGW & Stadt | NÖ Siedl.bereich - Geschosswobau | | Gesamt | |
|---------------------------------|-------------------------------------|------------|---------------|--------------|
| | absolut | in % | absolut | in % |
| Altbau bis 1948 | WE | | 123 | 36,1% |
| | davon leer | | 47 | 38,2% |
| DDR 1949 bis 1990 | WE | 206 | 100,0% | 218 |
| | davon leer | 54 | 26,2% | 59 |
| Neubau ab 1991 | WE | | | |
| | davon leer | | | |
| k.A. | WE | | | |
| | davon leer | | | |
| Gesamt | WE | 206 | 100,0% | 341 |
| | davon leer | 54 | 26,2% | 106 |

Anteil am Gesamtbestand KGW & Stadt

60,4%

100,0%

Anteil am Gesamtbestand

25,8%

| Baualter Bestand Sonstige/ Private (einschl. Sassenhagen, Fuhrmann, GbR) | NÖ Siedl.bereich - Geschosswobau | | Gesamt | |
|---|-------------------------------------|------------|---------------|--------------|
| | absolut | in % | absolut | in % |
| Altbau bis 1948 | WE | | 584 | 59,5% |
| | davon leer | | 86 | 14,7% |
| DDR 1949 bis 1990 | WE | 74 | 69,8% | 150 |
| | davon leer | 5 | 6,8% | 7 |
| Neubau ab 1991 | WE | 32 | 30,2% | 65 |
| | davon leer | | | 6 |
| k.A. | WE | | | 182 |
| | davon leer | | | 1 |
| Gesamt | WE | 106 | 100,0% | 981 |
| | davon leer | 5 | 4,7% | 100 |

Anteil am Gesamtbestand Sonstige/ Private

10,8%

100,0%

(einschl. Sassenhagen, Fuhrmann, GbR)

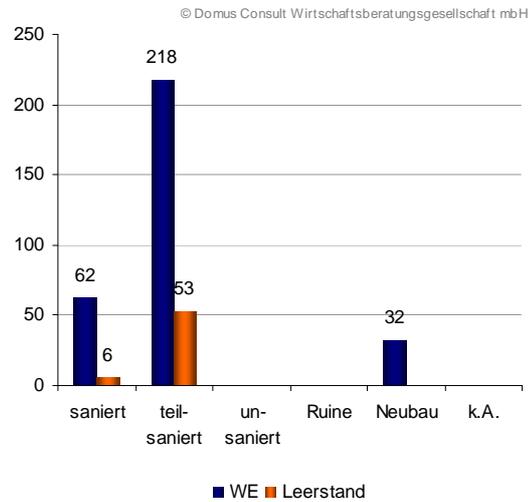
74,2%

Da dieses Gebiet erst in der Zeit der DDR entstanden ist, gibt es hier keine Altbauten. Der Großteil der Wohnungen gehört zur Kategorie der DDR-Bauten und 32 WE befinden sich in den nach 1990 errichteten Wohngebäuden. Die leer stehenden Wohnungen befinden sich alle in den DDR-Objekten.

Abbildung 43: Nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau – Bestand und Leerstand nach Sanierungsstand
 Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Sanierungsstand | Bestand gesamt | NÖ Siedl.bereich - Geschosswobau | | Gesamt | |
|-----------------|----------------|----------------------------------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| saniert | WE | 62 | 19,9% | 289 | 21,9% |
| | davon leer | 6 | 9,7% | 8 | 2,8% |
| teilsaniert | WE | 218 | 69,9% | 553 | 41,8% |
| | davon leer | 53 | 24,3% | 78 | 14,1% |
| unsaniert | WE | | | 210 | 15,9% |
| | davon leer | | | 89 | 42,4% |
| Ruine | WE | | | 27 | 2,0% |
| | davon leer | | | 24 | 88,9% |
| Neubau | WE | 32 | 10,3% | 64 | 4,8% |
| | davon leer | | | 6 | 9,4% |
| k.A. | WE | | | 179 | 13,5% |
| | davon leer | | | 1 | 0,6% |
| Gesamt | WE | 312 | 100,0% | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer | 59 | 18,9% | 206 | 15,6% |

Anteil am Gesamtbestand 23,6% 100,0%



© Domus Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

| Sanierungsstand | Bestand KGW & Stadt | NÖ Siedl.bereich - Geschosswobau | | Gesamt | |
|-----------------|---------------------|----------------------------------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| saniert | WE | 36 | 17,5% | 53 | 15,5% |
| | davon leer | 3 | 8,3% | 3 | 5,7% |
| teilsaniert | WE | 170 | 82,5% | 211 | 61,9% |
| | davon leer | 51 | 30,0% | 60 | 28,4% |
| unsaniert | WE | | | 76 | 22,3% |
| | davon leer | | | 42 | 55,3% |
| Ruine | WE | | | 1 | 0,3% |
| | davon leer | | | 1 | 100,0% |
| Neubau | WE | | | | |
| | davon leer | | | | |
| k.A. | WE | | | | |
| | davon leer | | | | |
| Gesamt | WE | 206 | 100,0% | 341 | 100,0% |
| | davon leer | 54 | 26,2% | 106 | 31,1% |

Anteil am Gesamtbestand KGW & Stadt 60,4% 100,0%
 Anteil am Gesamtbestand 25,8%

| Sanierungsstand | Bestand Sonstige/ Private (einschl. Sassenhagen, Fuhrmann, GbR) | NÖ Siedl.bereich - Geschosswobau | | Gesamt | |
|-----------------|---|----------------------------------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| saniert | WE | 26 | 24,5% | 236 | 24,1% |
| | davon leer | 3 | 11,5% | 5 | 2,1% |
| teilsaniert | WE | 48 | 45,3% | 342 | 34,9% |
| | davon leer | 2 | 4,2% | 18 | 5,3% |
| unsaniert | WE | | | 134 | 13,7% |
| | davon leer | | | 47 | 35,1% |
| Ruine | WE | | | 26 | 2,7% |
| | davon leer | | | 23 | 88,5% |
| Neubau | WE | 32 | 30,2% | 64 | 18,8% |
| | davon leer | | | 6 | 9,4% |
| k.A. | WE | | | 179 | 52,5% |
| | davon leer | | | 1 | 0,6% |
| Gesamt | WE | 106 | 100,0% | 981 | 146,5% |
| | davon leer | 5 | 4,7% | 100 | 10,2% |

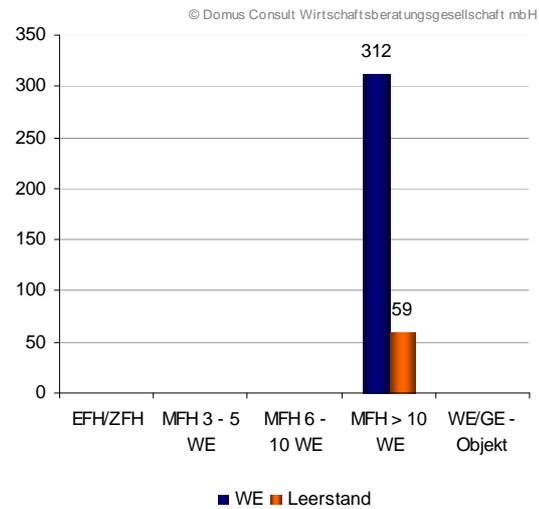
Anteil am Gesamtbestand Sonstige/ Private 10,8% 100,0%
 Anteil am Gesamtbestand 74,2%

Der überwiegende Teil der Wohnungen (218 WE bzw. 82,5% des Gebietsbestandes) befindet sich in erst teilweise sanierten Objekten. In diesen Beständen konzentriert sich auch der Wohnungsleerstand.

Abbildung 44: Nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau – Bestand und Leerstand nach Haustyp
 Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Haustyp Bestand gesamt | NÖ Siedl.bereich - Geschosswobau | | Gesamt | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------|---------|-------|--------|
| | absolut | in % | absolut | in % | |
| EFH/ZFH | WE | | 542 | 41,0% | |
| | davon leer | | 60 | 11,1% | |
| MFH 3 - 5 WE | WE | | 214 | 16,2% | |
| | davon leer | | 32 | 15,0% | |
| MFH 6 - 10 WE | WE | | 57 | 4,3% | |
| | davon leer | | 9 | 15,8% | |
| MFH > 10 WE | WE | 312 | 100,0% | 357 | 27,0% |
| | davon leer | 59 | 18,9% | 78 | 21,8% |
| WE/GE - Objekt | WE | | 152 | 11,5% | |
| | davon leer | | 27 | 17,8% | |
| Gesamt | WE | 312 | 100,0% | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer | 59 | 18,9% | 206 | 15,6% |

Anteil am Gesamtbestand 23,6% 100,0%



| Haustyp Bestand KGW & Stadt | NÖ Siedl.bereich - Geschosswobau | | Gesamt | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|------|---------|--------|--------|
| | absolut | in % | absolut | in % | |
| EFH/ZFH | WE | | 1 | 0,3% | |
| | davon leer | | 1 | 100,0% | |
| MFH 3 - 5 WE | WE | | 50 | 14,7% | |
| | davon leer | | 21 | 42,0% | |
| MFH 6 - 10 WE | WE | | 18 | 5,3% | |
| | davon leer | | 2 | 11,1% | |
| MFH > 10 WE | WE | 206 | 100,0% | 251 | 73,6% |
| | davon leer | 54 | 26,2% | 73 | 29,1% |
| WE/GE - Objekt | WE | | 21 | 6,2% | |
| | davon leer | | 9 | 42,9% | |
| Gesamt | WE | 206 | 100,0% | 341 | 100,0% |
| | davon leer | 54 | 26,2% | 106 | 31,1% |

Anteil am Gesamtbestand KGW & Stadt 60,4% 100,0%
 Anteil am Gesamtbestand 25,8%

| Haustyp Bestand Sonstige/ Private (einschl. Sassenhagen, Fuhrmann, GbR) | NÖ Siedl.bereich - Geschosswobau | | Gesamt | | |
|--|-------------------------------------|------|---------|-------|--------|
| | absolut | in % | absolut | in % | |
| EFH/ZFH | WE | | 541 | 55,1% | |
| | davon leer | | 59 | 10,9% | |
| MFH 3 - 5 WE | WE | | 164 | 16,7% | |
| | davon leer | | 11 | 6,7% | |
| MFH 6 - 10 WE | WE | | 39 | 4,0% | |
| | davon leer | | 7 | 17,9% | |
| MFH > 10 WE | WE | 106 | 100,0% | 106 | 10,8% |
| | davon leer | 5 | 4,7% | 5 | 4,7% |
| WE/GE-Objekt | WE | | 131 | 13,4% | |
| | davon leer | | 18 | 13,7% | |
| Gesamt | WE | 106 | 100,0% | 981 | 100,0% |
| | davon leer | 5 | 4,7% | 100 | 10,2% |

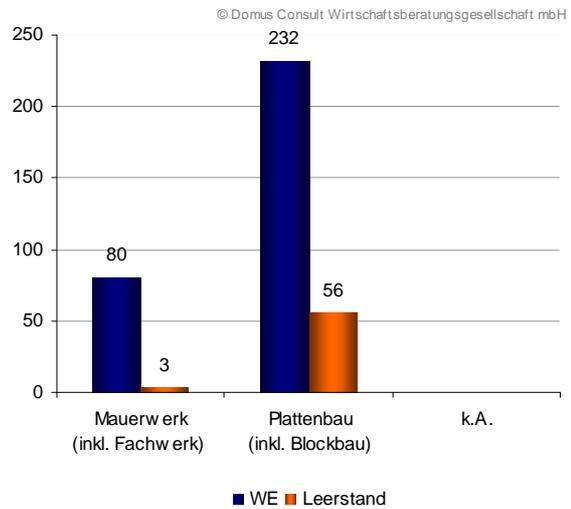
Anteil am Gesamtbestand Sonstige/ Private 10,8% 100,0%
 Anteil am Gesamtbestand 74,2%

Zu den Geschosswohnungsbauten gehören jeweils zwischen 12 WE (am Fontaneplatz und am Ehm-Welk-Platz) und 40 WE (am Ehm-Welk-Platz). Die Mehrzahl der Objekte verfügt über jeweils 20 WE (am Platz der Einheit).

Abbildung 45: Nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau – Bestand und Leerstand nach Bauart
 Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Bauart | Bestand gesamt | NÖ Siedl.bereich - Geschosswobau | | Gesamt | |
|--|----------------|----------------------------------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| Mauerwerk <i>(inkl. Fachwerk)</i> | WE | 80 | 25,6% | 1.055 | 79,8% |
| | davon leer | 3 | 3,8% | 150 | 14,2% |
| Plattenbau <i>(inkl. Blockbau)</i> | WE | 232 | 74,4% | 232 | 17,5% |
| | davon leer | 56 | 24,1% | 56 | 24,1% |
| k.A. | WE | | | 35 | 2,6% |
| | davon leer | | | | |
| Gesamt | WE | 312 | 100,0% | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer | 59 | 18,9% | 206 | 15,6% |

Anteil am Gesamtbestand 23,6% 100,0%



| Bauart | Bestand KGW & Stadt | NÖ Siedl.bereich - Geschosswobau | | Gesamt | |
|--|---------------------|----------------------------------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| Mauerwerk <i>(inkl. Fachwerk)</i> | WE | 36 | 17,5% | 171 | 50,1% |
| | davon leer | 3 | 8,3% | 55 | 32,2% |
| Plattenbau <i>(inkl. Blockbau)</i> | WE | 170 | 82,5% | 170 | 49,9% |
| | davon leer | 51 | 30,0% | 51 | 30,0% |
| k.A. | WE | | | | |
| | davon leer | | | | |
| Gesamt | WE | 206 | 100,0% | 341 | 100,0% |
| | davon leer | 54 | 26,2% | 106 | 31,1% |

Anteil am Gesamtbestand KGW & Stadt 60,4% 100,0%
 Anteil am Gesamtbestand 25,8%

| Bauart | Bestand Sonstige/ Private (einschl. Sassenhagen, Fuhrmann, GbR) | NÖ Siedl.bereich - Geschosswobau | | Gesamt | |
|--|---|----------------------------------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| Mauerwerk <i>(inkl. Fachwerk)</i> | WE | 44 | 41,5% | 884 | 90,1% |
| | davon leer | | | 95 | 10,7% |
| Plattenbau <i>(inkl. Blockbau)</i> | WE | 62 | 58,5% | 62 | 6,3% |
| | davon leer | 5 | 8,1% | 5 | 8,1% |
| k.A. | WE | | | 35 | 3,6% |
| | davon leer | | | | |
| Gesamt | WE | 106 | 100,0% | 981 | 100,0% |
| | davon leer | 5 | 4,7% | 100 | 10,2% |

Anteil am Gesamtbestand Sonstige/ Private 10,8% 100,0%
 Anteil am Gesamtbestand 74,2%

Bei den Geschosswohnungsbauten im nordöstlichen Siedlungsbereich handelt es sich überwiegend um Plattenbauten (einschließlich Blockbauten). Ein Teil der Objekte wurde in Mauerwerksbauweise errichtet.

3.4.3.5. Nordöstlicher Siedlungsbereich – Übrige Gebiete

Bei der übrigen Wohnbebauung im nordöstlichen Siedlungsbereich liegen relativ einheitliche Baustrukturen vor, die sich lediglich in ihrer Entstehungszeit unterscheiden. Entlang der Straße der Jugend herrscht eine gleichförmige Ein- und Zweifamilienhausbebauung der 30er-Jahre vor. Die Bebauung entlang des Kiefernwegs und Fliederwegs ist in ihrer Entstehungszeit durchmisch. Dort stehen sowohl Ein- und kleine Mehrfamilienhäuser, die in der Zeit zwischen 1948 und 1990 entstanden sind, als auch Alt- und Neubauten. Es handelt sich hierbei um eine durchgrünte Bebauung in Randlage in direkter Nähe zum angrenzenden Waldgebiet.

Dieses Gebiet wird wie folgt charakterisiert:

| Nordöstlicher Siedlungsbereich – Übrige Gebiete | |
|--|--|
| Lage im Stadtgebiet | nordöstlich der Innenstadt, am Rand des Oderberg gelegen |
| Siedlungsstruktur, städtebauliche Bedeutung | überwiegend Einzel- und Doppelhausbebauung in 30er-, 60er-Jahren und nach 1990 errichtet |
| Funktionale Bedeutung, infrastrukturelle Ausstattung | Reines Wohnen, gut erschlossen |
| Attraktivität der Wohnungsbestände | Wohnungsbestand in Privateigentum |
| Qualität des Wohnumfeldes | Eigenheime mit Garten und angrenzenden Grünflächen |
| Besonderheiten | Begrenzte Zahl an Bauflächen für Einfamilienhäuser; Wohngebäude in industrieller Bauweise störend im Siedlungsgefüge |

Abbildung 46: Nordöstlicher Siedlungsbereich – Übrige – Beispiele für die Baustruktur



Die in diesem Gebiet ermittelten 119 WE (9,0 des Gesamtbestandes in Oderberg) befinden sich ausschließlich in privatem, überwiegend selbstgenutztem Eigentum. Das erklärt auch den geringen Leerstand des Gebietes von 0,8 %.

Auch in den übrigen Gebieten des nordöstlichen Siedlungsbereiches können zu den Wohnungsgrößen keine genaueren Angaben gemacht werden, da die KGW und die Stadt hier nicht über Bestände verfügen. Da jedoch auch in diesem Gebiet die Wohnbebauung überwiegend aus Ein- bzw. Zweifamilienhäuser besteht (vgl. Abbildung 33), ist anzunehmen, dass sich in den Wohnhäusern eher größere Wohnungen mit drei und mehr Räumen befinden.

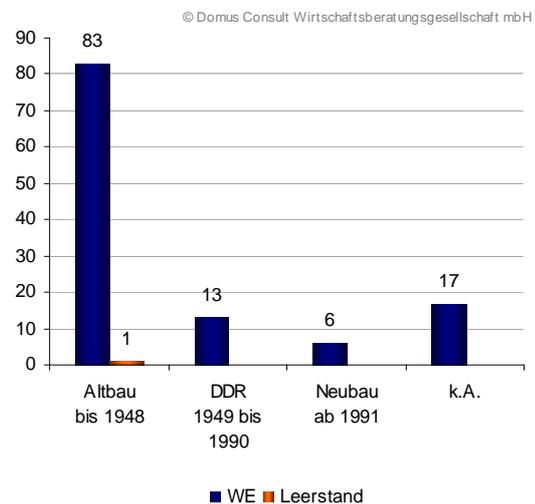
Abbildung 47: Nordöstlicher Siedlungsbereich – Übrige – Bestand und Leerstand nach Baualter
Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Baualter | Bestand gesamt | NÖ Siedlungsbereich - Übrige | | Gesamt | |
|-------------------|----------------|------------------------------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| Altbau bis 1948 | WE | 83 | 69,7% | 707 | 53,5% |
| | davon leer | 1 | 1,2% | 133 | 18,8% |
| DDR 1949 bis 1990 | WE | 13 | 10,9% | 368 | 27,8% |
| | davon leer | | | 66 | 17,9% |
| Neubau ab 1991 | WE | 6 | 5,0% | 65 | 4,9% |
| | davon leer | | | 6 | 9,2% |
| k.A. | WE | 17 | 14,3% | 182 | 13,8% |
| | davon leer | | | 1 | 0,5% |
| Gesamt | WE | 119 | 100,0% | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer | 1 | 0,8% | 206 | 15,6% |

Anteil am Gesamtbestand

9,0%

100,0%



- keine Bestände der KGW und der Stadt

- Der Bestand befindet sich vollständig im Eigentum privater Eigentümer. Daher sind die Angaben zu diesem Bestand mit den Angaben zum Gesamtbestand identisch.

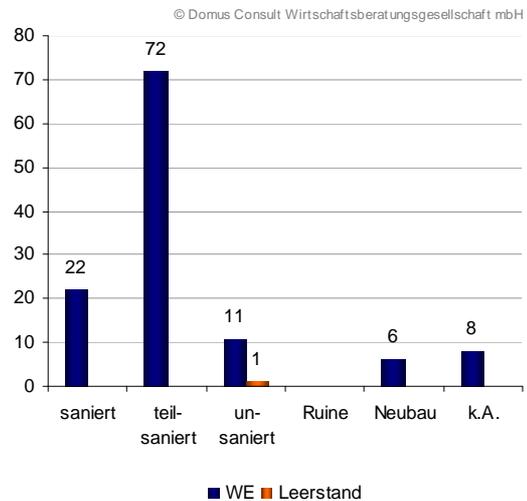
Anteil am Gesamtbestand Sonstige/ Private: 12,1 %

Die übrigen Gebiete im nordöstlichen Siedlungsbereich weisen einen großen Bestand (insgesamt 83 WE bzw. 69,7 % des Gebietsbestandes) an Altbauten auf, überwiegend entlang der Straße der Jugend. In Objekten aus der Zeit der DDR zwischen 1949 und 1990 liegen weitere 13 WE, in nach 1990 neu gebauten Objekten 6 WE. Für 17 erfasste Wohnungen liegen keine genauen Daten zu ihrem Baualter vor.

Abbildung 48: Nordöstlicher Siedlungsbereich – Übrige – Bestand und Leerstand nach Sanierungsstand
 Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Sanierungsstand | Bestand gesamt | NÖ Siedlungsbereich - Übrige | | Gesamt | |
|-----------------|----------------|------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| saniert | WE | 22 | 18,5% | 289 | 21,9% |
| | davon leer | | | 8 | 2,8% |
| teilsaniert | WE | 72 | 60,5% | 553 | 41,8% |
| | davon leer | | | 78 | 14,1% |
| unsaniert | WE | 11 | 9,2% | 210 | 15,9% |
| | davon leer | 1 | 9,1% | 89 | 42,4% |
| Ruine | WE | | | 27 | 2,0% |
| | davon leer | | | 24 | 88,9% |
| Neubau | WE | 6 | 5,0% | 64 | 4,8% |
| | davon leer | | | 6 | 9,4% |
| k.A. | WE | 8 | 6,7% | 179 | 13,5% |
| | davon leer | | | 1 | 0,6% |
| Gesamt | WE | 119 | 100,0% | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer | 1 | 0,8% | 206 | 15,6% |

Anteil am Gesamtbestand 9,0% 100,0%



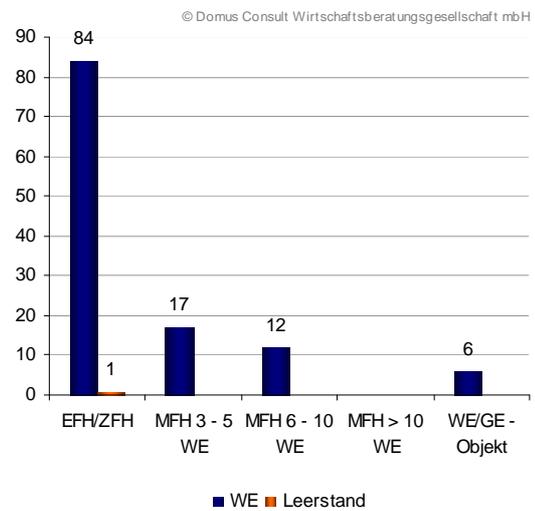
- keine Bestände der KGW und der Stadt
- Der Bestand befindet sich vollständig im Eigentum privater Eigentümer. Daher sind die Angaben zu diesem Bestand mit den Angaben zum Gesamtbestand identisch.
Anteil am Gesamtbestand Sonstige/ Private: 12,1 %

Der Sanierungsstand ist mit 22 sanierten WE (18,5 % des Gebietsbestandes) in den übrigen Gebieten des nordöstlichen Siedlungsbereiches etwas geringer als im gesamtstädtischen Vergleich. Der überwiegende Teil der Wohnungen (72 WE bzw. 60,5 % des Gebietsbestandes) liegt in erst teilsanierten Objekten. Es gibt auch einige Wohnungen in unsanierten Objekten, darunter eine leer stehende Wohnung, sowie in Neubauten nach 1990. Für acht Wohnungen liegen keine genauen Daten bezüglich des Sanierungsstandes der Objekte vor.

Abbildung 49: Nordöstlicher Siedlungsbereich – Übrige – Bestand und Leerstand nach Haustyp
 Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Haustyp Bestand gesamt | NÖ Siedlungs- bereich - Übrige | | Gesamt | | |
|---------------------------|-----------------------------------|---------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| EFH/ZFH | WE | 84 | 70,6% | 542 | 41,0% |
| | davon leer | 1 | 1,2% | 60 | 11,1% |
| MFH 3 - 5 WE | WE | 17 | 14,3% | 214 | 16,2% |
| | davon leer | | | 32 | 15,0% |
| MFH 6 - 10 WE | WE | 12 | 10,1% | 57 | 4,3% |
| | davon leer | | | 9 | 15,8% |
| MFH > 10 WE | WE | | | 357 | 27,0% |
| | davon leer | | | 78 | 21,8% |
| WE/GE - Objekt | WE | 6 | 5,0% | 152 | 11,5% |
| | davon leer | | | 27 | 17,8% |
| Gesamt | WE | 119 | 100,0% | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer | 1 | 0,8% | 206 | 15,6% |

Anteil am Gesamtbestand 9,0% 100,0%

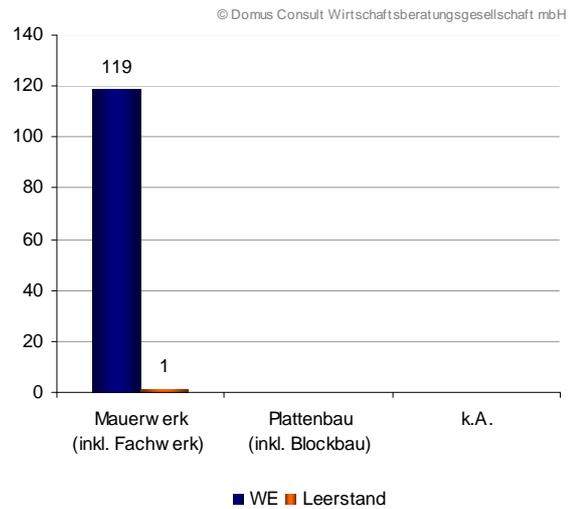


- keine Bestände der KGW und der Stadt
- Der Bestand befindet sich vollständig im Eigentum privater Eigentümer. Daher sind die Angaben zu diesem Bestand mit den Angaben zum Gesamtbestand identisch.
Anteil am Gesamtbestand Sonstige/ Private: 12,1 %

In den übrigen Gebieten des nordöstlichen Siedlungsbereiches befinden sich insgesamt mehr als 70 % der Wohnungen (84 WE) in Ein- oder Zweifamilienhäusern. Bei den kleineren Mehrfamilienhäusern mit drei bis maximal sechs WE handelt es sich teilweise um Reihenhäuser. Zu einigen Objekten gehören auch Gewerbeeinheiten.

Abbildung 50: Nordöstlicher Siedlungsbereich – Übrige – Bestand und Leerstand nach Bauart
 Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Bauart | | NÖ Siedlungs- bereich - Übrige | | Gesamt | |
|--|------------|-----------------------------------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| Bestand gesamt | | | | | |
| Mauerwerk <i>(inkl. Fachwerk)</i> | WE | 119 | 100,0% | 1.055 | 79,8% |
| | davon leer | 1 | 0,8% | 150 | 14,2% |
| Plattenbau <i>(inkl. Blockbau)</i> | WE | | | 232 | 17,5% |
| | davon leer | | | 56 | 24,1% |
| k.A. | WE | | | 35 | 2,6% |
| | davon leer | | | | |
| Gesamt | WE | 119 | 100,0% | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer | 1 | 0,8% | 206 | 15,6% |
| <i>Anteil am Gesamtbestand</i> | | | 9,0% | | 100,0% |



- keine Bestände der KGW und der Stadt
- Der Bestand befindet sich vollständig im Eigentum privater Eigentümer. Daher sind die Angaben zu diesem Bestand mit den Angaben zum Gesamtbestand identisch.
Anteil am Gesamtbestand Sonstige/ Private: 12,1 %

Sämtliche Wohnungen befinden sich in Mauerwerksbauten.

3.4.3.6. Südliche Vorstadt

Der Bereich der südlichen Vorstadt zeichnet sich durch eine gewachsene Baustruktur entlang der Einfallstraße B 158 aus Richtung Bad Freienwalde, aber auch entlang des südlichen Ufers der Alten Oder ab. Die teilweise gemischte Nutzung der Gebäude – im Erdgeschoss Gewerbe und in den darüber liegenden Etagen Wohnen – nimmt in Richtung Altes Bruch ab. Die Mehrzahl der Gebäude ist teilsaniert bzw. saniert. Entlang der Straße Altes Bruch nimmt die Bebauungsdichte deutlich ab. Am Ende der Straße Altes Bruch befinden sich der Yachthafen Marina Oderberg und die Oderberger Stahlbau GmbH.

Der Uferbereich ist nur am Ende der Hermann-Seidel-Straße erlebbar. Dort befinden sich auch Karten und Hinweisschilder für die örtliche Umgebung.

Die südliche Vorstadt weist folgende Merkmale auf:

| Südliche Vorstadt | |
|--|---|
| Lage im Stadtgebiet | südlich der Innenstadt und der Alten Oder gelegen |
| Siedlungsstruktur, städtebauliche Bedeutung | Hermann-Seidel-Straße (B 158) als Verlängerung der Freienwalder Straße, Haupteinfallstraße von Süden in die Stadt mit straßenbegleitender Bebauung, überwiegend gründerzeitlich geprägte Bebauung |
| Funktionale Bedeutung, infrastrukturelle Ausstattung | Wohnen und Gewerbe; in den Nebenstraßen überwiegend reines Wohnen |
| Attraktivität der Wohnungsbestände | Teilweise ruinöser Zustand der Gebäude mit daraus resultierendem Leerstand, entlang der Alten Oder ruhiges Wohnen |
| Qualität des Wohnumfeldes | Parkraumgestaltung entlang der Hermann-Seidel-Straße, in Teilen gestalteter Uferbereich |
| Besonderheiten | Museumsanlage mit Museumsschiff „Riesa“, Kanuverleih, Bootsanlegestellen, Bollwerk sowie direkte Verkehrsverbindung zum Yachthafen Marina Oderberg und Stahlbau GmbH |

Abbildung 51: Südliche Vorstadt – Beispiele für die Baustruktur

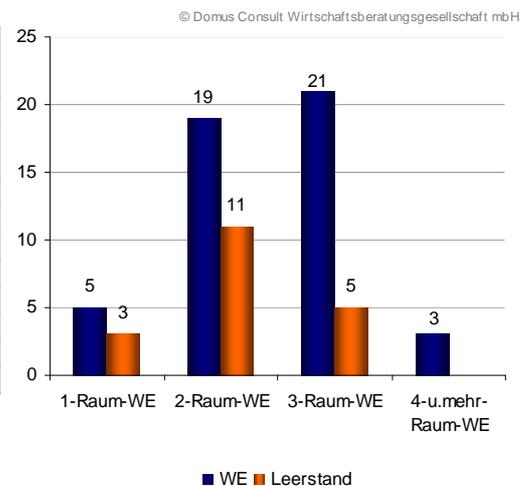


In diesem Gebiet befinden sich mit 156 Wohnungen 11,8 % des Gesamtbestandes der Stadt. Davon verfügen die privaten Eigentümer über 108 Wohnungen, was mehr als 69 % des Wohnungsbestandes in diesem Gebiet entspricht. Die KGW verfügt dort über 48 WE (30,8 % des Gebietsbestandes). (Zur objektweisen Darstellung der Eigentums- bzw. Verwalterverhältnisse vgl. Übersichtsplan Anlage 4.)

Insgesamt standen zum Erhebungszeitpunkt in diesem Gebiet 23,1 % der Wohnungen leer. Dies ist die zweithöchste Leerstandsquote nach der Leerstandsquote im Sanierungsgebiet der Innenstadt und liegt deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Davon betroffen sind insbesondere die Wohnungen der KGW mit einer Leerstandsquote von 39,6 % (19 leere WE), während der Leerstand in den Beständen der privaten Eigentümer mit 15,7 % (17 leere WE) im gesamtstädtischen Durchschnitt liegt.

Abbildung 52: Südliche Vorstadt – Bestand und Leerstand nach Wohnungsgrößen (KGW und Stadt)
Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse

| Wohnungsgrößen Bestand KGW und Stadt | Südliche Vorstadt | | Gesamt | | |
|--|-------------------|-------|---------|--------|--------|
| | absolut | in % | absolut | in % | |
| 1-Raum-WE | WE | 5 | 10,4% | 43 | 12,6% |
| | davon leer | 3 | 60,0% | 9 | 20,9% |
| 2-Raum-WE | WE | 19 | 39,6% | 82 | 24,0% |
| | davon leer | 11 | 57,9% | 17 | 20,7% |
| 3-Raum-WE | WE | 21 | 43,8% | 187 | 54,8% |
| | davon leer | 5 | 23,8% | 63 | 33,7% |
| 4-u.mehr-Raum-WE | WE | 3 | 6,3% | 29 | 8,5% |
| | davon leer | | | 17 | 58,6% |
| Gesamt | WE | 48 | 100,0% | 341 | 100,0% |
| | davon leer | 19 | 39,6% | 106 | 31,1% |
| Anteil am Gesamtbestand KGW & Stadt | | 14,1% | | 100,0% | |
| Anteil am Gesamtbestand | | | | 25,8% | |

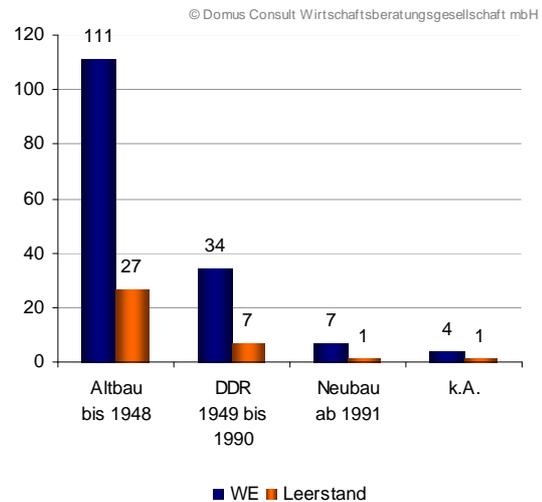


Die Verteilung der Wohnungsgrößen unterscheidet sich im Teilraum südliche Vorstadt insofern vom gesamtstädtischen Durchschnitt, dass hier der Anteil der 2-Raum-Wohnungen mit 39,6 % deutlich höher als im Gesamtdurchschnitt ist, während der Anteil der 3-Raum-Wohnungen mit 43,8 % darunter liegt. Vom Leerstand sind die 2-Raum-Wohnungen mit 57,9 % besonders stark betroffen, es stehen aber auch drei der fünf 1-Raum-Wohnungen leer.

Abbildung 53: Südliche Vorstadt – Bestand und Leerstand nach Baualter
 Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Baualter Bestand gesamt | Südliche Vorstadt | | Gesamt | |
|--------------------------|-------------------|--------|--------------|---------------|
| | absolut | in % | absolut | in % |
| Altbau bis 1948 | WE 111 | 71,2% | 707 | 53,5% |
| | davon leer 27 | 24,3% | 133 | 18,8% |
| DDR 1949 bis 1990 | WE 34 | 21,8% | 368 | 27,8% |
| | davon leer 7 | 20,6% | 66 | 17,9% |
| Neubau ab 1991 | WE 7 | 4,5% | 65 | 4,9% |
| | davon leer 1 | 14,3% | 6 | 9,2% |
| k.A. | WE 4 | 2,6% | 182 | 13,8% |
| | davon leer 1 | 25,0% | 1 | 0,5% |
| Gesamt | WE 156 | 100,0% | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer 36 | 23,1% | 206 | 15,6% |

Anteil am Gesamtbestand 11,8% 100,0%



| Baualter Bestand KGW & Stadt | Südliche Vorstadt | | Gesamt | |
|------------------------------|-------------------|--------|------------|---------------|
| | absolut | in % | absolut | in % |
| Altbau bis 1948 | WE 36 | 75,0% | 123 | 36,1% |
| | davon leer 14 | 38,9% | 47 | 38,2% |
| DDR 1949 bis 1990 | WE 12 | 25,0% | 218 | 63,9% |
| | davon leer 5 | 41,7% | 59 | 27,1% |
| Neubau ab 1991 | WE | | | |
| | davon leer | | | |
| k.A. | WE | | | |
| | davon leer | | | |
| Gesamt | WE 48 | 100,0% | 341 | 100,0% |
| | davon leer 19 | 39,6% | 106 | 31,1% |

Anteil am Gesamtbestand KGW & Stadt 14,1% 100,0%
 Anteil am Gesamtbestand 25,8%

| Baualter Bestand Sonstige/ Private (einschl. Sassenhagen, Fuhrmann, GbR) | Südliche Vorstadt | | Gesamt | |
|--|-------------------|--------|------------|---------------|
| | absolut | in % | absolut | in % |
| Altbau bis 1948 | WE 75 | 69,4% | 584 | 59,5% |
| | davon leer 13 | 17,3% | 86 | 14,7% |
| DDR 1949 bis 1990 | WE 22 | 20,4% | 150 | 15,3% |
| | davon leer 2 | 9,1% | 7 | 4,7% |
| Neubau ab 1991 | WE 7 | 6,5% | 65 | 6,6% |
| | davon leer 1 | 14,3% | 6 | 9,2% |
| k.A. | WE 4 | 3,7% | 182 | 18,6% |
| | davon leer 1 | 25,0% | 1 | 0,5% |
| Gesamt | WE 108 | 100,0% | 981 | 100,0% |
| | davon leer 17 | 15,7% | 100 | 10,2% |

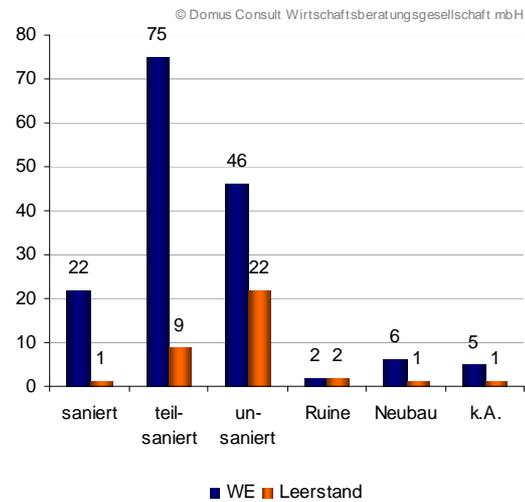
Anteil am Gesamtbestand Sonstige/ Private (einschl. Sassenhagen, Fuhrmann, GbR) 11,0% 100,0%
 Anteil am Gesamtbestand 74,2%

Im Teilraum südliche Vorstadt befindet sich mehr als die Hälfte der Wohnungen in Altbauten bis 1948, wovon etwa zwei Drittel Privatbestand ist. Knapp 22 % der Wohnungen liegen in Objekten aus der DDR-Zeit zwischen 1949 und 1990. Der Leerstand ist sowohl in den Altbau- als auch in den DDR-Beständen überdurchschnittlich hoch, wobei die KGW etwas höhere Leerstandsquoten als die sonstigen bzw. privaten Eigentümer zu verzeichnen hat.

Abbildung 54: Südliche Vorstadt – Bestand und Leerstand nach Sanierungsstand
 Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Sanierungsstand Bestand gesamt | | Südliche Vorstadt | | Gesamt | |
|-----------------------------------|------------|-------------------|---------------|--------------|---------------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| saniert | WE | 22 | 14,1% | 289 | 21,9% |
| | davon leer | 1 | 4,5% | 8 | 2,8% |
| teilsaniert | WE | 75 | 48,1% | 553 | 41,8% |
| | davon leer | 9 | 12,0% | 78 | 14,1% |
| unsaniert | WE | 46 | 29,5% | 210 | 15,9% |
| | davon leer | 22 | 47,8% | 89 | 42,4% |
| Ruine | WE | 2 | 1,3% | 27 | 2,0% |
| | davon leer | 2 | 100,0% | 24 | 88,9% |
| Neubau | WE | 6 | 3,8% | 64 | 4,8% |
| | davon leer | 1 | 16,7% | 6 | 9,4% |
| k.A. | WE | 5 | 3,2% | 179 | 13,5% |
| | davon leer | 1 | 20,0% | 1 | 0,6% |
| Gesamt | WE | 156 | 100,0% | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer | 36 | 23,1% | 206 | 15,6% |

Anteil am Gesamtbestand 11,8% 100,0%



| Sanierungsstand Bestand KGW & Stadt | | Südliche Vorstadt | | Gesamt | |
|--|------------|-------------------|---------------|------------|---------------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| saniert | WE | | | 53 | 15,5% |
| | davon leer | | | 3 | 5,7% |
| teilsaniert | WE | 18 | 37,5% | 211 | 61,9% |
| | davon leer | 4 | 22,2% | 60 | 28,4% |
| unsaniert | WE | 30 | 62,5% | 76 | 22,3% |
| | davon leer | 15 | 50,0% | 42 | 55,3% |
| Ruine | WE | | | 1 | 0,3% |
| | davon leer | | | 1 | 100,0% |
| Neubau | WE | | | | |
| | davon leer | | | | |
| k.A. | WE | | | | |
| | davon leer | | | | |
| Gesamt | WE | 48 | 100,0% | 341 | 100,0% |
| | davon leer | 19 | 39,6% | 106 | 31,1% |

Anteil am Gesamtbestand KGW & Stadt 14,1% 100,0%
 Anteil am Gesamtbestand 25,8%

| Sanierungsstand Bestand Sonstige/ Private (einschl. Sassenhagen, Fuhmann, GbR) | | Südliche Vorstadt | | Gesamt | |
|---|------------|-------------------|---------------|------------|---------------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| saniert | WE | 22 | 20,4% | 236 | 24,1% |
| | davon leer | 1 | 4,5% | 5 | 2,1% |
| teilsaniert | WE | 57 | 52,8% | 342 | 34,9% |
| | davon leer | 5 | 8,8% | 18 | 5,3% |
| unsaniert | WE | 16 | 14,8% | 134 | 13,7% |
| | davon leer | 7 | 43,8% | 47 | 35,1% |
| Ruine | WE | 2 | 1,9% | 26 | 2,7% |
| | davon leer | 2 | 100,0% | 23 | 88,5% |
| Neubau | WE | 6 | 5,6% | 64 | 18,8% |
| | davon leer | 1 | 16,7% | 6 | 9,4% |
| k.A. | WE | 5 | 4,6% | 179 | 52,5% |
| | davon leer | 1 | 20,0% | 1 | 0,6% |
| Gesamt | WE | 108 | 100,0% | 981 | 146,5% |
| | davon leer | 17 | 15,7% | 100 | 10,2% |

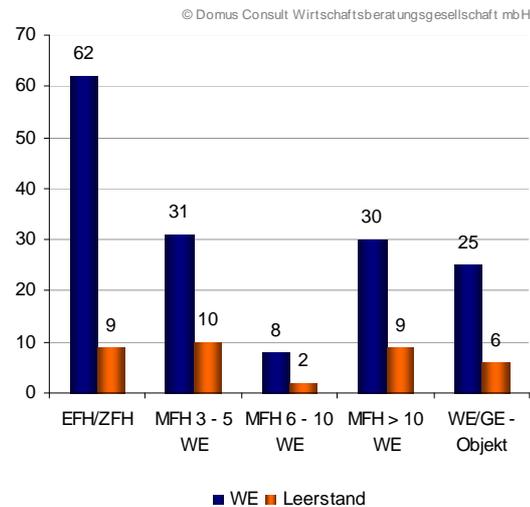
Anteil am Gesamtbestand Sonstige/ Private 11,0% 100,0%
 Anteil am Gesamtbestand 74,2%

In der südlichen Vorstadt ist der Bauzustand der Objekte nach WE etwas schlechter als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Erst 14,1 % der Wohnungen sind vollständig saniert. Diese befinden sich ausschließlich im Eigentum der sonstigen bzw. privaten Akteure. Dagegen ist der Anteil der unsanierten Objekte mit insgesamt 29,5 % etwa doppelt so hoch wie im Gesamtdurchschnitt. In diesen Objekten konzentriert sich sowohl bei den KGW und der Stadt als auch bei den sonstigen bzw. privaten Eigentümern der Leerstand.

Abbildung 55: Südliche Vorstadt – Bestand und Leerstand nach Haustyp
 Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Haustyp Bestand gesamt | Südliche Vorstadt | | Gesamt | | |
|---------------------------|-------------------|---------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| EFH/ZFH | WE | 62 | 39,7% | 542 | 41,0% |
| | davon leer | 9 | 14,5% | 60 | 11,1% |
| MFH 3 - 5 WE | WE | 31 | 19,9% | 214 | 16,2% |
| | davon leer | 10 | 32,3% | 32 | 15,0% |
| MFH 6 - 10 WE | WE | 8 | 5,1% | 57 | 4,3% |
| | davon leer | 2 | 25,0% | 9 | 15,8% |
| MFH > 10 WE | WE | 30 | 19,2% | 357 | 27,0% |
| | davon leer | 9 | 30,0% | 78 | 21,8% |
| WE/GE - Objekt | WE | 25 | 16,0% | 152 | 11,5% |
| | davon leer | 6 | 24,0% | 27 | 17,8% |
| Gesamt | WE | 156 | 100,0% | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer | 36 | 23,1% | 206 | 15,6% |

Anteil am Gesamtbestand 11,8% 100,0%



| Haustyp Bestand KGW & Stadt | Südliche Vorstadt | | Gesamt | | |
|--------------------------------|-------------------|---------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| EFH/ZFH | WE | | | 1 | 0,3% |
| | davon leer | | | 1 | 100,0% |
| MFH 3 - 5 WE | WE | 15 | 31,3% | 50 | 14,7% |
| | davon leer | 8 | 53,3% | 21 | 42,0% |
| MFH 6 - 10 WE | WE | | | 18 | 5,3% |
| | davon leer | | | 2 | 11,1% |
| MFH > 10 WE | WE | 30 | 62,5% | 251 | 73,6% |
| | davon leer | 9 | 30,0% | 73 | 29,1% |
| WE/GE - Objekt | WE | 3 | 6,3% | 21 | 6,2% |
| | davon leer | 2 | 66,7% | 9 | 42,9% |
| Gesamt | WE | 48 | 100,0% | 341 | 100,0% |
| | davon leer | 19 | 39,6% | 106 | 31,1% |

Anteil am Gesamtbestand KGW & Stadt 14,1% 100,0%
 Anteil am Gesamtbestand 25,8%

| Haustyp Bestand Sonstige/ Private (einschl. Sassenhagen, Fuhmann, GbR) | Südliche Vorstadt | | Gesamt | | |
|---|-------------------|---------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| EFH/ZFH | WE | 62 | 57,4% | 541 | 55,1% |
| | davon leer | 9 | 14,5% | 59 | 10,9% |
| MFH 3 - 5 WE | WE | 16 | 14,8% | 164 | 16,7% |
| | davon leer | 2 | 12,5% | 11 | 6,7% |
| MFH 6 - 10 WE | WE | 8 | 7,4% | 39 | 4,0% |
| | davon leer | 2 | 25,0% | 7 | 17,9% |
| MFH > 10 WE | WE | | | 106 | 10,8% |
| | davon leer | | | 5 | 4,7% |
| WE/GE-Objekt | WE | 22 | 20,4% | 131 | 13,4% |
| | davon leer | 4 | 18,2% | 18 | 13,7% |
| Gesamt | WE | 108 | 100,0% | 981 | 100,0% |
| | davon leer | 17 | 15,7% | 100 | 10,2% |

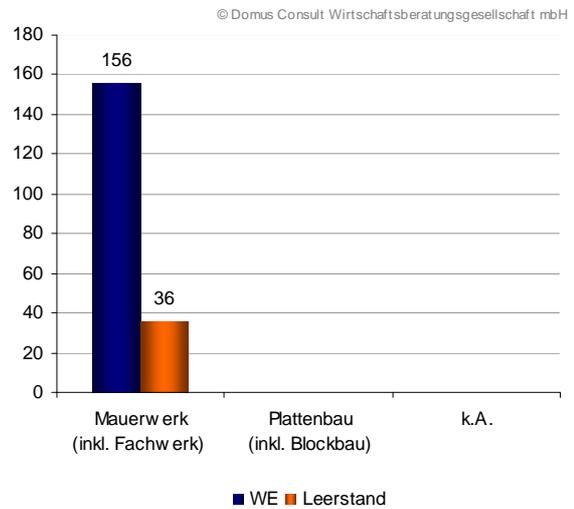
Anteil am Gesamtbestand Sonstige/ Private 11,0% 100,0%
 Anteil am Gesamtbestand 74,2%

In der südlichen Vorstadt sind alle Haustypen vertreten. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt mit 39,7 % geringfügig unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Die Wohnungen in kleinen Mehrfamilienhäusern mit drei bis fünf WE, großen Mehrfamilienhäusern mit mehr als zehn Wohnungen sowie Mischobjekte mit Gewerbeanteil haben hier Anteile am Gebietswohnungsbestand von 19,9 %, 19,2 % sowie 16,0 %. Der Leerstand liegt für alle Haustypen über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Insgesamt sind sowohl die KGW als auch die privaten Eigentümer vom hohen Leerstand in diesem Gebiet betroffen.

Abbildung 56: Südliche Vorstadt – Bestand und Leerstand nach Bauart
 Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Bauart | Bestand gesamt | Südliche Vorstadt | | Gesamt | |
|--|----------------|-------------------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| Mauerwerk <i>(inkl. Fachwerk)</i> | WE | 156 | 100,0% | 1.055 | 79,8% |
| | davon leer | 36 | 23,1% | 150 | 14,2% |
| Plattenbau <i>(inkl. Blockbau)</i> | WE | | | 232 | 17,5% |
| | davon leer | | | 56 | 24,1% |
| k.A. | WE | | | 35 | 2,6% |
| | davon leer | | | | |
| Gesamt | WE | 156 | 100,0% | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer | 36 | 23,1% | 206 | 15,6% |

Anteil am Gesamtbestand: Südliche Vorstadt 11,8%, Gesamt 100,0%



| Bauart | Bestand KGW & Stadt | Südliche Vorstadt | | Gesamt | |
|--|---------------------|-------------------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| Mauerwerk <i>(inkl. Fachwerk)</i> | WE | 48 | 100,0% | 171 | 50,1% |
| | davon leer | 19 | 39,6% | 55 | 32,2% |
| Plattenbau <i>(inkl. Blockbau)</i> | WE | | | 170 | 49,9% |
| | davon leer | | | 51 | 30,0% |
| k.A. | WE | | | | |
| | davon leer | | | | |
| Gesamt | WE | 48 | 100,0% | 341 | 100,0% |
| | davon leer | 19 | 39,6% | 106 | 31,1% |

Anteil am Gesamtbestand KGW & Stadt: Südliche Vorstadt 14,1%, Gesamt 100,0%
 Anteil am Gesamtbestand: Südliche Vorstadt 25,8%

| Bauart | Bestand Sonstige/ Private <i>(einschl. Sassenhagen, Fuhrmann, GbR)</i> | Südliche Vorstadt | | Gesamt | |
|--|---|-------------------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| Mauerwerk <i>(inkl. Fachwerk)</i> | WE | 108 | 100,0% | 884 | 90,1% |
| | davon leer | 17 | 15,7% | 95 | 10,7% |
| Plattenbau <i>(inkl. Blockbau)</i> | WE | | | 62 | 6,3% |
| | davon leer | | | 5 | 8,1% |
| k.A. | WE | | | 35 | 3,6% |
| | davon leer | | | | |
| Gesamt | WE | 108 | 100,0% | 981 | 100,0% |
| | davon leer | 17 | 15,7% | 100 | 10,2% |

Anteil am Gesamtbestand Sonstige/ Private: Südliche Vorstadt 11,0%, Gesamt 100,0%
 Anteil am Gesamtbestand: Südliche Vorstadt 74,2%

Sämtliche Wohnungen in der südlichen Vorstadt befinden sich in Mauerwerksbauten.

3.4.3.7. Splittersiedlungen

Die Bereiche, die unter den Sammelbegriff „Splittersiedlungen“ gerechnet werden, liegen überwiegend im westlichen sowie im südlichen Stadtgebiet. Die Baustruktur wird durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung entlang der Eberswalder Straße, Brodowiner Straße, Freienwalder Straße, der Straße Festung sowie den Stichstraßen Galgen- und Geistberg dominiert.

Die Splittersiedlungen stellen sich wie folgt dar:

| Splittersiedlungen | |
|--|---|
| Lage im Stadtgebiet | Überwiegend im westlichen und südlichen Stadtgebiet verteilte, nicht zusammenhängende Wohnsiedlungen, Freienwalder Straße (B 158) als Haupteinfallsstraße von Süden in die Stadt mit straßenbegleitender Bebauung |
| Siedlungsstruktur, städtebauliche Bedeutung | Teilweise ehemalige Wochenendhausgebiete |
| Funktionale Bedeutung, infrastrukturelle Ausstattung | überwiegend Wohnen, in der Brodowiner Straße Seniorenwohnheim (ehem. Krankenhaus und Neubau), größtenteils schlechter Straßenzustand |
| Attraktivität der Wohnungsbestände | Ehemalige Wochenendgrundstücke mit einfacher Bebauung sowie überwiegend nach 1990 errichtete Einfamilienhäuser |
| Qualität des Wohnumfeldes | Parkraumgestaltung entlang Freienwalder Straße, Gärten, unstrukturiertes Umfeld |
| Besonderheiten | Unstrukturierte Datschen- und Wochenendhausbebauung in der Nähe des Bärenkastens |

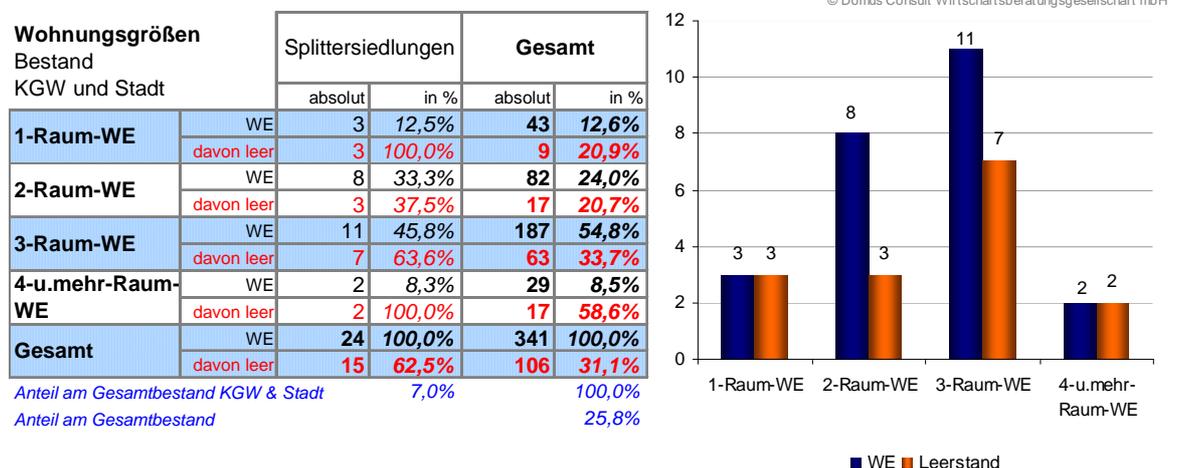
Abbildung 57: Splittersiedlungen – Beispiele für die Baustruktur





Auch in diesen Bereichen ist der Gebäudebestand bedingt durch den Haustyp überwiegend in privatem Eigentum. Ähnlich wie in den anderen durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägten Gebieten liegt die Leerstandsquote hier mit 13,7 % insgesamt unter der gesamtstädtischen Leerstandsquote. Von den 137 WE in privatem Eigentum stehen 7 WE (5,1 %) leer, von den 24 WE im Bestand der KGW jedoch 15 WE (62,5 %). (Zur objektweisen Darstellung der Eigentums- bzw. Verwalterverhältnisse vgl. Übersichtsplan Anlage 4.)

Abbildung 58: Splittersiedlungen – Bestand und Leerstand nach Wohnungsgrößen (KGW und Stadt)
Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse

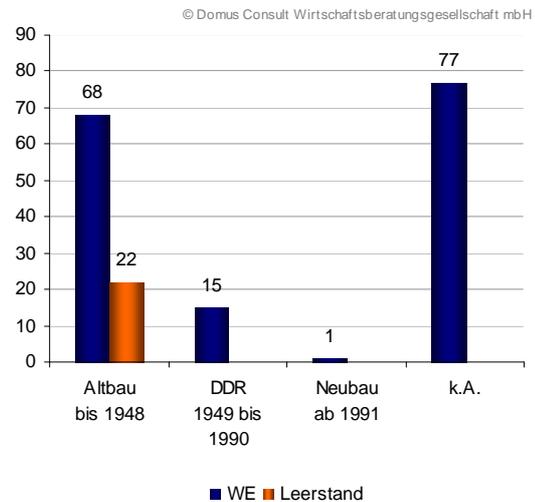


Die Verteilung der Wohnungsgrößen unterscheidet sich im Teilraum Splittersiedlungen kaum vom gesamtstädtischen Durchschnitt. Es dominieren 3-Raum-Wohnungen, gefolgt von 2-Raum-Wohnungen. Vom Leerstand sind sämtliche Wohnungsgrößen überdurchschnittlich stark betroffen.

Abbildung 59: Splittersiedlungen – Bestand und Leerstand nach Baualter
 Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Baualter Bestand gesamt | Splittersiedlungen | | Gesamt | |
|----------------------------|--------------------|--------|--------------|---------------|
| | absolut | in % | absolut | in % |
| Altbau bis 1948 | WE 68 | 42,2% | 707 | 53,5% |
| | davon leer 22 | 32,4% | 133 | 18,8% |
| DDR 1949 bis 1990 | WE 15 | 9,3% | 368 | 27,8% |
| | davon leer | | 66 | 17,9% |
| Neubau ab 1991 | WE 1 | 0,6% | 65 | 4,9% |
| | davon leer | | 6 | 9,2% |
| k.A. | WE 77 | 47,8% | 182 | 13,8% |
| | davon leer | | 1 | 0,5% |
| Gesamt | WE 161 | 100,0% | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer 22 | 13,7% | 206 | 15,6% |

Anteil am Gesamtbestand 12,2% 100,0%



| Baualter Bestand KGW & Stadt | Splittersiedlungen | | Gesamt | |
|---------------------------------|--------------------|--------|------------|---------------|
| | absolut | in % | absolut | in % |
| Altbau bis 1948 | WE 24 | 100,0% | 123 | 36,1% |
| | davon leer 15 | 62,5% | 47 | 38,2% |
| DDR 1949 bis 1990 | WE | | 218 | 63,9% |
| | davon leer | | 59 | 27,1% |
| Neubau ab 1991 | WE | | | |
| | davon leer | | | |
| k.A. | WE | | | |
| | davon leer | | | |
| Gesamt | WE 24 | 100,0% | 341 | 100,0% |
| | davon leer 15 | 62,5% | 106 | 31,1% |

Anteil am Gesamtbestand KGW & Stadt 7,0% 100,0%
 Anteil am Gesamtbestand 25,8%

| Baualter Bestand Sonstige/ Private (einschl. Sassenhagen, Fuhrmann, GbR) | Splittersiedlungen | | Gesamt | |
|---|--------------------|--------|------------|---------------|
| | absolut | in % | absolut | in % |
| Altbau bis 1948 | WE 44 | 32,1% | 584 | 59,5% |
| | davon leer 7 | 15,9% | 86 | 14,7% |
| DDR 1949 bis 1990 | WE 15 | 10,9% | 150 | 15,3% |
| | davon leer | | 7 | 4,7% |
| Neubau ab 1991 | WE 1 | 0,7% | 65 | 6,6% |
| | davon leer | | 6 | 9,2% |
| k.A. | WE 77 | 56,2% | 182 | 18,6% |
| | davon leer | | 1 | 0,5% |
| Gesamt | WE 137 | 100,0% | 981 | 100,0% |
| | davon leer 7 | 5,1% | 100 | 10,2% |

Anteil am Gesamtbestand Sonstige/ Private 14,0% 100,0%
 Anteil am Gesamtbestand 74,2%

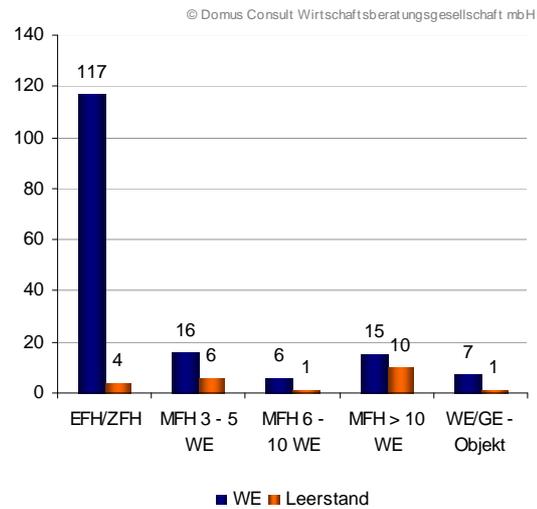
In dem Bestand, für den belastbare Daten vorliegen, überwiegen die Wohnungen in Altbauten bis 1948. Rund ein Drittel dieser Altbaubestände gehört zum Eigentum der KGW. In deren Bestand ist die Leerstandsquote relativ hoch, aber auch bei den privaten Eigentümern liegt sie über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.⁸

⁸ Zu einem Teil der Wohnungen liegen aus den bereits genannten Gründen (z.B. Überformungen) keine belastbaren Daten vor.

Abbildung 61: Splittersiedlungen – Bestand und Leerstand nach Haustyp
 Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Haustyp Bestand gesamt | Splittersiedlungen | | Gesamt | | |
|---------------------------|--------------------|---------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| EFH/ZFH | WE | 117 | 72,7% | 542 | 41,0% |
| | davon leer | 4 | 3,4% | 60 | 11,1% |
| MFH 3 - 5 WE | WE | 16 | 9,9% | 214 | 16,2% |
| | davon leer | 6 | 37,5% | 32 | 15,0% |
| MFH 6 - 10 WE | WE | 6 | 3,7% | 57 | 4,3% |
| | davon leer | 1 | 16,7% | 9 | 15,8% |
| MFH > 10 WE | WE | 15 | 9,3% | 357 | 27,0% |
| | davon leer | 10 | 66,7% | 78 | 21,8% |
| WE/GE - Objekt | WE | 7 | 4,3% | 152 | 11,5% |
| | davon leer | 1 | 14,3% | 27 | 17,8% |
| Gesamt | WE | 161 | 100,0% | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer | 22 | 13,7% | 206 | 15,6% |

Anteil am Gesamtbestand 12,2% 100,0%



| Haustyp Bestand KGW & Stadt | Splittersiedlungen | | Gesamt | | |
|--------------------------------|--------------------|---------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| EFH/ZFH | WE | 1 | 4,2% | 1 | 0,3% |
| | davon leer | 1 | 100,0% | 1 | 100,0% |
| MFH 3 - 5 WE | WE | 8 | 33,3% | 50 | 14,7% |
| | davon leer | 4 | 50,0% | 21 | 42,0% |
| MFH 6 - 10 WE | WE | | | 18 | 5,3% |
| | davon leer | | | 2 | 11,1% |
| MFH > 10 WE | WE | 15 | 62,5% | 251 | 73,6% |
| | davon leer | 10 | 66,7% | 73 | 29,1% |
| WE/GE - Objekt | WE | | | 21 | 6,2% |
| | davon leer | | | 9 | 42,9% |
| Gesamt | WE | 24 | 100,0% | 341 | 100,0% |
| | davon leer | 15 | 62,5% | 106 | 31,1% |

Anteil am Gesamtbestand KGW & Stadt 7,0% 100,0%
 Anteil am Gesamtbestand 25,8%

| Haustyp Bestand Sonstige/ Private (einschl. Sassenhagen, Fuhmann, GbR) | Splittersiedlungen | | Gesamt | | |
|---|--------------------|---------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| EFH/ZFH | WE | 116 | 84,7% | 541 | 55,1% |
| | davon leer | 3 | 2,6% | 59 | 10,9% |
| MFH 3 - 5 WE | WE | 8 | 5,8% | 164 | 16,7% |
| | davon leer | 2 | 25,0% | 11 | 6,7% |
| MFH 6 - 10 WE | WE | 6 | 4,4% | 39 | 4,0% |
| | davon leer | 1 | 16,7% | 7 | 17,9% |
| MFH > 10 WE | WE | | | 106 | 10,8% |
| | davon leer | | | 5 | 4,7% |
| WE/GE-Objekt | WE | 7 | 5,1% | 131 | 13,4% |
| | davon leer | 1 | 14,3% | 18 | 13,7% |
| Gesamt | WE | 137 | 100,0% | 981 | 100,0% |
| | davon leer | 7 | 5,1% | 100 | 10,2% |

Anteil am Gesamtbestand Sonstige/ Private 14,0% 100,0%
 Anteil am Gesamtbestand 74,2%

In den Splittersiedlungen überwiegen die kleinteiligen Bestände. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt mit 72,7 % weit über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Es gibt des Weiteren einige Wohnungen in kleinen Mehrfamilienhäusern mit drei bis fünf WE im Bestand der KGW und im privaten Bestand sowie im KGW-Bestand ein Objekt mit 15 WE in der Freienwalder Straße. Im Privatbestand befinden sich darüber hinaus ein Vermietungsobjekt mit sechs WE sowie einige Wohnungen in Mischobjekten mit zusätzlicher gewerblicher Nutzung.

Vom Leerstand sind insbesondere die Wohnungen im großen Mehrfamilienhaus der KGW betroffen.

3.4.3.8. Teufelsberg

Die Kolonie Teufelsberg liegt am westlichen Rand der Stadt Oderberg am Fuß des Teufelsberges. Sie ist geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung. Auch hier überwiegt, wie in fast allen am Rande gelegenen Gebieten, eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung in Privateigentum.

Das Gebiet lässt sich wie folgt charakterisieren:

| Kolonie Teufelsberg | |
|--|--|
| Lage im Stadtgebiet | Westlich an das Sanierungsgebiet angrenzend |
| Siedlungsstruktur, städtebauliche Bedeutung | Straßenbegleitende Wohnbebauung („Streusiedlung“) |
| Funktionale Bedeutung, infrastrukturelle Ausstattung | Überwiegend Wohnen |
| Attraktivität der Wohnungsbestände | Überwiegend sanierte Ein- und Zweifamilienhausbebauung |
| Qualität des Wohnumfeldes | z.T. schlechter Straßenzustand, attraktive Lage der Grundstücke durch Wald- und Wassernähe |
| Besonderheiten | Direkte Verbindung nach Eberswalde |

Die Bestände am Teufelsberg haben einen Anteil von nur 1,1 % am Gesamtwohnungsbestand in Oderberg. Zum Untersuchungszeitpunkt gab es hier keinen Leerstand.

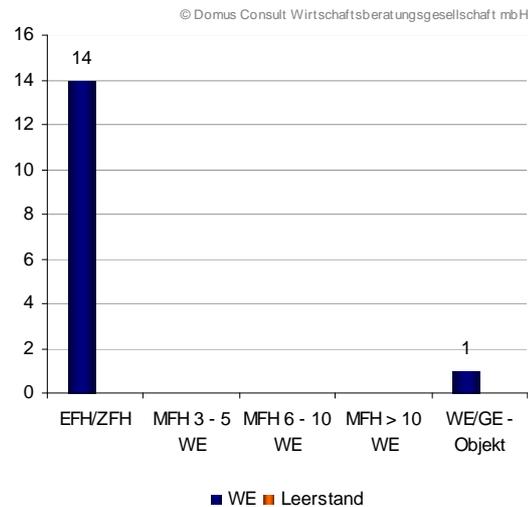
Da sich im Gebiet Teufelsberg fast ausschließlich Ein- bzw. Zweifamilienhäuser befinden (vgl. Abbildung 33), kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei den Wohnungen um größere Wohnungen mit drei und mehr Räumen handelt. Genauere Angaben zu den Wohnungsgrößen können auch hier nicht gemacht werden, da die KGW und die Stadt in diesem Gebiet über keine Bestände verfügen.

Zum Baualter und zum Sanierungsstand der Wohnobjekte am Teufelsberg liegen keine genauen Daten vor. Bei dem überwiegenden Teil der Wohnungen handelt es sich jedoch um sanierten Bestand in kleinteiliger Mauerwerksbauweise.

Abbildung 63: Teufelsberg – Bestand und Leerstand nach Haustyp
Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Haustyp Bestand gesamt | Teufelsberg | | Gesamt | | |
|---------------------------|-------------|------|---------|-------|--------|
| | absolut | in % | absolut | in % | |
| EFH/ZFH | WE | 14 | 93,3% | 542 | 41,0% |
| | davon leer | | | 60 | 11,1% |
| MFH 3 - 5 WE | WE | | | 214 | 16,2% |
| | davon leer | | | 32 | 15,0% |
| MFH 6 - 10 WE | WE | | | 57 | 4,3% |
| | davon leer | | | 9 | 15,8% |
| MFH > 10 WE | WE | | | 357 | 27,0% |
| | davon leer | | | 78 | 21,8% |
| WE/GE - Objekt | WE | 1 | 6,7% | 152 | 11,5% |
| | davon leer | | | 27 | 17,8% |
| Gesamt | WE | 15 | 100,0% | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer | | | 206 | 15,6% |

Anteil am Gesamtbestand 1,1% 100,0%

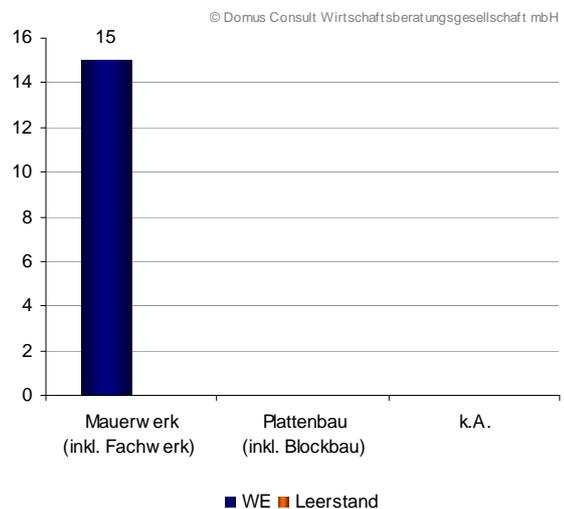


- keine Bestände der KGW und der Stadt
- Der Bestand befindet sich vollständig im Eigentum privater Eigentümer. Daher sind die Angaben zu diesem Bestand mit den Angaben zum Gesamtbestand identisch.
Anteil am Gesamtbestand Sonstige/ Private: 1,5 %

Abbildung 64: Teufelsberg – Bestand und Leerstand nach Bauart
Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Bauart Bestand gesamt | Teufelsberg | | Gesamt | | |
|--------------------------------|-------------|------|---------|-------|--------|
| | absolut | in % | absolut | in % | |
| Mauerwerk (inkl. Fachwerk) | WE | 15 | 100,0% | 1.055 | 79,8% |
| | davon leer | | | 150 | 14,2% |
| Plattenbau (inkl. Blockbau) | WE | | | 232 | 17,5% |
| | davon leer | | | 56 | 24,1% |
| k.A. | WE | | | 35 | 2,6% |
| | davon leer | | | | |
| Gesamt | WE | 15 | 100,0% | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer | | | 206 | 15,6% |

Anteil am Gesamtbestand 1,1% 100,0%



- keine Bestände der KGW und der Stadt
- Der Bestand befindet sich vollständig im Eigentum privater Eigentümer. Daher sind die Angaben zu diesem Bestand mit den Angaben zum Gesamtbestand identisch.
Anteil am Gesamtbestand Sonstige/ Private: 1,5 %

3.4.3.9. Neuendorf

Das nördlich von Oderberg gelegene Neuendorf wurde in den 60er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts in das Stadtgebiet von Oderberg eingemeindet. Dieses Teilgebiet hat seinen ländlichen Charakter erhalten. Entlang der Schwedter Straße, in Richtung Neuendorf, entstehen Einfamilienhäuser, die auf ein auch siedlungsstrukturell erkennbares Zusammenwachsen von Oderberg und Neuendorf hindeuten.

Neuendorf weist folgende Charakteristika auf:

| Ortsteil Neuendorf | |
|--|--|
| Lage im Stadtgebiet | nördlich an Oderberg angrenzend |
| Siedlungsstruktur, städtebauliche Bedeutung | Ländlicher Charakter, um das ehem. Gutshaus konzentrierter alter Dorfkern |
| Funktionale Bedeutung, infrastrukturelle Ausstattung | Überwiegend Wohnen |
| Attraktivität der Wohnungsbestände | Überwiegend sanierte oder nach 1990 errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser |
| Qualität des Wohnumfeldes | Grüner Charakter, z.T. schlechter Straßenzustand |
| Besonderheiten | Ortsteil von Oderberg; in sich geschlossenes Siedlungsgefüge, frühgotische „Wehrkirche“, Findling „Großer Stein“ |

In Neuendorf befindet sich rund 4,1 % des Gesamtwohnungsbestandes. Leerstand war zum Untersuchungszeitpunkt nicht zu verzeichnen.

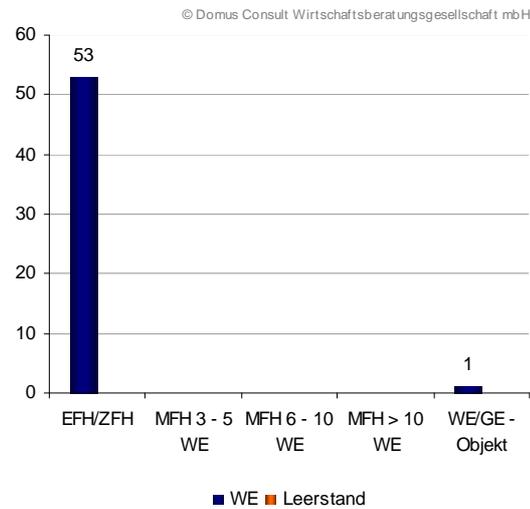
Da sich auch in Neuendorf überwiegend Ein- bzw. Zweifamilienhäuser befinden (vgl. Abbildung 33), kann angenommen werden, dass in den Objekten eher größere Wohnungen mit drei und mehr Räumen zu finden sind. Genauere Angaben zu den Wohnungsgrößen können auch hier nicht gemacht werden, da die KGW und die Stadt in diesem Gebiet über keine Bestände verfügen.

Zum Baualter und zum Sanierungsstand der Wohnhäuser in Neuendorf liegen keine genauen Daten vor. Es handelt sich jedoch hier überwiegend um kleinteiligen sanierten und teilweise um neu gebauten Bestand.

Abbildung 65: Neuendorf – Bestand und Leerstand nach Haustyp
 Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Haustyp Bestand gesamt | | Neuendorf | | Gesamt | |
|---------------------------|------------|-----------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| EFH/ZFH | WE | 53 | 98,1% | 542 | 41,0% |
| | davon leer | | | 60 | 11,1% |
| MFH 3 - 5 WE | WE | | | 214 | 16,2% |
| | davon leer | | | 32 | 15,0% |
| MFH 6 - 10 WE | WE | | | 57 | 4,3% |
| | davon leer | | | 9 | 15,8% |
| MFH > 10 WE | WE | | | 357 | 27,0% |
| | davon leer | | | 78 | 21,8% |
| WE/GE - Objekt | WE | 1 | 1,9% | 152 | 11,5% |
| | davon leer | | | 27 | 17,8% |
| Gesamt | WE | 54 | 100,0% | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer | | | 206 | 15,6% |

Anteil am Gesamtbestand 4,1% 100,0%

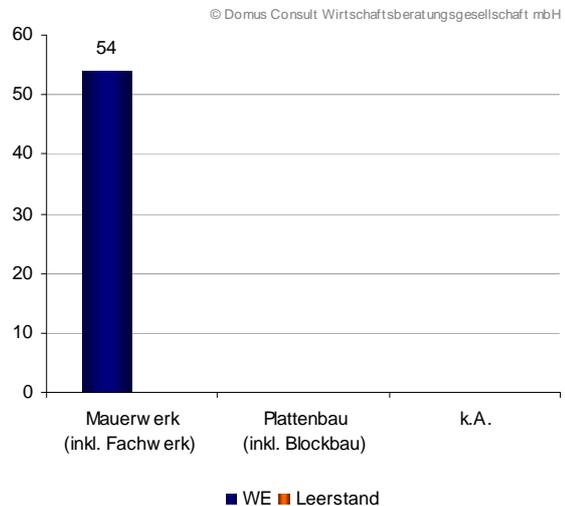


- keine Bestände der KGW und der Stadt
- Der Bestand befindet sich vollständig im Eigentum privater Eigentümer. Daher sind die Angaben zu diesem Bestand mit den Angaben zum Gesamtbestand identisch.
Anteil am Gesamtbestand Sonstige/ Private: 5,5 %

Abbildung 66: Neuendorf – Bestand und Leerstand nach Bauart
 Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse; Wohnungszählung 2006

| Bauart Bestand gesamt | | Neuendorf | | Gesamt | |
|--------------------------------|------------|-----------|--------|---------|--------|
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| Mauerwerk (inkl. Fachwerk) | WE | 54 | 100,0% | 1.055 | 79,8% |
| | davon leer | | | 150 | 14,2% |
| Plattenbau (inkl. Blockbau) | WE | | | 232 | 17,5% |
| | davon leer | | | 56 | 24,1% |
| k.A. | WE | | | 35 | 2,6% |
| | davon leer | | | | |
| Gesamt | WE | 54 | 100,0% | 1.322 | 100,0% |
| | davon leer | | | 206 | 15,6% |

Anteil am Gesamtbestand 4,1% 100,0%



- keine Bestände der KGW und der Stadt
- Der Bestand befindet sich vollständig im Eigentum privater Eigentümer. Daher sind die Angaben zu diesem Bestand mit den Angaben zum Gesamtbestand identisch.
Anteil am Gesamtbestand Sonstige/ Private: 5,5 %

3.4.4. Portfolioanalyse

3.4.4.1. Zweck der Portfolioanalyse

Die Portfolioanalyse ist ein strategisches Analyseinstrument, das in einer mehrdimensionalen Darstellung Aufschluss über die Positionierung strategischer Geschäftseinheiten am Markt gibt. Das von der Boston Consulting Group entwickelte klassische Modell positioniert die Produkte eines Unternehmens in einer Matrix, die aus den beiden Dimensionen Marktwachstum und relativer Marktanteil gebildet wird.

Die DOMUS Consult hat das Instrument der Portfolioanalyse den spezifischen Anforderungen der Wohnungswirtschaft angepasst, indem anstelle des Marktanteils zur Messung der Wirtschaftlichkeit eines Objekts das Hausbewirtschaftungsergebnis betrachtet wird. Als zweite Dimension wird im wohnungswirtschaftlichen Kontext der Wohnwert eines Objekts bewertet. Die DOMUS Consult hat das Analysemodell darüber hinaus um die Dimension Lage erweitert, die ebenfalls bestimmend für den Markterfolg und die Lebensfähigkeit eines Objekts ist, und gelangt so zu einer dreidimensionalen Betrachtungsweise.

Die Portfolioanalyse ermöglicht die objektive Vergleichbarkeit der Objekte untereinander und liefert Handlungsempfehlungen bzw. Basisstrategien, die jedoch anhand weiterer Parameter zu überprüfen sind, insbesondere hinsichtlich der Kategorien, die einen kurz-, mittel- oder langfristigen Abriss implizieren. So sind vor allem städtebauliche Aspekte und bereits vorliegende kommunale Planungen bei der Entwicklung eines konkreten Maßnahmenkataloges einzubeziehen.

Im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts ist die Portfolioanalyse ein Instrument zur unternehmens- bzw. eigentümerübergreifenden Bewertung und Kategorisierung der Objekte. Sie liefert dabei vor allem ein angebotsseitiges Bild. Zur Erarbeitung eines Maßnahmenplans ist jedoch die Berücksichtigung der Nachfrageseite gleichermaßen wichtig.

In quantitativer Hinsicht sind die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und vor allem die Entwicklung der Haushalte zu berücksichtigen, die von der DOMUS Consult im weiteren Verlauf des Gutachtens betrachtet werden. Zum anderen sind qualitative Aspekte der Nachfrageentwicklung in die Gestaltung des zukünftigen Wohnungsangebots einzubeziehen.

3.4.4.2. Vorgehensweise

Zur detaillierten und systematischen Kategorisierung und zur Feststellung der eventuell vom Markt zu nehmenden Wohnungsbestände wurde als erster Schritt durch die DOMUS Consult eine Portfolioanalyse für die Wohnungsbestände der

- Kommunalen Grundstücks- und Wohnbautengesellschaft des Amtes Oderberg mbH (KGW) sowie der
- Stadt Oderberg

durchgeführt.

Aus der Portfolioanalyse ist die Positionierung eines jeden Objekts im Vergleich zu allen anderen Objekten in der Gesamtstadt, teilraum- und unternehmens- bzw. eigentümerübergreifend, zu ersehen.

3.4.4.2.1. Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes für die Portfolioanalyse folgt der im Abschnitt 3.2.2. dargestellten Gebietsgliederung.

Eine Kartierung erfolgt jeweils nur für die Gebiete, in denen sich nennenswerte Bestände der oben genannten Wohnungseigentümer befinden. Die Ergebnisse der übrigen Teilräume werden tabellarisch aufgeführt.

3.4.4.2.2. Erstellung der Portfolioanalyse

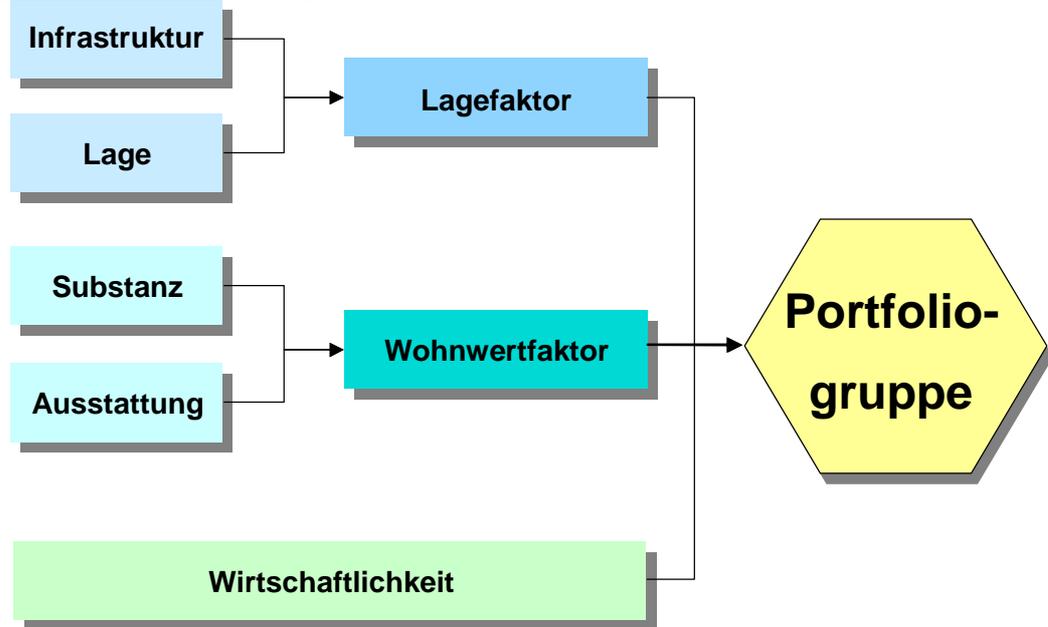
Im ersten Schritt werden die Bestände nach den Faktoren Lage, Infrastruktur, Substanz, Ausstattung und Wirtschaftlichkeit bewertet. Hierzu wird zunächst eine umfangreiche EDV-basierte Datenaufnahme vorgenommen.

Die Daten werden von der DOMUS Consult einer umfangreichen Plausibilitätsprüfung in mehreren Stufen unterzogen und bei Bedarf in Zusammenarbeit mit den Wohnungseigentümern überarbeitet oder angepasst.

Reine Gewerbeobjekte sowie sonstige Mieteinheiten, z.B. Garagen und Stellplätze, werden nicht in die Portfolioanalyse einbezogen, da sie den Wohnungsmarkt nur indirekt als Lage- oder Infrastrukturfaktoren beeinflussen und eine Analyse nicht dem Zweck der Portfolioanalyse dienen würde, die Wohnobjekte zu identifizieren, die vom Markt genommen werden können. Durch die unterschiedliche Struktur von Wohn- und Gewerbeobjekten, insbesondere hinsichtlich der Miethöhen, würde eine Berücksichtigung der Gewerbeeinheiten zu einer Verzerrung der Portfolioergebnisse führen.

Die Daten zur Infrastruktur und Lage werden anschließend zum Lagefaktor zusammengeführt, die Ergebnisse zur Substanz und Ausstattung werden zum Wohnwertfaktor verdichtet.

Abbildung 67: Übersicht zur Verdichtung der Portfoliodimensionen



© Domus Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Welche Einzelfaktoren zur Bewertung des Wohnungsbestandes in Oderberg wesentlich sind, wurde im Auftaktworkshop am 5. Juli 2006 ebenso abgestimmt wie die Wichtigkeit der einzelnen Faktoren für das Gesamtergebnis und im Verhältnis untereinander.

Die verschiedenen Dimensionen der Portfolioanalyse werden im Einzelnen wie folgt erfasst.

Ermittlung des Lagefaktors

Zur Bestimmung des Lagefaktors werden für jede Verwaltungseinheit verschiedene Kriterien der Lage sowie die Infrastrukturausstattung bewertet.

Die einzelnen VE werden durch die Wohnungseigentümer anhand einer zwei- bis vierstufigen Skala nach den nachstehenden Kriterien benotet.

Infrastruktur

Auf Grund der einheitlich guten Infrastruktur innerhalb der Stadt Oderberg haben sich die Beteiligten geeinigt, die Objekte hinsichtlich ihrer Infrastruktur danach zu bewerten,

ob eine gute bzw. wohnungsnahe, eine mittlere oder eine schlechte bzw. wohnungsferne infrastrukturelle Versorgung gegeben ist.

Die Bewertung dieses einen Kriteriums für die einzelnen Objekte erfolgt auf einer zweistufigen Notenskala im Schulnotensystem.

Wohnlage

Für den Faktor Wohnlage wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

Sehr wichtig:

- Objektlage
- Grundstücksumfeld

Mittlere Bedeutung:

- Entfernung zum Ortszentrum
- Grünflächenanteil

Wichtig:

- Lärmemissionen
- Straßentyp
- Image

Ermittlung des Wohnwertfaktors

Der Wohnwertfaktor setzt sich aus den Komponenten Substanz und Ausstattung zusammen, die neben der Lage einen wesentlichen Einfluss auf die Vermietbarkeit eines Objektes haben. Während der Lagefaktor nur in Teilen von den Wohnungseigentümern beeinflusst werden kann, kann der Wohnwert durch Investitionen von den Wohnungseigentümern direkt gesteuert werden.

Substanz

Zur Bestimmung des Substanzfaktors erfolgt eine fünfstufige Bewertung nach dem Sanierungsbedarf der folgenden Gewerke:

Sehr wichtig:

- Fenster
- Heizung
- Sanitärinstallationen

Mittlere Bedeutung:

- Dach
- Elektroinstallationen

Wichtig:

- Fassade
- Treppenhäuser

Weniger wichtig:

- Balkone

Eher unwichtig:

- Rohbau

Ausstattung

Folgende Ausstattungsmerkmale werden für jede VE auf einer zwei- bis vierstufigen Skala bewertet:

Sehr wichtig:

- Bad
- Heizungstyp

Wichtig:

- Grundrissqualität
- Balkon / Terrasse / Mietergarten

Mittlere Bedeutung:

- Geschossanzahl
- Wärmedämmung
- Stellplätze / Garage
- sonstige gehobene Ausstattung
- Sicherheitsausstattung

Ermittlung der Wirtschaftlichkeit

Zur Ermittlung der Wirtschaftlichkeit der Objekte wird das Hausbewirtschaftungsergebnis in € pro m² Wohnfläche im Jahr für die einzelnen VE ermittelt.

Dieses setzt sich wie folgt zusammen:

Sollmieten

abzgl. Erlösschmälerungen (Miet- und Umlagenausfall)

abzgl. Instandhaltungskosten

abzgl. Zinsaufwand

abzgl. Abschreibungen

abzgl. Verwaltungskosten

= Hausbewirtschaftungsergebnis

Hinsichtlich des Hausbewirtschaftungsergebnisses ist zu berücksichtigen, dass es auf einer stichtagsbezogenen Datenaufnahme beruht (Bilanzdaten mit Stichtag 31. Dezember 2005 bzw. Bestands- und Leerstandsdaten mit Stichtag 30. Juni 2006). Veränderungen, die sich nach der Datenaufnahme ergeben, z. B. Anstieg der Leerstandsquote bzw. Tendenzen, können in der Regel in der Berechnung des Hausbewirtschaftungsergebnisses nicht berücksichtigt werden.

Sofern sie der DOMUS Consult nachträglich mitgeteilt wurden, sind diese Veränderungen jedoch in die Maßnahmenvorschläge eingeflossen.

3.4.4.2.3. Einordnung der Objekte in Portfoliogruppen

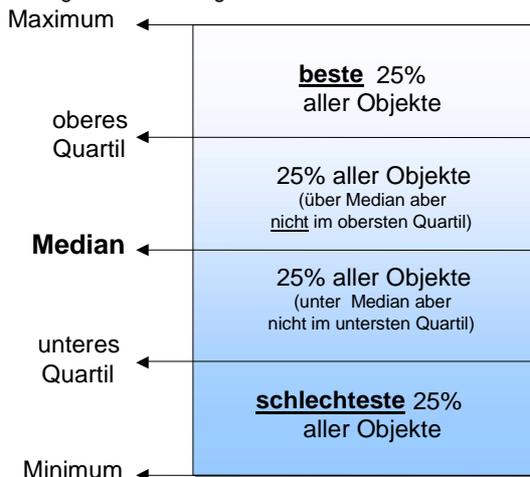
Nachdem für jede Verwaltungseinheit (VE) durch die DOMUS Consult Lage- und Wohnwertfaktor sowie das Hausbewirtschaftungsergebnis ermittelt wurden, erfolgt die Einordnung der einzelnen VE in Portfoliogruppen innerhalb einer dreidimensionalen Matrix.

Hierfür werden zunächst für die einzelnen Faktoren die Quartile ermittelt. Die Quartile teilen die Grundgesamtheit in vier gleich große Teile. So befinden sich innerhalb des untersten Quartils, z.B. bezogen auf den Faktor Lage, die 25 % aller Objekte mit der schlechtesten Lage.

Der Median teilt die Grundgesamtheit in zwei Hälften. Anders als der Mittelwert ermittelt er nicht den Durchschnitt aller Werte, sondern markiert, z.B. bezogen auf den Faktor Lage, den Wert, von dem aus gesehen 50 % aller Objekte eine bessere Lagebewertung und 50 % aller Objekte eine schlechtere Lagebewertung aufweisen.

Die Quartile werden von der DOMUS Consult für jeden der drei untersuchten Faktoren – Lage, Wohnwert und Hausbewirtschaftungsergebnis – ermittelt. Die Ermittlung erfolgt jeweils bezogen auf die Ebene der Verwaltungseinheiten und nicht bezogen auf die Anzahl der Wohnungen in den Verwaltungseinheiten, da eine Erhebung auf der Ebene der Wohneinheiten den Verwaltungsaufwand unangemessen steigern würde und darüber hinaus für viele Einzelparameter gar nicht möglich wäre.

Abbildung 68: Ermittlung der Quartile



© DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Die Einordnung in die einzelnen Portfoliogruppen erfolgt für die Stadt Oderberg nach folgender Systematik:

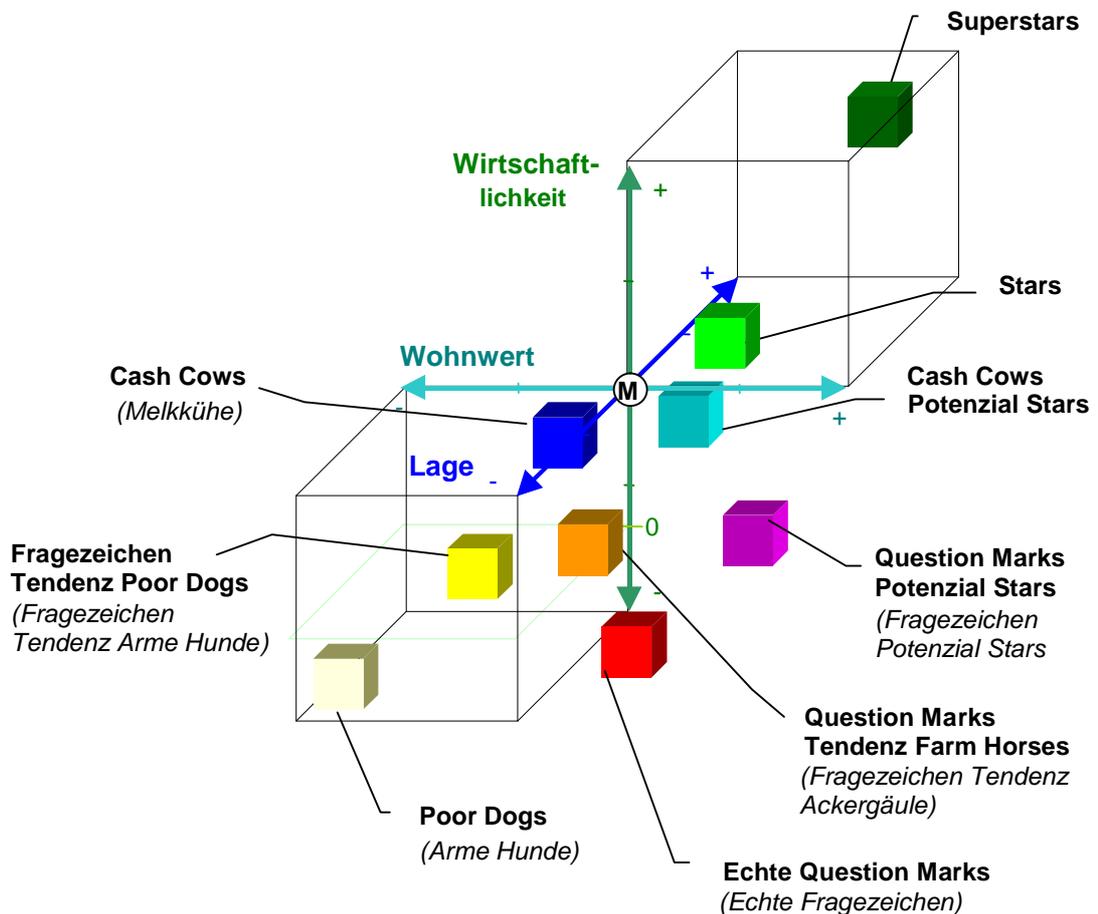
Abbildung 69: Systematik der Portfoliogruppen

| Ausprägung von Lagefaktor, Wohnwertfaktor und Hausbewirtschaftungsergebnis | Portfoliogruppe |
|---|---|
| Alle 3 Faktoren in den oberen Quartilen, Hausbewirtschaftungsergebnis > 0 | Superstars |
| Alle 3 Faktoren mindestens oberhalb des Medians, Hausbewirtschaftungsergebnis > 0 | Stars |
| Lage oberhalb des Medians, Wohnwert uneinheitlich, Hausbewirtschaftungsergebnis > 0 | Cash Cows Potenzial Stars (Melkkühe Potenzial Stars) |
| Lage und Wohnwert oberhalb der unteren Quartile, Hausbewirtschaftungsergebnis > 0 | Cash Cows (Melkkühe) |
| Lage oberhalb des Medians, Substanz uneinheitlich, Hausbewirtschaftungsergebnis < 0 | Question Marks Potenzial Stars (Fragezeichen Potenzial Stars) |
| Lage und Wohnwert uneinheitlich, Hausbewirtschaftungsergebnis < 0 | Echte Question Marks (Echte Fragezeichen) |
| Lage unterhalb des unteren Quartils, Substanz uneinheitlich, Hausbewirtschaftungsergebnis < 0 | Question Marks Tendenz Farm Horses (Fragezeichen Tendenz Farm Horses) |
| Substanz unterhalb des Medians, Lage unterhalb des Medians, Hausbewirtschaftungsergebnis < 0 | Question Marks Tendenz Poor Dogs (Fragezeichen Tendenz Arme Hunde) |
| Lage und Wohnwert unterhalb der unteren Quartile, Hausbewirtschaftungsergebnis < 0 | Poor Dogs (Arme Hunde) |

© DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

In der folgenden Grafik ist die Einordnung der einzelnen Portfoliogruppen innerhalb eines Drei-Koordinaten-Systems dargestellt.

Abbildung 70: Dreidimensionale Portfoliomatrix



© Domus Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

3.4.4.2.4. Charakteristik der Portfoliogruppen

Superstars

Die Portfoliogruppe der Superstars beinhaltet die besten Objekte des Portfolios. Alle drei Faktoren liegen in den obersten Quartilen. Das bedeutet, dass diese Objekte sowohl hinsichtlich ihrer Lage als auch hinsichtlich ihres Wohnwertes und ihres Hausbewirtschaftungsergebnisses zu den 25 % besten Objekten gehören. Weist ein Objekt nur hinsichtlich eines oder zweier Parameter eine Bewertung im obersten Quartil auf, so fällt es nicht in die Gruppe der Superstars.

Da die Objekte sowohl hinsichtlich Lage als auch hinsichtlich ihrer Substanz und Ausstattung zumindest nahezu optimal sind, lautet die Basisstrategie für diese Gruppe Erhaltung und Pflege.

Stars

In die Gruppe der Stars werden alle Objekte eingeordnet, bei denen Lage, Wohnwert und Hausbewirtschaftungsergebnis oberhalb des Medians liegen. Dabei können ein oder zwei der Faktoren durchaus auch im obersten Quartil liegen.

Auch hier lautet die Basisstrategie Erhaltung und Pflege, wobei im Einzelfall eine Restsanierung oder Modernisierung sinnvoll sein kann, um dem Objekt langfristig den Status eines Stars zu erhalten. Bei Investitionen müssen jedoch die Finanzierungskosten im Verhältnis zu einer möglichen Mieterhöhung oder Steigerung des Vermietungsstandes im Blick behalten werden, da sonst die Gefahr besteht, dass aus einem Star ein Question Mark wird.

Cash Cows Potenzial Stars (*Melkkühe Potenzial Stars*)

Die Cash Cows Potenzial Stars zeichnen sich vor allem durch ihre gute Lage aus, das heißt einen Lagefaktor, der oberhalb des Medians liegt.

Auch für die Einordnung in diese Portfoliogruppe ist ein positives Hausbewirtschaftungsergebnis die Voraussetzung, das jedoch nicht an seiner Lage in einem bestimmten Quartil gemessen wird.

Aus dem guten Lagefaktor ergibt sich eine grundsätzlich positive Einschätzung der zukünftigen „Lebensfähigkeit“ der Objekte. Gleichzeitig sind entweder die Bewertung des Wohnwerts oder das Hausbewirtschaftungsergebnis oder aber beide Bewertungen eher mittelmäßig, da ein solches Objekt ansonsten mindestens zu den Stars gezählt würde.

Auf Grund der guten Lagebewertung lautet die Basisstrategie hier Investition in die Gebäudesubstanz bzw. die Ausstattung, da hierdurch die Objekte in die Kategorien der Stars oder Superstars gelangen können.

Bei steigenden Leerständen, insbesondere auf Grund eines schlechten Wohnwerts, besteht dagegen bei einzelnen Objekten die Gefahr, dass die Hausbewirtschaftungsergebnisse negativ werden und die Objekte damit der Gruppe Question Marks zuzuordnen sind.

Cash Cows (*Melkkühe*)

Die reinen Cash Cows weisen positive Hausbewirtschaftungsergebnisse auf, verfügen aber insbesondere hinsichtlich ihrer Lagebewertungen, die oberhalb des unteren Quartils, jedoch unterhalb des Medians liegen, über kein besonderes Potenzial. Der Wohnwert dieser Objekte liegt oberhalb des unteren Quartils.

Die Basisstrategie heißt mittelfristiger Erhalt, da die positiven Hausbewirtschaftungsergebnisse genutzt werden sollten. Investitionen sind auf Grund des geringeren Lagepotenzials im Vergleich zu den Cash Cows Potenzial Stars nicht in erster Priorität anzuraten. Die Objekte sollten hinsichtlich ihrer weiteren Entwicklung besonders beobachtet werden.

Question Marks (*Fragezeichen*)

Für diese Objekte gibt es keine einheitliche Normstrategie, da die einzige Gemeinsamkeit der Objekte das negative Hausbewirtschaftungsergebnis ist. Es fallen also sämtliche Objekte in diese Kategorie, die über ein negatives Hausbewirtschaftungsergebnis verfügen, jedoch in Lage und/oder Wohnwert zu gute Bewertungen aufweisen, um als Poor Dogs klassifiziert zu werden. Dabei handelt es sich jedoch keinesfalls um vollständig sanierte oder neu gebaute Objekte.

Die Ursachen für das negative Hausbewirtschaftungsergebnis sind unterschiedlich begründet. Daher sind insbesondere in dieser Gruppe Zukunftsentwicklungen zu berücksichtigen. Eine Strategie ist für jedes dieser Gruppe zugeordnete Objekt im Wege einer Einzelbetrachtung zu entwickeln, da eine generelle Basisstrategie nicht bestimmt werden kann.

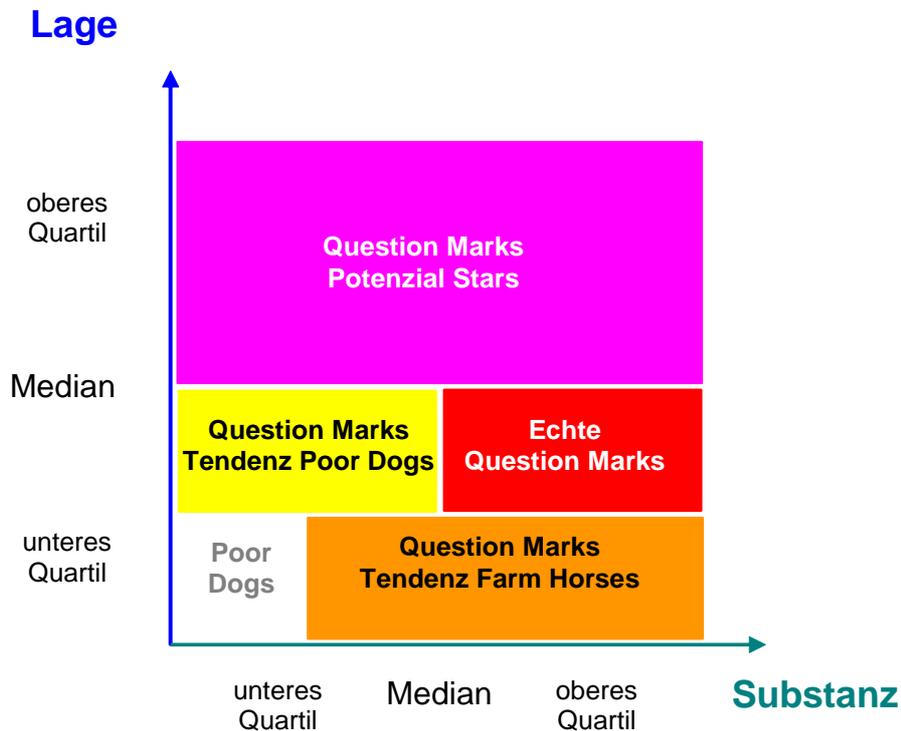
Differenzierung der Question Marks

Wenn die Anzahl der Question Marks in einem Untersuchungsgebiet sehr groß ist, ist es sinnvoll, diese Gruppe weiter zu differenzieren, um auch für diese Objekte Basisstrategien benennen zu können.

Eine sinnvolle Differenzierung kann nach den Dimensionen Lage und Substanz erfolgen. Die Substanz wurde hier gewählt, um Objekte zu identifizieren, bei denen durch eine Teilsanierung bereits hohe Substanzwerte erzielt wurden, da auch diese für einen kurzfristigen Abriss nicht in Frage kommen. Der Lagefaktor spielt bei zukünftigen Investitionsentscheidungen eine wichtige Rolle.

Die Aufteilung der Untergruppen zu den Question Marks stellt sich in der Übersicht wie folgt dar:

Abbildung 71: Differenzierung der Question Marks



Jene Objekte, bei denen der Substanzwert und der Lagewert im unteren Quartil liegen, werden durch die Gruppe der Poor Dogs erfasst.

Question Marks Potenzial Stars

Die Bildung dieser Portfoliogruppe knüpft an die Gruppe der Cash Cows Potenzial Stars an. In diese Gruppe fallen alle Objekte, deren Lagebewertung oberhalb des Medians liegt, bei denen also unabhängig vom Substanzwert eine grundsätzliche Zukunftsfähigkeit auf Grund ihrer Lage angenommen werden kann.

Bei dieser Gruppe muss im weiteren Verlauf geprüft werden, ob eine Verbesserung des Hausbewirtschaftungsergebnisses möglich ist. Zu den Objekten dieser Gruppe zählen z.B. Objekte, die hohe Leerstände auf Grund schlechter Substanzwerte aufweisen. Hier lautet die Basisstrategie Sanierung.

Andere Objekte in dieser Gruppe weisen trotz relativ guter Substanzwerte hohe Leerstände auf, die zum negativem Ergebnis beitragen. Hier sind die Leerstandsursachen gezielt zu hinterfragen. Des Weiteren ist zu prüfen, inwieweit hier eine ungünstige Kostenstruktur zu dem negativen Ergebnis beiträgt. In diesem Fall müssen Strategien zur Kostenreduzierung oder Umverteilung geprüft werden.

Als grundsätzliche Basisstrategie sollte jedoch eine Erhaltung der Question Marks Potenzial Stars verfolgt werden.

Question Marks Tendenz Poor Dogs

Die Question Marks Tendenz Poor Dogs weisen einen niedrigen Substanzwert innerhalb des Medians auf. Die Lagebewertung liegt oberhalb des unteren Quartils, jedoch unterhalb des Medians, so dass weder die Lage noch die Substanz für eine längerfristige Erhaltung dieser Objekte sprechen. Bei nur geringfügig schlechterer Lage und Substanz würden diese Objekte in die Gruppe der Poor Dogs einzuordnen sein. Die Basisstrategie im Rahmen der Portfolioanalyse lautet hier Desinvestition bzw. Abriss. In der Abrisspriorität wären die Question Marks Tendenz Poor Dogs allerdings auf Grund ihrer tendenziell noch besseren Lage zeitlich nach den Poor Dogs einzustufen. Auch hier müssen – wie bei jeder Maßnahmenkonkretisierung auf Grund der Portfolio-Basisstrategien – selbstverständlich städtebauliche Aspekte sowie die Entwicklung der Nachfrage in die Abwägung einbezogen werden.

Question Marks Tendenz Farm Horses

Die Objekte, die den Question Marks Tendenz Farm Horses zuzuordnen sind, zeichnen sich vorrangig durch eine sehr schlechte Lagebewertung, die im unteren Quartil liegt, aus, wobei die Substanzbewertung sehr uneinheitlich sein kann. Auf Grund der schlechten Lage haben die Objekte kein Zukunftspotenzial.

In Kombination mit dem bereits negativen Hausbewirtschaftungsergebnis lautet die Basisstrategie auch für diese Gruppe Desinvestition.

Da die Substanzbewertung jedoch zwischen dem unteren und dem oberen Quartil variiert, müssen hier für die zeitliche Einordnung, d.h. ob ggf. ein Abiss mittel- oder langfristig erfolgen soll, der Substanzwert und die ggf. vorgenommenen Investitionen einer genaueren Betrachtung unterzogen werden.

Echte Question Marks

In der Gruppe der echten Question Marks finden sich diejenigen Objekte, die sowohl hinsichtlich ihrer Lage als auch in Bezug auf ihren Substanzwert weder besonders positive noch besonders negative Bewertungen aufweisen, die Investition oder Desinvestition als Basisstrategie implizieren würden. Für die echten Question Marks gibt es keine eindeutige Basisstrategie, sondern sie müssen im Einzelnen auch in ihrem stadträumlichen Umfeld auf ihre Zukunftsfähigkeit überprüft werden.

Poor Dogs (Arme Hunde)

Die Poor Dogs stellen das den Superstars entgegengesetzte Extrem des Portfolios dar. Sie weisen ein negatives Hausbewirtschaftungsergebnis auf und die Faktoren Lage und Wohnwert befinden sich gleichzeitig unterhalb der unteren Quartile.

Die Basisstrategie für diese Portfoliogruppe lautet Desinvestition bzw. Abriss. Diese Objekte eignen sich somit aus wohnungswirtschaftlicher Sicht am ehesten für einen kurz- bis mittelfristigen Abriss. Bei der Maßnahmenplanung sind jedoch städtebauliche Aspekte mit zu berücksichtigen.

3.4.4.3. Ergebnisse der Portfolioanalyse

3.4.4.3.1. Portfolioergebnisse gesamt

Insgesamt wurden im Rahmen der Portfolioanalyse 35 Verwaltungseinheiten (VE) mit 341 Wohneinheiten (WE) analysiert. Dabei handelt es sich um rund 26 % des Gesamtwohnungsbestandes der Stadt Oderberg. Die untersuchten Wohnungsbestände befinden sich ausschließlich im Bestand der KGW und der Stadt Oderberg, wobei der Großteil der Wohnungen (329 WE bzw. 24,9 % des städtischen Gesamtwohnungsbestandes) der KGW gehört, die auch die 12 Wohnungen der Stadt verwaltet. Die untersuchten Bestände verteilen sich wie folgt auf die Teilräume und Eigentümer:

Tabelle 8: Anzahl der untersuchten Verwaltungs- und Wohneinheiten nach Teilräumen
Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse

| Teilraum | VE | | WE | | WE / VE |
|-------------------------------------|-----------|---------------|------------|---------------|-----------|
| | Anzahl | Anteil | Anzahl | Anteil | |
| Innenstadt - Sanierungsgebiet | 14 | 40,0% | 63 | 18,5% | 5 |
| NÖ Siedlungsbereich - Geschosswobau | 10 | 28,6% | 206 | 60,4% | 21 |
| Südliche Vorstadt | 7 | 20,0% | 48 | 14,1% | 7 |
| Splittersiedlungen / Am Spitz | 4 | 11,4% | 24 | 7,0% | 6 |
| Gesamt | 35 | 100,0% | 341 | 100,0% | 10 |

Tabelle 9: Anzahl der untersuchten Verwaltungs- und Wohneinheiten nach Eigentümern
Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse

| Teilraum | VE | | WE | | WE / VE |
|---------------|-----------|---------------|------------|---------------|-----------|
| | Anzahl | Anteil | Anzahl | Anteil | |
| KGW | 32 | 91,4% | 329 | 96,5% | 10 |
| Stadt | 3 | 8,6% | 12 | 3,5% | 4 |
| Gesamt | 35 | 100,0% | 341 | 100,0% | 10 |

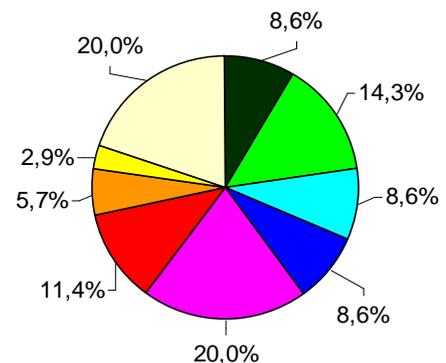
Die Portfolioanalyse wurde auf die Verwaltungseinheit bezogen erstellt, da nur auf dieser Ebene eine sinnvolle Erhebung der Basisdaten erfolgen kann. Für den Prozess der Wohnungsmarktstabilisierung sind jedoch die Wohneinheiten die relevante Größe, da es zu ermitteln gilt, wie viele Wohneinheiten und nicht wie viele Häuser bzw. Verwaltungseinheiten vom Markt genommen werden.

Die Ergebnisse der Portfolioanalyse wurden daher zusätzlich auf die Ebene der Wohneinheiten herunter gebrochen, indem sämtliche Wohnungen einer Verwaltungseinheit jeweils der Portfoliogruppe der VE zugeordnet wurden. Im Folgenden werden die WE die wesentliche Betrachtungsebene bilden.

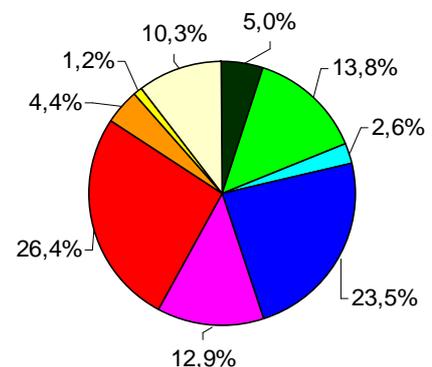
Im Überblick stellt sich das Ergebnis der Portfolioanalyse wie folgt dar:

Abbildung 72: Überblick des Gesamtergebnisses der Portfolioanalyse in VE und WE

| VE | Gesamt |
|---------------------------|-----------|
| Superstars | 3 |
| Stars | 5 |
| Cash Cows Potenzial Stars | 3 |
| Cash Cows | 3 |
| QM Potenzial Stars | 7 |
| Echte Question Marks (QM) | 4 |
| QM Tendenz Farm Horses | 2 |
| QM Tendenz Poor Dogs | 1 |
| Poor Dogs | 7 |
| Gesamt | 35 |



| WE | Gesamt |
|---------------------------|------------|
| Superstars | 17 |
| Stars | 47 |
| Cash Cows Potenzial Stars | 9 |
| Cash Cows | 80 |
| QM Potenzial Stars | 44 |
| Echte Question Marks (QM) | 90 |
| QM Tendenz Farm Horses | 15 |
| QM Tendenz Poor Dogs | 4 |
| Poor Dogs | 35 |
| Gesamt | 341 |



© DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

In der Gesamtübersicht werden einige Unterschiede zwischen der Verteilung der Portfoliogruppen auf die VE und der Verteilung der Portfoliogruppen auf die WE deutlich. In den drei besten Portfoliogruppen, d.h. den Superstars, Stars und Cash Cows Potenzial Stars, unterscheiden sich die Ergebnisse bei den Stars nur geringfügig, bei den Super-

stars etwas stärker und am stärksten bei den Cash Cows Potenzial Stars. Am deutlichsten sind die Unterschiede bei den Portfoliogruppen Cash Cows, echte Question Marks und Poor Dogs.

Knapp 24 % der untersuchten WE wurden als Cash Cows kategorisiert, jedoch nur ca. 9 % der untersuchten VE. Das bedeutet, dass vor allem große Objekte mit vielen Wohneinheiten in diese Portfoliogruppe fallen. Ähnlich verhält es sich bei den echten Question Marks mit rund 26 % der untersuchten WE, aber nur rund 11 % der untersuchten VE. Die Gruppe der Question Marks Potenzial Stars weist eine entgegengesetzte Tendenz auf. In diese Portfoliogruppe wurden rund 20 % der untersuchten VE eingruppiert, jedoch nur knapp 13 % der untersuchten WE. Daraus lässt sich folgern, dass in diese Portfoliogruppe vorrangig kleine Objekte mit relativ wenigen Wohneinheiten fallen. Dies gilt in ähnlicher Weise für die Portfoliogruppe der Poor Dogs.

Im Gesamtergebnis fallen immerhin knapp 32 % der VE und rund 21 % der WE in die drei besten Portfoliogruppen. Dabei fällt der Portfoliogruppe der Stars sowohl bei den VE als auch bei den WE mit jeweils rund 14 % der stärkste Anteil zu. Bei den Stars handelt es sich eher um mittelgroße Objekte mit bis zu 12 WE, während die eher kleineren als Superstars und Cash Cows Potenzial Stars kategorisierten Objekte zwischen zwei und sechs WE aufweisen. In die drei Portfoliogruppen, für die als Basisstrategie am ehesten ein Abriss empfohlen wird – Poor Dogs, Question Marks Tendenz Poor Dogs sowie Question Marks Tendenz Farm Horses – sind knapp 29 % der VE, jedoch nur rund 16 % der WE eingruppiert.

Die genaue Einordnung der einzelnen Objekte in die einzelnen Portfoliogruppen, sortiert zunächst nach Portfoliogruppen und im Weiteren nach Teilräumen und Anschriften, findet sich in der Anlage 5.

3.4.4.3.2. Ergebnisse nach Teilräumen

Nachfolgend wird das Portfolioergebnis für die einzelnen Teilräume innerhalb der Stadt Oderberg, in denen sich die untersuchten Objekte befinden, dargestellt. Dabei können zwischen den einzelnen Teilräumen größere Unterschiede festgestellt werden.

Die Gesamtdarstellung erfolgt nach VE und WE. Die Übersichten für die einzelnen Teilräume sind im Folgenden auf Grund ihrer Relevanz für die Wohnungsmarktuntersuchungen nach WE dargestellt.

Tabelle 10: Tabellarische Übersicht der Portfolioergebnisse nach Teilräumen (VE)

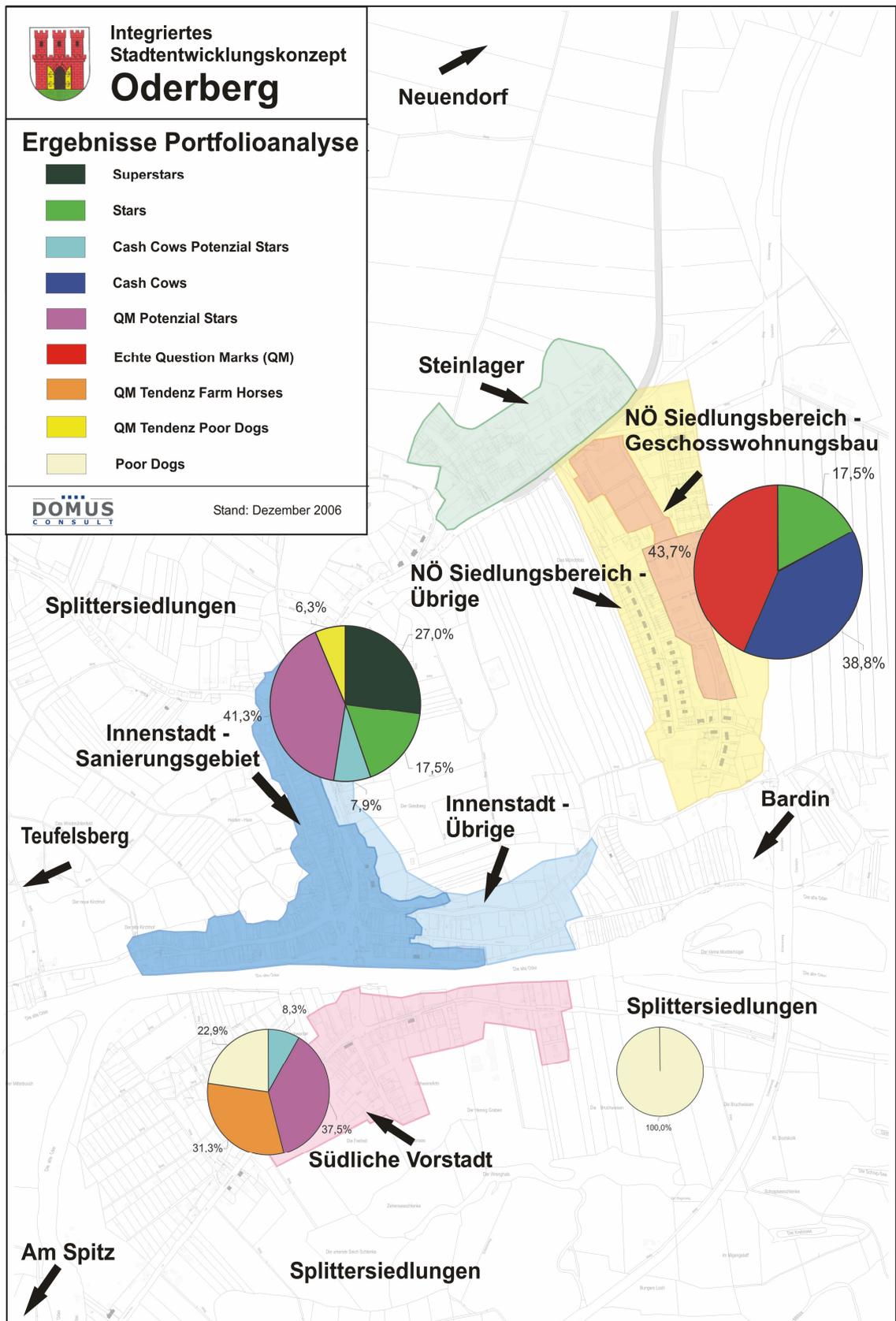
| Portfoliogruppen nach Teilräumen (VE) | Innenstadt - Sanierungsgebiet | | NÖ Siedlungsbereich - Geschosswobau | | Südliche Vorstadt | | Splitter-siedlungen | | Gesamt | |
|---------------------------------------|-------------------------------|---------------|-------------------------------------|---------------|-------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|
| | absolut | % | absolut | % | absolut | % | absolut | % | absolut | % |
| Superstars | 3 | 21,4% | | | | | | | 3 | 8,6% |
| Stars | 2 | 14,3% | 3 | 30,0% | | | | | 5 | 14,3% |
| Cash Cows Potenzial Stars | 2 | 14,3% | | | 1 | 14,3% | | | 3 | 8,6% |
| Cash Cows | | | 3 | 30,0% | | | | | 3 | 8,6% |
| QM Potenzial Stars | 6 | 42,9% | | | 1 | 14,3% | | | 7 | 20,0% |
| Echte Question Marks (QM) | | | 4 | 40,0% | | | | | 4 | 11,4% |
| QM Tendenz Farm Horses | | | | | 2 | 28,6% | | | 2 | 5,7% |
| QM Tendenz Poor Dogs | 1 | 7,1% | | | | | | | 1 | 2,9% |
| Poor Dogs | | | | | 3 | 42,9% | 4 | 100,0% | 7 | 20,0% |
| Gesamt | 14 | 100,0% | 10 | 100,0% | 7 | 100,0% | 4 | 100,0% | 35 | 100,0% |
| <i>Anteil am Untersuchungsbestand</i> | | <i>40,0%</i> | <i>28,6%</i> | | <i>20,0%</i> | | <i>11,4%</i> | | <i>100,0%</i> | |

Tabelle 11: Tabellarische Übersicht der Portfolioergebnisse nach Teilräumen (WE)

| Portfoliogruppen nach Teilräumen (WE) | Innenstadt - Sanierungsgebiet | | NÖ Siedlungsbereich - Geschosswobau | | Südliche Vorstadt | | Splitter-siedlungen | | Gesamt | |
|---------------------------------------|-------------------------------|---------------|-------------------------------------|---------------|-------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|
| | absolut | % | absolut | % | absolut | % | absolut | % | absolut | % |
| Superstars | 17 | 27,0% | | | | | | | 17 | 5,0% |
| Stars | 11 | 17,5% | 36 | 17,5% | | | | | 47 | 13,8% |
| Cash Cows Potenzial Stars | 5 | 7,9% | | | 4 | 8,3% | | | 9 | 2,6% |
| Cash Cows | | | 80 | 38,8% | | | | | 80 | 23,5% |
| QM Potenzial Stars | 26 | 41,3% | | | 18 | 37,5% | | | 44 | 12,9% |
| Echte Question Marks (QM) | | | 90 | 43,7% | | | | | 90 | 26,4% |
| QM Tendenz Farm Horses | | | | | 15 | 31,3% | | | 15 | 4,4% |
| QM Tendenz Poor Dogs | 4 | 6,3% | | | | | | | 4 | 1,2% |
| Poor Dogs | | | | | 11 | 22,9% | 24 | 100,0% | 35 | 10,3% |
| Gesamt | 63 | 100,0% | 206 | 100,0% | 48 | 100,0% | 24 | 100,0% | 341 | 100,0% |
| <i>Anteil am Untersuchungsbestand</i> | | <i>18,5%</i> | <i>60,4%</i> | | <i>14,1%</i> | | <i>7,0%</i> | | <i>100,0%</i> | |

Eine grafische Übersicht des Portfolioergebnisses (WE) nach Teilräumen findet sich nachfolgend.

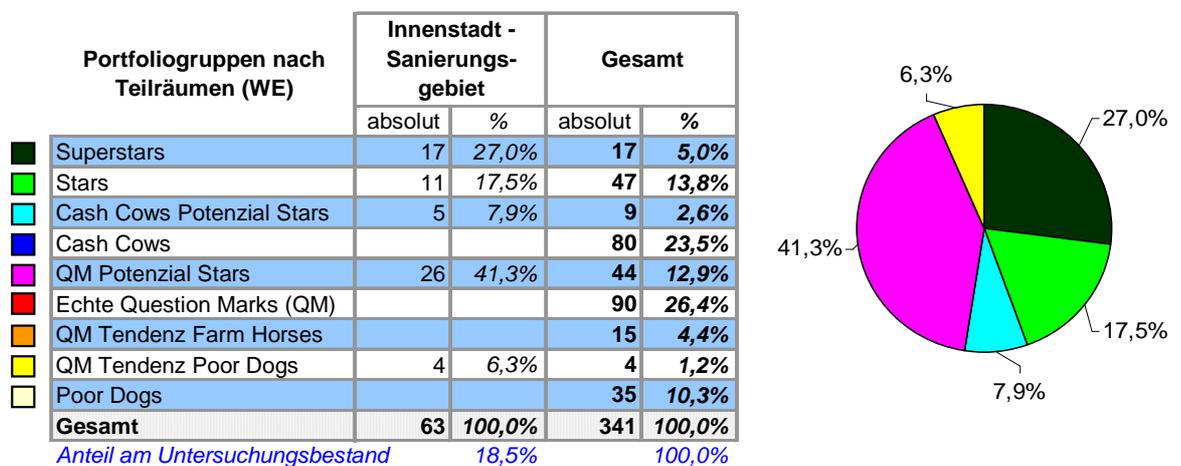
Abbildung 73: Portfolioergebnisse nach Teilräumen



Innenstadt – Sanierungsgebiet

Im Sanierungsgebiet der Innenstadt befinden sich knapp 19 % des im Rahmen der Portfolioanalyse untersuchten Wohnungsbestandes. Neben Objekten der KGW befinden sich hier auch die drei untersuchten Objekte der Stadt Oderberg. Dabei handelt es sich jedoch insgesamt nur um knapp 18 % des Gesamtwohnungsbestandes sämtlicher Wohnungseigentümer im Sanierungsgebiet. Hinsichtlich ihrer Größe gibt es nur geringe Unterschiede zwischen den untersuchten Objekten, die mit zwei bis sechs WE je Objekt eher zu den kleineren Objekten gehören.

Abbildung 74: Ergebnisse der Portfolioanalyse nach Teilräumen (WE) – Innenstadt / Sanierungsgebiet



Es dominiert im Sanierungsgebiet zum einen die Portfoliogruppe der Question Marks Potenzial Stars, d. h. die Portfoliogruppe, deren Objekte trotz insgesamt negativer Hausbewirtschaftungsergebnisse auf Grund ihrer guten Lagebewertung grundsätzlich zukunftsfähig sind. Dieser Portfoliogruppe sind hier rund 41 % der untersuchten WE bzw. rund 43 % der untersuchten VE zugeordnet. Zum anderen befinden sich sämtliche Objekte (drei VE mit insgesamt 17 WE) der Portfoliogruppe der Superstars, d. h. der besten Portfoliogruppe, in diesem Gebiet. Bei den Superstars handelt es sich um kleinere, vollständig sanierte Altbauten mit fünf bis sechs Wohnungen. Die Gruppe der Question Marks Potenzial Stars besteht aus zwei kleinen Altbauten mit zwei bzw. drei WE, von denen einer teilsaniert und der andere noch überwiegend unsaniert ist.

Der zweitbesten Portfoliogruppe, den Stars, gehören im Sanierungsgebiet zwei Altbauten mit fünf bzw. sechs WE an. Diese machen 14,3 % der untersuchten VE bzw. 17,5 % der untersuchten WE aus. Hier empfiehlt sich – unter Berücksichtigung der dadurch entstehenden Finanzierungskosten – auf Grund der erst teilweise erfolgten Teilsanierung einerseits und der guten Lagebewertung andererseits eine mittelfristige Restsanierung, um den Status eines Stars zu bewahren.

Des Weiteren befinden sich zwei kleine als Cash Cows Potenzial Stars klassifizierte Altbauobjekte mit zwei bzw. drei WE im Sanierungsgebiet, deren (Rest-) Sanierung auf Grund des guten Lagepotenzials aus wohnungswirtschaftlicher Sicht anzuraten ist.

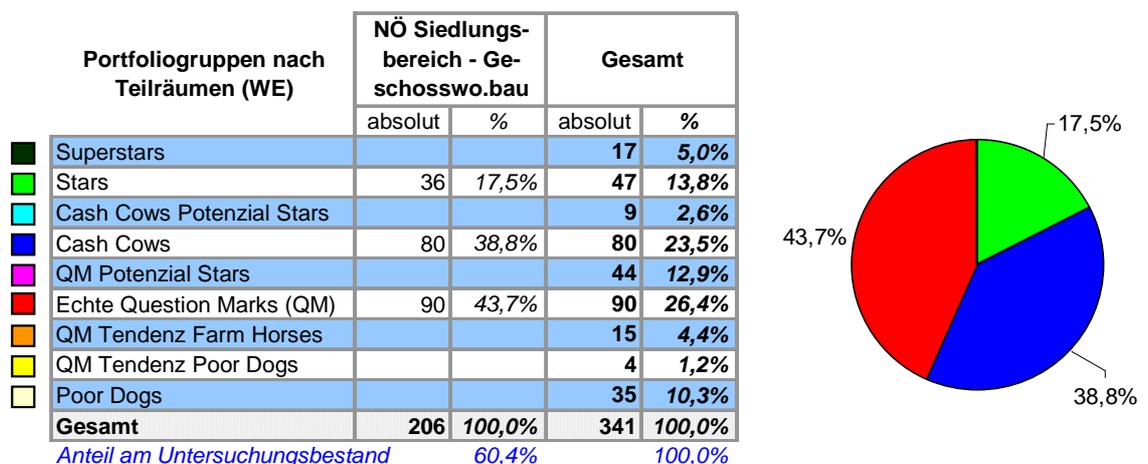
Die schlechteste Portfoliogruppe, die der Poor Dogs, ist im Sanierungsgebiet nicht präsentiert. In der Berliner Straße liegt jedoch das einzige als Question Mark Tendenz Poor Dogs kategorisierte Objekt. Hierbei handelt es sich um einen unsanierten, vollständig leerstehenden Altbau, der den schlechtesten Wohnwert des Portfolios aufweist. Da sich auch die Lagebewertung bei diesem Objekt nicht positiv hervorhebt, sind hier aus wohnungswirtschaftlicher Sicht keine Investitionen anzuraten. Ob dieses Objekt jedoch für einen Abriss in Frage kommt, ist unter städtebaulichen Aspekten näher zu untersuchen.

Zur genauen Eingruppierung der Einzelobjekte vgl. tabellarische Auflistung Anlage 5 und Übersichtsplan Anlage 6.

NÖ Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau

Im nordöstlichen (NÖ) Siedlungsbereich mit den Geschosswohnungsbauten liegt mit über 60 % der größte Teil des im Rahmen der Portfolioanalyse untersuchten Wohnungsbestandes, auf Grund der vergleichsweise hohen Wohnungsanzahl der einzelnen Objekte (zwischen 12 und 40 WE je Objekt) allerdings nur knapp 29 % der untersuchten VE. Die hier untersuchten Wohnungen befinden sich ausschließlich im Eigentum der KGW. Der Anteil der untersuchten Objekte am Gesamtwohnungsbestand dieses Gebietes beträgt rund 66 %.

Abbildung 75: Ergebnisse der Portfolioanalyse nach Teilräumen (WE) – NÖ Siedlungsbereich - Geschosswohnungsbau



In diesem Teilgebiet ist die Portfoliogruppe der echten Question Marks, d. h. der Objekte mit negativem Hausbewirtschaftungsergebnis, die sowohl hinsichtlich ihrer Lage als auch ihres Substanzwertes weder besonders positive noch besonders negative Bewer-

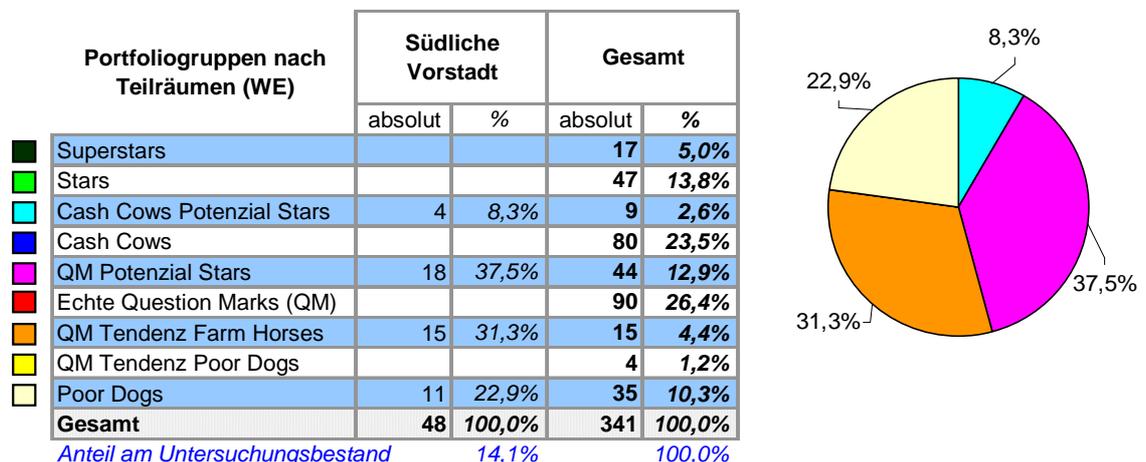
tungen aufweisen und für die es demzufolge keine eindeutige Basisstrategie gibt, mit fast 44 % der untersuchten WE am stärksten vertreten. Diese erst teilsanierten Objekte mit jeweils 20 bis 30 WE befinden sich am Platz der Einheit. Der Anteil der echten Question Marks liegt hier auch deutlich über dem Durchschnitt von rund 26 %.

Fast ebenso groß wie die Portfoliogruppe der echten Question Marks ist mit knapp 39 % des gebietsbezogenen Wohnungsbestandes die der Cash Cows, d. h. der Objekte ohne besonderes Lagepotenzial, aber mit i.d.R. soliden, positiven Hausbewirtschaftungsergebnissen. Die teilsanierten Objekte stehen ebenfalls am Platz der Einheit sowie am Ehm-Welk-Platz und haben jeweils 20 bzw. 40 WE. Die dritte in den nordöstlichen Geschosswohnungsbaugebieten in Oderberg vertretene Portfoliogruppe ist die der Stars, d. h. die zweitbeste Portfoliogruppe, mit immerhin 17,5 % der in diesem Gebiet untersuchten Wohnungen. Bei diesen Objekten handelt es sich um vollständig sanierte Mehrfamilienhäuser aus den 50er-Jahren mit jeweils 12 Wohnungen. Weitere Portfoliogruppen sind in diesem Gebiet nicht vertreten.

Zur genauen Eingruppierung der Einzelobjekte vgl. tabellarische Auflistung Anlage 5 und Übersichtsplan Anlage 7.

Südliche Vorstadt

Abbildung 76: Ergebnisse der Portfolioanalyse nach Teilräumen (WE) – Südliche Vorstadt



Im überwiegend kleinteiligen Teilraum südliche Vorstadt befinden sich rund 14 % der untersuchten Wohnungen bzw. 20 % der untersuchten Objekte. Der Anteil der hier untersuchten Wohnungen am gesamten gebietsbezogenen Wohnungsbestand beträgt fast 31 %. Es sind in diesem Gebiet insgesamt vier Portfoliogruppen vertreten.

Die am stärksten vertretene Portfoliogruppe ist die der Question Marks Potenzial Stars mit einem Anteil von 37,5 % des untersuchten Wohnungsbestandes. Hierbei handelt es

sich um ein größeres Objekt mit 18 WE, das trotz seines negativen Hausbewirtschaftungsergebnisses auf Grund seines Lagepotenzials grundsätzlich als zukunftsfähig eingestuft werden kann. Ein besonders gutes Lagepotenzial weist auch das einzige als Cash Cow Potenzial Star klassifizierte unsanierte Objekt mit vier WE auf, das sich wie das als Question Marks Potenzial Stars kategorisierte Objekt in der Friedrich-Wilhelm-Schmidt-Straße befindet, jedoch ein positives Hausbewirtschaftungsergebnis aufweist.

Sämtliche innerhalb des Gesamtportfolios als Question Marks Tendenz Farm Horses gekennzeichnete Objekte, d.h. Objekte mit negativem Hausbewirtschaftungsergebnis und schlechter Lagebewertung, befinden sich ebenfalls in diesem Gebiet.

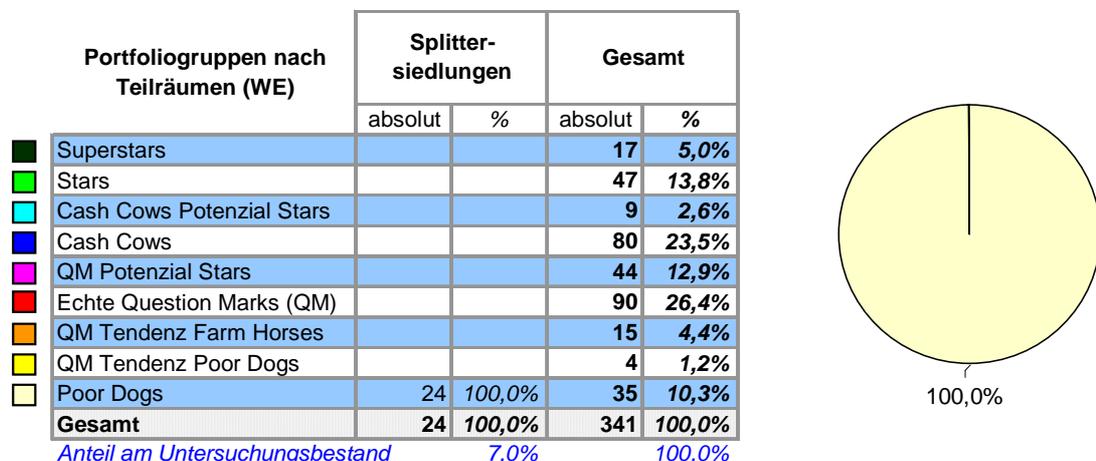
In der südlichen Vorstadt ist auch die schlechteste Portfoliogruppe, die der Poor Dogs, mit knapp 23 % der untersuchten WE vertreten. Hierbei handelt es sich um drei kleinere, unsanierte Objekte in der Hermann-Seidel-Straße. Die Poor Dogs eignen sich am ehesten für einen Abriss, wobei auch hier zusätzlich städtebauliche Aspekte zu berücksichtigen sind.

Zur genauen Eingruppierung der Einzelobjekte vgl. tabellarische Auflistung Anlage 5 und Übersichtsplan Anlage 8.

Splittersiedlungen

In den Splittersiedlungen befinden sich insgesamt 7 % des im Rahmen der Portfolioanalyse betrachteten Wohnungsbestandes und rund 11 % der untersuchten VE. Diese 24 untersuchten Wohnungen liegen alle in Objekten in der Freienwalder Straße und machen etwa 15 % des gesamten Wohnungsbestandes in diesen Gebieten aus.

Abbildung 77: Ergebnisse der Portfolioanalyse nach Teilräumen (WE) – Splittersiedlungen



Sämtliche Objekte und Wohnungen in diesem Teilgebiet gehören zur schlechtesten Portfoliogruppe, den Poor Dogs. Diese Objekte sind unsaniert bzw. ruinös und weisen

neben einer schlechten Lage auch ein negatives Hausbewirtschaftungsergebnis auf. Diese Objekte sind aus wohnungswirtschaftlicher Sicht am ehesten für einen Abriss geeignet.

Zur genauen Eingruppierung der Einzelobjekte vgl. tabellarische Auflistung Anlage 5 und Übersichtsplan Anlage 8.

3.4.4.4. Fazit der Portfolioanalyse

Rund 26 % des Gesamtwohnungsbestandes in der Stadt Oderberg befinden sich im Eigentum der städtischen Wohnungsgesellschaft KGW und der Stadt Oderberg. Diese Wohnungen wurden im Rahmen einer objektbezogenen Portfolioanalyse detailliert untersucht, um für die zukünftige Maßnahmenplanung gezielte Basisstrategien ableiten zu können.

Insgesamt zeigt sich ein relativ ausgewogenes Portfolioergebnis. Es fallen 31,5 % der untersuchten VE und immerhin 21,4 % der untersuchten WE in die drei besten Portfoliogruppen, wobei die Stars innerhalb dieser drei Gruppen am stärksten vertreten sind.

Auffällig ist die insgesamt eher schlechte Wirtschaftlichkeit der Objekte. So ist bereits der Median für die Hausbewirtschaftungsergebnisse negativ, was bedeutet, dass mehr als die Hälfte der Objekte in Bezug auf das Hausbewirtschaftungsergebnis nicht wirtschaftlich sind. Damit lässt sich auch der mit 40 % der untersuchten VE und sogar knapp 45 % der untersuchten WE relativ hohe Anteil an Question Marks erklären, die zwecks Ermittlung von Basisstrategien weiter unterteilt wurden.

Die größte Gruppe des Portfolios stellen – bezogen auf die WE – trotz der tieferen Differenzierung der Question Marks die echten Question Marks dar, die negative Hausbewirtschaftungsergebnisse aufweisen und bei solider Substanz über kein besonderes Lagepotenzial verfügen. Da für diese Objekte zunächst keine eindeutige Basisstrategie empfohlen werden kann, müssen sie zukünftig besonders beobachtet werden und es ist zu prüfen, inwieweit – vorläufig ohne Sanierungsmaßnahmen – dem hohen Leerstand entgegengewirkt werden kann.

Der Anteil der schlechtesten Portfoliogruppe Poor Dogs am Gesamtportfolio ist durch überwiegend kleinere, unsanierte bis ruinöse Objekte mit 20 % (VE) bzw. 10,3 % (WE) ebenfalls relativ hoch. Damit befinden sich deutlich mehr als die Hälfte der untersuchten Objekte in den Portfoliogruppen mit einem negativen Hausbewirtschaftungsergebnis (insgesamt 60 % der untersuchten VE und rund 55 % der untersuchten WE).

Zwischen den Portfolioergebnissen in den einzelnen Teilgebieten gibt es jedoch größere Unterschiede. So ist die beste Portfoliogruppe (Superstars) ausschließlich im Sanierungsgebiet der Innenstadt vertreten, die neben der südlichen Vorstadt außerdem das höchste Lagepotenzial aufweist. Die zweitbeste Portfoliogruppe (Stars) befindet sich außer im Sanierungsgebiet der Innenstadt nur noch im nordöstlichen Siedlungsbereich / Geschosswohnungsbau, während die schlechteste Portfoliogruppe der Poor Dogs nur in der südlichen Vorstadt und den Splittersiedlungen zu finden ist.

Die im Sanierungsgebiet der Innenstadt untersuchten WE stellen immerhin knapp 19 % der im Rahmen der Portfolioanalyse untersuchten WE und im Vergleich zu den Wohnungsbeständen der anderen Teilräume das am stärksten differenzierte Portfolio dar. Besonders hoch sind hier auf Grund der guten Lagebewertung die Anteile der Question Marks Potenzial Stars (41,3%), aber auch der beiden besten Portfoliogruppen Superstars und Stars (insgesamt 44,4 %).

Im hinsichtlich der WE-Anzahl größten Untersuchungsgebiet (60,4 % WE bzw. 28,6 % VE) nordöstlicher Siedlungsbereich / Geschosswohnungsbau treten nur drei Portfoliogruppen auf: am häufigsten mit 43,7 % der WE die echten Question Marks mit negativem Hausbewirtschaftungsergebnis und weder besonders positiven noch besonders negativen Substanz- und Lagebewertungen, mit 38,8 % die soliden Cash Cows ohne besonderes Lagepotenzial, aber mit immerhin 17,5 % der untersuchten WE auch die erhaltenswerten Stars.

In der südlichen Vorstadt, wo 14,1 % der untersuchten WE liegen, befinden sich noch vier Portfoliogruppen. Wie im Sanierungsgebiet der Innenstadt sind hier die Question Marks Potenzial Stars in guter Lage mit 37,5 % der untersuchten WE am stärksten vertreten, gefolgt von den Question Marks Tendenz Farm Horses mit schlechterer Lagebewertung. Aber auch ein Großteil der als Poor Dogs eingestuften WE befindet sich in diesem Gebiet.

In den Splittersiedlungen wurden sämtliche der untersuchten WE (insgesamt nur 7 % des Gesamtportfolios) der schlechtesten Portfoliogruppe, den Poor Dogs, zugeordnet.

Bei der Maßnahmenplanung sind neben den wohnungswirtschaftlichen auch städtebauliche Aspekte zu berücksichtigen.

3.4.5. Analyse zur Entwicklung der Nachfragestruktur – Mieterbefragung

Die Analyse zur Entwicklung der Nachfragestruktur durch Erfragung der Mieterzufriedenheit und der Wanderungsneigung (im Folgenden Mieterbefragung) ist für die qualitative Einschätzung der zukünftigen Nachfrageentwicklung ein wichtiges und tragfähiges Instrument. Sie stellt darüber hinaus durch die Aufnahme von konkreten Fragen zur Wirkung möglicher Stadtumbaumaßnahmen auch ein Instrument zur Einbindung der Mieter und Bürger der Stadt Oderberg in den Informations- und Meinungsbildungsprozess bezüglich des Stadtumbaus dar.

Durch die umfassende Befragung aller Mieter der KGW und der Stadt Oderberg können zum einen aktuelle und auch repräsentative Aussagen zur derzeitigen Zufriedenheit der Mieter mit ihrer Wohnung und ihrem Wohnumfeld sowie ihrer Ausprägung in den verschiedenen Stadtgebieten gemacht werden. Darüber hinaus können auch qualitative Prognosen zu den Wünschen bestimmter Zielgruppen abgeleitet werden.

Im Folgenden wird zunächst die Vorgehensweise erläutert, daran anschließend erfolgt die Darstellung der wesentlichen Ergebnisse der Mieterbefragung.

3.4.5.1. Vorgehensweise

Nachfolgend werden der Aufbau der Befragung, der zeitliche Ablauf sowie die wesentlichen Auswertungsprinzipien, die die inhaltliche Auswertung der Befragungsergebnisse bestimmt haben, erläutert.

3.4.5.1.1. Aufbau der Befragung

Von der DOMUS Consult wurde in Abstimmung mit der KGW und der Stadt Oderberg ein Fragebogen entwickelt, in dem Fragen zu folgenden Themenkomplexen gestellt wurden:

- Allgemeine Angaben (Wohnort, Wohndauer, Lage der Wohnung, Raumanzahl, Haushaltsstruktur, Berufe, Arbeitsweg),
- Beurteilung der Wohnverhältnisse
 - Beurteilung der Wohnung (Sanierungsstand, Miethöhe, Bewertung von Einzelparametern der Wohnung, z.B. Grundriss, Ausstattung),
 - Bewertung des Wohnumfeldes und Nutzung bzw. Nutzungswunsch der Angebote (z.B. Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsanbindung),

- Beurteilung des Vermieters,
- Einschätzung der zukünftigen Wohn- und Lebensverhältnisse (Umzugsabsichten, Umzugsgründe, Wohnpräferenzen),
- Einschätzung von Maßnahmen in der Stadt Oderberg

Ein Muster des Fragebogens findet sich in Anlage 9.

Der Entwurf, das Layout und der Fragebogendruck inklusive Auslieferung der Fragebögen an den Vermieter bzw. Verwalter wurden von der DOMUS Consult organisiert. Um einen möglichst hohen Rücklauf zu erzielen, wurde die Verteilung der Fragebögen an die Mieter durch den Vermieter bzw. Verwalter übernommen, wobei den Fragebögen zusätzlich zu dem beigehefteten Erläuterungsbogen jeweils noch ein persönliches Anschreiben des Vermieters beigelegt wurde. Ein Muster für ein solches Mieteranschreiben wurde von der DOMUS Consult entworfen, dem Vermieter übergeben und von diesen den eigenen Bedürfnissen angepasst und überarbeitet.

Befragt wurden sämtliche Mieter der KGW und der Stadt Oderberg. Leerstehende Wohneinheiten wurden aus der Befragung herausgenommen, so dass insgesamt 235 Fragebögen verteilt wurden, davon 229 bei der KGW und 6 bei der Stadt Oderberg. Mit einem Rücklauf von insgesamt 94 Fragebögen (bzw. 40 %, unterteilt in 40,6 % Rücklauf bei der KGW und 16,7 % Rücklauf bei der Stadt Oderberg) wurde ein sehr gutes Ergebnis erzielt. Damit ist insgesamt eine hohe Repräsentativität und Belastbarkeit der Daten gegeben.

Bei Auswertungen, die nur einen Teil der Antwortenden betreffen, wie z.B. die Umzugswilligen, ist zu berücksichtigen, dass auf Grund der begrenzten Grundgesamtheit der antwortenden Mieter und der z.T. detaillierten Fragen eine statistisch fundierte Aussage nur bedingt möglich ist.

Die insgesamt gute Rücklaufquote lässt auf eine große Verbundenheit und gute Zusammenarbeit zwischen Mietern und Vermieter schließen. Darüber hinaus demonstriert der hohe Rücklauf das Interesse der Mieter am Thema Stadtumbau und den Wunsch, die Entwicklung ihres Wohngebiets und ihrer Stadt mitzugestalten.

3.4.5.1.2. Zeitlicher Ablauf der Befragung

Nach Abstimmung des Fragebogenentwurfs im Juli und August 2006 wurden die 235 Fragebögen Mitte August 2006 gedruckt und an den Vermieter bzw. Verwalter, die KGW, ausgeliefert. Anschließend wurden die Fragebögen Ende August 2006 an die Mieter verteilt, so dass eine Rückgabe der ausgefüllten Fragebögen durch die Mieter an den Vermieter bis Anfang September 2006 ermöglicht wurde.

Nach Rücklauf der Bögen an die DOMUS Consult im September 2006 erfolgte die Dateneingabe und -bereinigung sowie anschließend die umfassende statistische und analytische Auswertung. Die wesentlichen Ergebnisse konnten in der gemeinsamen Sitzung der am ISTEK beteiligten Akteure am 8. November 2006 in Oderberg vorgestellt werden.

3.4.5.1.3. Auswertungsprinzipien

Zunächst wurden die Ergebnisse aller Fragen für die Gesamtstadt und die Grundgesamtheit aller antwortenden Mieter ausgewertet. Darüber hinaus wurde eine Auswertung nach Wohngebieten bzw. Teilräumen entsprechend der abgestimmten Teilraumgliederung – soweit in den Teilräumen eine Befragung von Mietern erfolgte – vorgenommen. In den folgenden Teilräumen und Straßen erfolgte eine Befragung von Mietern:

- Innenstadt – Sanierungsgebiet
 - Angermünder Straße,
 - Berliner Straße,
 - Gartenstraße,
 - Puschkin-Ufer.
- Nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau
 - Ehm-Welk-Platz,
 - Fontaneplatz,
 - Platz der Einheit.
- Südliche Vorstadt
 - Friedrich-Wilhelm-Schmidt-Straße,
 - Hermann-Seidel-Straße.
- Splittersiedlungen
 - Freienwalder Straße.

Folgende Rückläufe konnten in diesen Teilräumen erzielt werden:

- Innenstadt – Sanierungsgebiet: 9 Haushalte (9,6 %),
- Nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau: 70 Haushalte (74,4 %),
- Südliche Vorstadt: 14 Haushalte (14,9 %),
- Splittersiedlungen: 1 Haushalt (1,1%).

Die absoluten Rückläufe sind damit – mit Ausnahme der Splittersiedlungen – groß genug, um repräsentative Aussagen zu den Mieterwünschen treffen zu können. In den folgenden Darstellungen sind aus Vollständigkeitsgründen auch die Bewertungen des einen im Bereich der Splittersiedlungen ansässigen Haushalts enthalten.

Einige Fragen, wie z.B. zu Umzugsgründen, wurden nur für den Teil der antwortenden Mieter ausgewertet, für den diese Fragen relevant sind, im Beispiel die umzugswilligen Mieter.

Die Bewertung der Zufriedenheit durch den Mieter erfolgte in der Regel indirekt nach dem Schulnotenprinzip, d.h. der Mieter wählte seine Bewertungen auf einer vorgegebenen Skala von „sehr zufrieden“ oder „sehr gut“ (Note 1) bis „sehr unzufrieden“ oder „sehr schlecht“ (Note 5). Bei einigen Fragen, z.B. zu Verbesserungswünschen, waren Mehrfachnennungen möglich. Darüber hinaus wurde den Mietern regelmäßig die Möglichkeit gegeben, ihre Antworten durch verbale Angaben zu erläutern bzw. zu ergänzen.

Die Wohnungsbestände sowie das Wohnumfeld wurden von Vertretern der DOMUS Consult vor Ort besichtigt und dokumentiert. Auf Grundlage dieser Eindrücke konnten im Verlauf der Auswertung die Ergebnisse der Befragung plausibilisiert werden.

Die wesentlichen Ergebnisse der Mieterbefragung werden sowohl insgesamt als auch unterteilt nach den einzelnen Teilräumen dargestellt. Zur besseren Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit anhand des Fragebogens sind die Ergebnisse weitestgehend entsprechend dem Aufbau des Fragebogens gegliedert.

3.4.5.2. Darstellung der Ergebnisse

3.4.5.2.1. Allgemeine Angaben und Sozialstruktur

Wie lange leben Sie in Ihrer derzeitigen Wohnung bzw. im Wohngebiet?

Abbildung 78: Wohndauer in der derzeitigen Wohnung – Gesamt

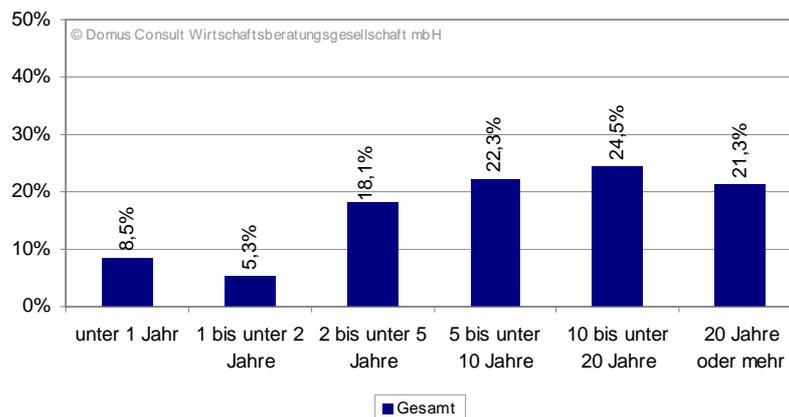
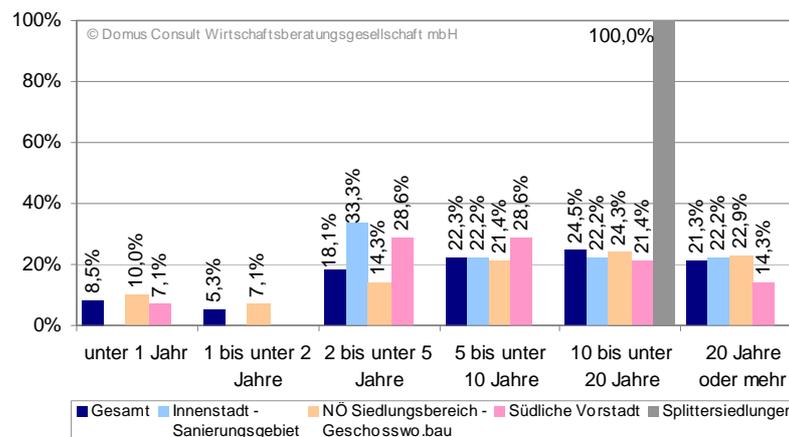


Abbildung 79: Wohndauer in der derzeitigen Wohnung – nach Teilräumen



Insgesamt leben 21,3 % der Antwortenden bereits seit mehr als zwanzig Jahren in ihrer jetzigen Wohnung und 24,5 % zwischen zehn und zwanzig Jahren. Diese Werte spiegeln den relativ hohen Anteil der mit ihrer Wohnung stark verbundenen älteren Mieter wider, deren Umzugsbereitschaft nicht hoch ist. Andererseits zeigt sich auch eine relativ hohe Mobilität in Oderberg. Immerhin sind insgesamt 31,9 % der Mieter erst in den letzten fünf Jahren in ihre derzeitige Wohnung gezogen. Die durchschnittliche Wohndauer in der Wohnung liegt insgesamt bei etwas mehr als zehn Jahren.

In den einzelnen Teilräumen gibt es kleinere Unterschiede. In der südlichen Vorstadt liegt der Anteil der Mieter, die zwanzig Jahre oder länger in ihrer Wohnung leben, insgesamt ein wenig unter dem Durchschnitt, während der Anteil der zwei bis fünf Jahre in

ihrer Wohnung lebenden Mieter ein wenig über dem Durchschnitt der Antwortenden liegt. Hier ist auch die durchschnittliche Wohndauer in der Wohnung mit rund neun Jahren am geringsten.

Abbildung 80: Wohndauer im derzeitigen Wohngebiet – Gesamt

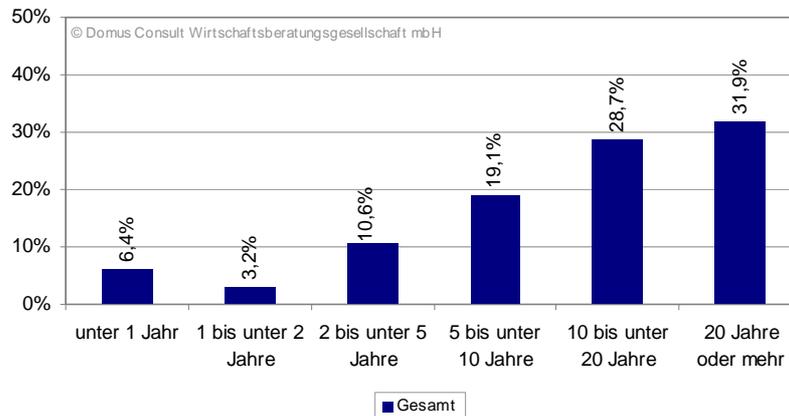
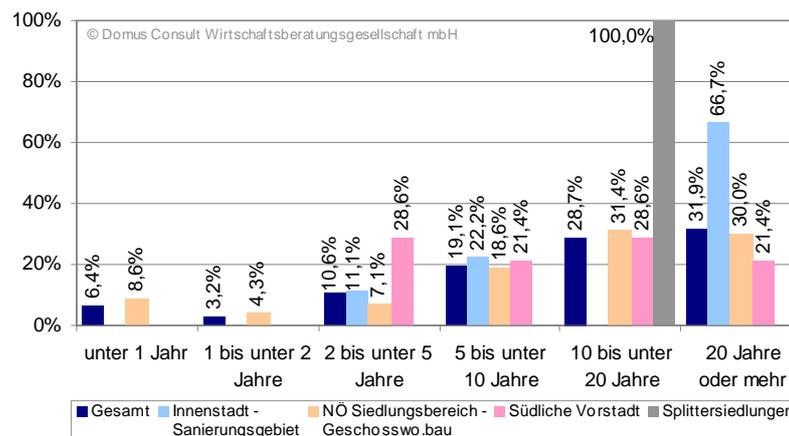


Abbildung 81: Wohndauer im derzeitigen Wohngebiet – nach Teilräumen



Bezogen auf das derzeitige Wohngebiet ist die durchschnittliche Wohndauer mit knapp dreizehn Jahren etwas höher als auf die Wohnung bezogen. Insgesamt leben 60,6 % der antwortenden Mieter seit mindestens zehn Jahren in ihrem derzeitigen Wohngebiet, fast 32 % davon sogar zwanzig Jahre oder länger.

Auch in allen untersuchten Teilräumen ist die durchschnittliche Wohndauer im Wohngebiet etwas höher als in der Wohnung. Besonders fällt hier der mit 66,7 % überdurchschnittlich hohe Anteil der Mieter auf, die seit mindestens zwanzig Jahren im derzeitigen Sanierungsgebiet der Innenstadt leben. Hier kann vermutet werden, dass die in diesem Gebiet bereits erfolgten Sanierungsmaßnahmen zu einer höheren Mobilität der Mieter innerhalb ihres angestammten Wohngebietes geführt haben.

Wie viele Räume hat Ihre Wohnung und in welchem Geschoss befindet sie sich?

Abbildung 82: Anzahl der Räume – Gesamt

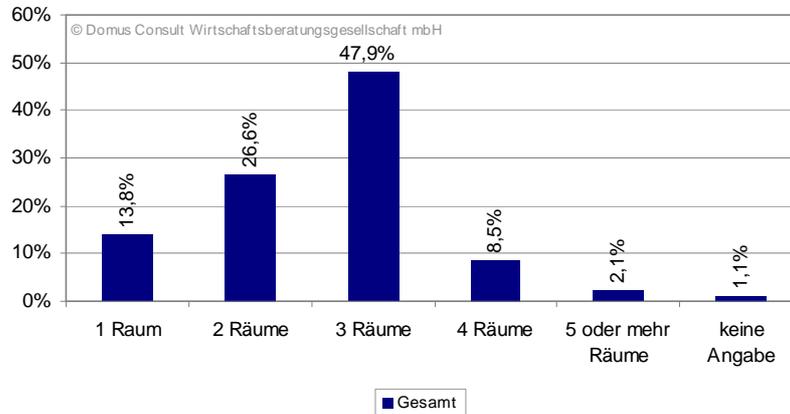
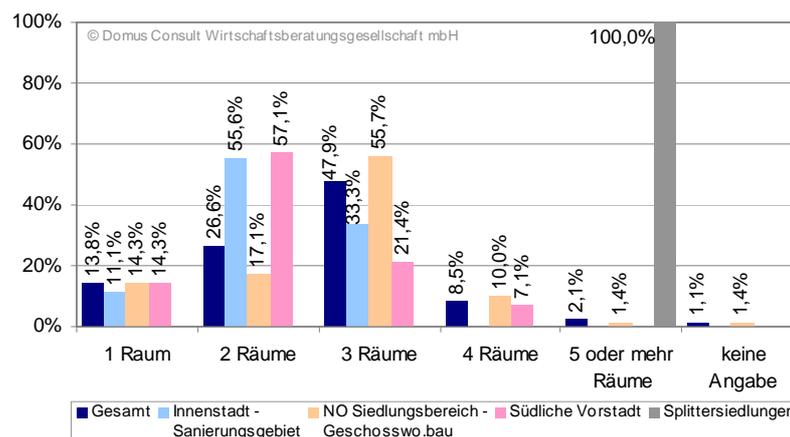


Abbildung 83: Anzahl der Räume – nach Teilräumen



Die Mehrzahl, d.h. 47,9 % der insgesamt Antwortenden, lebt in einer 3-Raum-Wohnung, gefolgt von 26,6 %, die in einer 2-Raum-Wohnung leben. 10,6 % der antwortenden Mieter leben in einer Wohnung mit vier oder mehr Räumen. Die größten Abweichungen hiervon gibt es im Sanierungsgebiet der Innenstadt und in der südlichen Vorstadt. Hier wohnt jeweils die Mehrzahl der antwortenden Mieter in Wohnungen mit zwei Räumen. Der Anteil der Mieter, die in 3-Raum-Wohnungen leben, ist im nordöstlichen Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau am größten. Diese Wohnungsgrößenstruktur entspricht weitgehend der im Rahmen der Wohnungs- und Leerstandszählung ermittelten Struktur. Danach dominieren in den größeren Geschosswohnungsbauten im nordöstlichen Siedlungsbereich die meisten 3-Raum-Wohnungen, während in den anderen betrachteten Gebieten auch die 2-Raum-Wohnungen relativ stark repräsentiert sind.

Abbildung 84: Geschoss – Gesamt

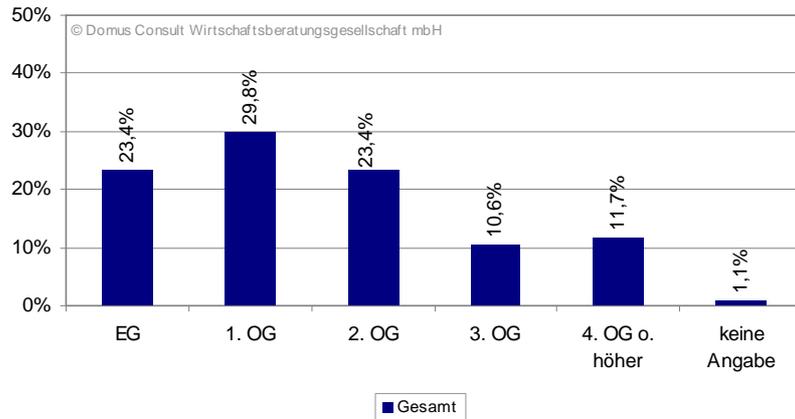
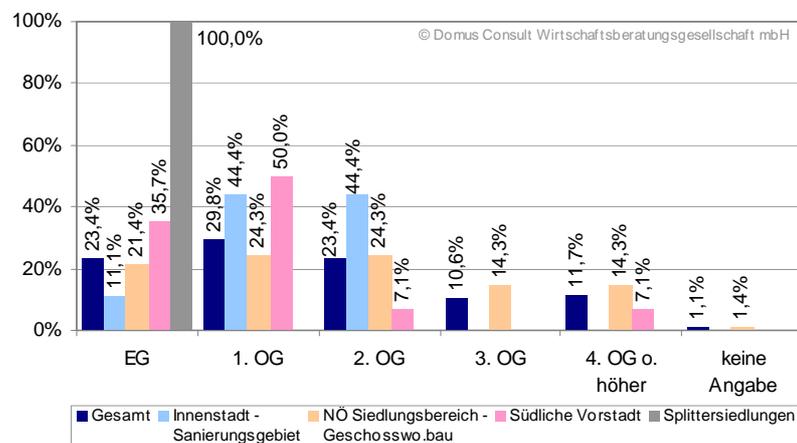


Abbildung 85: Geschoss – nach Teilräumen



Hinsichtlich der Geschossanzahl ergibt sich ein relativ ausgewogenes Bild. Vom Erdgeschoss bis zum 4. Obergeschoss sind alle Geschosshöhen vertreten. Es überwiegen mit Anteilen zwischen 23,4 % und 29,8 % die Wohnungen in niedrigen Geschossen. In der südlichen Vorstadt wohnt die Mehrzahl der Antwortenden im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss. In den Geschosswohnungsbauten des nordöstlichen Siedlungsbereiches gibt es unter den Antwortenden fast eine Gleichverteilung unter den Etagen. Im Erdgeschoss und dem 1.OG leben insgesamt 27,8 % der Antwortenden. Diese Geschossstruktur spiegelt ebenfalls grundsätzlich die Baustruktur in den untersuchten Gebieten wider.

Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt?

Abbildung 86: Anzahl der Personen im Haushalt – Gesamt

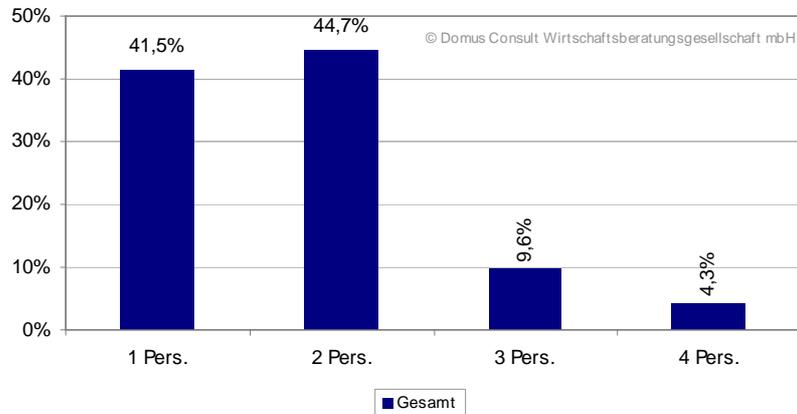
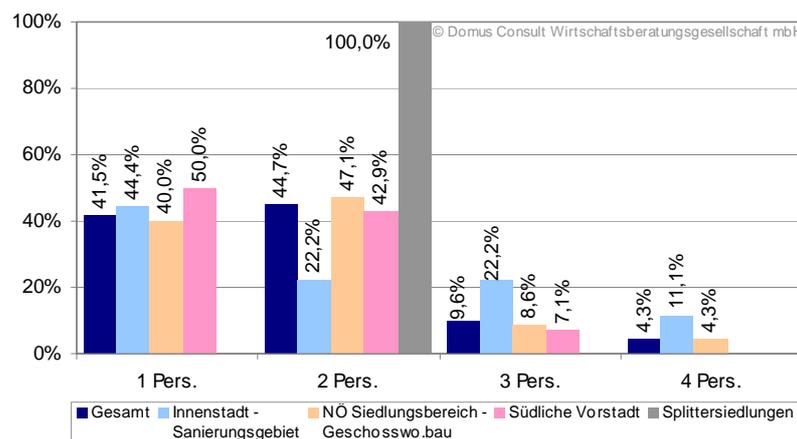


Abbildung 87: Anzahl der Personen im Haushalt – nach Teilräumen



Die Mehrzahl der antwortenden Mieter lebt in 1- bzw. 2-Personen-Haushalten (41,5 % bzw. 44,7 %). Dies gilt im Wesentlichen für alle einbezogenen Teilräume. Im Sanierungsgebiet der Innenstadt sind allerdings die Anteile der etwas größeren Haushalte mit 22,2 % (3-Personen-Haushalte) bzw. 11,1 % (4-Personen-Haushalte) etwas größer als in den anderen Gebieten.

Wie alt sind die Personen in Ihrem Haushalt und welchen Beruf üben sie aus?

Abbildung 88: Altersstruktur – Gesamt

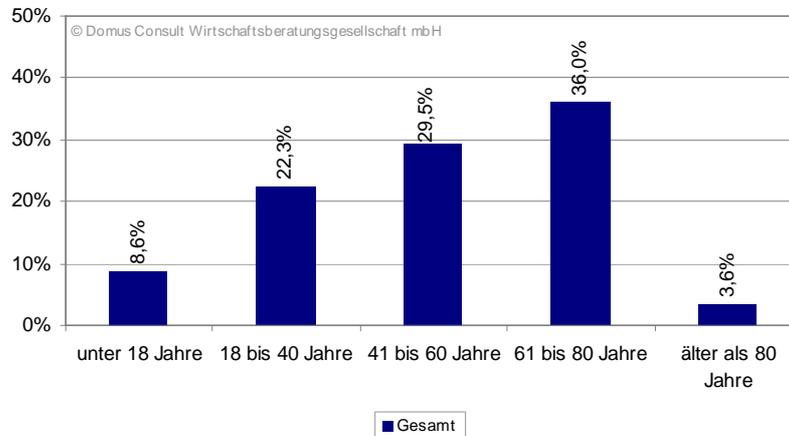
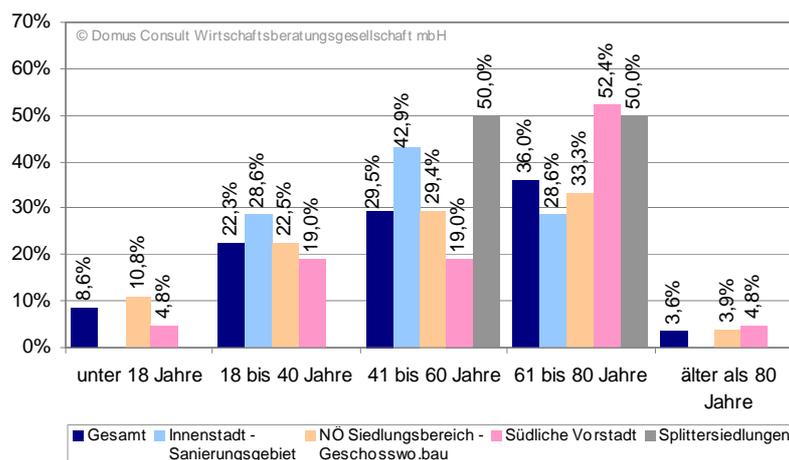


Abbildung 89: Altersstruktur – nach Teilräumen



Die älteren Altersgruppen sind deutlich stärker vertreten als die jüngeren. Die am stärksten vertretene Altersgruppe ist mit rund 36 % die der 61- bis 80-Jährigen, gefolgt von der Gruppe der 41- bis 60-Jährigen, der rund 29,5 % der Antwortenden angehören.

In den einzelnen Gebieten gibt es einige Unterschiede. Am gleichmäßigsten sind die verschiedenen Altersgruppen im nordöstlichen Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau vertreten. Hier ist auch der Anteil der Altersgruppe der unter 18-Jährigen etwas höher als im Gesamtdurchschnitt. Überdurchschnittlich hoch sind auch die Anteile der 18- bis 40-Jährigen sowie der 41- bis 60-Jährigen im Sanierungsgebiet der Innenstadt. In der südlichen Vorstadt fällt hingegen der überdurchschnittlich hohe Anteil der 61- bis 80-Jährigen unter den Antwortenden auf.

Abbildung 90: Beschäftigungsverhältnis – Gesamt

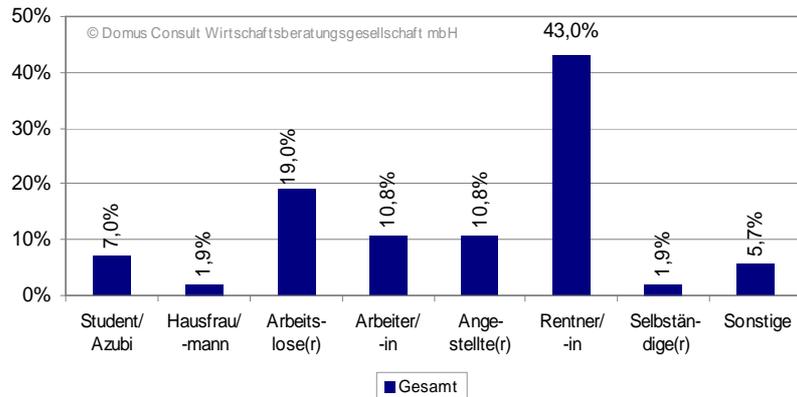
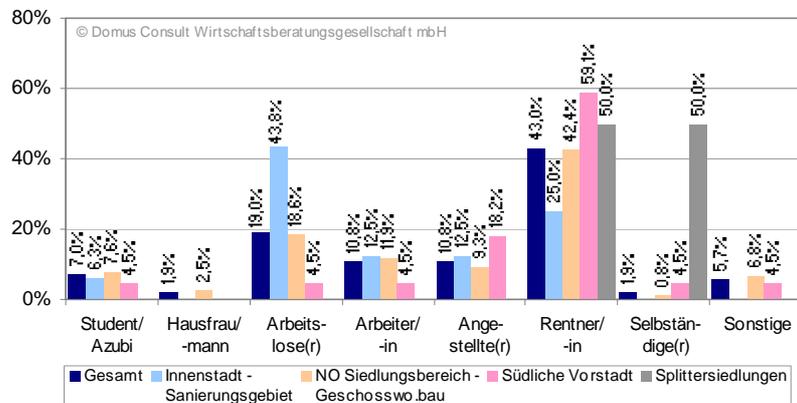


Abbildung 91: Beschäftigungsverhältnis – nach Teilräumen



Die vorstehenden Abbildungen zeigen, dass alle Alters- und Berufsgruppen in der Befragung vertreten sind, wobei die größte Gruppe mit einem Anteil von rund 43 % die der Rentner ist. An zweiter Stelle kommt mit rund 19 % die Gruppe der Arbeitslosen, gefolgt von den Gruppen der Angestellten und Arbeiter mit gleichen Anteilen von insgesamt jeweils 10,8 %. Auffällig sind mit 43,8 % der überdurchschnittlich hohe Anteil an Arbeitslosen im Sanierungsgebiet der Innenstadt sowie – korrespondierend mit der Altersstruktur – der mit 59,1 % ebenfalls überdurchschnittliche Anteil der Rentner.

Wie hoch ist Ihr monatliches Netto-Einkommen für den gesamten Haushalt?

Abbildung 92: Netto-Einkommen je Haushalt – Gesamt

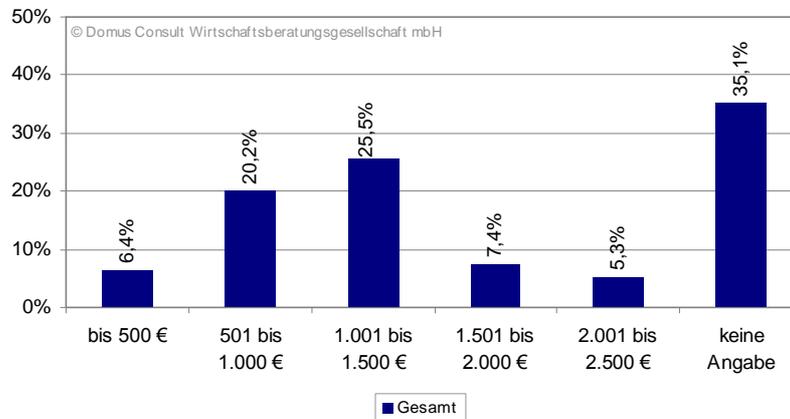
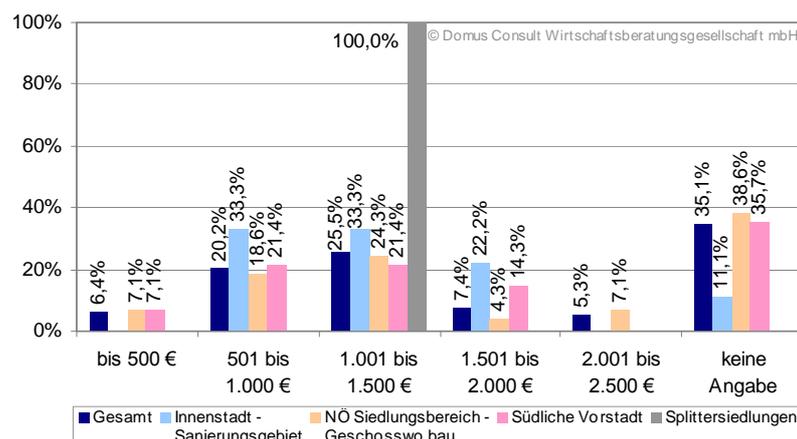


Abbildung 93: Netto-Einkommen je Haushalt – nach Teilräumen



Diese Frage wurde von rund einem Drittel der befragten Mieter nicht beantwortet. Dies hängt vermutlich auch mit einer zunehmenden Sensibilisierung bei der Weitergabe persönlicher Daten zusammen. Bei den Antwortenden sind die Haushalte mit einem Gesamt-Netto-Einkommen zwischen 1.001,00 € bis 1.500,00 € mit einem Anteil von insgesamt 25,5 % am stärksten vertreten, gefolgt von den Haushalten mit einem geringeren Gesamt-Netto-Einkommen von 501,00 € bis 1.000,00 €. Diese insgesamt eher geringe Wirtschaftskraft der Haushalte lässt sich auf die relativ hohen Anteile der Rentner und Arbeitslosen zurückführen.

Dennoch erhält die Mehrzahl der antwortenden Mieter (insgesamt 75,5 %) kein Wohngeld. Es erhalten nur 9,6 % der Antwortenden einen Zuschuss zur Miete. Damit erscheint der Anteil der Wohngeldempfänger gemessen am durchschnittlichen Netto-Haushaltseinkommen der Befragten jedoch relativ gering, was möglicherweise auch auf

immer noch vorhandene Informationsdefizite einer größeren Anzahl von Mietern zur Frage der Wohngeldgewährung zurückzuführen ist.

Wie hoch ist Ihre monatliche Warmmiete?

Abbildung 94: Miethöhe (monatlich inkl. Betriebskosten) – Gesamt

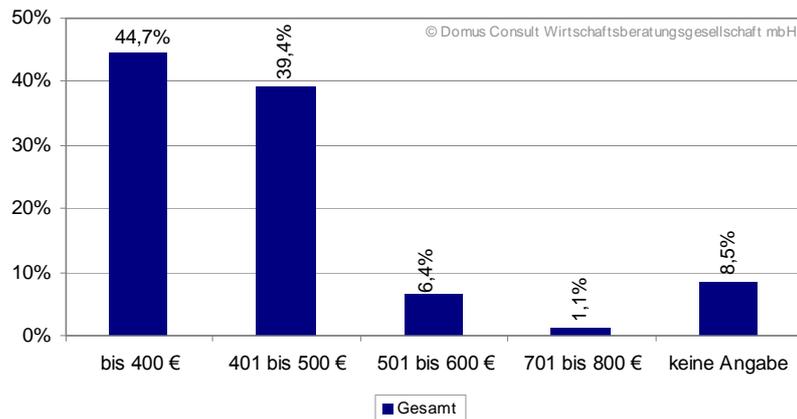
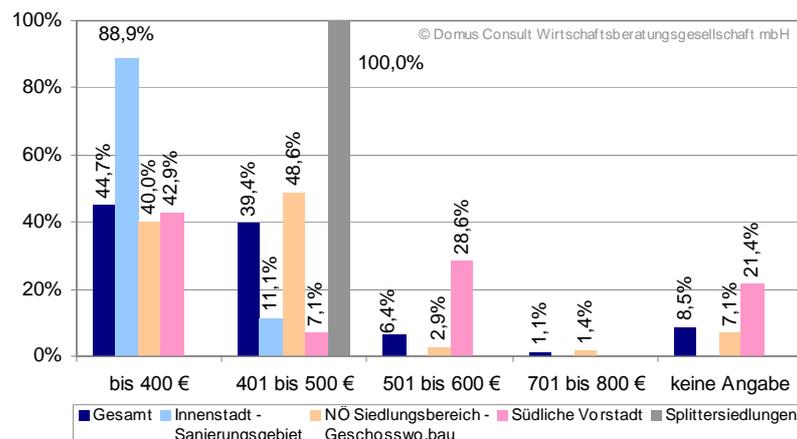


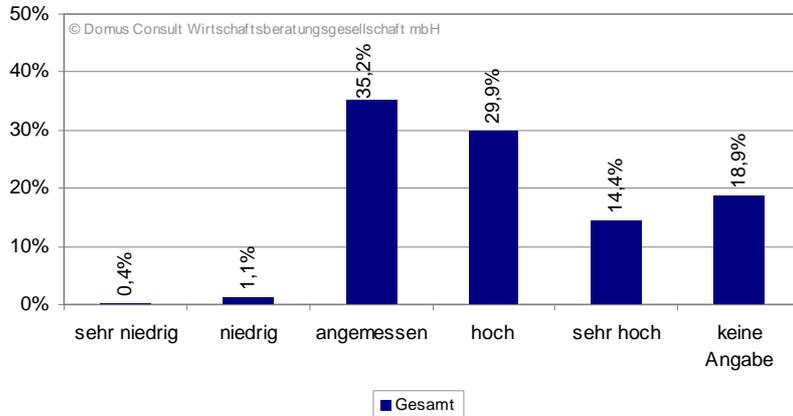
Abbildung 95: Miethöhe (monatlich inkl. Betriebskosten) – nach Teilräumen



Die Mehrheit (84 %) der Antwortenden zahlt eine monatliche Miete inkl. Betriebskosten bis 500,00 €. Hier muss allerdings wieder deutlich zwischen den befragten Beständen unterschieden werden. Von den antwortenden Mietern im Sanierungsgebiet der Innenstadt zahlen 88,9 % bis 400,00 € Miete und nur für 11,1 % der Antwortenden liegt die Miethöhe zwischen 401,00 € und 500,00 €. Von den antwortenden Mietern in der südlichen Vorstadt zahlen sogar 28,9 % eine Miete, die zwischen 501,00 € und 600,00 € liegt.

Wie beurteilen Sie die Miethöhe?

Abbildung 96: Beurteilung der Miethöhe insgesamt – Gesamt



Die Miethöhe wird insgesamt von mehr als 35 % der antwortenden Mieter als angemessen beurteilt. Knapp 30 % bewerten die Miete als hoch und immerhin 14,4 % sogar als sehr hoch. Bei der teilräumlichen Betrachtung der Ergebnisse gibt es deutliche Abweichungen vom Gesamtergebnis. Im Sanierungsgebiet der Innenstadt bewerten rund 63 % der Antwortenden die Miethöhe als angemessen und nur 7,4 % als hoch. Im nordöstlichen Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau schätzen hingegen insgesamt 64,3 % der antwortenden Mieter die Miethöhe als hoch bis sehr hoch ein.

Ein anderes Bild ergibt sich, wenn die Frage etwas differenzierter, d.h. in Bezug auf die Ausstattung der Wohnung, zur Wohnlage und bezüglich der eigenen Finanzsituation gestellt wird:

Abbildung 97: Beurteilung der Miethöhe insgesamt – nach Teilräumen

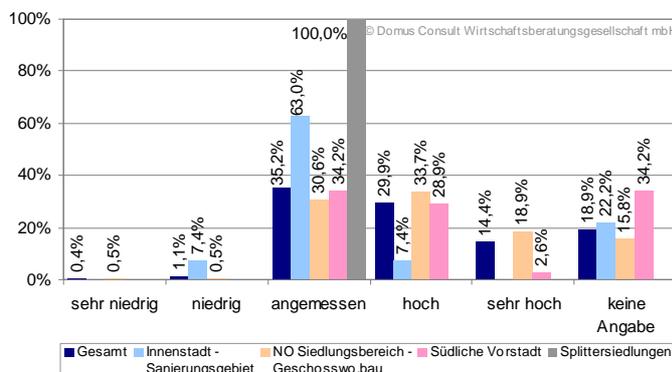


Abbildung 98: Beurteilung der Miethöhe im Verhältnis zur Ausstattung der Wohnung – nach Teilräumen

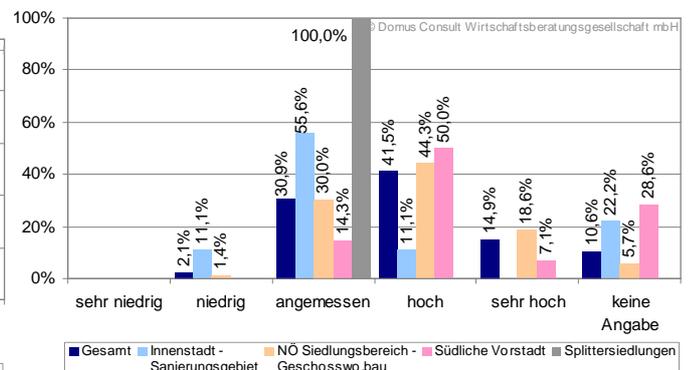


Abbildung 99: Beurteilung der Miethöhe im Verhältnis zur Wohnlage – nach Teilräumen

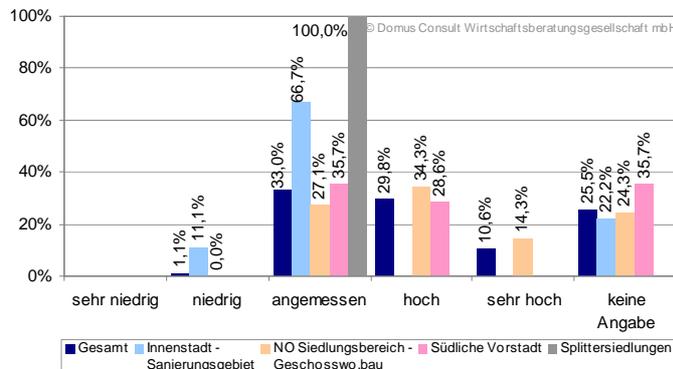
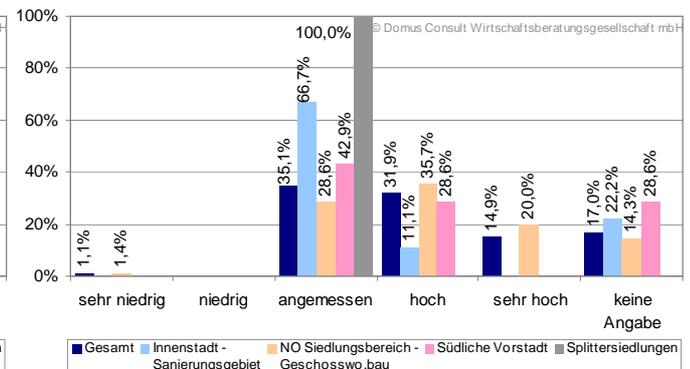


Abbildung 100: Beurteilung der Miethöhe im Verhältnis zur eigenen Finanzsituation – nach Teilräumen



Im Verhältnis zur Ausstattung ihrer Wohnung sehen nur 30,9 % der Antwortenden ihre Miethöhe als angemessen und mit einem Anteil von insgesamt 56,4 % deutlich mehr Mieter ihre Miethöhe als hoch bis sehr hoch an. Diese Einschätzung treffen insbesondere die antwortenden Mieter in den Geschosswohnungsbauten des nordöstlichen Siedlungsbereiches und der südlichen Vorstadt im Gegensatz zu den Antwortenden im Sanierungsgebiet der Innenstadt.

Etwas positiver bewerten die antwortenden Mieter insgesamt die Miethöhe im Verhältnis zur Wohnlage, wobei hier der Anteil der Mieter, die diese Frage nicht beantwortet haben, mit 25,5 % relativ hoch ist.

Wird die Miethöhe ins Verhältnis zur eigenen Finanzsituation gestellt, beurteilen rund 35,1 % der Antwortenden, dass die geforderte Miete und ihre Finanzsituation in einem angemessenen Verhältnis stehen. Immerhin 40,4 % empfinden dieses Verhältnis als hoch bis sehr hoch.

In der Gesamtbetrachtung wird die Miethöhe im Verhältnis zur Ausstattung der Wohnung am schlechtesten beurteilt. Diese Einschätzung treffen insbesondere die Mieter in den Geschosswohnungsbauten im nordöstlichen Siedlungsbereich und im Gebiet der südlichen Vorstadt, während die antwortenden Mieter im Sanierungsgebiet der Innenstadt grundsätzlich positivere Bewertungen abgeben.

Die Ergebnisse spiegeln sich auch in den Bewertungen zur Zufriedenheit mit einzelnen Wohnungsmerkmalen wider. Sowohl die Miethöhe als auch der Wunsch nach mehr Komfort werden auch bei der Frage nach möglichen Umzugsgründen als ausschlaggebender Faktor genannt.

3.4.5.2.2. Beurteilung der Wohnverhältnisse

Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung?

- Wohnung insgesamt

Abbildung 101: Wohnung insgesamt – Gesamt

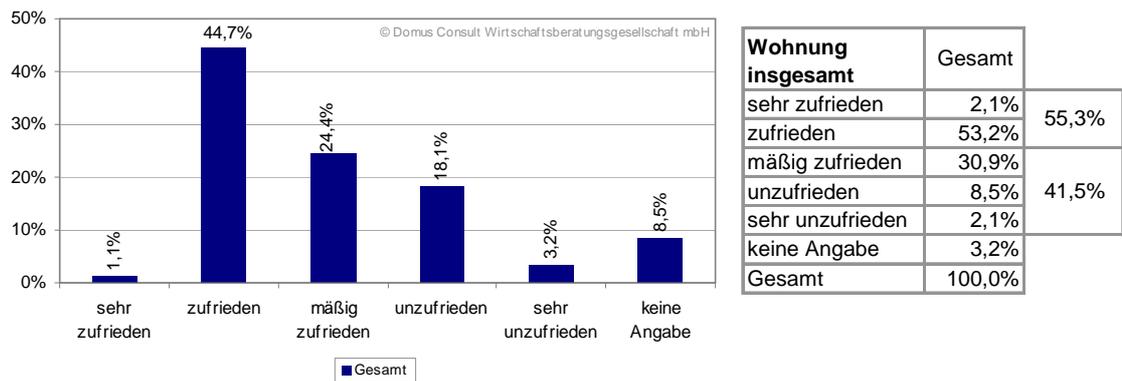
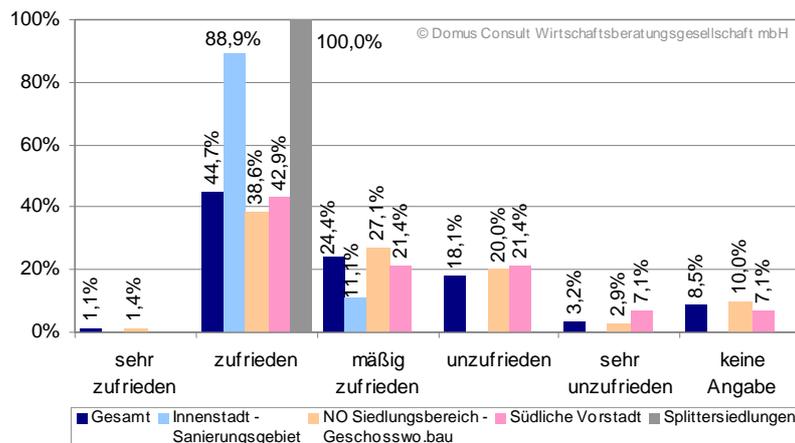


Abbildung 102: Wohnung insgesamt – nach Teilräumen



Mehr als die Hälfte der Antwortenden (55,3 %) ist mit ihrer Wohnung insgesamt zufrieden bis sehr zufrieden. Insgesamt fast ein Drittel ist allerdings nur mäßig zufrieden, 10,6 % der antwortenden Mieter sind sogar unzufrieden bis sehr unzufrieden. Am zufriedensten sind die antwortenden Mieter im Sanierungsgebiet der Innenstadt mit ihrer Wohnung, am unzufriedensten die Antwortenden in der südlichen Vorstadt.

▪ Lage der Wohnung im Haus

Abbildung 103: Lage der Wohnung im Haus – Gesamt

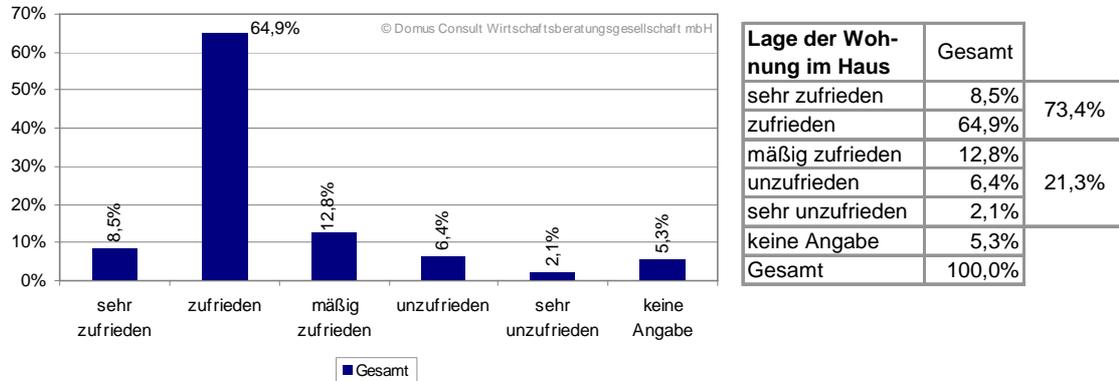
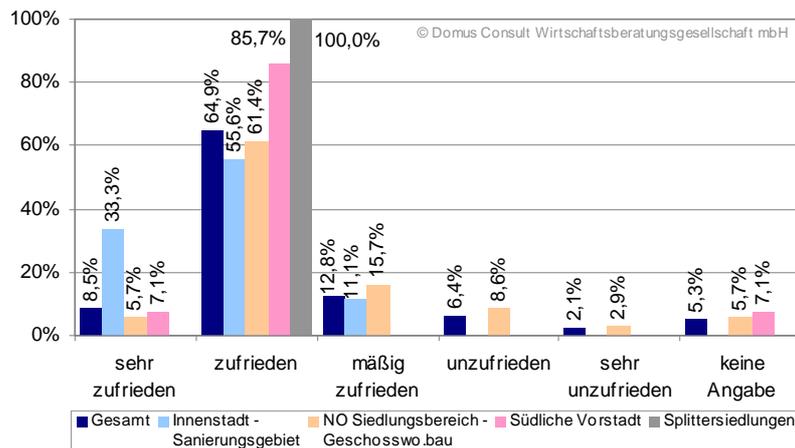


Abbildung 104: Lage der Wohnung im Haus – nach Teilräumen



Über 73 % der Antwortenden sind mit der Lage ihrer Wohnung im Haus mindestens zufrieden, in der südlichen Vorstadt sind dies sogar 92,9 % der Antwortenden. Auch im Sanierungsgebiet ist die überwiegende Mehrheit der Antwortenden (88,9 %) damit zufrieden bis sehr zufrieden. Etwas unzufriedener sind die antwortenden Mieter in den Geschosswohnungsbauten des nordöstlichen Siedlungsbereiches. Hier sind mehr als 27 % der antwortenden Mieter nur mäßig zufrieden bis sehr unzufrieden mit der Lage ihrer Wohnung im Haus. Die Objekte in diesem Gebiet sind auch deutlich größer als in den anderen Gebieten, wodurch der Lage der Wohnung im Haus auch grundsätzlich eine größere Bedeutung zukommt als in anderen Beständen.

▪ **Größe der Wohnung**

Abbildung 105: Größe der Wohnung – Gesamt

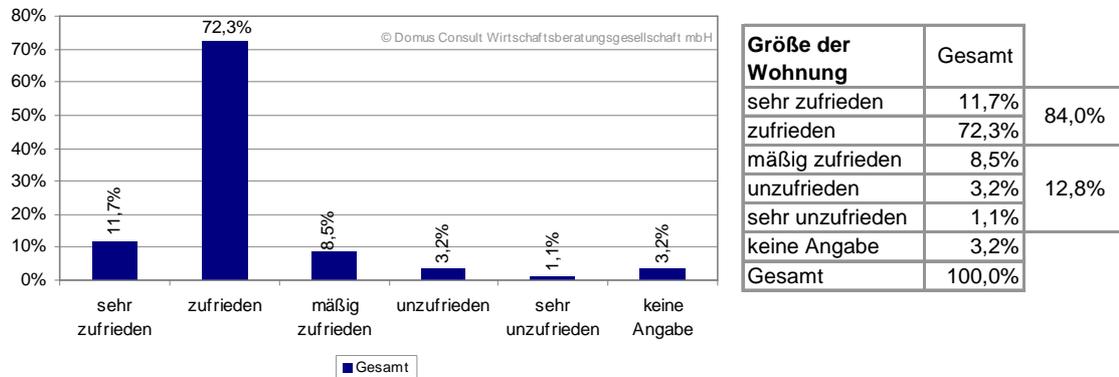
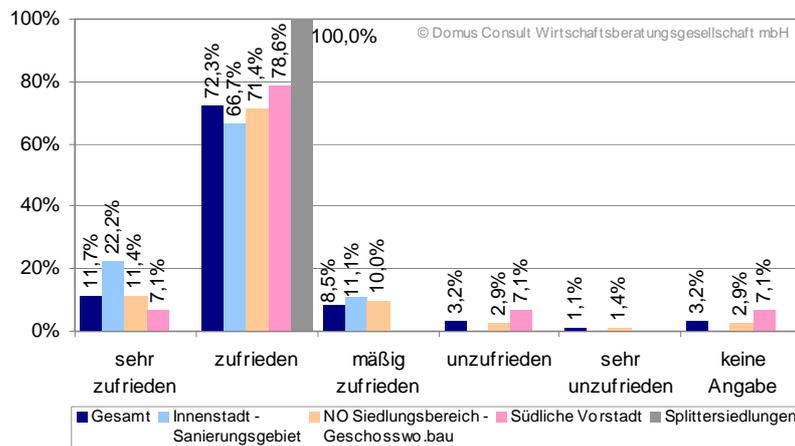


Abbildung 106: Größe der Wohnung – nach Teilräumen



84,0 % der antwortenden Mieter finden die Größe ihrer Wohnung zufrieden stellend oder besser. Hier sind nur geringe Unterschiede zwischen den betrachteten Teilräumen ersichtlich. Das zeigt, dass grundsätzlich kein großes Marktpotential für das Angebot anderer Wohnungsgrößen existiert.

▪ **Grundriss der Wohnung**

Abbildung 107: Grundriss der Wohnung

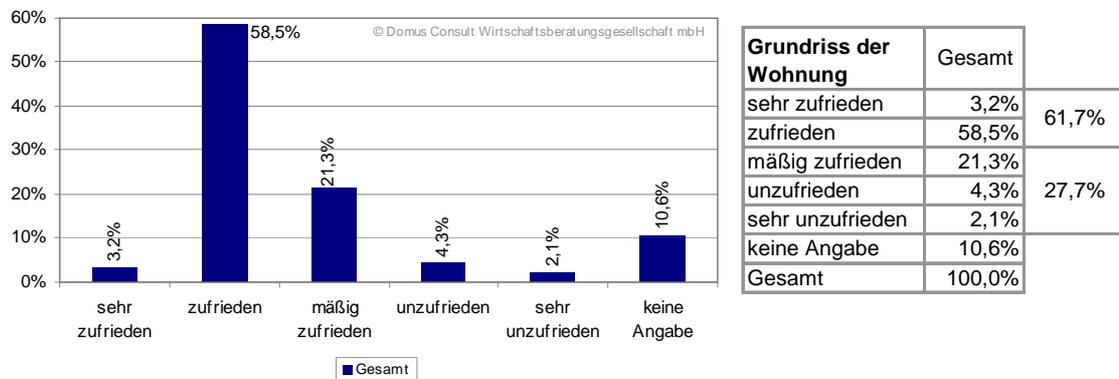
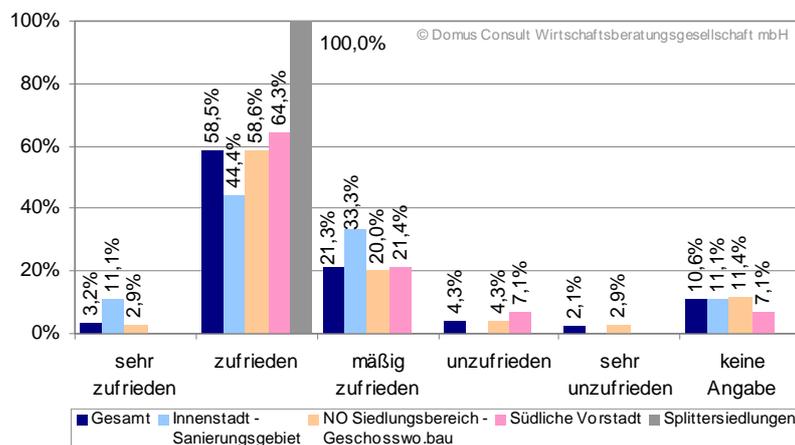


Abbildung 108: Grundriss der Wohnung – nach Teilräumen



Fast 62 % aller Antwortenden sind mit dem Grundriss ihrer Wohnung zufrieden bis sehr zufrieden. Anders als bei den zuvor betrachteten Fragen liegt die Zufriedenheit der Mieter im Sanierungsgebiet der Innenstadt mit dem Grundriss ihrer Wohnung unter dem Gesamtdurchschnitt. Nur 55,6 % der dort antwortenden Mieter sind mit dem Wohnungsgrundriss zufrieden bis sehr zufrieden und immerhin 33,3 % geben an, damit nur „mäßig zufrieden“ zu sein.

Ob ein Ansatzpunkt für eine Steigerung der Mieterzufriedenheit besteht, kann jedoch nur durch vertiefende Betrachtungen geprüft werden. Da Grundrissänderungen jedoch in der Regel sehr kostenintensiv und von individuellen Wünschen abhängig sind, dürften sie angesichts der insgesamt noch relativ hohen Zufriedenheitswerte eher selten in Betracht kommen.

▪ **Ausstattung der Wohnung insgesamt**

Abbildung 109: Ausstattung der Wohnung

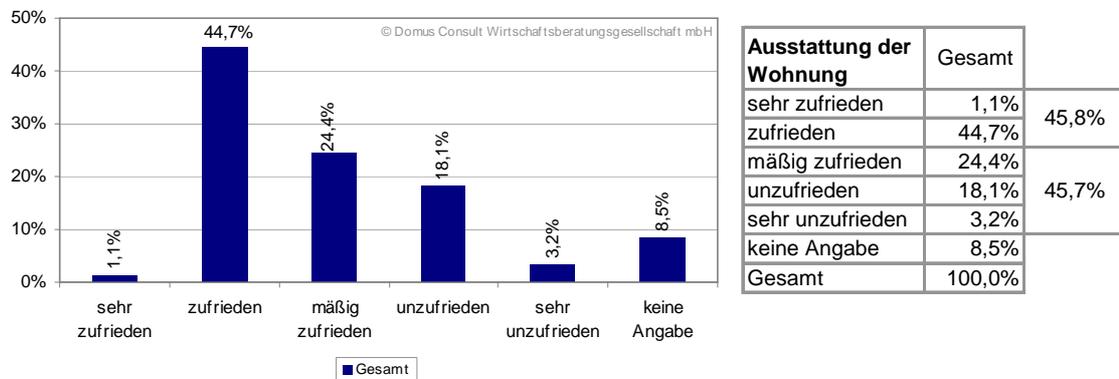
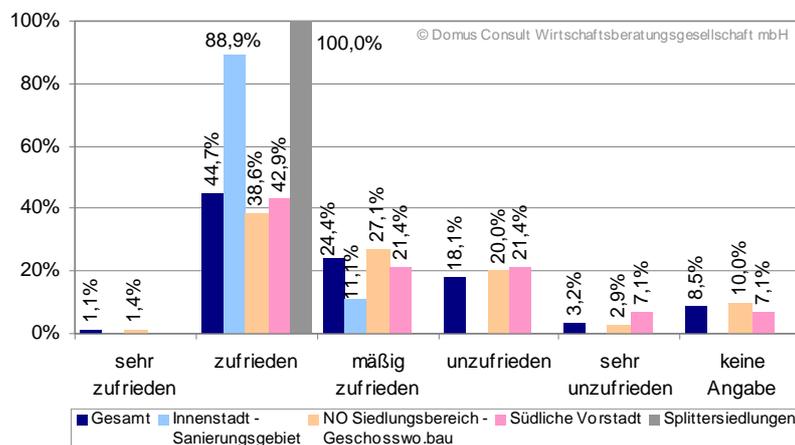


Abbildung 110: Ausstattung der Wohnung – nach Teilräumen



Im Hinblick auf die Ausstattung der Wohnung ist der Zufriedenheitsgrad insgesamt deutlich geringer als bei anderen Wohnungsmerkmalen. 24,4 % der Antwortenden sind nur mäßig zufrieden und insgesamt 21,3 % sind sogar unzufrieden bis sehr unzufrieden.

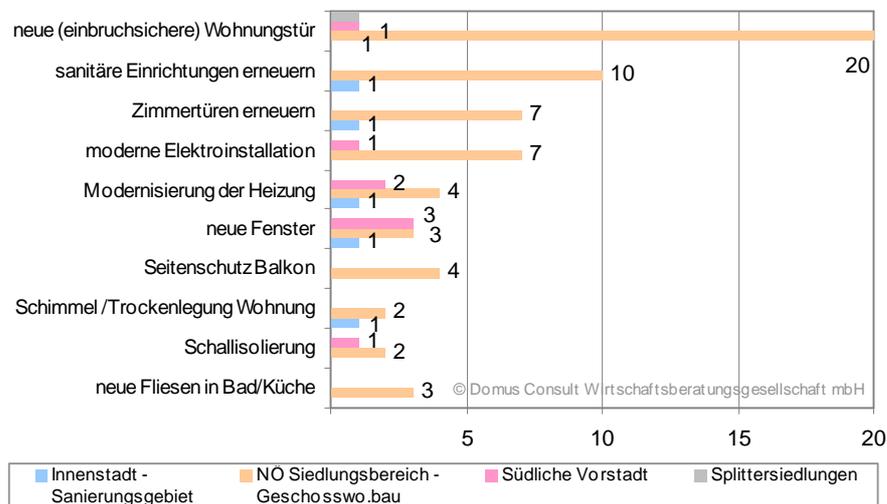
Ähnlich wie bei der Beurteilung der Wohnung insgesamt besteht auch bei der Ausstattung ein deutlicher Unterschied zwischen den Bewertungen der antwortenden Mieter in den betrachteten Teilräumen. Im Sanierungsgebiet ist die Zufriedenheit sowohl mit der Ausstattung der Wohnung als auch mit der Wohnung insgesamt sehr hoch. In den Geschosswohnungsbauten im nordöstlichen Siedlungsbereich und in der südlichen Vorstadt besteht eine größere Unzufriedenheit unter den Antwortenden. Dort ist die Hälfte der antwortenden Mieter nur mäßig zufrieden bis sehr unzufrieden mit der Ausstattung ihrer Wohnung. Hier gibt es deutliche Unterschiede im Sanierungsgrad der einzelnen Bestände, so dass an diesem Punkt ein Ansatz zur Steigerung der Mieterzufriedenheit besteht.

Wie zufrieden sind Sie mit einzelnen Ausstattungsmerkmalen Ihrer Wohnung?

Tabelle 12: Bewertung einzelner Ausstattungsmerkmale (Schulnoten) – nach Teilräumen

| Bewertung einzelner Ausstattungsmerkmale | Gesamt | Innenstadt - Sanierungsgebiet | NÖ Siedlungsbereich - Geschossw.o.bau | Südliche Vorstadt | Splitter-siedlungen | Farblegende: |
|--|------------|-------------------------------|---------------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| Heizung | 2,5 | 1,9 | 2,5 | 3,1 | 2,0 | k.A. |
| Elektro | 2,7 | 1,9 | 2,8 | 2,5 | 2,0 | 1,0 bis 1,3 |
| Sanitär | 2,4 | 2,3 | 2,5 | 2,2 | 2,0 | 1,4 bis 1,5 |
| Küche | 2,3 | 1,9 | 2,4 | 2,2 | k.A. | 1,6 bis 2,3 |
| Balkon | 2,5 | k.A. | 2,5 | k.A. | k.A. | 2,4 bis 2,5 |
| Wärmedämmung | 3,3 | 3,4 | 3,0 | 4,8 | 4,0 | 2,6 bis 3,3 |
| Wohnungstür | 3,3 | 2,6 | 3,5 | 2,5 | 4,0 | 3,4 bis 3,5 |
| Schallisolierung | 3,4 | 3,1 | 3,3 | 4,3 | 4,0 | 3,6 bis 4,3 |
| Fenster | 2,5 | 2,4 | 2,4 | 2,9 | 3,0 | 4,4 bis 4,5 |
| Barrierefreiheit | 2,6 | 3,0 | 2,6 | 2,0 | 2,0 | 4,6 bis 5,0 |
| Durchschnittsnote | 2,7 | 2,5 | 2,7 | 2,9 | 2,9 | Durchschnitt |

Abbildung 111: Verbesserungswünsche hinsichtlich der Ausstattung⁹ – nach Teilräumen



Abgefragt wurden unter diesem Punkt diverse Ausstattungsmerkmale der Wohnung sowie konkrete Verbesserungswünsche bei der Ausstattung.

Am besten wurden insgesamt die Ausstattungsmerkmale Küche (Note 2,3) und Sanitärbereich (Note 2,4) bewertet. Dabei gab es im Sanierungsgebiet die besten Bewertungen. Die schlechtesten Bewertungen erhielten insgesamt die Ausstattungsmerkmale Schallisolierung (Note 3,4), Wärmedämmung und Wohnungstür (jeweils Note 3,3). Mit der Schallisolierung und der Wärmedämmung sind insbesondere die antwortenden Mieter in der südlichen Vorstadt eher unzufrieden.

Diese Bewertungen spiegeln sich zum Teil in den geäußerten Verbesserungswünschen wider. Am häufigsten wurde der Wunsch nach einer neuen Wohnungstür geäußert,

⁹ Bei dieser Frage sind Mehrfachnennungen ausdrücklich vorgesehen. Bei den Zahlenangaben handelt es sich um absolute Werte.

gefolgt von dem Wunsch nach einer Erneuerung der Zimmertüren sowie der Elektroinstallation. In der südlichen Vorstadt wurden mehrfach eine Modernisierung der Heizung sowie eine Erneuerung der Fenster gewünscht. Die aufgeführten Verbesserungswünsche wurden überwiegend von den Antwortenden in den Geschosswohnungsbauten im nordöstlichen Siedlungsbereich geäußert, die im Rahmen der Mieterbefragung die am stärksten vertretene Mietergruppe darstellen.

Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem Wohnhaus?

▪ Zustand des Wohnhauses

Abbildung 112: Wohnhaus insgesamt – Gesamt

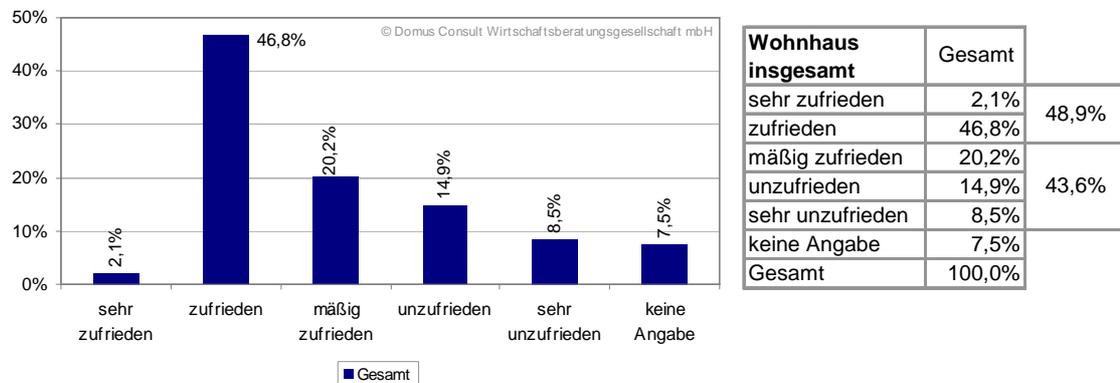
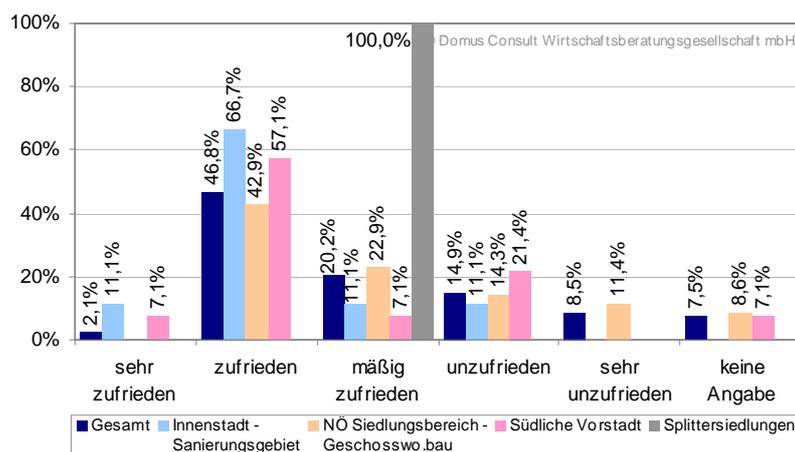


Abbildung 113: Wohnhaus insgesamt – nach Teilräumen



Die Zufriedenheit der antwortenden Mieter mit ihrem Wohnhaus ist insgesamt etwas geringer als mit ihrer Wohnung. Es wird jedoch eine allgemeine Zufriedenheit mit dem Wohnhaus von 48,9 % aller Antwortenden bestätigt. Aber auch hier gibt es – wie bereits bei der Beurteilung der Wohnung – Unterschiede zwischen den Teilräumen. Am zufriedensten sind auch hier die antwortenden Mieter im Sanierungsgebiet (77,8 %), während

in den Geschosswohnungsbauten im nordöstlichen Siedlungsbereich insgesamt 48,6 % der Antwortenden nur mäßig zufrieden bis unzufrieden mit ihrem Wohnhaus sind.

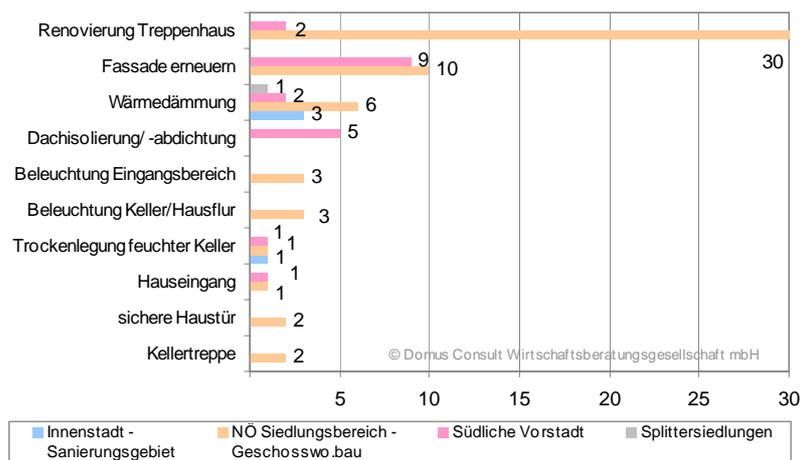
▪ **Bewertung einzelner Wohnhausmerkmale und Verbesserungswünsche**

Tabelle 13: Bewertung einzelner Wohnhausmerkmale – Gesamt

| Bewertung einzelner Wohnhausmerkmale | Gesamt | Innenstadt - Sanierungsgebiet | NÖ Siedlungsbereich - Geschosswobau | Südliche Vorstadt | Splitter-siedlungen | Farblegende: |
|--------------------------------------|------------|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------|---------------------|--------------|
| Fassade, Anstrich | 2,8 | 2,3 | 2,5 | 4,5 | 5,0 | k.A. |
| Klingelanlage | 2,3 | 2,1 | 2,3 | 2,0 | k.A. | 1,0 bis 1,3 |
| Hauseingang | 3,0 | 2,7 | 2,9 | 3,7 | 2,0 | 1,4 bis 1,5 |
| Briefkästen | 2,5 | 2,6 | 2,3 | 3,1 | k.A. | 1,6 bis 2,3 |
| Beleuchtung | 2,6 | 2,0 | 2,7 | 2,7 | k.A. | 2,4 bis 2,5 |
| Treppenhaus | 3,3 | 2,1 | 3,6 | 2,5 | k.A. | 2,6 bis 3,3 |
| Keller, Abstellräume | 2,9 | 2,6 | 2,9 | 3,0 | k.A. | 3,4 bis 3,5 |
| Gemeinschaftsräume | 3,1 | 3,0 | 3,1 | 3,6 | k.A. | 3,6 bis 4,3 |
| Hausreinigung | 3,0 | 2,6 | 2,9 | 3,9 | k.A. | 4,4 bis 4,5 |
| Durchschnittsnote | 2,8 | 2,4 | 2,8 | 3,2 | 3,5 | 4,6 bis 5,0 |

Innerhalb des Wohnhauses bestehen zum Teil größere Unterschiede hinsichtlich der Zufriedenheit der Mieter mit einzelnen Wohnhausmerkmalen. Am besten wurden insgesamt die Klingelanlagen und Briefkästen der Wohnhäuser bewertet, im Sanierungsgebiet auch die Hausbeleuchtung und die Treppenhäuser. Am unzufriedensten sind die antwortenden Mieter im Gesamtdurchschnitt mit den Treppenhäusern, den Gemeinschaftsräumen und Hauseingangsbereichen sowie der Hausreinigung. In der südlichen Vorstadt wird zudem der Zustand der Fassaden sehr stark bemängelt.

Abbildung 114: Verbesserungswünsche hinsichtlich der Wohnhausmerkmale¹⁰ – nach Teilräumen



¹⁰ Bei dieser Frage sind Mehrfachnennungen ausdrücklich vorgesehen. Bei den Zahlenangaben handelt es sich um absolute Werte.

Dementsprechend stellen sich auch die geäußerten Verbesserungswünsche der Mieter dar. Hier wurden die Fassadenerneuerung, die Renovierung des Treppenhauses sowie eine Isolierung des Hauses als häufigste Verbesserungswünsche genannt.

▪ **Wie schätzen Sie den Eindruck Ihres Wohnhauses auf Besucher ein?**

Abbildung 115: Eindruck des Wohnhauses auf Besucher – Gesamt

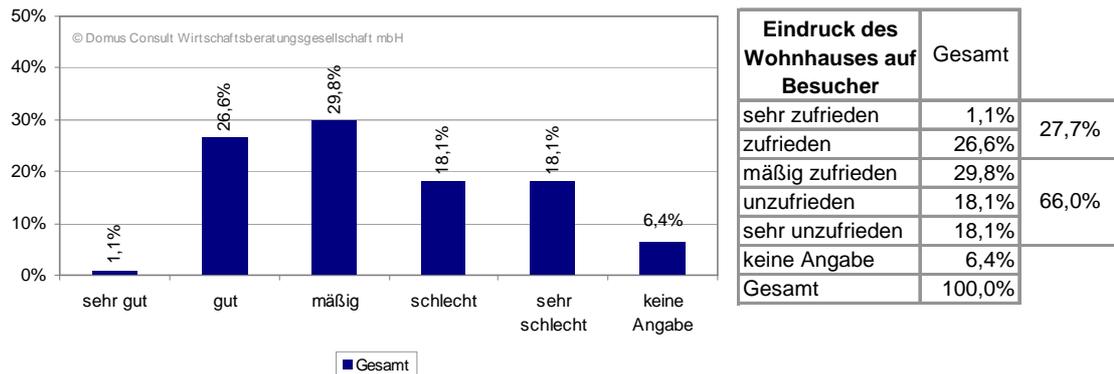
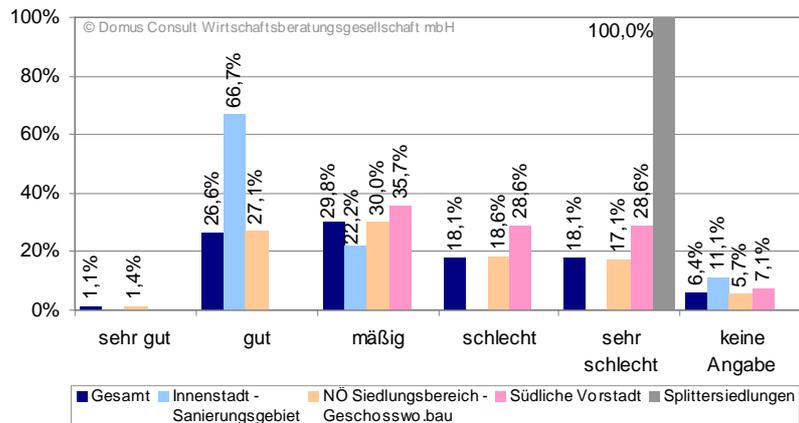


Abbildung 116: Eindruck des Wohnhauses auf Besucher – nach Teilräumen



In die Einschätzung, welchen Eindruck das Wohnhaus auf Besucher macht, fließen sowohl die subjektiven Bewertungen der befragten Mieter als auch beispielsweise die Äußerungen von Besuchern und Nachbarn ein. Die Bewertung des Besuchereindrucks fällt deutlich negativer aus als die allgemeine Bewertung des Wohnhauses. Auch zu dieser Frage geben die Befragten im Sanierungsgebiet der Innenstadt die besten Bewertungen ab.

Wurde Ihre Wohnung bzw. Ihr Wohnhaus bereits modernisiert?

Abbildung 117: Wahrgenommene Modernisierung der Wohnung – Gesamt

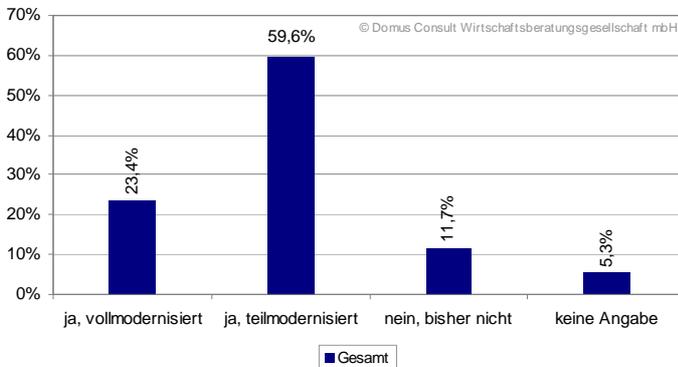
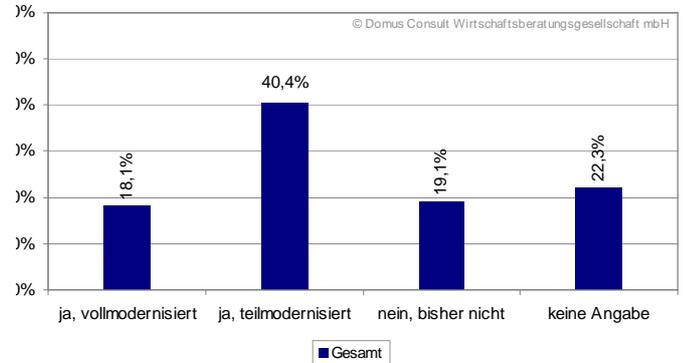
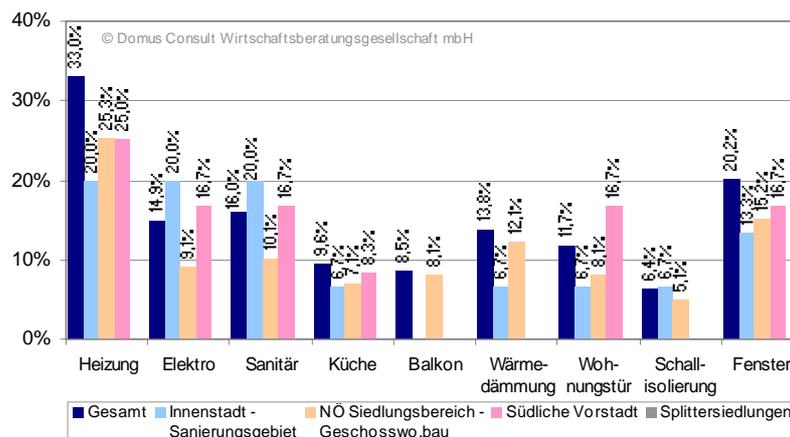


Abbildung 118: Wahrgenommene Modernisierung des Wohnhauses – Gesamt



Insgesamt 83 % der antwortenden Mieter geben an, in einer zumindest teilmodernisierter Wohnung zu leben und deutlich weniger, d.h. 58,5 %, schätzen ihr Wohnhaus als teil- bis vollmodernisiert ein. Dabei entsprechen die Einschätzungen der antwortenden Mieter in den betrachteten Teilräumen im Wesentlichen den tatsächlichen Sanierungsständen der Wohnungen bzw. der Wohnhäuser, d.h. die Wahrnehmung des Modernisierungsgrades der Befragten kann als relativ realistisch eingeschätzt werden. Die insgesamt positiven Einschätzungen für die Wohnungen und Wohnobjekte zeigen des Weiteren, dass sich die Mieter mit ihrer Umgebung auseinandersetzen und Wert auf eine gute Ausstattung und einen guten Zustand der Wohnung und des Wohnhauses legen.

Abbildung 119: Wahrgenommene Modernisierung von Ausstattungsmerkmalen – nach Teilräumen



In Bezug auf einzelne Ausstattungsmerkmale der Wohnung werden insbesondere Heizungen und Fenster (in allen betrachteten Teilräumen) sowie Sanitär- und Elektroanlagen (vor allem im Sanierungsgebiet und in der südlichen Vorstadt) als modernisiert

wahrgenommen. Die Schallisolierung wird hingegen von den wenigsten Mietern als modernisiert eingeschätzt und vielfach bemängelt.

Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem Wohnumfeld?

▪ Zustand des Wohnumfeldes

Abbildung 120: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld – Gesamt

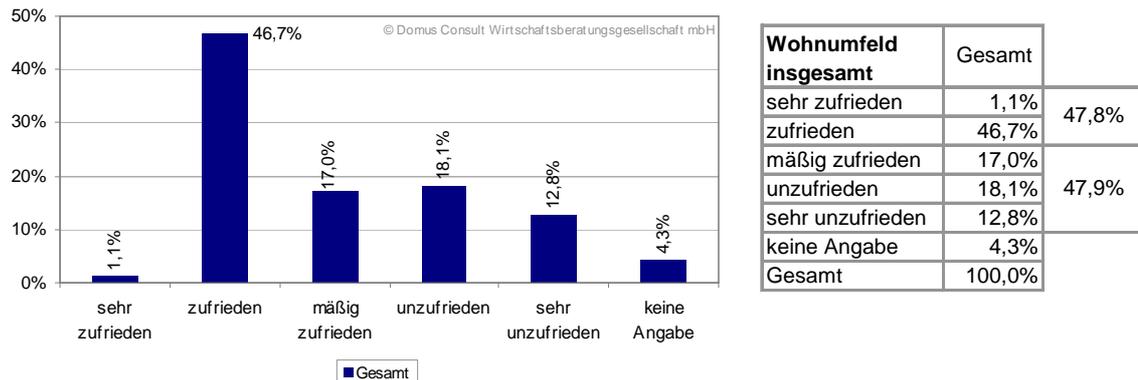
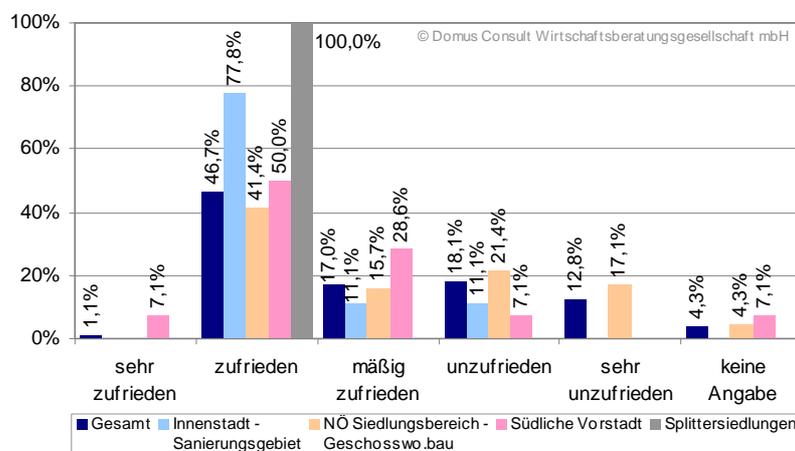
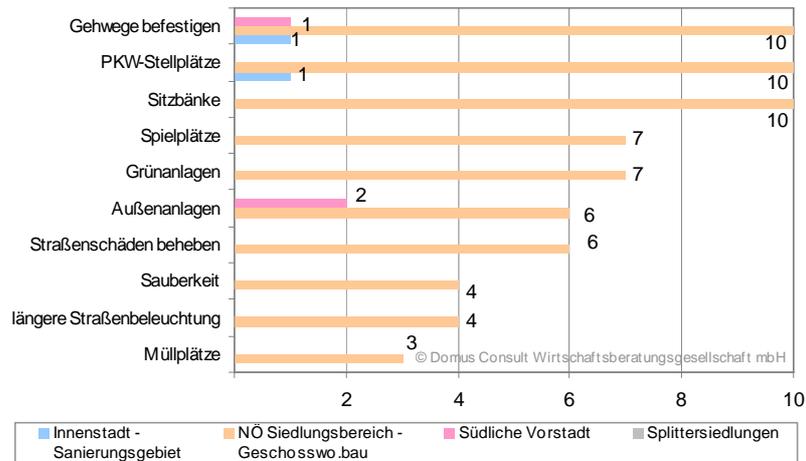


Abbildung 121: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld – nach Teilräumen



Mit dem Wohnumfeld ist insgesamt etwa die Hälfte der antwortenden Mieter zufrieden bis sehr zufrieden, die andere Hälfte ist damit nur mäßig zufrieden bis sehr unzufrieden. Im Vergleich zur Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohnhaus ist ein deutlich größerer Teil der Antwortenden unzufrieden (18,1 %) bzw. sogar sehr unzufrieden (12,8 %). Auch zu dieser Frage gaben die antwortenden Mieter im Sanierungsgebiet die besten und im nordöstlichen Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau die schlechtesten Bewertungen ab.

Abbildung 122: Verbesserungswünsche im Wohnumfeld¹¹ – nach Teilräumen



Die Verbesserungswünsche werden ebenfalls überwiegend von den Mietern im nordöstlichen Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau geäußert. Sie betreffen vor allem die Befestigung von Gehwegen, die Schaffung von mehr Parkplätzen und Sitzbänken sowie eine verbesserte Gestaltung bzw. Pflege der Grün- / Außenanlagen.

Derartige Wohnumfeldverbesserungen sind mit einem planbaren personellen und finanziellen Aufwand durchführbar und führen i.d.R. zu einer positiven Resonanz und stärkeren Identifizierung bei den Bewohnern der untersuchten Wohnungsbestände. Auch die Außenwirkung, z.B. auf Besucher, wird durch diese Maßnahmen verbessert.

Sehen Sie Probleme in den Bereichen Sicherheit und Ordnung?

Abbildung 123: Probleme bei Sicherheit – Gesamt

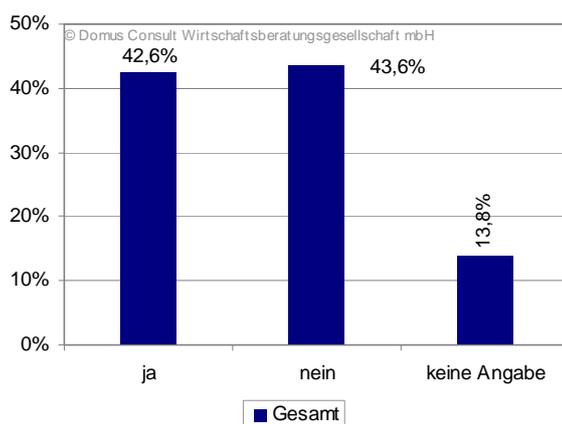
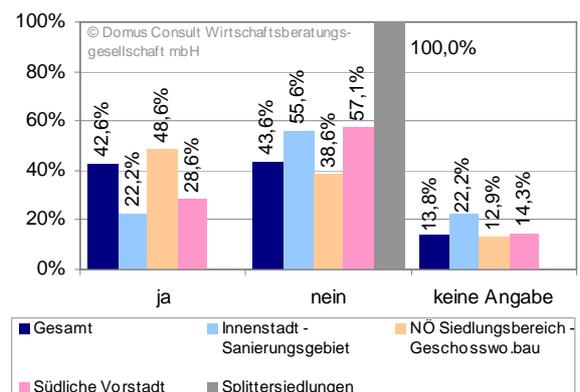


Abbildung 124: Probleme bei Sicherheit – nach Teilräumen



Das Gefühl der Sicherheit in der Wohnung, im Haus und im Wohnumfeld ist für viele Mieter und insbesondere für die älteren Bewohner ein sehr wichtiger Faktor. Dementspre-

¹¹ Bei dieser Frage sind Mehrfachnennungen ausdrücklich vorgesehen. Bei den Zahlenangaben handelt es sich um absolute Werte.

chend hoch zu bewerten sind die Angaben von insgesamt 42,6 % der antwortenden Mieter, die Probleme im Bereich der Sicherheit sehen. Dieses Sicherheitsdefizit besteht vor allem bei den antwortenden Mietern im nordöstlichen Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau und bezieht sich insbesondere auf schlechte Beleuchtung im Wohngebiet und im Hauseingangsbereich sowie auf offen stehende bzw. als nicht sicher eingeschätzte Haustüren und als nicht einbruchssicher bewertete Wohnungstüren.

Abbildung 125: Probleme bei Ordnung – Gesamt

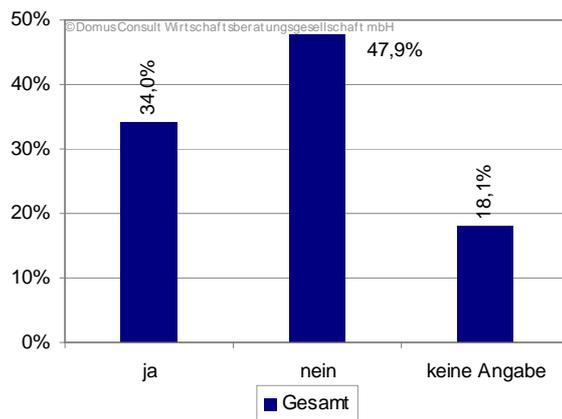
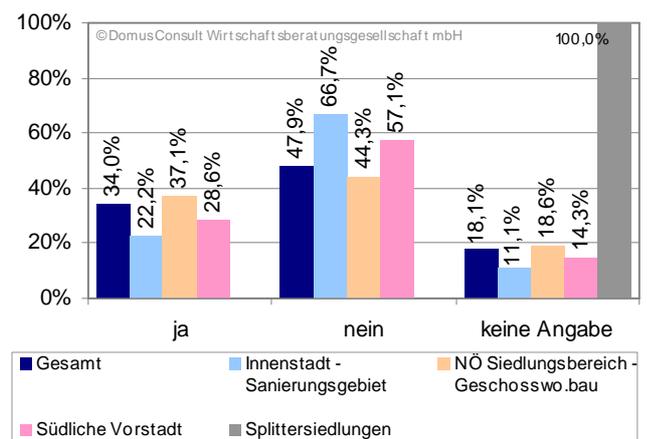
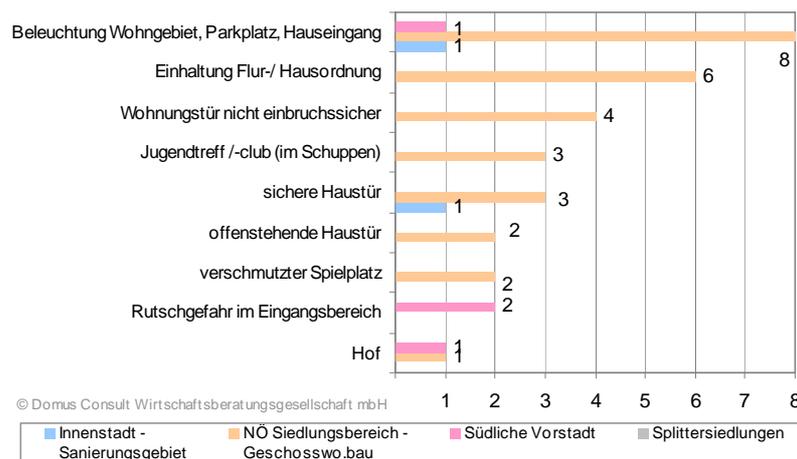


Abbildung 126: Probleme bei Ordnung – nach Teilräumen



Im Bereich Ordnung und Sauberkeit ergibt sich ein ähnliches, aber etwas positiveres Gesamtbild. Bemängelt werden beispielsweise die Einhaltung der Hausordnung sowie verschmutzte Spielplätze.

Abbildung 127: Hauptprobleme bei Sicherheit und Ordnung¹² – nach Teilräumen



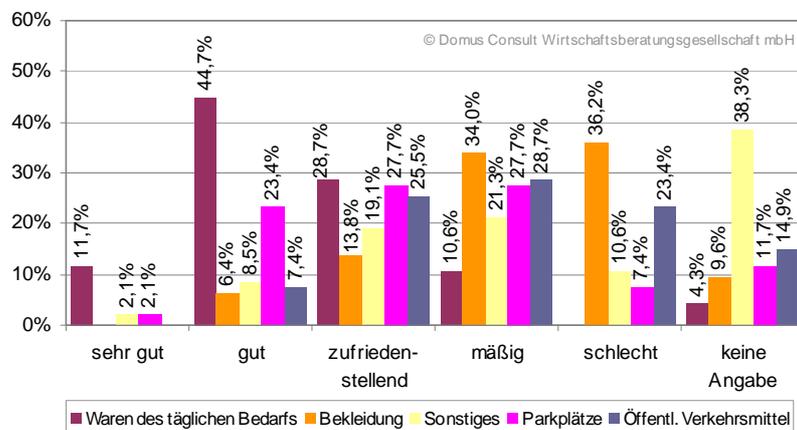
¹² Bei dieser Frage sind Mehrfachnennungen ausdrücklich vorgesehen. Bei den Zahlenangaben handelt es sich um absolute Werte.

Wie bewerten Sie das Angebot der nachfolgenden Punkte in Oderberg?

Abgefragt wurde hier die Einschätzung des Angebotes in Oderberg an

- Waren des täglichen Bedarfs,
- Bekleidung,
- sonstigen Einkaufsmöglichkeiten,
- Parkplätzen und
- öffentlichen Verkehrsmitteln.

Abbildung 128: Einschätzung des Angebots an Waren und Infrastruktur in Oderberg I/3



Insgesamt schätzen über 56 % aller Antwortenden innerhalb der Gesamtauswertung das Angebot an Waren des täglichen Bedarfs mit gut bis sehr gut ein. Nur in der südlichen Vorstadt liegen die Bewertungen deutlich unter dem Gesamtdurchschnitt.

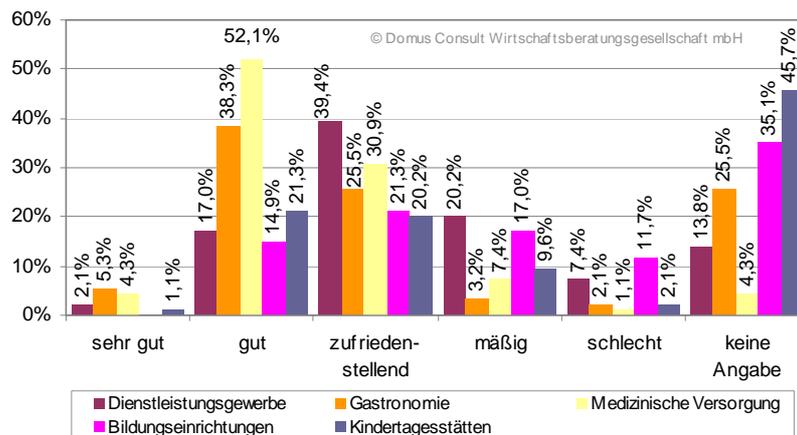
Demgegenüber ist die Einschätzung des Angebots an darüber hinaus gehenden Einkaufsmöglichkeiten wesentlich negativer und differenzierter. Das Angebot an Bekleidung bewerten insgesamt 70,2 % als mäßig oder schlecht, wobei die Bewertungen der Antwortenden im Sanierungsgebiet der Innenstadt deutlich positiver ausfallen. Die sonstigen Einkaufsmöglichkeiten werden insgesamt mit 10,6 % als gut bis sehr gut, mit 19,1 % als zufrieden stellend und mit fast 32 % als mäßig bis schlecht bewertet. Allerdings haben hierzu 38,3 % keine Angabe gemacht, was vermuten lässt, dass sich die Mieter mit der allgemeinen Angabe „sonstige Einkaufsmöglichkeiten“ nicht näher auseinandergesetzt haben. Die schlechten Bewertungen der Angebote an Bekleidung und sonstigen Einkaufsmöglichkeiten sind jedoch nicht außergewöhnlich. Auch in anderen Städten in Brandenburg, in denen die DOMUS Consult vergleichbare Befragungen durchgeführt hat, ergeben sich ähnliche Ergebnisse.

Das Angebot an Parkplätzen beurteilt immerhin insgesamt ein Viertel der Antwortenden als gut bis sehr gut, mehr als 35 % der Antwortenden bewerten es jedoch nur als mäßig bis schlecht. Die Frage nach dem Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln weist ebenfalls ein differenziertes Bild auf. Insgesamt 33 % der Antwortenden empfinden es als gut bis sehr gut, über 52 % hingegen empfinden es als schlecht. Hierzu unterscheiden sich die Antworten in den verschiedenen Teilräumen nicht wesentlich.

Des Weiteren wurden die befragten Mieter um ihre Einschätzung des Angebotes an

- Dienstleistungseinrichtungen,
- gastronomischen Einrichtungen,
- der medizinischen Versorgung,
- an Bildungseinrichtungen und
- an Kindertagesstätten gebeten.

Abbildung 129: Einschätzung des Angebots an Waren und Infrastruktur in Oderberg II/3



Das Dienstleistungsangebot wird allgemein als zufrieden stellend bewertet (39,4 %), von insgesamt 19,1 % sogar als gut bis sehr gut, aber auch von fast 28 % der Antwortenden als schlecht. Hingegen erhält das Angebot an gastronomischen Einrichtungen deutlich bessere Bewertungen (43,6 % gut bis sehr gut und 25,5 % zufrieden stellend), die auch in Relation zu vergleichbaren Befragungen der DOMUS Consult sehr positiv sind. Damit wird die Ausstattung der Stadt Oderberg mit diesen wichtigen Infrastruktureinrichtungen allgemein überwiegend positiv beurteilt, wobei jedoch letztlich eine differenzierte Betrachtung erforderlich ist.

Auch die medizinische Versorgung wird insgesamt von 56,4 % der Befragten als gut bis sehr gut bewertet, knapp 31 % stufen sie noch als zufrieden stellend ein. Nur 8,5 % sind zum Schluss gekommen, sie als schlecht bis sehr schlecht beurteilen zu müssen.

Angesichts des zunehmenden Anteils älterer Menschen an der Bevölkerung stellt dies ein wichtiges Ergebnis dar.

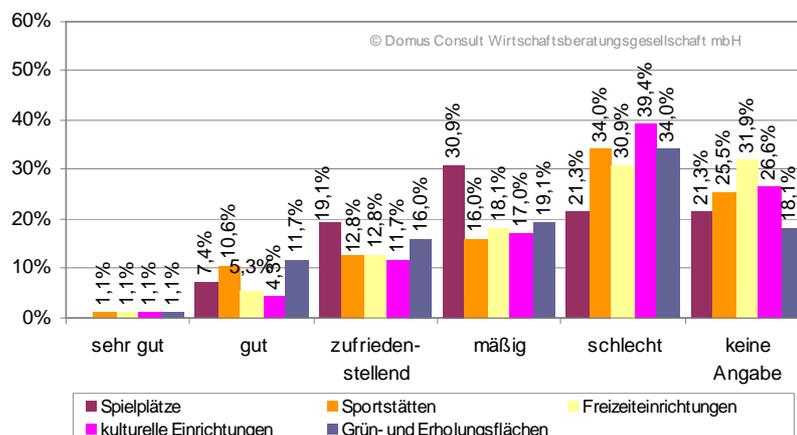
Bei der Auswertung der Antworten zum Angebot an Bildungseinrichtungen und Kindertagesstätten fällt zunächst auf, dass ein vergleichsweise hoher Anteil von 35,1 % bzw. 45,7 % der Mieter, die den Fragebogen zurückgesandt haben, keine Angaben machten. Dies hängt jedoch mit den Altersstrukturen der Antwortenden und insoweit üblicherweise mit der zum Teil fehlenden Nähe zur Thematik zusammen. Diejenigen, die die Fragen beantwortet haben, dürften damit diejenigen sein, die die Situation auch tatsächlich einschätzen können. In beiden Fällen fallen die Bewertungen derer, die eine Einschätzung abgegeben haben, nur mittelmäßig aus. Insgesamt 36,2 % der Antwortenden bewerten die Bildungseinrichtungen als gut bis zufrieden stellend, 42,6 % die Kindertagesstätten als sehr gut bis zufrieden stellend. 28,7 % bzw. 11,7 % schätzen das Angebot an Bildungseinrichtungen und Kindertagesstätten jedoch als mäßig bis schlecht ein.

Zu diesen Punkten geben i.d.R. die Antwortenden im Sanierungsgebiet die besten Bewertungen ab, gefolgt von den Antwortenden im nordöstlichen Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau sowie der südlichen Vorstadt. Nur für die Einschätzung des Angebotes an Kindertagesstätten ergibt sich ein umgekehrtes Bewertungsbild.

Weiterhin wurde die Einschätzung des Angebotes an

- Spielplätzen,
- Sportstätten,
- Freizeiteinrichtungen,
- kulturellen Einrichtungen sowie
- Grün- und Erholungsflächen erfragt.

Abbildung 130: Einschätzung des Angebots an Waren und Infrastruktur in Oderberg III/3



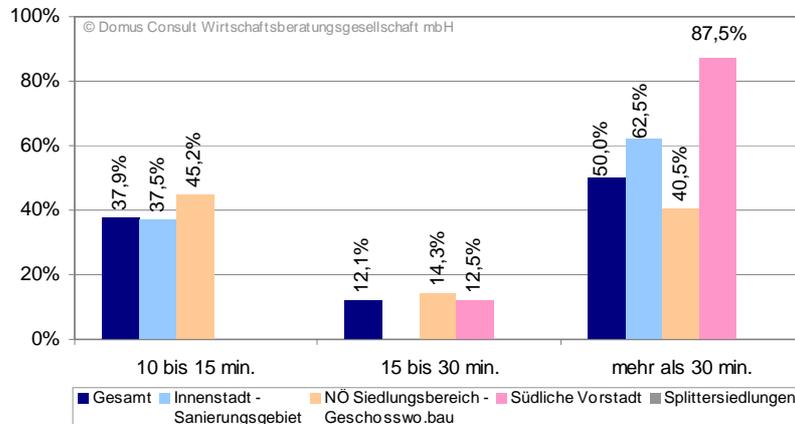
Zu diesen Einschätzungen durch die befragten bzw. antwortenden Personen müssen zunächst ebenfalls die relativ hohen Anteile derer, die keine Angaben gemacht haben, hervorgehoben werden. Diese Werte liegen zwischen 18,1 % für Grün- und Erholungsflächen und 31,9 % für Freizeiteinrichtungen. Die abgegebenen Bewertungen fallen im Vergleich zu den vorhergehenden Fragen deutlich schlechter aus. Am positivsten wird noch das Angebot an Spielplätzen bewertet (26,6 % gut bis zufrieden stellend). Im Blick auf die Teilräume gibt es hier die positivsten Bewertungen im Sanierungsgebiet der Innenstadt und die negativsten im nordöstlichen Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau. Was die Sportstätten betrifft, sehen insgesamt 24,5 % eine sehr gute bis zufrieden stellende Ausstattung als gegeben an und genau 50 % als mäßig bis schlecht. Dieser Punkt wird von den Antwortenden im Sanierungsgebiet am schlechtesten und nordöstlichen Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau am besten bewertet.

Eine ähnlich schlechte Gesamtbewertung erhalten die Angebote an Freizeiteinrichtungen und kulturellen Einrichtungen. 19,1 % bzw. 17,0% bewerten diese Angebote als sehr gut bis zufrieden stellend und 48,9 % bzw. 56,4 % als mäßig bis schlecht. Für die Freizeiteinrichtungen sind die Bewertungen der Antwortenden im nordöstlichen Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau etwas positiver als der Durchschnitt. Diese relativ schlechten Bewertungen sind durchaus vergleichbar mit den Bewertungen in anderen Städten, in denen die DOMUS Consult vergleichbare Befragungen durchgeführt hat.

Die Bewertung des Angebotes an Grün- und Erholungsflächen kann unter dem Aspekt einer möglichen Nachnutzung von im Zuge des Stadtumbaus freiwerdender Flächen betrachtet werden, da immerhin 53,2 % die Grün- und Erholungsflächenausstattung der Stadt als schlecht ansehen. Andererseits bewerten insgesamt 28,7 % der antwortenden Mieter dieses Angebot als sehr gut bis zufrieden stellend. Eine eindeutige Tendenz in dieser Frage ist jedoch nicht zu erkennen, auch keine starke Differenzierung bezüglich der Antworten in den betrachteten Teilräumen.

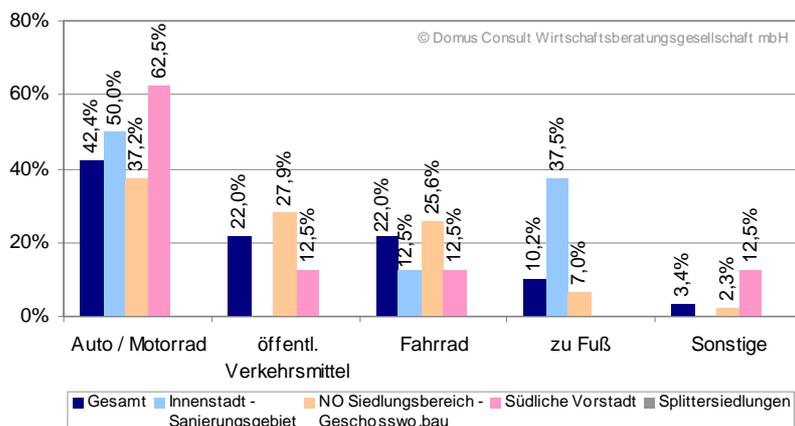
Wie lang ist Ihr Arbeits- bzw. Schulweg und welches Verkehrsmittel nutzen Sie?

Abbildung 131: Länge des Arbeits- / Schulweges – nach Teilräumen



Insgesamt 50 % aller Antwortenden haben einen Arbeitsweg von bis zu 30 Minuten, von ebenfalls 50 % der Befragten ist der Arbeitsweg länger als 30 Minuten. Hierunter ist ein größerer Anteil Auspendler zu vermuten, für die unter Umständen auch ein Wohnortwechsel nicht ausgeschlossen ist. Die längsten Arbeitswege haben im Durchschnitt die Antwortenden in der südlichen Vorstadt, während die Antwortenden im nordöstlichen Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau die kürzesten Arbeitswege haben.

Abbildung 132: Zum Arbeitsplatz / zur Schule genutztes Verkehrsmittel – nach Teilräumen



Mit 42,4 % nutzt insgesamt ein Großteil der antwortenden Befragten für ihren Arbeitsweg das Auto bzw. das Motorrad, 22 % nutzen das Fahrrad und 10,2 % gehen zu Fuß. Immerhin 22 % nutzen öffentliche Verkehrsmittel, wobei hier der Anteil der Antwortenden im nordöstlichen Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau am größten und in der südlichen Vorstadt am geringsten ist.

Abbildung 133: Wichtigkeit der Anbindung des Wohngebietes an öffentliche Verkehrsmittel – Gesamt

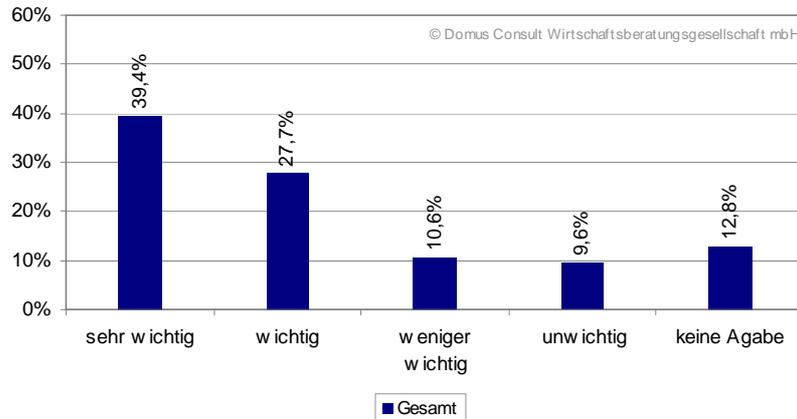
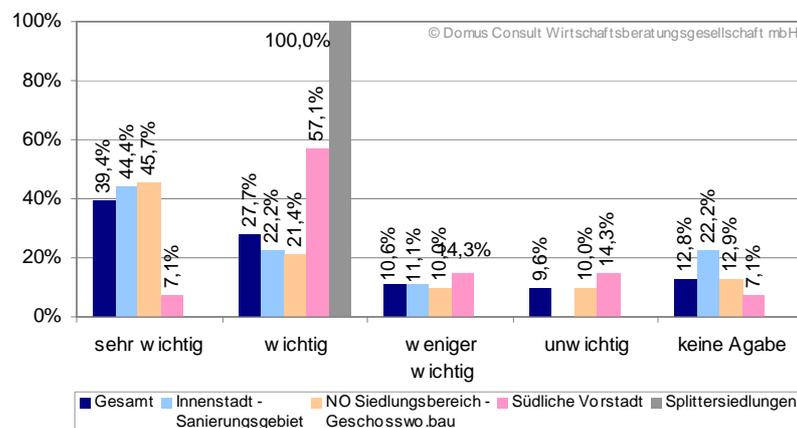


Abbildung 134: Wichtigkeit der Anbindung des Wohngebietes an öffentliche Verkehrsmittel – nach Teilräumen



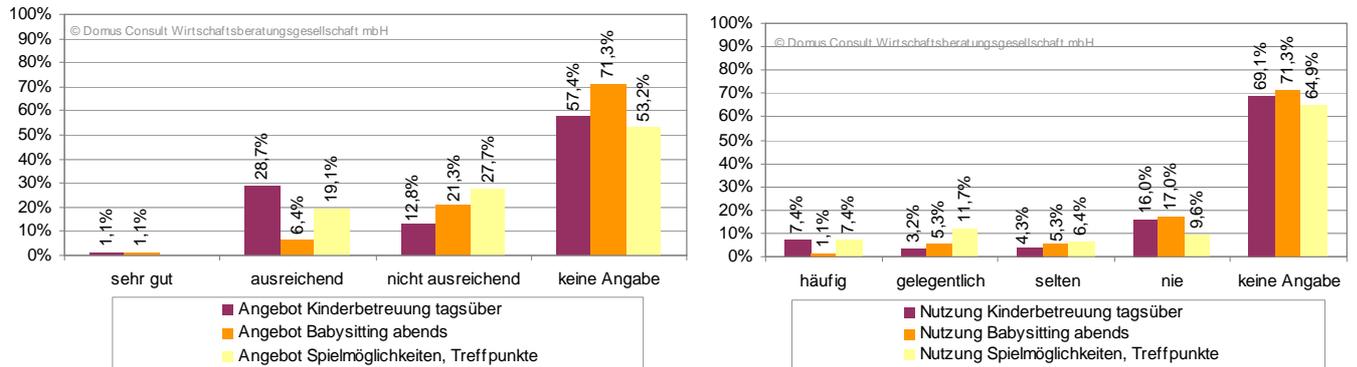
Auf die Frage, ob die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wichtig sei, antworteten insgesamt 67 % mit „wichtig“ und „sehr wichtig“ und 20,2 % mit „weniger wichtig“ und „unwichtig“. Dies ist ein sehr starkes Votum für die öffentlichen Verkehrsmittel von den antwortenden Mietern in allen einbezogenen Teilräumen.

Wie schätzen Sie das Angebot für junge Familien in Ihrem Wohngebiet ein und wie nutzen Sie dieses Angebot?

Folgende Segmente des Angebots für junge Familien im Wohngebiet wurden erfragt:

- Kinderbetreuung tagsüber,
- Babysitting abends,
- Car Sharing.

Abbildung 135: Angebot für junge Familien und dessen Nutzung



Zunächst muss festgehalten werden, dass die Mehrzahl der antwortenden Mieter weder eine Angabe zu den einzelnen Angeboten für junge Familien noch zu deren Nutzung abgegeben hat.

Am besten wird insgesamt das Angebot an Kinderbetreuung tagsüber (29,8 % sehr gut bis ausreichend und 12,8 % nicht ausreichend) eingeschätzt, am schlechtesten das Angebot zum Babysitting am Abend (7,4 % sehr gut bis ausreichend und 21,3 % nicht ausreichend). Nicht eindeutig ist die Beurteilung des Angebotes an Spielmöglichkeiten und sonstigen Treffpunkten, das 19,1 % der Antwortenden als ausreichend, aber auch 27,7 % als nicht ausreichend bewerten. Diese Angebote werden von immerhin 19,1 % der Antwortenden gelegentlich bis häufig genutzt bzw. würden gern genutzt werden. Die Angebote an Kinderbetreuung tagsüber und Babysitting am Abend werden noch von 10,6 % bzw. 6,4 % der antwortenden Mieter gelegentlich bis häufig genutzt bzw. würden bei vorhandenem Angebot genutzt werden.

Vergleicht man diese Ergebnisse mit der Haushaltsgröße und der Altersstruktur in den befragten Gebieten, dann relativieren sich die Antworten. Nur 8,6 % der Mieter in den befragten Beständen sind jünger als 18 Jahre und mehr als 86 % der antwortenden Mieter leben in 1- bzw. 2-Personen-Haushalten. Hieraus ergibt sich zwangsläufig eine geringe Nachfrage nach Angeboten zur Kinderbetreuung.

Unterschiede gibt es auch zwischen den betrachteten Teilräumen. Das Angebot an Kinderbetreuung tagsüber im innerstädtischen Sanierungsgebiet wird von 33,3 % der Antwortenden als ausreichend, aber auch von 22,2 % als nicht ausreichend eingeschätzt, bei einem Anteil von 11 %, die angeben, dieses Angebot zu nutzen bzw. es nutzen zu wollen. Am schlechtesten wird das Angebot an Kinderbetreuung tagsüber von den Antwortenden in der südlichen Vorstadt (21,4 % nicht ausreichend) eingeschätzt. Überdurchschnittlich gut werden in der südlichen Vorstadt hingegen Spielmöglichkeiten und Treffpunkte bewertet, die wiederum von den Antwortenden im Sanie-

rungsgebiet der Innenstadt deutlich schlechter als im Gesamtdurchschnitt bewertet werden.

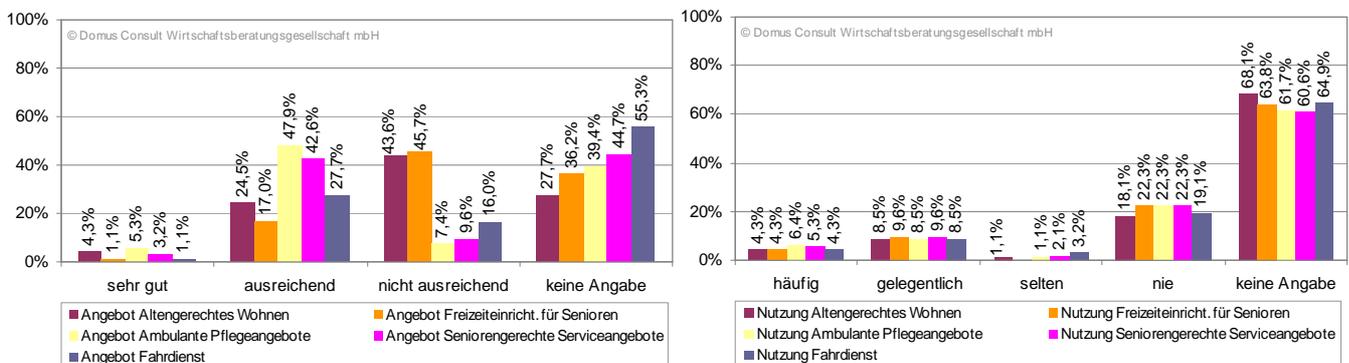
Wie schätzen Sie das Angebot für die ältere Generation in Ihrem Wohngebiet ein und wie nutzen Sie dieses Angebot?

Ein besonderer Frageblock ist der in Hinblick auf die bereits existierenden und zukünftig zu erwartenden Altersstrukturen der Oderberger Bevölkerung immer bedeutungsvolleren Thematik des altengerechten Wohnens gewidmet. Hier soll die Attraktivität der Angebote für Senioren, aber auch die Nutzung dieser Angebote ermittelt werden.

In diesem Zusammenhang wurden folgende Segmente des Angebots für die ältere Generation im Wohngebiet abgefragt:

- altengerechtes Wohnen,
- Freizeiteinrichtungen für Senioren,
- ambulante Pflegeangebote,
- seniorenrechtliche Serviceangebote,
- Angebot Fahrdienst.

Abbildung 136: Angebot für Senioren und dessen Nutzung – nach Teilräumen



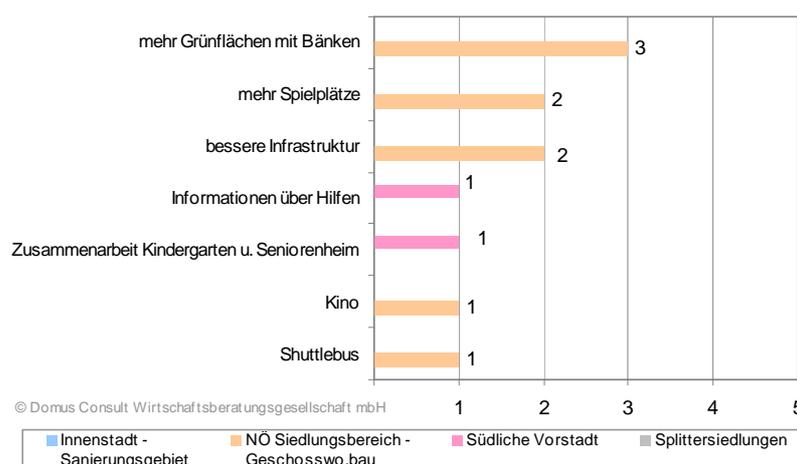
Im Ergebnis muss auch hier vorab festgestellt werden, dass ein hoher Anteil von Antwortenden weder zum Angebot noch zur tatsächlichen bzw. potenziellen Nutzung eine Angabe gemacht hat. Der Anteil schwankt bei den einzelnen Fragen zum Angebot zwischen 27,7 % (Angebot altengerechtes Wohnen) und 55,3 % (Angebot Fahrdienst). Bei der Frage nach der Nutzung einzelner Angebote bewegen sich diese Werte sogar zwischen 60,6 % (seniorenrechtliche Serviceangebote) und 68,1 % (altengerechtes Wohnen). Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass immerhin knapp 31 % der Antwortenden unter 40 Jahre und weitere knapp 30 % zwischen 41 und 60 Jahre alt sind und damit (noch) nicht zur Zielgruppe des seniorenrechtlichen Angebots gehören.

Diese machen natürlich keine Angabe oder verneinen eine mögliche Nutzung. Auffällig ist aber trotzdem, dass selbst die relevante Zielgruppe – die insgesamt rund 40 % der Antwortenden ausmacht – sich nur zurückhaltend über eine eventuelle Nutzung äußert.

Das Angebot an ambulanten Pflegeangeboten sowie an seniorengerechten Serviceangeboten wird von 53,2 % bzw. 45,7 % der Antwortenden als „sehr gut“ bis „ausreichend“ eingestuft. Deutlich schlechter sind die Bewertungen für das Angebot an altengerechtem Wohnen und an Freizeiteinrichtungen für Senioren. Hier schätzen 43,6 % bzw. 45,7 % der Antwortenden das entsprechende Angebot als nicht ausreichend ein. Das Angebot an Fahrdiensten bewerten immerhin 28,7 % der antwortenden Mieter als sehr gut bis ausreichend, aber 16 % auch als nicht ausreichend.

Allerdings muss hier den Angeboten die Häufigkeit der Nutzung gegenübergestellt werden. Das Angebot des altengerechten Wohnens wird von 18,1 %, Freizeiteinrichtungen für Senioren, ambulante Pflegeangebote und seniorengerechte Serviceangebote von jeweils 22,3 % und das Fahrdienstangebot von 19,1 % der Antwortenden nie genutzt. Nur zwischen 12,8 % und 14,9 % nutzen diese Angebote häufig bis gelegentlich bzw. würden ein besseres Angebot entsprechend nutzen. Diese Ergebnisse relativieren den Eindruck eines mangelhaften Angebots. Die insgesamt besten Bewertungen erfahren die ambulanten Pflegeangebote sowie die seniorengerechten Serviceangebote. Vergleicht man hier die angegebenen Nutzungshäufigkeiten relativiert sich auch dieses Bild.

Abbildung 137: Gewünschte zusätzliche Angebote für Senioren und/ oder junge Familien¹³ – nach Teilräumen



Die geringe Nutzung der seniorengerechten Angebote, aber auch der Angebote für junge Familien, spiegelt sich in der relativ geringen Anzahl von Wünschen nach zusätzli-

¹³ Bei dieser Frage sind Mehrfachnennungen ausdrücklich vorgesehen. Bei den Zahlenangaben handelt es sich um absolute Werte.

chen Angeboten wider. Am häufigsten werden – ähnlich den Verbesserungswünschen für das Wohnumfeld im Allgemeinen – die Wünsche nach mehr Grünflächen mit Bänken, nach mehr Spielplätzen sowie nach einer besseren Infrastruktur geäußert.

Auch hier muss klar zwischen den einzelnen betrachteten Teilräumen unterschieden werden, da die Altersstruktur voneinander abweicht. Die Angebote für die ältere Generation werden von den antwortenden Mietern in der südlichen Vorstadt tendenziell am besten bewertet und es besteht hier auch das größte Interesse an einer Nutzung dieses Angebotes. In diesem Gebiet ist auch der Anteil der älteren Mieter unter den Antwortenden am größten. Etwas positiver als im Gesamtdurchschnitt bewerten auch die antwortenden Mieter im innerstädtischen Sanierungsgebiet die Angebote für die ältere Generation, wengleich hier ein eher geringes Interesse an einer (potenziellen) Nutzung dieser Angebote besteht.

Im Ergebnis geben die Antworten dieses Fragenblocks gleichwohl wichtige Hinweise für die zukünftige Entwicklung des Angebots. Die Pflegeangebote, aber auch der seniorengerechte Umbau einzelner Wohnungen, sollten gerade im Blick auf die große Anzahl an Senioren, die derzeit schon in den untersuchten Beständen leben, erweitert werden. Das kann schon heute zu einer Bindung der zukünftigen älteren Generation führen. Andererseits sollte auch die jüngere Generation durch spezielle Angebote gezielt angesprochen werden, um diese Mietergruppe einerseits im Bestand zu halten und andererseits Anreize für potenzielle Neumieter dieser Altersgruppe zu schaffen. Ziel sollte in jedem Fall eine ausgewogene Angebotspalette für eine altersbezogen gesunde Durchmischung der Mieterschaft sein.

Wären Sie bereit, für Verbesserungen Ihrer Wohnqualität monatlich einen zusätzlichen Betrag zu zahlen?

Abbildung 138: Zahlungsbereitschaft für Verbesserungen der Wohnqualität – Gesamt

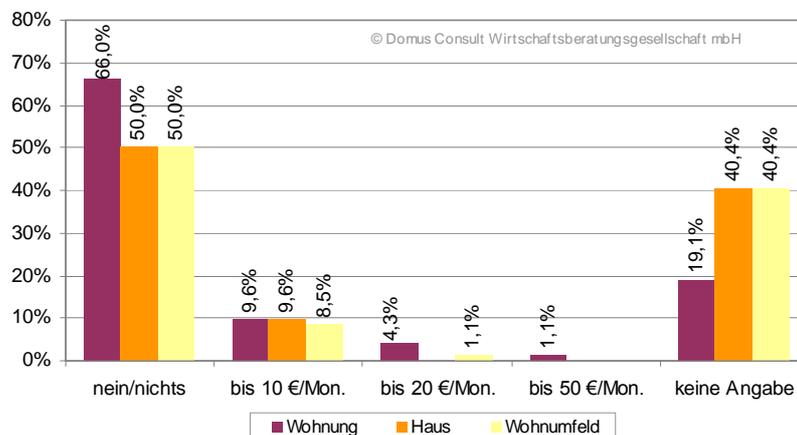


Abbildung 139: Zahlungsbereitschaft für Verbesserungen der Wohnung – nach Teilräumen

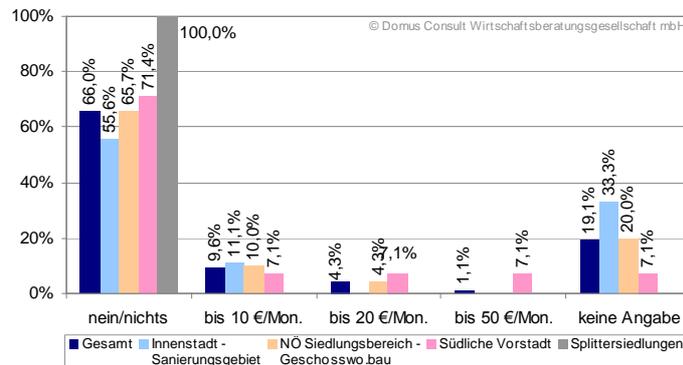


Abbildung 140: Zahlungsbereitschaft für Verbesserungen des Wohnhauses – nach Teilräumen

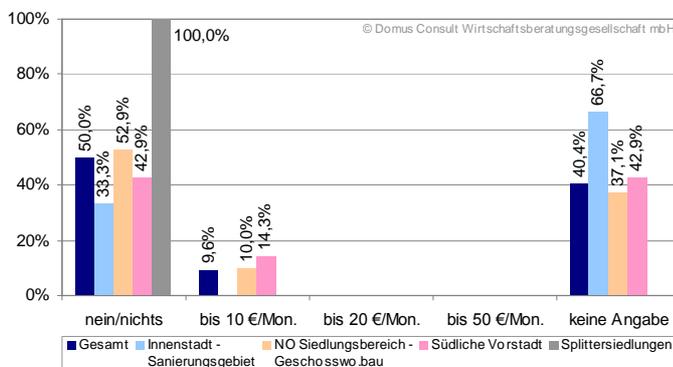
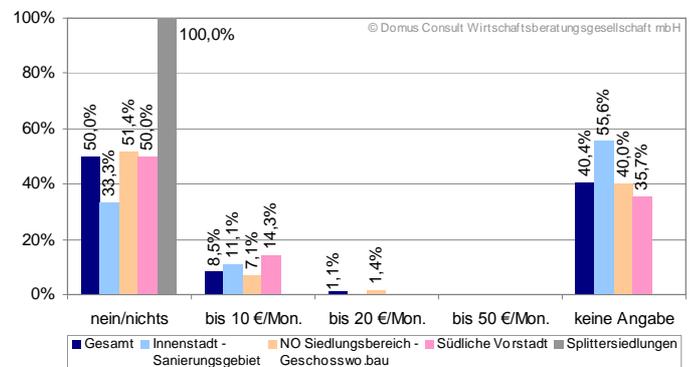


Abbildung 141: Zahlungsbereitschaft für Verbesserungen des Wohnumfelds – nach Teilräumen



Insgesamt ist die Zahlungsbereitschaft der antwortenden Mieter für weitere Verbesserungen ihrer Wohnqualität eher gering. Zwischen 50 % (Wohnhaus und Wohnumfeld) und 66 % der Mieter sind gar nicht bereit, einen zusätzlichen monatlichen Betrag für Verbesserungsmaßnahmen in ihrer Wohnung, ihrem Wohnhaus oder ihrem Wohnumfeld zu zahlen. Allerdings ist die Zahlungsbereitschaft für Verbesserungen in der Wohnung insgesamt etwas höher als für Verbesserungen im Wohnhaus und Wohnumfeld. So wären insgesamt rund 14,9 % aller antwortenden Mieter bereit, für Wohnungsverbesserungen zwischen bis zu 10,00 € und bis zu 50,00 € monatlich zusätzlich zu zahlen, hingegen würden für Verbesserungsmaßnahmen im Wohnhaus und im Wohnumfeld insgesamt jeweils nur rund 9,6 % der antwortenden Mieter zwischen bis zu 10,00 € und bis zu 20,00 € monatlich zusätzlich zahlen.

Auch in den einzelnen betrachteten Teilräumen gibt es Unterschiede hinsichtlich der Zahlungsbereitschaft für eine Verbesserung der Wohnqualität. So ist in der südlichen Vorstadt der Anteil der antwortenden Mieter, die für Verbesserungen einen zusätzlichen monatlichen Betrag zwischen bis zu 10,00 € und bis zu 50,00 € zahlen würden, am höchsten und liegt beispielsweise bezüglich Verbesserungen in der Wohnung bei rd. 21,4 %. Am geringsten ist die Zahlungsbereitschaft bezüglich der Wohnung und des

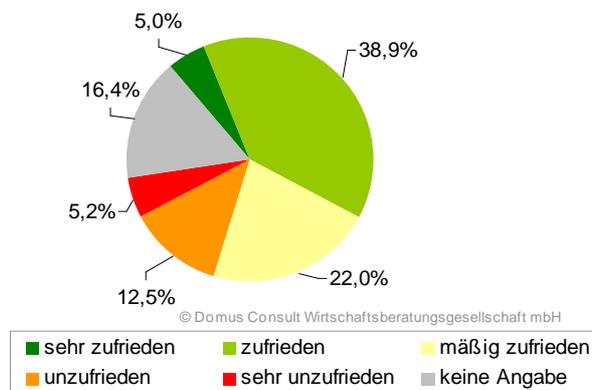
Wohnumfelds im innerstädtischen Sanierungsgebiet und in Bezug auf das Wohnumfeld im nordöstlichen Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau.

In allen betrachteten Teilräumen wurde allerdings hinsichtlich der Zahlungsbereitschaft vielfach die Einschränkung geäußert, dass die Zahlungsbereitschaft von der Art der Maßnahmen abhängt und die Mieter über zusätzliche Verbesserungsmaßnahmen gern mitbestimmen würden.

3.4.5.2.3. Einschätzung des Vermieters

Wie zufrieden sind Sie mit Leistung und Service Ihres Vermieters?

Abbildung 142: Zufriedenheit mit dem Vermieter – Gesamt



Insgesamt ergibt sich das Bild einer hohen Zufriedenheit unter den antwortenden Mietern mit der KGW, die auch die Wohnungen der Stadt Oderberg verwaltet. Es ist zu berücksichtigen, dass wahrscheinlich vorrangig Mieter mit einer höheren Verbundenheit zu ihrem Vermieter geantwortet haben.

Fast 44 % der Antwortenden sind insgesamt zufrieden bis sehr zufrieden mit ihrem Vermieter. Unzufrieden bis sehr unzufrieden sind aber auch immerhin 17,6 % der antwortenden Mieter und insgesamt 16,4 % haben sich zu dieser Frage gar nicht geäußert.

Am zufriedensten sind die antwortenden Mieter in den Geschosswohnungsbauten im nordöstlichen Siedlungsbereich (56,7 % zufrieden bis sehr zufrieden und 16,9 % unzufrieden bis sehr unzufrieden), am unzufriedensten die Antwortenden in der südlichen Vorstadt (26,1 % zufrieden bis sehr zufrieden und 36,5 % unzufrieden bis sehr unzufrieden).

Abbildung 143: Bewertung von Einzelleistungen des Vermieters – Gesamt (I/2)

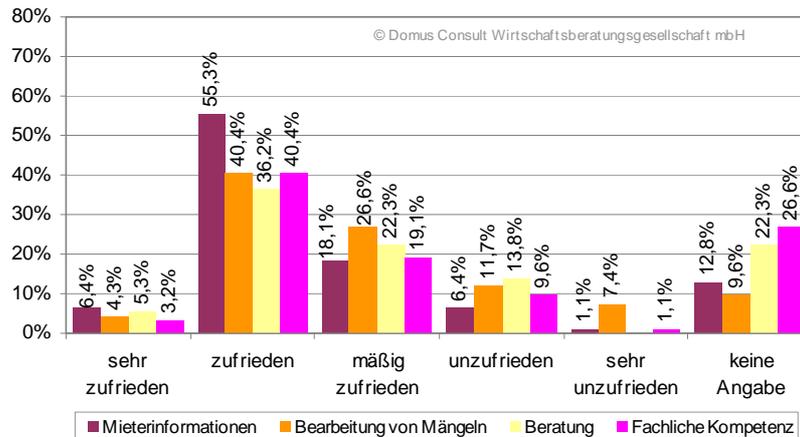
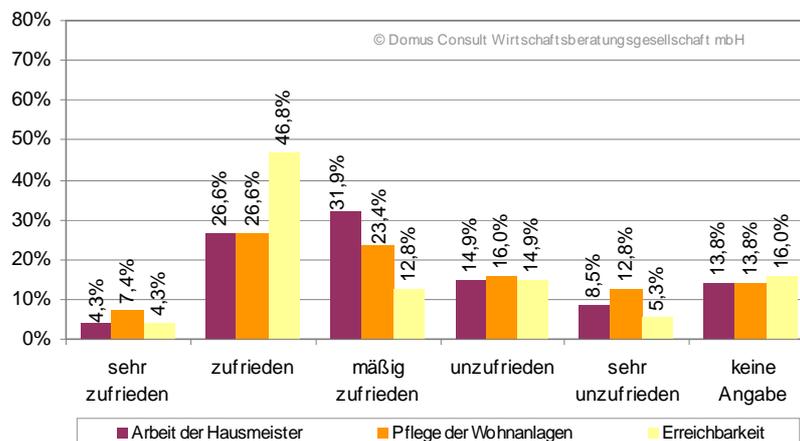


Abbildung 144: Bewertung von Einzelleistungen des Vermieters – nach Teiräumen (II/2)

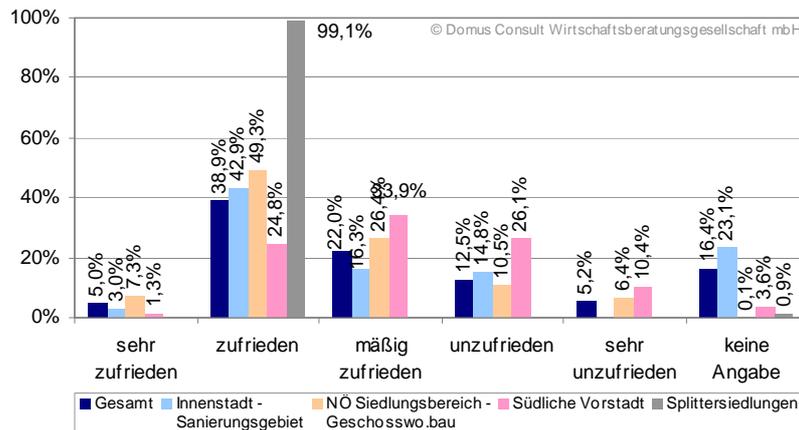


Unterschiede gibt es auch hinsichtlich der Zufriedenheit mit Einzelleistungen des Vermieters. Besonders zufrieden sind die antwortenden Mieter mit Informationen durch ihren Vermieter im Allgemeinen (61,7 % zufrieden bis sehr zufrieden) und mit der Erreichbarkeit des Vermieters (51,1 % zufrieden bis sehr zufrieden). Diese guten Bewertungen der Erreichbarkeit und der Informationen durch den Vermieter sind besonders im Zusammenhang mit dem Stadtumbau und dem erforderlichen Umzugsmanagement wichtig, denn nur wenn die Mieter das Gefühl haben, von ihrem Vermieter umfassend informiert zu werden und sich stets an ihn wenden zu können, wird sich das nötige partnerschaftliche Verhältnis aufbauen lassen.

Deutlich unzufriedener sind die Antwortenden hingegen mit der Pflege der Wohnanlagen (34 % zufrieden bis sehr zufrieden und 28,7 % unzufrieden bis sehr unzufrieden) und der Arbeit der Hausmeister (30,9 % zufrieden bis sehr zufrieden und 23,4 % unzufrieden bis sehr unzufrieden).

Die Mängelbearbeitung, die oft ein kritischer Punkt ist, durch den das Wohlbefinden des Mieters und in der Folge seine Einschätzung des Vermieters unmittelbar betroffen ist, sowie die allgemeine Beratung und die fachliche Kompetenz der Mitarbeiter des Vermieters bewerten die antwortenden Mieter überwiegend als noch zufrieden stellend.

Abbildung 145: Zufriedenheit mit dem Vermieter – nach Teilräumen



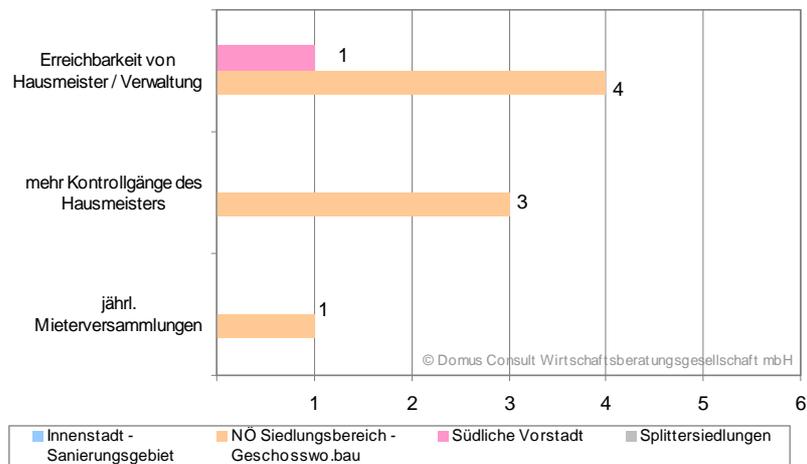
Im Sanierungsgebiet sind die antwortenden Mieter besonders zufrieden mit der Mieterinformation, der Mängelbearbeitung und der allgemeinen Beratung durch den Vermieter (77,8 %, 55,6 % bzw. 44,4 % zufrieden) jedoch weniger mit der Pflege der Wohnanlagen (44,4 % unzufrieden) und der Arbeit der Hausmeister (55,6 % mäßig zufrieden bis unzufrieden).

Im nordöstlichen Siedlungsbereich liegen die Bewertungen der antwortenden Mieter für die Einzelleistungen des Vermieters jeweils etwa im Gesamtdurchschnitt, in der südlichen Vorstadt fallen sie insgesamt etwas schlechter aus.

Die insgesamt relativ positive Bewertung der antwortenden Mieter ist auch im Rahmen des Stadtumbaus sehr erfreulich, da eine gute Zusammenarbeit und ein vertrauensvolles Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter Grundvoraussetzungen für ein erfolgreiches Umzugsmanagement sind.

Was sollte Ihr Vermieter unbedingt verbessern?

Abbildung 146: Verbesserungswünsche der Mieter¹⁴ – nach Teilräumen



Die geäußerten Verbesserungswünsche – wenn auch nur von wenigen Mietern geäußert – unterstreichen teilweise das bisherige Bild. Am größten ist der Wunsch – trotz der guten Bewertungen – nach einer Verbesserung der Erreichbarkeit der Hausmeister bzw. der Wohnungsverwalter sowie nach mehr Kontrollen durch den Hausmeister.

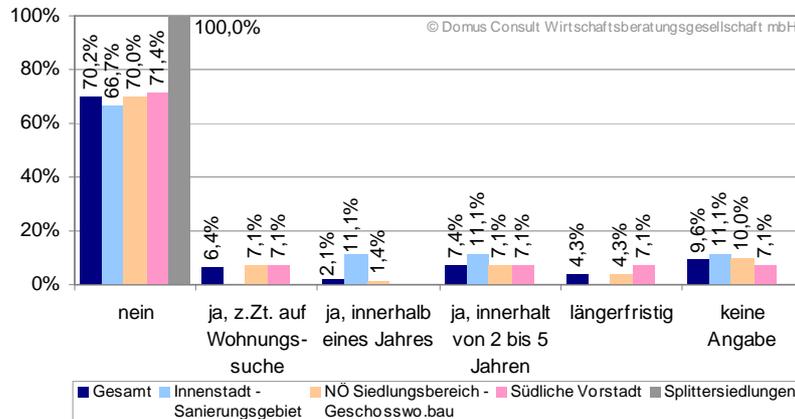
Die Anforderungen der Mieter liegen damit offensichtlich im Trend, wenn man die allgemein verstärkte Ausrichtung der Unternehmen auf ihre Qualifikation als Dienstleister und Anbieter von guten und schnellen Serviceleistungen berücksichtigt. Dies führt nicht zuletzt zu einer Stärkung der Position eines Vermieters auf dem örtlichen bzw. regionalen Wohnungsmarkt.

¹⁴ Bei dieser Frage sind Mehrfachnennungen ausdrücklich vorgesehen. Bei den Zahlenangaben handelt es sich um absolute Werte.

3.4.5.2.4. Einschätzung der zukünftigen Wohn- und Lebensverhältnisse

Haben Sie die Absicht, aus Ihrer Wohnung auszuziehen? Wenn ja, wann?

Abbildung 147: Umzugsabsicht – nach Teilräumen



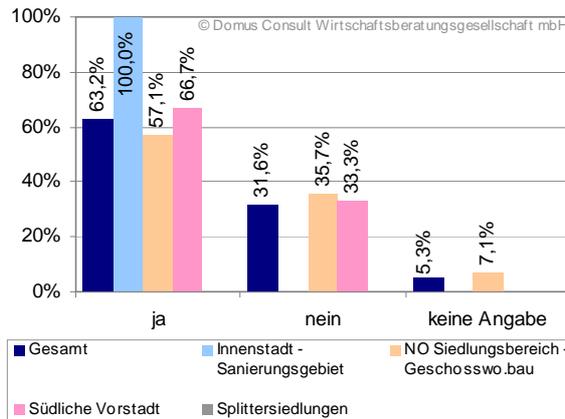
Unter den antwortenden Mietern haben insgesamt mehr als zwei Drittel (70,2 %) keine Umzugsabsichten. Insgesamt 11,7 % der antwortenden Mieter hegen längerfristig bzw. innerhalb von zwei bis fünf Jahren den Wunsch nach einer neuen Wohnung und nur 8,5 % sind bereits auf Wohnungssuche bzw. wollen innerhalb eines Jahres umziehen. Am größten ist die Umzugsneigung im innerstädtischen Sanierungsgebiet. Hier planen insgesamt 22,2 % der Antwortenden innerhalb der nächsten ein bis fünf Jahre einen Umzug aus ihrer Wohnung. Insgesamt gibt es keine gravierenden Unterschiede zwischen den Aussagen der Mieter in den betrachteten Teilräumen, was auf eine hohe Verbundenheit der Mieter mit ihrer Wohnung bzw. – angesichts des hohen Anteil älterer Mieter unter den Antwortenden – auf eine altersbedingt geringere Mobilität schließen lässt.

Da ein großer Teil der Umzugswilligen einen Umzug erst auf mittlere oder längere Sicht plant, steht eine Realisierung der Umzugsabsichten noch nicht fest und kann gegebenenfalls noch vom Vermieter beeinflusst werden.

Würden Sie in eine andere Wohnung Ihres Vermieters ziehen?

Bei dieser und den folgenden Fragen, die auf die Interessen der Umzugswilligen abzielen, werden nur diese in die Bewertungen einbezogen, d.h. die Anteile beziehen sich auf die Umzugswilligen insgesamt bzw. in den betrachteten Teilräumen.

Abbildung 148: Umzug in eine andere Wohnung des Vermieters – nach Teilräumen

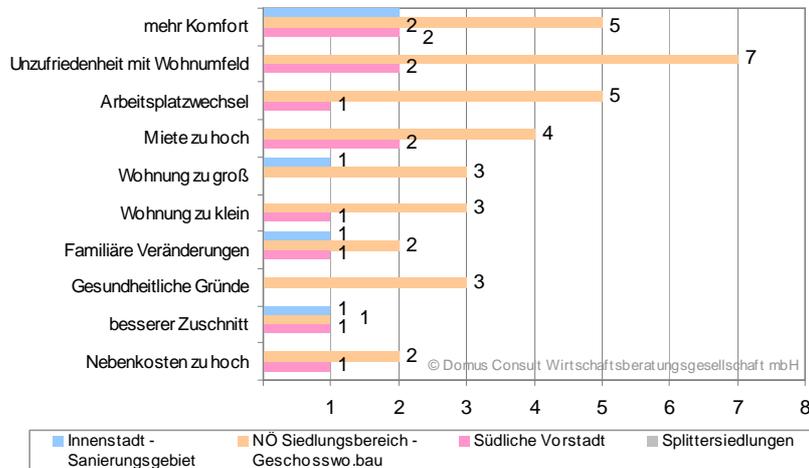


Positiv ist zu bewerten, dass insgesamt 63,2 % der umzugswilligen Mieter in eine andere Wohnung ihres derzeitigen Vermieters ziehen würden, darunter alle Umzugswilligen im Sanierungsgebiet. Dagegen würden insgesamt 31,6 % nicht wieder in eine Wohnung des derzeitigen Vermieters ziehen.

Die genannten Gründe hierfür sind vom Vermieter teilweise beeinflussbar, z.B. die als zu hoch empfundene Miete oder das Fehlen altersgerechter Wohnungen. Andere Gründe, wie Ortswechsel auf Grund des Arbeitsplatzwechsels, können vom Vermieter nicht beeinflusst werden.

Welche Gründe gibt es für Ihren Umzugswunsch?

Abbildung 149: Gründe für den Umzugswunsch¹⁵ – nach Teilräumen



Die Hauptgründe für einen Umzug liegen in der Unzufriedenheit mit der Ausstattung der Wohnung und dem Wohnumfeld. Diese wesentlichen Gründe können – im Gegensatz zu anderen Umzugsgründen, wie Arbeitsplatzwechsel oder familiäre Veränderungen – vom Vermieter grundsätzlich beeinflusst werden.

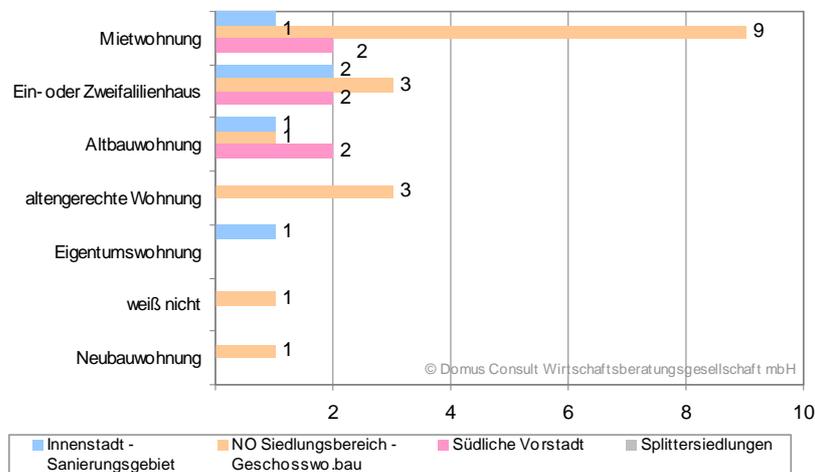
¹⁵ Da für einen Umzug durchaus mehrere Gründe ausschlaggebend sein können, sind auch bei dieser Frage Mehrfachnennungen vorgesehen. Bei den Zahlenangaben handelt es sich um absolute Werte.

Bei der Höhe der Miete kann der Vermieter dem Mieter beispielsweise zum einen die Berechnungsgrundlagen näher erläutern oder ihm, soweit vorhanden, eine preiswertere Wohnung aus dem Bestand anbieten.

Zur differenzierten Untersuchung der vom Vermieter beeinflussbaren Umzugsgründe sowie der konkretisierten Mieterwünsche, insbesondere im Blick auf die Wohnungsausstattung, aber auch zu Fragen des Wohnumfelds, empfiehlt es sich, eine Befragung in Form von Einzelinterviews gezielt in bestimmten Gebieten durchzuführen.

Welche Wohnungsform bevorzugen Sie nach einem Umzug?

Abbildung 150: Bevorzugte Wohnungsform nach Umzug¹⁶ – nach Teilräumen

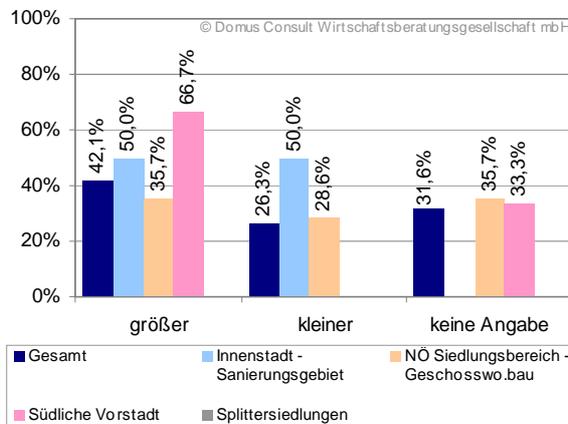


63,2 % der umzugswilligen Antwortenden streben wieder eine Mietwohnung an. Der Vermieter muss daher versuchen, dieses Potenzial weiter an sich zu binden. Dabei wird allerdings deutlich, dass einige Mieter ausdrücklich eine Altbauwohnung oder eine altengerechte Wohnung präferieren. Bei einigen umzugswilligen Haushalten besteht auch der Wunsch, in ein Ein- oder Zweifamilienhaus zu ziehen.

¹⁶ Bei dieser Frage sind Mehrfachnennungen ausdrücklich vorgesehen. Bei den Zahlenangaben handelt es sich um absolute Werte.

Wie groß sollte die Wohnung sein, in die Sie ziehen möchten?

Abbildung 45: Gewünschte Größe der zukünftigen Wohnung – nach Teilräumen



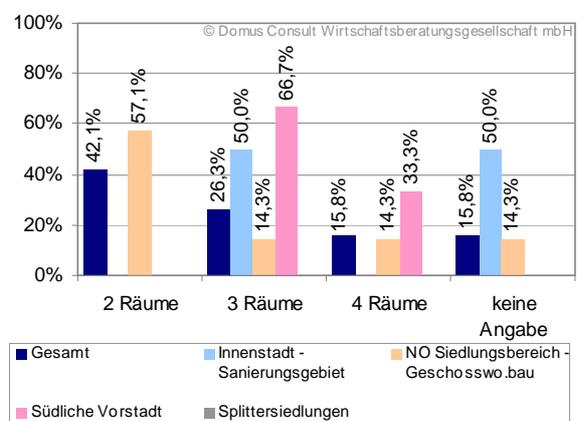
Der größere Teil der Umzugswilligen wünscht sich eine größere Wohnung als bisher, ohne zu dieser Frage bereits eine Aussage zu gestatten, ob sich dieser Wunsch auf eine größere Zimmerzahl oder eine höhere Quadratmeterzahl bezieht. Im Sanierungsgebiet wird der Wunsch nach einer größeren Wohnung genauso oft geäußert wie der Wunsch nach einer kleineren Wohnung.

In der südlichen Vorstadt, aber auch im nordöstlichen Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau besteht hingegen ein stärkerer Wunsch nach einer größeren Wohnung.

Wie viele Räume sollte die Wohnung haben?

57,1 % der Umzugswilligen in den Geschosswohnungsbauten des nordöstlichen Siedlungsbereiches wünschen sich eine 2-Raum-Wohnung. Die Hälfte der Umzugswilligen im Sanierungsgebiet, zwei Drittel der Umzugswilligen in der südlichen Vorstadt sowie 4,3 % der Umzugswilligen in den Geschosswohnungsbauten des nordöstlichen Siedlungsbereiches geben den Wunsch nach einer 3-Raum-Wohnung an.

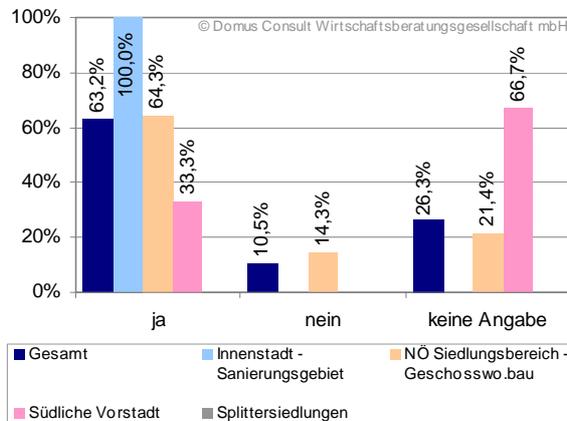
Abbildung 151: Gewünschte Raumanzahl der zukünftigen Wohnung – nach Teilräumen



Eine 4-Raum-Wohnung bevorzugen 4,3 % der Umzugswilligen in den Geschosswohnungsbauten des nordöstlichen Siedlungsbereiches und ein Drittel der Umzugswilligen in der südlichen Vorstadt. Insgesamt 15,8 % machen zur dieser Frage keine Angaben. Es wird jedoch deutlich, dass bei den Umzugswilligen im nordöstlichen Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau insgesamt eine größere Nachfrage nach kleineren Wohnungen besteht, im Sanierungsgebiet der Innenstadt und der südlichen Vorstadt hingegen eher nach größeren Wohnungen.

Möchten Sie bei einem Umzug im näheren Umfeld bleiben??

Abbildung 45: Wunsch, bei Umzug in der Nähe zu bleiben – nach Teilräumen



Die Mehrheit der Umzugswilligen möchte auch nach einem Umzug in der Nähe ihrer derzeitigen Wohnung bleiben. Nur 4,3 % der umzugswilligen Mieter im nordöstlichen Siedlungsbereich – Geschosswohnungs-bau wollen dies nicht. Diese Angaben lassen grundsätzlich erneut auf eine hohe Verbundenheit der Mieter mit

ihrer derzeitigen Wohngegend schließen. Allerdings haben 26,3 % der Umzugswilligen, darunter zwei Drittel der Umzugswilligen in der südlichen Vorstadt, diese Frage nicht beantwortet.

Welche Wohngegend bevorzugen Sie?

Die Hälfte der umzugswilligen Mieter macht keine Angabe zu dieser Frage und hat offensichtlich keine Präferenzen bei der Standortwahl. Folgende Wohngegenden wurden von den antwortenden Umzugswilligen genannt:

- Ehm-Welk-Platz,
- Fontaneplatz,
- Platz der Einheit,
- Altstadt,
- Berlin,
- Hamburg.

Die meisten Umzugswilligen wollen bei einem Umzug in Oderberg bleiben und auch nicht das Wohngebiet wechseln. Aus beruflichen Gründen wurden auch Berlin und Hamburg als bevorzugte Wohngegend genannt. Allerdings waren auch bei dieser Frage Mehrfachnennungen ausdrücklich vorgesehen, so dass Überschneidungen der Antwortgruppen möglich sind.

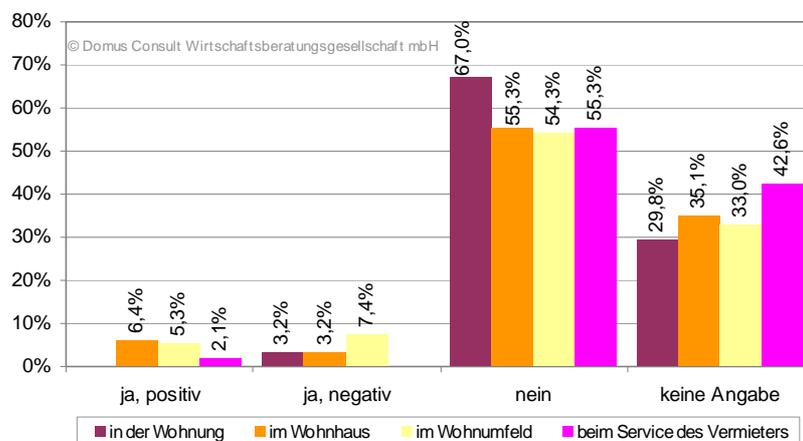
Als wesentliches Ergebnis lässt sich festhalten, dass innerhalb von Oderberg keine bestimmte Wohngegend eine stärkere Attraktivität auf die Mieter ausübt als andere Wohngegenden.

3.4.5.2.5. Einschätzung zu Maßnahmen in der Stadt Oderberg

An dieser Stelle sollte die subjektive Bewertung von erfolgten Veränderungen in den letzten Jahren durch die Mieter ermittelt werden. Erwartungsgemäß werden derartige Veränderungen von den Befragten in geringerem Ausmaß wahrgenommen als dies in einer (besseren) Bewertung einzelner Kriterien zum Ausdruck kommt.

Sind Ihnen in der letzten Zeit Veränderungen in Ihrer Wohnung, Ihrem Wohnhaus etc. aufgefallen?

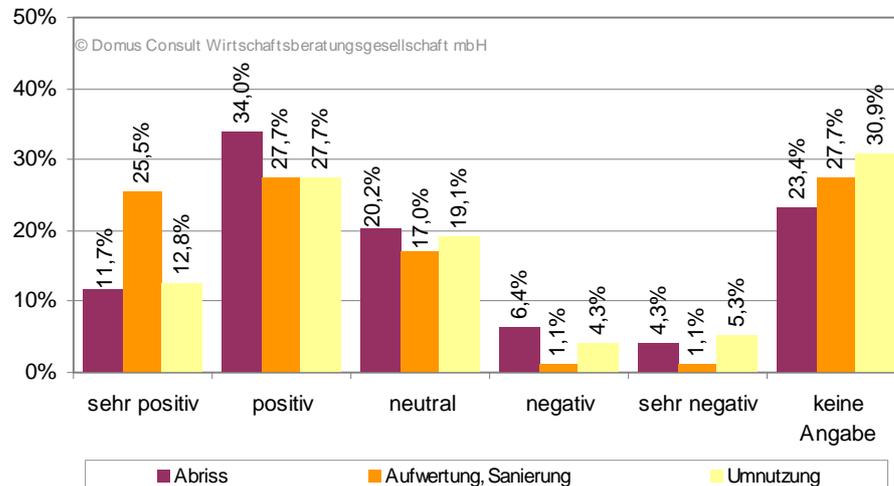
Abbildung 152: Wahrnehmung von Veränderungen in der letzten Zeit



Von den antwortenden Mietern haben 67 % keine Veränderung in ihrer Wohnung wahrgenommen, wobei 29,8 % zu dieser Frage keine Angabe machen. Ein ähnliches Urteil wird für Veränderungen am Wohnhaus (55,3 %) und im Wohnumfeld (54,3 %) abgegeben. Mit insgesamt 12,8 % der Antwortenden wurden im Wohnumfeld am stärksten Veränderungen festgestellt. Diese wurden von 5,3 % als positiv, jedoch von 7,4 % der Antwortenden als negativ empfunden. Eine Veränderung im Bereich Service wurde ebenfalls nur von einer geringen Anzahl der antwortenden Mieter festgestellt. Es wurden generell nur von den antwortenden Mietern im nordöstlichen Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau Veränderungen festgestellt.

Wie würden Sie die Wirkung folgender Maßnahmen auf die Attraktivität Ihres Stadtteils beurteilen?

Abbildung 153: Einschätzung von Maßnahmen des Stadtumbaus – Gesamt

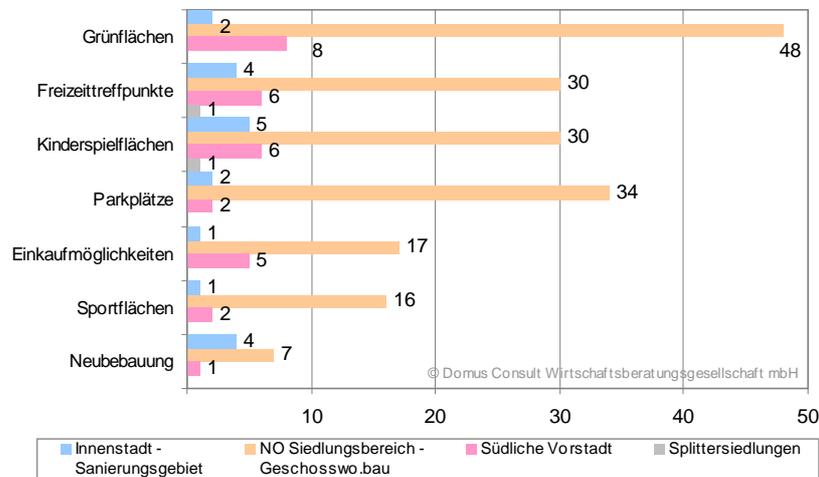


Wenn auch zwischen 23,4 % und 30,9 % aller Antwortenden keine Angaben zu diesen Fragen machten, weisen die restlichen Antworten doch deutlich aus, dass die Mieter sich mit dem Thema Stadtumbau in ihrer Stadt auseinandersetzen und damit auch bestimmte Vorstellungen verbinden. Dies ist auch nahe liegend, wenn man bedenkt, dass die Leerstände in einzelnen Gebieten bereits Teile des Gebietsbildes prägen und somit auch das Empfinden der Mieter beeinflussen.

Es ist auch deutlich zu erkennen, dass die Mieter sehr realitätsnah an die Bewertung der Maßnahmen herangehen. So wird der Abriss leer stehender Gebäude von über 45 % als positiv bis sehr positiv eingeschätzt, nur 10,6 % bewerten ihn als negativ bis sehr negativ. Insbesondere der Sanierung von Objekten stehen die Mieter sehr positiv gegenüber – über 53 % geben hier die Wertung positiv oder sehr positiv ab. Ebenfalls positiv bewerten die Mieter die Umnutzung von Wohnungen. Sie geben dort 40,4 % positive und sehr positive Bewertungen an sowie 19,1 % neutrale.

Was soll mit den freien Flächen nach Abriss geschehen?

Abbildung 154: Nachnutzung freier Flächen nach Abriss – nach Teilräumen



Eine deutliche Präferenz der Mieterwünsche liegt hier auf der Gestaltung von Grünflächen. Danach wünschen sich die Befragten eine Nachnutzung der Flächen für Parkplätze, Freizeittreffpunkte und Kinderspielflächen. Aber auch mehr Einkaufsmöglichkeiten, Sportflächen sowie eine Neubebauung freier Flächen werden mehrfach gewünscht. Die Bewertungen folgen den Aussagen der Mieter in den anderen Teilen der Mieterbefragung.

In jedem Fall kann aus diesem Teil der Mieterbefragung auch geschlussfolgert werden, dass das Thema Stadtumbau in Oderberg relativ offen kommuniziert werden kann und sollte.

3.5. Wirtschaftliche Entwicklung und Arbeitsmarkt¹⁷

3.5.1. Wirtschaftsentwicklung

Der politische und wirtschaftliche Umbruch nach 1990 hat auch in der Region um Oderberg und in der Stadt selbst zu großen Veränderungen der Wirtschaftsstrukturen und des Arbeitsmarktes geführt. Waren Stadt und Region vor dem Umbruch durch einige größere Industrie-, Handwerks- und Handelsbetriebe mit z.T. mehreren Hundert Mitarbeitern geprägt, herrschen heute kleinteilige Strukturen vor. Auch Forst- und Landwirtschaft verlieren mehr und mehr an Bedeutung.¹⁸

¹⁷ Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Internetseiten des Landkreises Barnim

¹⁸ Vgl. Abschnitt 3.11.

Der nordöstlich von Berlin gelegene Landkreis Barnim profitiert insgesamt von seiner relativen Nähe zur Hauptstadt. Diese spielt insbesondere für den Handel eine wichtige Rolle. Allerdings sind diese positiven Effekte deutlich geringer als in den südlich an Berlin angrenzenden Gebieten.

Im Landkreis Barnim sind insbesondere kleine und mittelständische Unternehmen aus den traditionellen Bereichen Metall, Energie, Gesundheit und Tourismus angesiedelt. Diese Branchen sind hier im Vergleich zu anderen Regionen Ostdeutschlands überdurchschnittlich vertreten und werden vom Landkreis gefördert.

Innerhalb der neu ausgerichteten Metallbranche, die zunehmend an Bedeutung verliert, haben beispielsweise die Automobilzulieferer an Bedeutung gewonnen. Eberswalde bildet trotz Bedeutungsverlust immer noch einen industriellen Schwerpunkt. Viele kleinere Betriebe stärken ihre Marktposition durch regionale Vernetzung.

In der Energiewirtschaft spielen erneuerbare Energien eine immer größere Rolle. So haben sich im Barnim einige mittelständische Solarunternehmen angesiedelt, während sich andere Unternehmen auf Windenergieanlagen spezialisiert haben.

Für das Gesundheits- und Sozialwesen sind insbesondere die vier Krankenhäuser der Region (z.B. die Landesklinik Eberswalde) bedeutsam sowie zahlreiche weitere Einrichtungen, wie Altenpflegeheime und Jugendeinrichtungen. Im Barnim haben sich auch viele innovative, technologieorientierte Unternehmen im medizinischen Bereich angesiedelt, die ebenfalls von einer zunehmenden regionalen Vernetzung profitieren.

Auf Grund der reizvollen Landschaft wird auch der Tourismus für die Wirtschaft im Landkreis Barnim immer wichtiger. Zu den touristischen Anziehungspunkten der Region gehören z.B. das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin und das Wandlitzer Seengebiet.¹⁹

Mit Ausnahme der Metallindustrie verläuft die Beschäftigungsentwicklung in den genannten Bereichen im Landkreis Barnim etwas positiver als im ostdeutschen Durchschnitt.

Das Amt und die Stadt Oderberg befinden sich in peripherer Lage abseits der Entwicklungszentren und der Hauptstadt Berlin. Die Nähe zu Polen und die Anbindung an ein weit reichendes Wasserwegenetz werden als mögliche Standortvorteile bisher kaum genutzt. Nach dem Bedeutungsverlust als regionaler Wirtschaftsschwerpunkt für Indust-

¹⁹ Vgl. Abschnitt 3.10.

rie und verarbeitendes Gewerbe nach der Wende sind heute kleine Unternehmen mit überwiegend bis zu drei Mitarbeitern sowie einige mittelständische Unternehmen vorherrschend, die regionale Versorgungsfunktionen erfüllen.

Die Anzahl der Gewerbetreibenden mit Betriebssitz in Oderberg hat sich seit dem Jahr 2000 von 133 nur geringfügig auf 136 im Jahr 2006 erhöht und befindet sich damit weiter auf einem niedrigen Niveau. Dabei sind die wichtigsten Wirtschaftssäulen nach wie vor der Handel mit einem Anteil von ca. 50 % und das Handwerk mit einem Anteil von ca. 35 %. Land- und Forstwirtschaft, früher die tragenden Säulen der Wirtschaftsstruktur in der Region Oderberg, verlieren hingegen weiter an Bedeutung.

Größere wirtschaftliche Chancen werden – u.a. von der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim sowie der WITO Wirtschafts- und Tourismusentwicklungsgesellschaft mbH des Landkreises Barnim²⁰ – vor allem dem Tourismus eingeräumt. Hier hat sich in den letzten Jahren insbesondere das Angebot an Gastronomie und Beherbergungen erweitert. Es besteht jedoch immer noch großer Nachholbedarf im Tourismusmarketing.

3.5.2. Wirtschaftsförderung²¹

Bis heute gibt es in der Stadt Oderberg keine aktive städtische oder vom Landkreis Barnim getragene Wirtschaftsförderung.

Im Rahmen der regionalen Wirtschaftsförderung des Landkreises werden jedoch eine Reihe von Aktivitäten und Dienstleistungen angeboten, die zum einen auf die gewerbliche Wirtschaft bzw. einzelne Unternehmen gerichtet sind und zum anderen die Verbesserung wirtschaftsnaher kommunaler Infrastrukturen zum Ziel haben. Wesentliche Aufgaben der regionalen Wirtschaftsförderung wurden in der Wirtschafts- und Tourismusentwicklungsgesellschaft des Landkreises Barnim (WITO) sowie im Barnimer Amt für Kreisentwicklung institutionalisiert.

Die WITO ist als eigenständige Wirtschaftsförderungsgesellschaft insbesondere für die klassische Wirtschaftsförderung einschließlich Beratung privater Unternehmen zur Verbesserung der regionalen Gewerbestruktur, für die Tourismusförderung sowie das Regionalmarketing zuständig. Sie betreibt außerdem über die InnoZent GmbH – die bis

²⁰ Quelle: Gespräche zwischen der DOMUS Consult und der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim sowie zwischen der DOMUS Consult und der WITO Wirtschafts- und Tourismusentwicklungsgesellschaft mbH des Landkreises Barnim, 2006.

²¹ Quelle: Informationen des Landkreises auf seiner Homepage www.barnim.de, 2006/7.

2003 mit Aufgaben der Wirtschaftsförderung beauftragt war – das Technologie- und Gründerzentrum Eberswalde.

Das der Kreisverwaltung Barnim angehörige Amt für Kreisentwicklung befasst sich insbesondere mit der Förderung der Entwicklung der wirtschaftsnahen Infrastruktur und dem Fördermittelmanagement der kreisangehörigen Kommunen.

Vor dem Hintergrund der knapper werdenden Mittel für die Wirtschaftsförderung und der Neuausrichtung der Förderpolitik im Land Brandenburg zu Lasten strukturschwacher Regionen ist zu befürchten, dass die Stadt Oderberg bezüglich der Wirtschaftsförderung auch zukünftig nur eine untergeordnete Rolle spielen wird. Daher wird in Zukunft gerade in kleineren Kommunen wie Oderberg mehr Eigeninitiative zur Entwicklung und Stärkung der örtlichen Wirtschaft notwendig sein.

Bisher wird – unter anderem von Seiten der WITO – die Eigeninitiative der Stadt Oderberg bemängelt. Die WITO könne nicht für die Stadt Oderberg agieren, sie aber bei bestimmten Aktivitäten und Projekten, z.B. beim Tourismusmarketing, im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützen – sofern der Wunsch danach besteht und entsprechende Anfragen bei der WITO oder dem Amt für Kreisentwicklung gestellt werden.²² Hier sollte es zu weiteren Abstimmungen zwischen der Stadt Oderberg und der WITO kommen.

3.5.3. Arbeitsmarkt

Größter Arbeitgeber ist wie bisher die OSB Oderberger Stahlbau GmbH mit ca. 115 Arbeitskräften. Bezogen auf den gesamten Amtsbereich Oderberg ist als Arbeitgeber des Weiteren die Holzverarbeitungsbetrieb GmbH in Lunow von größter Bedeutung.

Abbildung 155: OSB Oderberger Stahlbau GmbH



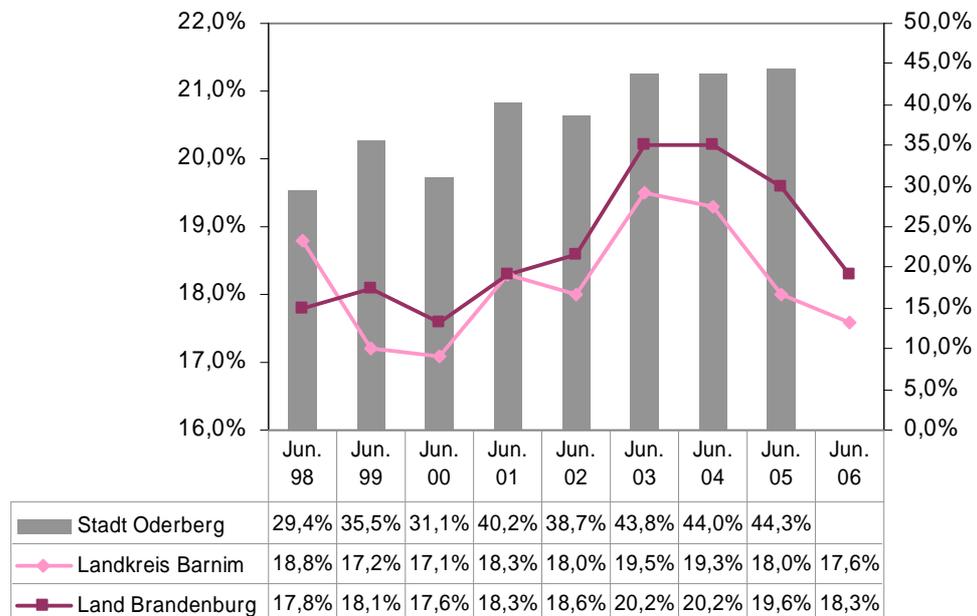
In Oderberg befindet sich auch der Sitz der Amtsverwaltung des Amtes Oderberg.

Der Arbeitsmarkt ist in Oderberg nach wie vor von den Folgen des Zusammenbruchs der örtlichen und regionalen Wirtschaftsstrukturen nach 1990 gekennzeichnet. Während die Arbeitslosenquoten des Landkreises Barnim in den letzten acht Jahren insgesamt

²² Quelle: Gespräch zwischen der DOMUS Consult und der WITO Wirtschafts- und Tourismusentwicklungsgesellschaft mbH des Landkreises Barnim, 2006.

im Durchschnitt ca. 0,5 % unter dem Durchschnitt für das Land Brandenburg lagen, waren die Arbeitslosenquoten in der Stadt Oderberg deutlich höher.

Abbildung 156: Arbeitslosenquoten der Stadt Oderberg in Gegenüberstellung zu den Arbeitslosenquoten des Landes Brandenburg und des Landkreises Barnim Geschäftsstelle 1998 bis 2006 (abhängige Erwerbspersonen)
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Eigene Berechnungen und Darstellung Domus Consult



Der leicht positive Trend der letzten Jahre (leicht sinkende Arbeitslosenquote) im Land Brandenburg und Landkreis Barnim ist bisher in Oderberg nicht spürbar. Auch in naher Zukunft kann von einer Erhöhung des Beschäftigungsniveaus in Oderberg kaum ausgegangen werden, so dass sich die Bevölkerungsabwanderung auf Grund fehlender Arbeitsplätze fortsetzen wird.

3.6. Verkehr und technische Infrastruktur

3.6.1. Überörtliches Straßennetz

Beim Verkehrsnetz für den Autoverkehr hat es zu den Darstellungen im Stadtentwicklungskonzept 2003 – mit Ausnahme einige Sanierungsmaßnahmen – keine Änderungen gegeben.

Die Stadt Oderberg liegt im Dreieck der Städte Angermünde, Eberswalde und Bad Freienwalde. Über die Landstraße L 29 (Richtung Eberswalde) und die Bundesstraße B 158 (nördlich Richtung Angermünde bzw. südlich Richtung Bad Freienwalde) ist Oderberg an diese Städte angebunden. Der nächste Autobahnanschluss (A11) ist über die B 167 bei Eberswalde zu erreichen und etwa 30 km von Oderberg entfernt. Ein weiterer Autobahnanschluss (A10) ist über Bad Freienwalde und die B 158 erreichbar.

Hierbei handelt es sich auch um die schnellste Anbindung an Berlin. Der nächste Grenzübergang nach Polen befindet sich in ca. 6 km Entfernung in Hohenwutzen.

Derzeit erfolgt die abschnittsweise Sanierung der Landstraße L 29. Damit wird die Qualität dieser wichtigen Verbindungsstraße zur Kreisstadt Eberswalde nach Straßenschäden wieder deutlich verbessert. Auch an der Bundesstraße B 158 in Richtung Bad Freienwalde sind zwischenzeitlich Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden.

3.6.2. Innerstädtisches Straßennetz und ruhender Verkehr

Die Hauptstraßennetze bilden die B 158 und die L 29. Die B 158 führt in Nord-Süd-Richtung durch die Stadt über die Alte Oder. Diese Hauptstraße soll den anfallenden Verkehr aus Richtung Bad Freienwalde und Angermünde aufnehmen, was nach wie vor grundsätzlich als praktikabel eingeschätzt werden kann. Wie bereits im Stadtentwicklungskonzept 2003 festgehalten, sind hingegen Straßenaufbau und Straßenquerschnitt der Berliner Straße als zweiter Hauptstraße (L 29 Richtung Eberswalde) kaum für die Belastungen des Durchgangsverkehrs, insbesondere des Schwerlastverkehrs, geeignet.

Ähnliches gilt für die zum größten Oderberger Unternehmen, der OSB Oderberger Stahlbau GmbH, sowie zur Marina Oderberg führende Herman-Seidel-Straße. Insbesondere der laufende Schwerlastverkehr, für den es keine Umfahrungsmöglichkeit gibt, ist auch ursächlich für Straßenschäden.

Das Wohnstraßennetz ist immer noch ausreichend, außerhalb der Innenstadt jedoch in einem schlechten, sanierungsbedürftigen Zustand, da die erfolgten Baumaßnahmen überwiegend im Innenstadtbereich stattgefunden haben. Auch das Fußwegenetz ist verbesserungswürdig.

In Oderberg gibt es gute und ausreichende Parkmöglichkeiten. Insbesondere in der Innenstadt gibt es eine Reihe von Stellplätzen, z.B. westlich der Oderbrücke am nördlichen Oderufer, an der Sparkasse, in der Berliner Straße, am Bollwerk und am Bärenkasten bzw. Odertalstadion. Seit 2005 verfügt Oderberg auch über eine Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung).

3.6.3. ÖPNV

Mit der Bahn bestehen Verbindungen nach Berlin-Lichtenberg bzw. nach Frankfurt/Oder ab Eberswalde oder Bad Freienwalde. Zwischen diesen Städten und Oderberg verkehren Regionalbusse, da Oderberg keinen eigenen Bahnanschluss besitzt. Der Bahnverkehr von Oderberg in Richtung Angermünde und Bad Freienwalde wurde 1995 eingestellt.

Zwischen Oderberg und Bad Freienwalde verkehren die Regionalbusse derzeit etwa 9-mal pro Tag, während die Regionalbusse zwischen Oderberg und Angermünde nur etwa 2-mal pro Tag fahren. Eine Busverbindung zwischen der Kreisstadt Eberswalde und Oderberg besteht etwa 6-mal täglich. Damit haben sich die Taktzeiten der Busse zwischen Oderberg und den drei nächstgelegenen größeren Städten der Region gegenüber 2003 nur geringfügig verändert.

Innerhalb der Stadt Oderberg verkehren ebenfalls Regionalbusse, eine eigene Stadtbuslinie hat Oderberg nicht.

Die jährlichen Regionalkonferenzen der Landkreise Barnim und Uckermark, bei denen u.a. Lösungsansätze für bestehende Erschließungsdefizite erörtert und die örtlichen und regionalen Fahrpläne besser miteinander abgestimmt werden sollen, finden weiterhin statt. Für Oderberg haben sich daraus bisher keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Änderungen der Linienführung sind im Bereich Oderberg nach Aussagen der Barnimer Busgesellschaft (BBG) bisher nicht geplant.

3.6.4. Wasserwege

Die Region Oderberg wird durch die zwei bedeutenden Wasserstraßen Finowkanal und Oder-Havel-Kanal geprägt. Als einer der ältesten noch in Betrieb befindlichen Kanäle Deutschlands ist der Finowkanal insbesondere für den Tourismus attraktiv. Vor diesem Hintergrund haben Mitte der 90er Jahre die anliegenden Kommunen, darunter Oderberg, eine kommunale Arbeitsgemeinschaft (KAG Region Oderberg) zur wirtschaftlichen und touristischen Entwicklung der Region um den Finowkanal gegründet. Diese initiiert und unterstützt zahlreiche öffentliche und private Projekte und arbeitet dabei eng mit Unternehmen am Finowkanal zusammen.²³

²³ Quelle: kommKOOP, Erfolgreiche Beispiele interkommunaler Kooperationen, Dokumentation des MORO-Wettbewerbs 2005/2006, Ein Projekt des Forschungsprogramms „Modellvorhaben der Raumordnung“ (MORO) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Für die Binnenschifffahrt ebenso wie für die Sportschifffahrt ist der Oder-Havel-Kanal von großer Bedeutung. Der Kanal ermöglicht die Wasserwegeverbindung zwischen Berlin und der Ostsee und ist daher gerade für Berliner mit Motor- oder Segelboot interessant. Von der Anlegestelle am Bollwerk sind auch Fahrten mit größeren Passagierschiffen möglich.

Oderberg verfügt zudem über einen Yachthafen, die Marina Oderberg, die einen direkten Zugang zum ausgedehnten Binnenwassernetz Brandenburgs und Mecklenburg-Vorpommerns sowie der deutschen und polnischen Ostsee hat. Die Marina Oderberg ist ein beliebter Ausgangspunkt zu umfangreichen Bootsfahrten in die nähere Umgebung, wie z.B. zum historischen Finowkanal und zum Schiffshebewerk.

Abbildung 157: Hafen vor Marina Oderberg



Auf Grund dieser günstigen Lage besteht großes touristisches Potenzial, das stärker genutzt werden sollte. Insbesondere im Blick auf eine stärkere Öffentlichkeitsarbeit besteht Handlungsbedarf, um die Attraktivität der wasserreichen Oderberger Region auch über die Kreisgrenzen hinaus, z.B. in Richtung der Bundeshauptstadt Berlin, bekannter zu machen.

3.6.5. Technische Infrastruktur

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt über den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung (ZWA) Eberswalde. Das Trinkwassernetz der Stadt Oderberg bedarf einer Grundsanierung. Das Schmutzwasser der Stadt Oderberg wird zu ca. 74,0 % leitungsgebunden der Kläranlage Lunow zugeführt. Oderberg gehört zum Teilentwässerungsgebiet D/III.²⁴ In der Berliner Straße wurden – wie im Abwasserbeseitigungskonzept des ZWA Eberwalde für 2001 bis 2005 vorgesehen – Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

²⁴ In einem Teilentwässerungsgebiet steht gemäß Abwasserbeseitigungskonzept des ZWA Eberwalde für 2006 bis 2010 die Kanalisation in einem funktionalen Zusammenhang und ist daher meist identisch mit einer Gemeinde oder einem Ortsteil.

Für die Elektrizitätsversorgung ist die E.ON e.dis AG, Regionalzentrum Bad Freienwalde, zuständig. Die Netzstruktur im Bereich Elektrizitätsversorgung gewährleistet gemäß Aussagen der E.ON edis AG den derzeitigen Bedarf der Kunden.

Die Stadt Oderberg ist in weiten Bereichen an das Erdgasnetz angeschlossen. Betreiber ist die Niederlassung der EWE AG in Bad Freienwalde.

Es gibt für Oderberg keinen Fernwärmeversorger.

3.7. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Durch die Neuordnung der Förderpolitik des Landes Brandenburg verliert die Stadt Oderberg mit dem Status eines Grundzentrums gleichzeitig auch wichtige Versorgungsfunktionen im Bereich der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Oderberg gehört gemäß der aktuellen Landesplanung ab 2008 zum Mittelzentrum Eberswalde, welches diese Versorgungsfunktionen dann sicher zu stellen hat.

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben hinsichtlich der Einwohnerzahlen sowie der Bevölkerungsstruktur auch den schon zur Zeit der Erstellung des STEK 2003 absehbaren Trend zu einer im Durchschnitt immer älter werdenden Bevölkerung bestätigt, so dass insbesondere die Bedeutung von sozialen und kulturellen Einrichtungen für ältere Bürger weiterhin zunimmt.

3.7.1. Schulen und Kindertagesstätten

Bereits zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes 2003 gab es in der Stadt Oderberg nur eine weiterführende Gesamtschule mit Grundschulanteil. Deren Hauptgebäude befindet sich auch heute noch in innerstädtischer Lage in der Berliner Straße. Auf Grund der zunehmend sinkenden Schülerzahlen gibt es seit August 2003 den jahrgangsübergreifenden Unterricht, d.h. es werden teilweise zwei aufeinander folgende Klassenstufen gemeinsam unterrichtet. Ende 2003 wurde die Gesamtschule mit Grundschulteil durch Beschluss der Oderberger Stadtverordneten zur Grundschule.

Im aktuellen Schuljahr 2006/7 werden an der Grundschule insgesamt 90 Schüler unterrichtet, wobei die vierte und die fünfte Klasse gemeinsam unterrichtet werden. Obwohl sich die Schülerzahlen zwischenzeitlich stabilisiert haben, kann von einem erhöhten Bedarf in der Zukunft derzeit nicht ausgegangen werden.

Die Einrichtungen zur Kinderbetreuung in der Stadt Oderberg sind verteilt auf zwei Standorte. Die Kindertagesstätte (Kita) „Oderberger Rasselbande“ (ca. 50 Plätze) befindet sich Am Friedenshain im Teilgebiet „Steinlager“ und der Kinderhort „Am Albrechtsberg“ (ca. 40 Plätze) liegt zentral in der Berliner Straße. Träger beider Einrichtungen ist das Amt Oderberg.

In den amtsangehörigen Gemeinden Lunow-Stolzenhagen und Liepe gibt es jeweils eine Kita. In Liepe befindet sich die Kita (ca. 20 Plätze) in der Trägerschaft eines Fördervereins. In Lunow-Stolzenhagen ist der Träger der Kita (ca. 30 Plätze) die evangelische Kirchengemeinde.

Beim Kita-Angebot wurden in den letzten Jahren bereits deutliche Einschnitte gemacht. Bedingt durch die geringe Zahl der Kinder wurden mehrere Kitas geschlossen. Eine Besserung der Situation ist auf Grund der demografischen Entwicklung nicht zu erwarten. Eine aktuelle Kita-Entwicklungsplanung liegt nicht vor. Auf Grund der allgemein sinkenden Geburtenzahlen kann nach wie vor von einem geringen Bedarf an Kita-Plätzen ausgegangen werden.

3.7.2. Medizinische Versorgung

Die medizinische Grundversorgung in Oderberg ist weiterhin gesichert. Es gibt drei Allgemeinärzte sowie einige Fachärzte und –therapeuten (einen Augenarzt, einen Gynäkologen, zwei Zahnärzte und zwei Physiotherapeuten). Die Landes-Apotheke Oderberg befindet sich in der Berliner Straße.

Die nächstgelegenen Krankenhäuser sind in der Kreisstadt Eberswalde (Landesklinik, Klinikum Barnim) und Bad Freienwalde (Fachklinik).

3.7.3. Senioren- und Pflegeeinrichtungen

In Oderberg gibt es derzeit zwei Senioreneinrichtungen, die sowohl stationäre Pflege als auch Kurzzeitpflege anbieten. Das seit dem Jahr 2000 genutzte AWO (Arbeiterwohlfahrt) Seniorenzentrum „Theodor Fontane“ befindet sich im Gebiet Steinlager in der Straße Am Friedenshain und verfügt über ca. 40 stationäre Plätze und ca. 10 betreute Wohnungen. Das umgebaute und erweiterte AWO Seniorenzentrum "Herbstsonne" mit ca. 30 stationären Plätzen liegt auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses und des ehemaligen Landambulatoriums in der Brodowiner Straße im Sanierungsgebiet der Innenstadt. Von beiden Einrichtungen werden auch weitere Dienstleistungen (z.B. Fahrdienst, Frisör, Einkaufsmöglichkeiten) und Freizeitaktivitäten angeboten.

Des Weiteren wird in der Angermünder Straße von der Volkssolidarität Kreisverband Barnim e.V. eine Sozialstation betrieben, die u.a. weitere Pflegedienste, soziale Beratung und häusliche Krankenpflege anbietet und auch als Begegnungsstätte für Senioren dient. Tagespflegeplätze sind in Oderberg nach wie vor nicht vorhanden.

Im Rahmen des STEK 2003 wurde ein nicht gedeckter Bedarf an stationären und ambulanten Pflegeangeboten und Dienstleistungen für Senioren festgestellt. Trotz der zwischenzeitlich nur geringfügig gestiegenen Anzahl angebotener Pflegeplätze haben die aktuellen Untersuchungen und Gespräche, z.B. mit der AWO, zwar eine hohe Auslastung der Pflegeeinrichtungen, vorerst jedoch keinen ungedeckten Bedarf an zusätzlichen Pflegeangeboten ergeben. Des Weiteren hat sich das Dienstleistungsangebot für Senioren und pflegebedürftige Menschen verbessert.

Der demografische Wandel führt auch in Oderberg weiterhin zu einer Zunahme des Anteils älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung. Dennoch kann ein paralleler Anstieg der Nachfrage nach zusätzlichen Pflegeplätzen nicht ohne weiteres daraus abgeleitet werden. Erfahrungen der Träger und sozialpolitische Studien zeigen, dass beispielsweise der medizinische Fortschritt, die modernere und zunehmend auch altengerechtere Ausstattung von Wohnungen, aber auch finanzielle Gründe sowie Änderungen bei der Verbreitung der familiären Pflege dazu führen, dass ältere Menschen heute länger selbständig in ihren Wohnungen bleiben können und wollen.

3.7.4. Sonstige soziale und kulturelle Einrichtungen

In Oderberg befinden sich weitere soziale und kulturelle Einrichtungen, wie das Jugendfreizeithaus am Platz der Einheit, ein Kinder- und Jugendhilfshaus der Caritas, die Stadtbibliothek sowie kirchliche Einrichtungen (Evangelisches Pfarramt, Dietrich-Bonhoeffer-Haus). Darüber hinaus gibt es mehrere Sportanlagen (Odertal-Stadion, Sporthalle am Friedenshain), eine freiwillige Feuerwehr sowie zahlreiche Vereine (u.a. Natur- und Heimatverein, Fußballverein, Schützenverein, Imkerverein, Hundesportverein, Spielmannzug – insgesamt ca. 40 im Amtsbereich Oderberg, davon ca. 16 in der Stadt Oderberg).

Über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist das Binnenschiffahrts-Museum in der Hermann-Seidel-Straße mit dem Raddampfer „Riesa“ in der Freilichtausstellung. Das Museum wurde bereits 1954 als Heimatstube eingeweiht und zeigt die Geschichte der Binnenschiffahrt sowie der Stadt und Region Oderberg. Auf Grund der hohen Verschuldung der Stadt Oderberg wird die Trägerschaft des Museums voraussichtlich von der Stadt auf den im Jahr 2004 gegründeten Förderverein Binnenschiffahrts-Museum

Oderberg übergehen. Für die Ausstellung zur Entwicklung der Wasserstraße wird das Museum im Jahr 2007 eine finanzielle Unterstützung vom Landkreis (Kulturförderung) erhalten.

3.8. Naturschutz und Landschaftspflege

3.8.1. Landschaft und Schutzgebiete

Die Stadt Oderberg liegt am nördlichen Rand des Oderbruchs. Durch die Stadt fließt die Alte Oder. Die Landschaft um Oderberg ist – wie das Barnimer Land im Allgemeinen – durch zahlreiche Seen, Wälder und Felder sehr abwechslungsreich. Die heutige Oberflächenform ist vor allem durch die letzte Eiszeit vor etwa 10.000 Jahren geprägt worden. Diese einzigartige Natur mit einer großen Artenvielfalt von Flora und Fauna kann auf vielen Wander- und Radwegen erlebt werden.

In und um Oderberg gibt es verschiedene Schutzgebiete, die wegen ihres ökologischen Wertes per Gesetz bzw. per Satzung besonders geschützt sind. Dazu gehören drei Naturschutzgebiete, ein Landschaftsschutzgebiet sowie sechs nach Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Richtlinie ausgewiesene Schutzgebiete.

Abbildung 158: Schilder Naturschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet



Einige Kilometer nördlich von Oderberg liegt der Nationalpark "Unteres Odertal". Auf Grund unterschiedlicher Schutzvorschriften mit z.T. ähnlichen Inhalten gibt es größere Überschneidungen bei den verschiedenen Schutzzonen.

Naturschutzgebiete sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) rechtsverbindlich festgelegt und streng geschützt. Ihr Schutz dient der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Biotopen und Ökosystemen. In Naturschutzgebieten sind das Betreten außerhalb gekennzeichnetter Wege sowie die landwirtschaftliche Nutzung i.d.R. untersagt. Es besteht hier ein so genanntes absolutes Veränderungsverbot. Innerhalb des Stadtgebietes von Oderberg haben die Naturschutzgebiete einen Anteil von etwa 7,4 % der Gesamtfläche (ca. 270 ha). Es handelt sich dabei um die Naturschutzgebiete Breitefenn, Pimpinellenberg und Teilbereiche des Niederoderbruchs.

Auch für **Landschaftsschutzgebiete** gilt nach BNatSchG ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung ihrer Funktionsfähigkeit. Hier besteht ein so genanntes relatives Veränderungsverbot, d.h. die be-

sondere Bedeutung einer natur- und landschaftsverträglichen Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft für die Erhaltung der Kultur- und Erholungslandschaft ist bei Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.²⁵ Etwa 90 % der Stadtfläche von Oderberg sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, das allerdings weit über die Stadtgrenzen hinausreicht.

Die Stadt Oderberg liegt innerhalb des Biosphärenreservats Schorfheide-Chorin, einem der größten von insgesamt 14 Landschaftsschutzgebieten Deutschlands. **Biosphärenreservate** sind Teil des UNESCO-Programms „Mensch und Biosphäre“ („Man and Biosphere“ (MAB)). Ziel ist vor allem der großräumige Schutz bzw. die Wiederherstellung historisch geprägter Kulturlandschaften durch beispielhafte sozial- und landschaftsverträgliche Landnutzungen. Biosphärenreservate werden abhängig von der Intensität menschlicher Eingriffe in drei Schutzzonen gegliedert, die unterschiedliche Funktionen haben:²⁶

- In **Kernzonen** genießt der langfristige Schutz natürlicher bzw. naturnaher Ökosysteme höchste Priorität. Sie bleiben der natürlichen Dynamik überlassen und menschliche Nutzung ist i.d.R. ausgeschlossen.
- **Pflegezonen** dienen dem Erhalt und der Pflege von Ökosystemen, die durch menschliche Nutzung entstanden oder beeinflusst sind. Sie grenzen an Kernzonen und sollen diese vor Beeinträchtigungen durch menschliche Nutzung abschirmen. Landschaftspflege dient als Instrument des Kulturlandschaftserhalts, die Landnutzung ist am Schutzzweck auszurichten.
- **Entwicklungszonen** dienen der Bevölkerung als Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum. Hier soll eine nachhaltige Landnutzung und Landschaftspflege erfolgen. Umwelt- und sozialverträglicher Tourismus ist möglich.

Der Teilbereich des Biosphärenreservats Schorfheide-Chorin im Stadtgebiet von Oderberg entspricht nur knapp 3 % der Gesamtfläche dieses Schutzgebietes und liegt überwiegend in der Entwicklungszone. Das Naturschutzgebiete Pimpinellenberg und Niederoderbruch sind hingegen Pflegezonen und das Naturschutzgebiet Breitefenn ist als Kernzone ausgewiesen.

Bei den als Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebieten ausgewiesenen Schutzgebieten in und um Oderberg handelt es sich um die Gebiete Pimpinellenberg, Brodowin-Oderberg Süd

²⁵ Vgl. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

²⁶ Quelle: Umweltbundesamt.

sowie Teilbereiche der Gebiete Brodowin-Oderberg Nord, Brodowin-Oderberg West, Parsteinsee und Niederoderbruch. Diese Gebiete wurden vom Land Brandenburg für den Raum Oderberg als Bestandteile des europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete „Natura 2000“ ausgewählt. Es dient gemäß FFH-Richtlinie der Erhaltung natürlicher Lebensräume sowie wildlebender Tiere und Pflanzen in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung.

Darüber hinaus gibt es im Raum Oderberg weitere bedeutende Naturräume, die den Landschaftsraum bereichern und Potenziale für Erholung und touristische Nutzung bieten. Dazu gehören beispielsweise die ausgedehnten Waldgebiete (Grundwasserneubildung, Frischluftentstehung) und die angrenzenden Gewässer.

3.8.2. Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin wurde vom Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz aufgestellt. Er bildet die Grundlage für alle landschaftsplanerischen Beurteilungen und weiteren Entwicklungskonzepte. Dieses Planwerk ist auch verbindliche Grundlage für die Stadt Oderberg, da es für das Stadtgebiet keinen eigenen Landschaftsplan gibt.

Gemäß Landschaftsrahmenplan gehört Oderberg überwiegend zum Landschaftsraum Choriner Endmoränenbogen (Ackerlandschaft Neuendorf-Oderberg) sowie in kleinen, südlichen Teilbereichen zum Landschaftsraum Niederoderbruch.

Die Choriner Endmoränenlandschaft gilt auf Grund des bestehenden Nebeneinanders von Natur- und Kulturlandschaften bereits heute als Zentrum der Erholung sowie zukunftsorientierter und umweltverträglicher Formen der Land- und Forstwirtschaft. Der Landschaftsraum ist vor allem durch das Kloster Chorin und das Schiffshebewerk Niederfinow deutschlandweit bekannt und gilt als Tor zum Biosphärenreservat. Landschaftsbild prägend sind auch die sich durch Artenvielfalt auszeichnenden Biotope, darunter die hochwertigen Trockenrasen bei Oderberg. Im Unterschied zu anderen Teilräumen des Biosphärenreservats werden hier noch Entwicklungspotenziale für den Tourismus, insbesondere für den Ausbau der Infrastruktur und des Marketings, gesehen.

Der Landschaftsraum Niederoderbruch ist vor allem durch weitläufige, grüne Auengebiete und große Wasserflächen (Oderberger See, Alte Oder, Finowkanal, Oder-Havelkanal) geprägt. Aus Sicht des Naturschutzes ist eine standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung der feuchten und nassen Grünlandstandorte zur Offenhaltung des Gebietes erforderlich. Auch das Niederoderbruch ist durch sein interessantes Land-

schaftsbild sowie einige Sehenswürdigkeiten, wie das Binnenschiffahrtsmuseum in Oderberg, für Naturfreunde und Touristen attraktiv.²⁷

3.9. Freiraumelemente sowie Grün- und Freiflächen

3.9.1. Freiraumelemente

Wie im Stadtentwicklungskonzept von 2003 dargestellt, ist Oderberg durch eine Reihe besonderer Freiraumelemente geprägt. Zu den bedeutendsten gehören die Alte Oder, der Oderberger See, die öffentlichen Plätze und die Festungsrue Bärenkasten.

Die Alte Oder fließt mitten durch die Stadt und prägt das Stadtbild am stärksten. Einwohnern und Touristen können sie sowohl von der Wasser- als auch von der Landseite erleben. So bietet z.B. der Kanu Verleih Oderberg Touren entlang der Alten Oder an. Für Wassertouristen gibt es außerdem den städtischen Wasserwanderrastplatz am Puschkinufer und die Marina Oderberg, die auch über Übernachtungsmöglichkeiten verfügen. Ihre Uferbereiche bieten reichlich touristisches Potenzial und sind in den letzten Jahren gestalterisch weiterentwickelt worden. Es besteht jedoch immer noch Ausbau- bzw. Verbesserungsbedarf, z.B. durch Schaffung weiterer Zugänge und Verweilmöglichkeiten im Uferbereich.

Der im Südwesten der Stadt gelegene Oderberger See, der früher als Flößerlager diente und als Aufweitung des Oder-Havel-Kanals die größte Wasserfläche im Stadtgebiet darstellt, ist auf Grund seines Status als Naturschutz- und FFH-Gebiet nur eingeschränkt nutzbar. Der See und seine Uferbereiche sind nach wie vor nicht erschlossen.

Zu den markantesten öffentlichen Plätzen gehören der Rathausplatz sowie das 1997 fertig gestellte Bollwerk mit Grünanlage, Parkplätzen und auch für größere Passagierschiffe geeignetem Bootssteg an der Alten Oder. Attraktive Freiflächen gibt es auch im Bereich der Freilichtausstellung des Binnenschiffahrt-Museums. Hingegen gibt es innerhalb des Geschosswohnungsbaugebietes im nordöstlichen Siedlungsbereich immer noch Handlungsbedarf bezüglich einer bewohnerfreundlicheren Gestaltung der Außenanlagen.

Die historische Ruine der im 14. Jahrhundert erbauten Festung „Bärenkasten“ am Südufer der Alten Oder ist ebenfalls ein interessantes Ausflugsziel für Einheimische und Touristen. Durch ihre Lage inmitten einer Kleingartenanlage und die unzureichende

²⁷ Vgl. Landschaftsrahmenplan Schorfheide-Chorin.

Erschließung über die beengten Wege wird die Erlebbarkeit der Festungsrue jedoch stark eingeschränkt.

Weitere Besonderheiten sind auf Grund ihrer Topografie das landwirtschaftlich genutzte Windmühlenfeld nordwestlich der Innenstadt, der als zentraler Aussichtspunkt fungierende Albrechtsberg (ca. 40 m hoch) an der Berliner Straße, der Hohe Berg (ca. 48 m hoch) westlich der Angermünder Straße mit dem Kriegerdenkmal, der nordöstlich vom Oberkiez gelegene und durch Obstwiesen und Grünland geprägte Geistberg (ca. 43 m hoch) sowie der südwestlich des Steinlagers befindliche und auch von ausgedehnten Obstwiesen bewachsene Galgenberg (ca. 43 m hoch).

3.9.2. Grün- und Freiflächen

Zu den öffentlichen Grün- und Freiflächen gehören i.d.R. öffentliche Parkanlagen, Dauerkleingärten, Friedhöfe sowie Sport- und Spielplätze.

Öffentliche Parkanlagen im engeren Sinne gibt es mit Ausnahme der schön gestalteten Freiflächen vor dem Binnenschiffahrts-Museum nicht. Die öffentlichen Grünflächen sind weitestgehend gewässerbegleitend.

Auf einem Großteil der Grünflächen in Oderberg befinden sich Kleingärten, so z.B. im Bereich des Bärenkastens am Südufer der Alten Oder sowie östlich des Puschkinufers. Es besteht offensichtlich eine anhaltende Nachfrage nach Kleingärten bzw. Wochenendgrundstücken. Der ebenfalls weiterhin zu beobachtende Trend zum Dauerwohnen birgt Gefahren für eine geordnete Stadtentwicklung, insbesondere durch eine schwer zu korrigierende Zersiedelung sowie die Beeinträchtigung touristischer Anziehungspunkte.

Der so genannte „Bergfriedhof“ befindet sich am westlichen Stadtrand nördlich der Berliner Straße. Ein weiterer Friedhof ist im Ortsteil Neuendorf. Südlich des nordöstlichen Siedlungsbereiches, auf dem Mönkefeld, befindet sich außerdem ein jüdischer Friedhof.

Nordwestlich des Bärenkastens liegt das Odertal-Stadion, das sich ebenso wie die Sporthalle am Friedenshain im Teilraum Steinlager nicht im direkten Umfeld der Oderberger Schule befindet.

Seit der Schließung der Oderberger Badeanstalt im Jahr 1970 verfügt Oderberg über keine öffentliche Badestelle mehr, jedoch bietet sich der nur knapp zehn Kilometer entfernte Parsteiner See als Badegewässer an.

Es gibt in Oderberg mehrere Spielplatzstandorte. Ein öffentlicher Spielplatz ist im Wohngebiet nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau gelegen. Zwei weitere Spielplatzstandorte gehören jeweils zu den Kitas in der Herrmann-Seidel-Straße sowie Am Friedenshain.

Insgesamt ist insbesondere die Ausstattung mit wohnortnahen Spiel- und Sportplätzen als ausbaubedürftig einzuschätzen.

Abbildung 159: Grün- und Spielfläche Fontaneplatz



3.10. Tourismus und Erholung

Wie zuvor dargestellt, weist der Tourismus als Wirtschaftsfaktor noch Entwicklungspotenzial auf. In den letzten Jahren hat sich das diesbezügliche Angebot bereits deutlich verbessert. Die wald-, berg- und seenreiche Landschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten für eine naturnahe Erholung.

Zu den für den Tourismus wichtigsten kulturellen Angeboten gehören die historische Altstadt mit den Fachwerkbauten und der Nikolaikirche nach Stüler, die Reste der Burg auf dem Aussichtspunkt Albrechtsberg, die Festungsrue Bärenkasten, das Binnenschiffahrts-Museum, die durch Oderberg verlaufende Erlebnisroute Märkische Einszeitstraße sowie die Wehrkirche und das Naturdenkmal „großer Stein“ im Ortsteil Neuen-dorf. Darüber hinaus finden alljährlich Feste und Veranstaltungen statt, wie das Schiffer- und Fischerfest, das Altstadtfest oder der regelmäßige Jazz-Frühshoppen auf dem Museumsdampfer „Riesa“.

Auch für die aktive Erholung zu Fuß, mit dem Fahrrad oder auf dem Wasser gibt es vielfältige Angebote, die größtenteils in den letzten Jahren erweitert wurden, wie die verschiedenen Stadtrundgänge und Wanderwege, Radwanderwege, einen Fahrrad- und einen Kanuverleih, Wasserwanderrastplätze, eine Dampferanlegestelle sowie der Yachthafen Marina Oderberg mit Hotel und Restaurant. Insbesondere dem Wassertourismus kommt dabei eine bedeutende Rolle zu. Des Weiteren gibt es zahlreiche attraktive Ausflugsziele in der Umgebung, z.B. das Kloster Chorin, das Schiffshebewerk Niederfinow, den Parsteinsee oder den Nationalpark „Unteres Odertal“.

Abbildung 160: Alte Oder mit Binnenschiffahrtmuseum



Das Angebot an Gastronomie und Unterkünften in Oderberg hat sich in den letzten Jahren etwas verbessert. Es gibt eine Reihe von Cafés, Restaurants und Imbissstuben sowie Pensionen sowohl im Stadtzentrum als auch in städtischer Randlage.

Oderberg ist in die touristische Struktur des Landkreises Barnim über verschiedene Vereine und Organisationen eingebunden, wie der Tourismusgemeinschaft Barnimer Land e.V. und der Kommunalen Arbeitsgemeinschaft Region Finowkanal (KAG) in Eberswalde. Der Fremdenverkehrsverein Chorin-Oderberg e.V. hat allerdings keine Zweigstelle mehr in Oderberg.

Auf Grund der großen Bedeutung des Tourismus für die Gesamtregion wurden in den letzten Jahren eine Reihe von großräumigen integrierten Handlungskonzepten für den Tourismus in der Region erarbeitet, deren Aussagen auch für die Stadt Oderberg von Belang sind. Dazu gehören die Tourismuskonzeption des Amtes Oderberg, die Vier-Wege-Netz-Konzeption des Landkreises Barnim, das Touristische Marketingkonzept Landkreis Barnim sowie das Touristische Nutzungskonzept für den Parsteinsee. Wegen der prekären Finanzlage der Stadt Oderberg können entsprechende Maßnahmen jedoch nur mühsam umgesetzt werden. Auch die Fördermöglichkeiten sind sehr begrenzt, insbesondere auch vor dem Hintergrund der Umgestaltung des Zentrale-Orte-Systems und dem Verlust des Status eines Grundzentrums.

Nach dem Integrierten ländlichen Entwicklungskonzept 2005 (ILEK) für den Landkreis Barnim soll neben der ländlichen Entwicklung auch der Tourismus entlang bestimmter Entwicklungsachsen gefördert werden. In diese Planungen ist auch Oderberg eingebunden, das zur Entwicklungsachse Finowkanal / Langer Trödel gehört. Handlungsschwerpunkte sind danach insbesondere die gemeinsame touristische Vermarktung der

Region (z.B. durch stärkere räumliche und inhaltliche Vernetzung touristischer Angebote) und die Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur (z.B. durch eine intensivere Verknüpfung der Gemeinden mit dem regionalen und überregionalen Wegenetz).

Auch laut Landschaftsrahmenplan Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin werden insbesondere im Landschaftsraum Choriner Endmoränenlandschaft – in dem Oderberg liegt – noch Entwicklungspotenziale für den Beherbergungssektor, die Gastronomie sowie von Vermarktungseinrichtungen für regionale Produkte und Spezialitäten gesehen. Handlungsbedarf besteht auch für den Bahnverkehr, die Nutzung der Wasserstraßen sowie der Radwanderwege.

3.11. Forst- und Landwirtschaft

Obwohl ca. 47 % der Stadtfläche Wald- und ca. 36 % der Stadtfläche landwirtschaftliche Fläche sind, hat die Land- und Forstwirtschaft in Oderberg weiterhin als Wirtschaftsfaktor an Bedeutung verloren. Dennoch wird die Land- und Forstwirtschaft in der Euroregion immer noch als sehr bedeutsamer Erwerbszweig für die Entwicklung der ländlich geprägten Räume angesehen, obwohl hier immer weniger Arbeitskräfte beschäftigt werden. Land- und Forstwirtschaft gelten außerdem als wichtiger Kooperationsfaktor für den Tourismus- und Dienstleistungsbereich.²⁸ Nachdem lange Zeit die Kultivierung des Bodens und der Schutz der gepflanzten Kulturen im Vordergrund der Forst- und Landwirtschaft stand, sind heute Umwelt- und Naturschutz, verbunden mit einer nachhaltigen Bewirtschaftung, maßgeblich.

Auch die Fachhochschule Eberswalde ist der nachhaltigen Entwicklung des ländlichen Raumes besonders verpflichtet und hat ihr Studienangebot daran ausgerichtet.²⁹ Forst- und landwirtschaftliche Studiengänge spielen hier eine große Rolle und liefern regelmäßig neue Impulse für die weitere Entwicklung dieser Wirtschaftszweige.

3.11.1. Forstwirtschaft

In der Forstwirtschaft wird gemäß Landschaftsrahmenplan Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin auf eine umweltverträgliche Nutzung, z.B. durch den Schutz besonderer Standorte, Wert gelegt. Das Choriner Holz zeichnet sich durch eine gute Qualität aus. Es ist nach Einschätzung im Landschaftsrahmenplan sehr gefragt und schafft gute ökonomische Voraussetzungen für die Forstwirtschaft.

²⁸ Vgl. u.a. Grenzüberschreitendes Entwicklungs- & Handlungskonzept der Euroregion POMERANIA für den Zeitraum 2007 – 2013 (EHK), 2006.

²⁹ Vgl. Leitbild der Fachhochschule Eberswalde.

Für das Land Brandenburg insgesamt hat sich die Lage auf dem Holzmarkt nach den Absatzschwierigkeiten in den letzten Jahren wieder verbessert. Zwar ist insbesondere auch durch die EU-Osterweiterung die Konkurrenz auf dem Holzmarkt größer geworden, andererseits hat sich jedoch auch die Nachfrage erhöht.

Innerhalb der Oderberger Waldflächen sind Kiefernwälder vorherrschend. Es gibt in Oderberg einen Forstbewirtschaftungsbetrieb.

Im Rahmen der Neuausrichtung der Wirtschaftsförderung des Landes Brandenburg soll die holzverarbeitende Wirtschaft zu den Kompetenzfeldern gehören, d.h. zu den zu fördernden Wachstumsbranchen. Regionaler Wachstumskern ist die Stadt Eberwalde, in der sich auch das für Oderberg zuständige Amt für Forstwirtschaft befindet.

Angesichts der verbesserten Aussichten für die Forstwirtschaft in der Region insgesamt, könnten sich auch für Oderberg wieder günstigere Entwicklungsmöglichkeiten für ergeben.

3.11.2. Landwirtschaft

Nach der so genannten industriellen Produktion in der Landwirtschaft in der DDR, haben sich nach 1990 auch in der Landwirtschaft tief greifende strukturelle Veränderungen vollzogen. In diesem Zusammenhang wurden Großbetriebe privatisiert und verkleinert, Tierbestände verringert und große Flächen stillgelegt. Neben einigen kleinen privaten Landwirtschaften gibt es in Oderberg als einzigen größeren landwirtschaftlichen Betrieb die nach 1990 gebildete Agrargenossenschaft e.G., die sowohl Tier- als auch Pflanzenproduktion betreibt. Der Umfang der Tier- und Pflanzenproduktion ist jedoch im Vergleich zu früheren Jahren und im Verhältnis zum landwirtschaftlichen Flächenanteil immer noch als gering einzuschätzen.

Entwicklungspotenzial besteht nach wie vor bei der Vermarktung der regionalen Produkte (z.B. durch Nutzung der Regionalmarke „Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin“).

Gemäß Landschaftsrahmenplan Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin erfolgt die Landbewirtschaftung in der Choriner Endmoränenlandschaft bereits nach ökologischen Maßstäben. Dabei wird insbesondere Humuspflge betrieben und die natürliche Bodenfruchtbarkeit gefördert. Weitere Maßnahmen sollen zukünftig Pflanzen und Tieren noch bessere Lebensmöglichkeiten bieten.

Nach dem Integrierten ländlichen Entwicklungskonzept 2005 (ILEK) für den Landkreis Barnim soll die ländliche Entwicklung entlang bestimmter Entwicklungsachsen gefördert

werden. Oderberg wird danach der Entwicklungsachse Finowkanal / Langer Trödel zugeordnet, zu der auch die Orte Zerpenschleuse, Marienwerder, Finowfurt, Eberswalde, Niederfinow, Liepe, und Hohensaaten gehören. Als Handlungsschwerpunkte für die Entwicklungsachsen werden insbesondere der Erhalt historisch gewachsener Dorf- bzw. Gemeindekerne mit hohem touristischen Wert, die Sicherung und Förderung der Multifunktionalität der Dörfer bzw. Gemeinden sowie die Schaffung und Vernetzung einer multifunktionalen ländlichen Infrastruktur angegeben.

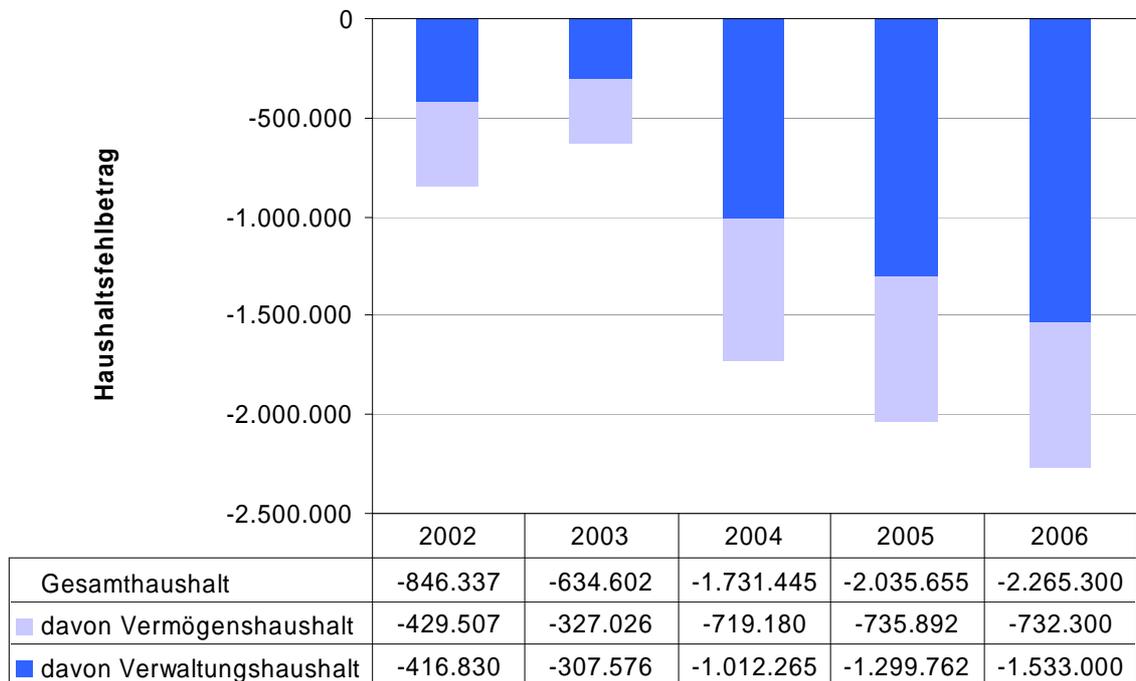
3.12. Finanzsituation der Stadt Oderberg und Handlungsmöglichkeiten

Dauerhafte Bevölkerungsverluste wirken sich auch auf den kommunalen Haushalt negativ aus. Wenn die Anzahl der Steuerzahler sinkt, verringern sich die Steuer- und Gebühreneinnahmen. Eine Kompensation der sinkenden Einnahmen durch geringere Ausgaben ist dann dringend erforderlich, jedoch auf Grund gewachsener Strukturen oft mit großen Schwierigkeiten verbunden. So kann insbesondere die technische und verkehrliche Infrastruktur nicht problemlos an deutlich geringere Bevölkerungszahlen angepasst werden. Sind die finanziellen Haushaltsmittel eingeschränkt, verringert sich der kommunale Handlungsspielraum. Auf Grund der im Allgemeinen rückläufigen Finanzausstattung der Kommunen, von der auch die Stadt Oderberg betroffen ist, reichen die Einnahmen nicht mehr aus, um alle notwendigen Ausgaben zu finanzieren.

Diese Lage ist auch dadurch entstanden, dass in den 90er Jahren auf Grund der zu positiv eingeschätzten zukünftigen Tourismus- und Wirtschaftsentwicklung eine ganze Reihe von Investitionen getätigt wurden, die aus heutiger Einschätzung, insbesondere wegen der deutlich schlechteren Tourismus- und Wirtschaftsentwicklung, den öffentlichen Haushalt überfordert haben. Dazu gehören z.B. die Einrichtung des Binnenschiffahrt-Museums, der Bau des Gewerbegebietes und des Einkaufszentrums, die Sanierung des Rathauses sowie die Erneuerung von vier Kitas, des Feuerwehrhauses und weiterer Objekte. Durch die überwiegende Kreditfinanzierung der Investitionen wurden darüber hinaus hohe laufende Zahlungsverpflichtungen ausgelöst. Die getätigten Ausgaben konnten nicht durch entsprechende Einnahmen gedeckt werden.

Die Finanzsituation der Stadt Oderberg hat sich in den letzten Jahren weiter verschlechtert und ist sehr angespannt. Die Stadt ist hoch verschuldet und hat schon seit Jahren keinen ausgeglichenen Haushalt mehr. Die Haushaltsfehlbeträge haben sich seit dem Jahr 2002 wie folgt entwickelt:

Abbildung 161: Haushaltsfehlbetragsentwicklung der Stadt Oderberg 2002 bis 2006
 Quelle: EMA, Darstellung Domus Consult



Nach einem kurzen Rückgang der Haushaltsfehlbeträge im Jahr 2003 haben sich die Fehlbeträge in den darauf folgenden Jahren sowohl für den Verwaltungs- als auch für den Vermögenshaushalt deutlich erhöht. Oderberg ist u.a. auch mit der Kreisumlage im Zahlungsrückstand (rd. Mio. € 1,4 im Jahr 2006), weshalb schon die Zwangsverwaltung drohte. Die Kreditschulden lagen zum 31. Dezember 2006 bei rund € 3.233.596.

Trotz Sparmaßnahmen befindet sich Oderberg seit 2003 in der vorläufigen Haushaltsführung, da auch die Einnahmen aus Steuern und Schlüsselzuweisungen weiter sinken. Da Oderberg zu den bisherigen Grundzentren gehört, die mit der Änderung des Finanzausgleichsgesetzes auch weniger Zuweisungen aus dem kommunalen Finanzausgleich erhalten, wird die Stadt 2007 wahrscheinlich eine vom Land Brandenburg für diese Gemeinden vorgesehene zusätzliche finanzielle Unterstützung in Form einer Einmalzahlung erhalten. Diese wird sich voraussichtlich auf ca. € 115.000 belaufen.

Des Weiteren gibt es Bemühungen, die Ausgaben der Stadt Oderberg noch mehr auf die so genannten Pflichtausgaben, wie z.B. den Schulbetrieb, zu beschränken. Einsparpotenziale bei den so genannten freiwilligen Ausgaben, z.B. für die Grünanlagenpflege, die Unterstützung von Kultur- und Sportvereinen, die weitere Sanierung der Innenstadt oder der Betrieb des Binnenschiffahrt-Museums und der Sporthalle, werden diskutiert bzw. werden derzeit realisiert. Dabei wird versucht, einen Kompromiss zwischen einem funktionierenden öffentlichen Leben in der Stadt Oderberg und weiterhin

dringend notwendigen weiteren Sparmaßnahmen zu finden, um zu vermeiden, dass sich die Attraktivität der Stadt Oderberg für Einwohner und Besucher verschlechtert.

Der finanzielle Handlungsspielraum der Stadt Oderberg ist insgesamt sehr gering. Dies wird sich voraussichtlich auch in den nächsten Jahren nicht ändern. Es können daher nicht alle notwendigen, sondern nur ausgewählte Investitionsvorhaben durchgeführt werden. Diese werden insbesondere nach ihrer Wichtigkeit, Dringlichkeit und Finanzierbarkeit – auch unter Fördergesichtspunkten – bestimmt.

Die Verschuldung wirkt sich auch negativ auf die Förderung privater Maßnahmen, z.B. Fassadensanierung im Sanierungsgebiet, aus. Diese können nicht gefördert werden, wenn die Stadt ihren Anteil an den Fördermitteln nicht aufbringen kann. Daher ist die Stadt in diesem und anderen Bereichen besonders auch auf private Eigeninitiative angewiesen.

4. Zukünftige Entwicklung – Potenziale und Leitbilder

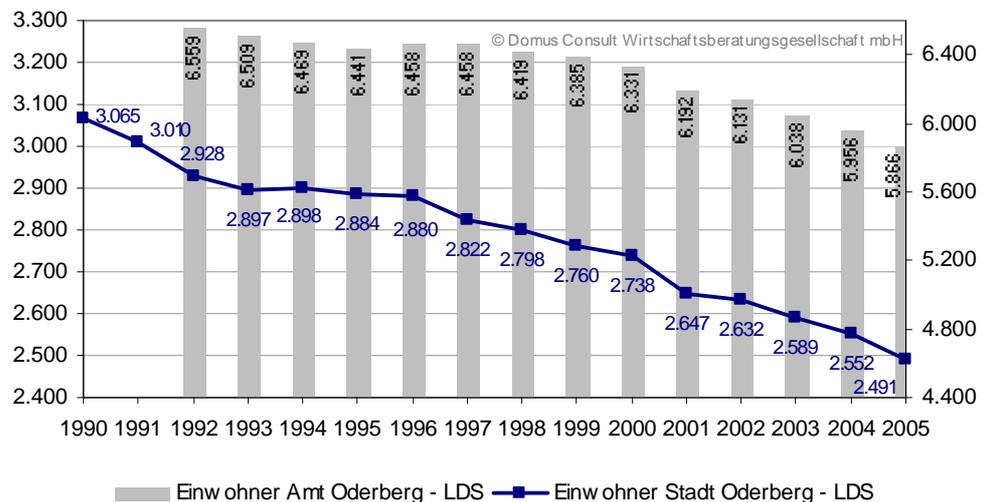
Im Folgenden wird zunächst eine Übersicht über die Rahmenbedingungen der Entwicklung des Wohnungsmarktes gegeben. Anschließend erfolgt die Darstellung der quantitativen und qualitativen Entwicklungsperspektiven auf gesamtstädtischer Ebene, wobei im Rahmen der quantitativen Analyse die Ermittlung des Wohnungsüberhangs für den Prognosezeitraum bis 2020 dargestellt wird.

4.1. Bevölkerungsvorausschätzung bis 2020

Als Basis für eine Anpassung der Bevölkerungsprognose wurde zunächst die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2005 betrachtet. Danach ist die Bevölkerung im Gesamtgebiet der Stadt Oderberg seit 1995 um rd. 13,4 % (nach Einwohnermeldeamt) bzw. 13,6 % (nach LDS) gesunken.

Da die Einwohnerzahlen des LDS und die entsprechenden Daten des Einwohnermeldeamtes (EMA) in etwa die gleichen Verläufe aufweisen und zudem sehr dicht beieinander liegen, die Daten des LDS jedoch bislang umfangreicher zur Verfügung stehen, wurden für die Prognose die Daten des LDS zugrunde gelegt.

Abbildung 162: Bevölkerungsentwicklung Oderberg 1990 bis 2005
Quelle: LDS, Darstellung DOMUS Consult



Im Rahmen eines späteren Monitorings ist es sinnvoll, die jeweils aktuellen Daten des LDS mit denen des Einwohnermeldeamtes abzugleichen, um mögliche Abweichungen frühzeitig zu erkennen und zu berücksichtigen, da weitergehende Strukturdaten der Bevölkerung in der Regel mit den Daten des Einwohnermeldeamtes korrespondieren.

Der LDS hat für das Amt Oderberg auf der Basis Bevölkerungsdaten und des Gebietstandes zum 31. Dezember 2004 eine kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung für den Betrachtungszeitraum 2005 bis 2030 erstellt. Diese basiert auf der aktuellen landesweiten Bevölkerungsprognose des LDS für 2005 bis 2030.

Im Rahmen dieser Ursprungsprognose werden langfristige Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung sowie die voraussichtlichen Veränderungen der Altersstruktur und der räumlichen Verteilung aufgezeigt und quantifiziert. Die Prognoseergebnisse basieren auf Vorausschätzungen wichtiger Einflussfaktoren – wie gesellschaftliche, politische und wirtschaftliche Veränderungen – auf die demographische Situation. Den Einschätzungen liegen gründliche Analysen der bisherigen Entwicklung zugrunde. Dabei werden regional differenzierte Entwicklungstendenzen berücksichtigt.

Folgende Annahmen zur Bevölkerungsbewegung (natürliche Bevölkerungsentwicklung, d.h. Geburtenanzahl vs. Sterbefälle und Wanderungsbewegung, d.h. Zuzüge vs. Fortzüge) liegen der ursprünglichen Bevölkerungsvorausschätzung des LDS für das Amt Oderberg bis 2030 zugrunde:

- Die Wanderungssalden werden deutlich stärker sinken als bisher.
- Die negative natürliche Entwicklung setzt sich fort und entwickelt sich noch stärker als bisher zum bestimmenden Faktor der Bevölkerungsentwicklung.

Hinsichtlich der Altersstruktur in der Stadt Oderberg geht der LDS in seiner ursprünglichen Bevölkerungsvorausschätzung für das Amt Oderberg von folgender Entwicklung aus:

Abbildung 163: Entwicklung der Altersstruktur im Amt Oderberg bis 2020
Quelle: LDS, Darstellung DOMUS Consult

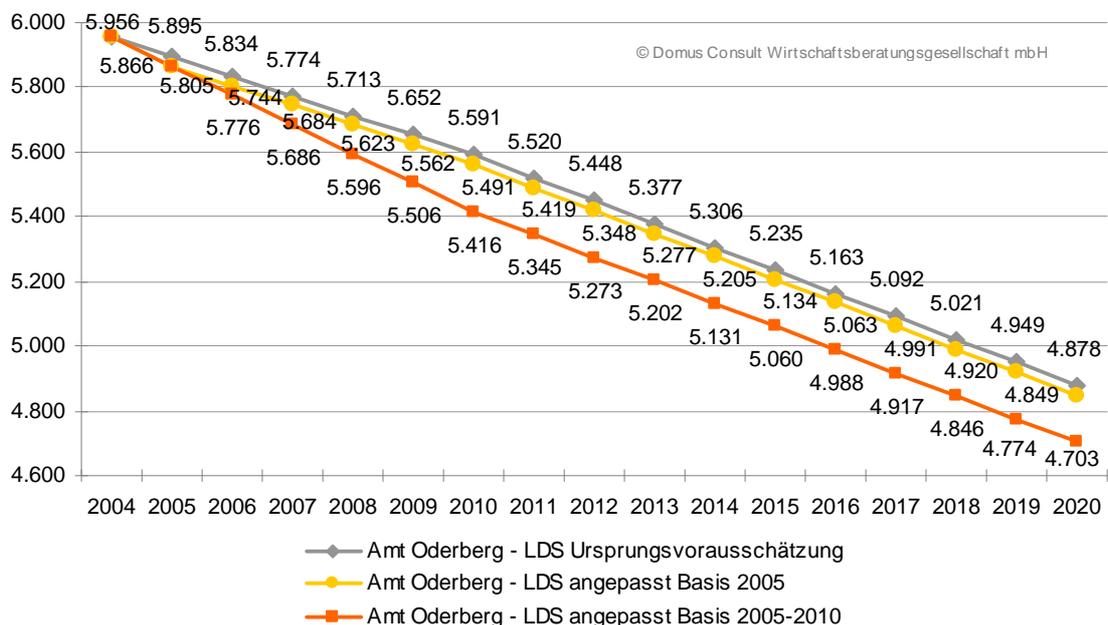


Die Prognosewerte für die Jahre 2005 bis 2020 basieren auf den tatsächlichen Werten des Jahres 2004, die ebenfalls dargestellt sind.

Neben der allgemeinen Verringerung der Bevölkerungszahl ist auch eine weitere Veränderung der Altersstruktur zu erwarten. So wird sich der Anteil der bis unter 15-Jährigen entsprechend dieser Bevölkerungsvorausschätzung nach einem geringfügigen Anstieg bis 2010 weiter verringern, während sich der Anteil der ab 65-Jährigen gleichzeitig deutlich erhöhen und bis 2020 auf mehr als 30 % der Gesamtbevölkerung ansteigen wird. Damit wird der Anteil der ab 65-Jährigen im Jahr 2020 ungefähr dreimal so hoch sein wie der Anteil der unter 15-Jährigen. Die Nachfragegruppe der Senioren wird in den kommenden Jahren also deutlich an Relevanz zunehmen. Der Anteil der 15- bis unter 65-Jährigen wird sich kontinuierlich weiter verringern – allerdings in deutlich geringerem Maße als der Anteil unter 15-Jährigen – auf rund 60 % im Jahr 2020.

Die Annahmen des LDS wurden nach eingehender Prüfung geringfügig an die aktuellen Entwicklungen angepasst. Dazu wurde zunächst der Entwicklungsverlauf der ursprünglichen Bevölkerungsvorausschätzung für das Amt Oderberg mit der tatsächlichen Einwohnerzahl des LDS zum 31. Dezember 2005 hochgerechnet. Des Weiteren wurde die jüngste Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt, die deutlich negativer ausfiel als vom LDS vorausgeschätzt. Hierfür wurde die Annahme getroffen, dass sich der stärkere negative Verlauf zwischen 2004 und 2005 zunächst bis 2010 fortsetzt und erst danach eine gemäßigte negative Bevölkerungsentwicklung entsprechend LDS zu verzeichnen ist.

Abbildung 164: Bevölkerungsvorausschätzung des LDS für das Amt Oderberg bis 2020 – ursprüngliche Bevölkerungsvorausschätzung sowie an die aktuellen Daten und Entwicklungen zum 31. Dezember 2005 angepasste Bevölkerungsvorausschätzungen
Quelle: LDS, Darstellung und eigene Berechnungen DOMUS Consult

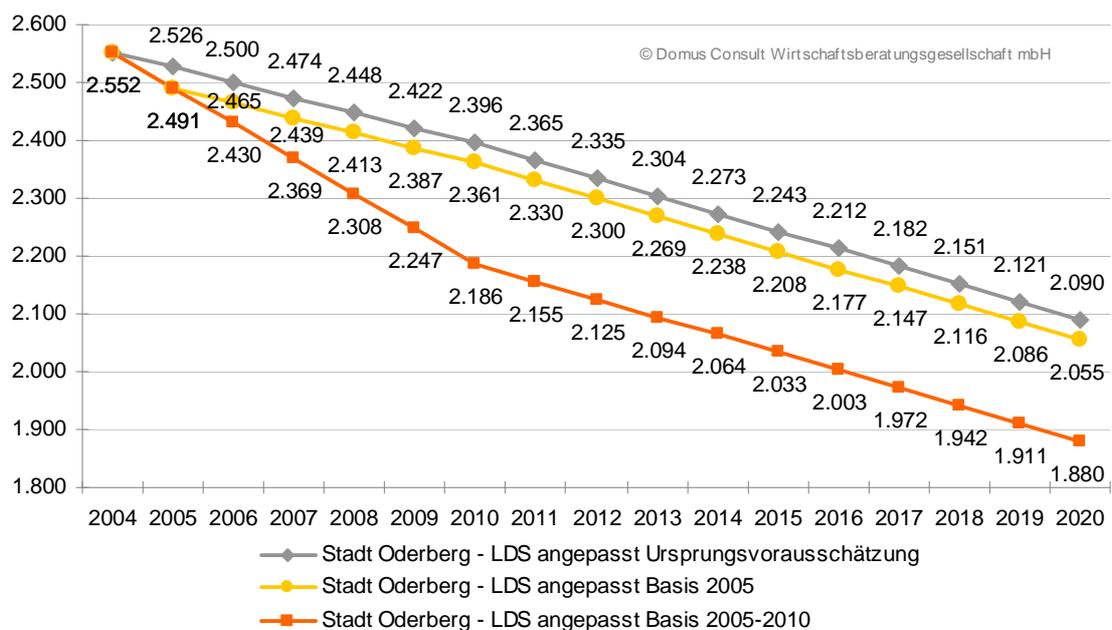


Nach der Ursprungsvorausschätzung würde sich die Einwohnerzahl im Amt Oderberg von 2005 bis zum Jahr 2020 um weitere mehr als 1.000 Personen bzw. rd. 17 % verringern. Nach der angepassten Bevölkerungsvorausschätzung (Basis 2005 bis 2010) wird der Bevölkerungsverlust in diesem Zeitraum sogar mehr als 1.100 Personen bzw. knapp 19 % betragen.

Die Annahmen des LDS zur Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungen sowie zur Altersstruktur in Oderberg erscheinen angesichts der jüngsten Entwicklung realistisch und wurden daher auch für die angepasste Bevölkerungsvorausschätzung für die Stadt Oderberg übernommen. Anschließend wurde die Bevölkerungsvorausschätzung für das Amt Oderberg an die aktuellen Zahlen und Entwicklungen der Stadt Oderberg angepasst, so dass sich für die Stadt Oderberg die nachfolgende Bevölkerungsvorausschätzung ergibt.

Im Folgenden wurde die an die 2005er-Daten der Stadt Oderberg angepasste Bevölkerungsvorausschätzung in Abstimmung mit der Stadt Oderberg als Positivszenario angenommen (Basis 2005), während die zusätzlich an die starke jüngste negative Entwicklung angepasste Bevölkerungsvorausschätzung das Negativszenario (Basis 2005 – 2010) darstellen soll.

Abbildung 165: Angepasste Bevölkerungsvorausschätzung für die Stadt Oderberg bis 2020 – Basis: Bevölkerungsvorausschätzung des LDS für das Amt Oderberg, angepasst durch DOMUS Consult
Quelle: LDS, Anpassung und Darstellung DOMUS Consult



Im Ergebnis zeigt sich, dass im Zeitraum von 2005 bis 2020 laut angepasster Bevölkerungsvorausschätzung die Bevölkerungszahl Oderbergs im **Positivszenario** um weitere 436 Einwohner (bzw. 17,3 %) auf 2.055 Einwohner zurückgehen wird und im **Negativszenario** sogar um 611 Einwohner (bzw. 24,5 %) auf 1.880 Einwohner. Die Einwohnerzahl zum 30. Juni 2006 liegt mit 2.451 Personen im Korridor innerhalb der prognostizierten Szenarien.

4.2. Zukünftige Wohnungsmarktentwicklung

4.2.1. Rahmenbedingungen für die Einschätzung des Wohnungsmarktes

Als Basis für die Einschätzung der zukünftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes wurden im Prozess der Erarbeitung des ISTEK verschiedene qualitative und quantitative Parameter untersucht, die im Folgenden zusammengeführt werden sollen.

Folgende Rahmenbedingungen bzw. wesentliche Faktoren beeinflussen die Entwicklung des Wohnungsmarktes:

Quantitative Faktoren:

- Bevölkerungszahl,
- Haushaltszahl,
- Wohnflächenverbrauch je Einwohner,
- Zahl der Neubauten,
- Maßnahmen des Stadtumbaus.

Qualitative Faktoren:

- Entwicklung der Haushaltsstrukturen,
- Entwicklung der Altersstruktur,
- Einkommensentwicklung,
- Wohnflächenverbrauch je Einwohner,
- Entwicklung der Mieterwünsche,
- Maßnahmen des Stadtumbaus.

Sonstige Faktoren:

- Entwicklung der Akteurskonstellation am Wohnungsmarkt,
- Politische Rahmenbedingungen (Förderpolitik, Stadtplanung),
- Wirtschaftliche Entwicklung (als prägender Faktor für die Einkommensentwicklung der Nachfrager und die Entwicklung der Bevölkerungszahl besonders durch Zu- bzw. Abwanderung).

Die Entwicklung eines Teils der wesentlichen Faktoren ist von der DOMUS Consult in den vorhergehenden Kapiteln analysiert worden. Soweit relevant und aus dem zur Verfügung stehenden Datenmaterial ableitbar, wird die Entwicklung weiterer Faktoren im Folgenden dargestellt bzw. vertieft. Insbesondere sind neben der Bevölkerungsvorausschätzung die Haushaltsprognose sowie der daraus abgeleitete Wohnungsüberhang von maßgeblicher Bedeutung für die Bestimmung von Stadtumbaumaßnahmen.

Verschiedene Punkte, insbesondere die Entwicklung der politischen Rahmenbedingungen, können jedoch nicht prognostiziert werden und durch ihre Entwicklung in der Zukunft positive ebenso wie negative Effekte haben, die die Entwicklung verstärken oder bremsen.

4.2.2. Quantitative Entwicklung

4.2.2.1. Haushaltsprognose bis 2020

Die Anzahl der privaten Haushalte einer Stadt stellt die auf der Nachfrageseite zu berücksichtigende Größe innerhalb einer quantitativen Wohnungsbedarfsprognose bzw. bei der Ermittlung des Wohnungsüberhangs dar.

Für die Stadt Oderberg muss nicht auf Näherungswerte zur Haushaltsmitgliederquote zurückgegriffen werden, da die Zahl der bewohnten Wohnungen durch die Wohnungs- und Leerstandszählung bekannt ist. Per 30. Juni 2006 hatte die Stadt Oderberg nach LDS 2.451 Einwohner. Die Wohnungszählung Anfang August 2006 ergab eine Gesamtwohnungszahl von 1.322 Wohnungen mit einem Leerstand von insgesamt 206 Wohnungen. Daraus folgt eine Gesamtzahl an bewohnten Wohnungen von insgesamt 1.116 WE.

Davon ausgehend, dass in der Regel eine Wohnung von einem Haushalt bewohnt wird, d.h. unter Ausschluss getrennter Haushaltsführung in einer Wohnung, ergibt sich eine Zahl von Haushalten in gleicher Höhe, d.h. von 1.116 Haushalten.

Tabelle 14: Ermittlung der durchschnittlichen Haushaltsgröße
 Quelle: LDS, Wohnungszählung 2006, Daten der KGW zur Portfolioanalyse, Berechnung und Darstellung DOMUS Consult

| Parameter | Stadt Oderberg |
|---|----------------------|
| Wohnungen gesamt lt. Zählung | 1.322 WE |
| davon leer 3. August 2006 | 206 WE |
| WE bewohnt = Haushalte | 1.116 WE = HH |
| Bevölkerung 30. Juni 2006 | 2.451 EW |
| durchschnittliche Haushaltsgröße | 2,20 PE/HH |

Die durchschnittliche Haushaltsgröße ergibt sich daraus wie folgt:

$$\frac{\text{Einwohnerzahl}}{\text{Zahl der Haushalte}} = \text{durchschnittliche Haushaltsgröße}$$

$$\frac{2.451 \text{ EW}}{1.116 \text{ HH}} = 2,20 \text{ PE/HH}$$

Tabelle 15: Gemeindegrößenklassen und Haushaltsgröße
 Quelle: LDS (Mikrozensus 2004)

| Gemeindegrößenklasse | Ø HH- Größe |
|---------------------------------|-------------|
| unter 2.000 Einwohner | 2,26 |
| von 2.000 – 5.000 Einwohner | 2,19 |
| von 5.000 – 10.000 Einwohner | 2,19 |
| von 10.000 – 20.000 Einwohner | 2,21 |
| von 20.000 – 50.000 Einwohner | 20,3 |
| von 50.000 – 100.000 Einwohner | 1,99 |
| von 100.000 – 200.000 Einwohner | 1,88 |
| Durchschnitt gesamt | 2,11 |

Damit entspricht die durchschnittliche Haushaltsgröße in Oderberg etwa der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,19, die der LDS für Gemeinden der Größe Oderbergs beschreibt (die für Oderberg relevante Gemeindegrößenklasse wurde in der nachfolgenden Tabelle farbig markiert).

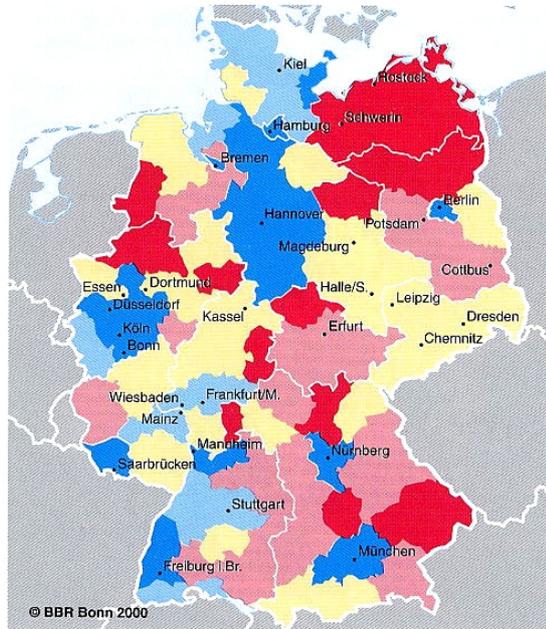
Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Bundesrepublik hat sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich verringert. Einen Überblick über die Veränderungen in den Jahren von 1990 bis 1997 bzw. 1995 bis 2003 geben die folgenden Abbildungen.

Abbildung 166: Haushaltsentwicklung Bundesrepublik 1990 bis 1997

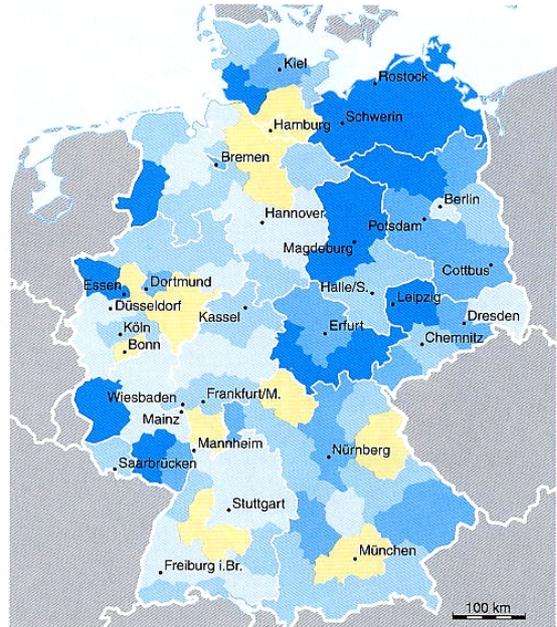
Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Perspektiven der künftigen Raum- und Siedlungsentwicklung

Karte 2
Die durchschnittliche Haushaltsgröße seit der Vereinigung

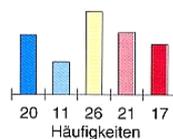
Ausgangssituation 1990



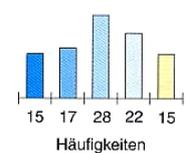
Veränderung 1990–1997



Durchschnittliche Haushaltsgröße 1990 in Personen



Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Personen

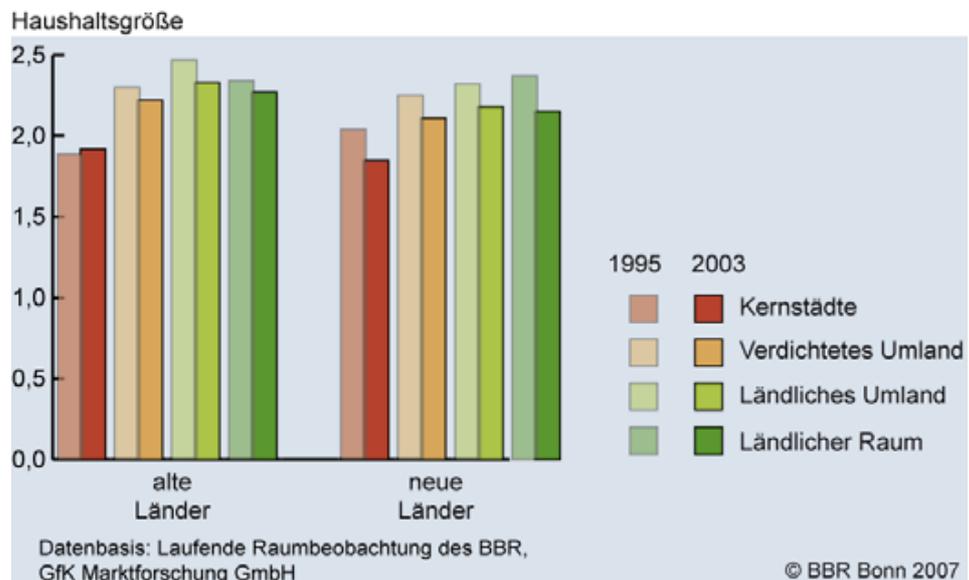


Quelle: Mikrozensus 1991 und 1998, eigene Berechnungen

Raumordnungsregionen 1.1.1996

Abbildung 167: Entwicklung der Haushaltsgröße in der Bundesrepublik 1995 bis 2003

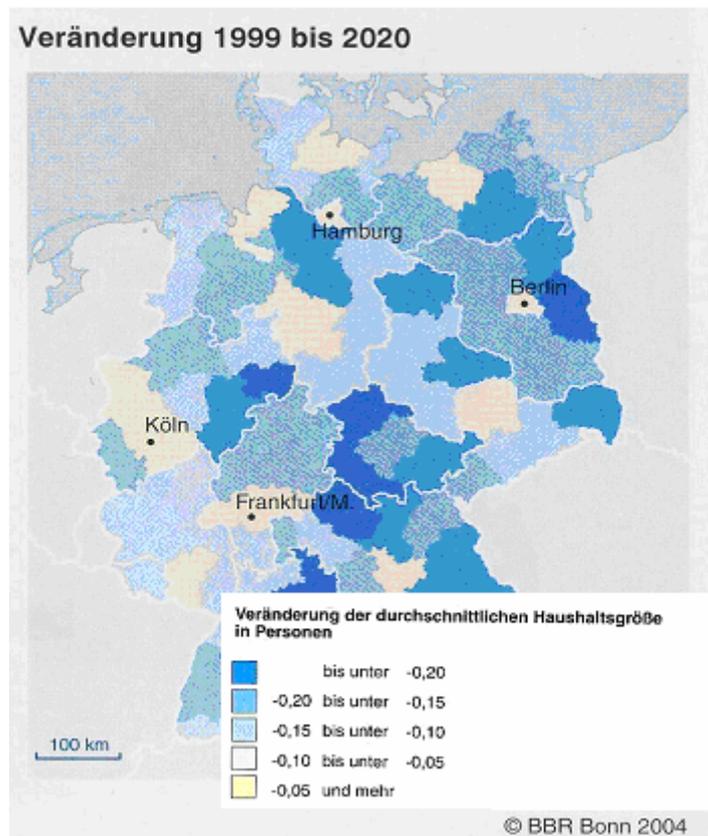
Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Laufende Raumebeobachtung



Dieser Trend wird sich voraussichtlich weiterhin – auch in Oderberg – fortsetzen. Der Anteil der 1- und 2-Personen-Haushalte wird weiter zunehmen, während der Anteil großer Haushalte mit vier und mehr Personen weiter rückläufig sein wird. Ursachen sind unter anderem die zunehmende Überalterung der Bevölkerung sowie der absolute Rückgang der Familienhaushalte. Während z.B. im Land Brandenburg im Jahr 1999 nur jeder achte Bürger in einem 1-Personen-Haushalt wohnte, lebte jeder dritte Einwohner im Alter über 60 Jahre allein. Fast die Hälfte aller Brandenburger 1-Personen-Haushalte waren im Jahr 1999 bereits Haushalte älterer Bürger³⁰. Bis zum Jahr 2004 ist nach LDS die Zahl der 1-Personen-Haushalte weiter angestiegen, während die Zahl der Haushalte mit Kindern weiter zurückgegangen ist.

Danach wird die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Region um Oderberg bis zum Jahr 2020 um 0,20 bis unter 0,15 Personen je Haushalt gegenüber dem Stand von 1999 zurückgehen. Dies entspricht einer jährlichen Verringerung um 0,009 Personen pro Haushalt. Dabei werden die Anteile der 1- und 2-Personen-Haushalte weiter zunehmen und der Anteil größerer Haushalte weiter zurückgehen.

Abbildung 168: Haushaltsentwicklung Bundesrepublik 1999 bis 2020
Quelle: BBR



³⁰ Quelle: LDS; Schriftenreihe Themenheft 2/2001: Ältere Menschen

Tabelle 16: Haushaltsbildung Raumordnungsregion Uckermark-Barnim 1999 bis 2020
Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

| Jahr | 1-PH | 2-PH | 3-PH | 4-PH | 5+ -PH | Ø HH- Größe |
|------|-------|-------|-------|-------|--------|-------------|
| 1999 | 26,8% | 37,0% | 18,8% | 13,8% | 3,6% | 2,30 |
| 2004 | 31,4% | 35,1% | 16,7% | 13,1% | 3,7% | 2,23 |
| 2006 | 31,8% | 35,9% | 16,3% | 12,5% | 3,6% | 2,20 |
| 2010 | 31,8% | 37,5% | 15,9% | 11,5% | 3,3% | 2,17 |
| 2020 | 31,6% | 40,5% | 14,8% | 10,2% | 2,9% | 2,12 |

Für die weiteren Berechnungen für die Stadt Oderberg wird – ausgehend von 2,20 Personen pro Haushalt als Basisgröße im Jahr 2006 – eine jährliche Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße um 0,012 Personen je Haushalt und Jahr bis 2010 sowie um 0,005 Personen je Haushalt und Jahr zwischen 2011 und 2020 zugrunde gelegt. Dabei wird eine lineare Entwicklung bis 2020 angenommen und es wird auch hier unterstellt, dass die Verkleinerung in den folgenden Jahren zunächst stärker voranschreitet und sich in den späteren Jahren etwas abschwächt. Daraus ergibt sich insgesamt eine Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße auf 2,10 Personen je Haushalt im Jahr 2020.

Auf Grund der Abbildung der Bevölkerungsentwicklung in zwei Szenarien wurden auch für die Entwicklung der Haushaltszahlen zwei Szenarien gebildet. Unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße ergibt sich für die Haushaltsprognose folgendes Bild:

Tabelle 17: Szenarien der Haushaltsentwicklung Oderberg
Quelle: LDS, Wohnungszählung 2006, Daten der KGW zur Portfolioanalyse, BBR, Berechnung und Darstellung DOMUS Consult

| Haushaltsprognose für die Stadt Oderberg | | | | | |
|---|--------------|-----------------|-----------|-----------------|-----------|
| | | Positivszenario | | Negativszenario | |
| | Ø HH- Größe | Bevölkerung | Anzahl HH | Bevölkerung | Anzahl HH |
| Jun 2006 | 2,20 | 2.451 | 1.116 | 2.451 | 1.116 |
| Dez 2010 | 2,15 | 2.361 | 1.100 | 2.186 | 1.019 |
| Dez 2015 | 2,12 | 2.208 | 1.041 | 2.033 | 959 |
| Dez 2020 | 2,10 | 2.055 | 981 | 1.880 | 897 |
| Veränderung gesamt bis 2020 | -0,10 | | -135 | | -219 |
| Rückgang Ø HH- Größe pro Jahr bis 2010 | 0,012 | | | | |
| Rückgang Ø HH- Größe pro Jahr 2010 bis 2020 | 0,005 | | | | |

Der Rückgang der Haushaltszahlen wird im Vergleich zum Rückgang der Einwohnerzahlen durch die Verringerung der Haushaltsgrößen abgepuffert. Im Ergebnis reicht der Entwicklungskorridor der Haushaltszahlen bis 2020 von einem Rückgang um ca. 135 Haushalte im Positivszenario bis zu einem Rückgang um ca. 219 Haushalte im Negativszenario.

Es soll hier nur angemerkt werden, dass nicht davon auszugehen ist, dass sich die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße nach 2020 in gleichem Maße fortsetzt. Damit entfällt langfristig auch der Puffer, so dass sich weitere Bevölkerungsrückgänge noch stärker auf den Rückgang der Haushaltszahlen und damit die Wohnungsnachfrage auswirken werden als bisher.

4.2.2.2. Prognose der Entwicklung der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsüberhangs

Basierend auf der Prognose der Haushaltszahlen soll nachfolgend ermittelt werden, wie hoch die Zahl der dauerhaft nicht mehr benötigten Wohnungen auf dem Oderberger Wohnungsmarkt in Zukunft sein wird, d.h. welchen Umfang der strukturelle Wohnungsüberhang annehmen wird.

Anfang August 2006 umfasste der Wohnungsbestand der Stadt Oderberg 1.322 WE. Davon standen 206 WE leer.

Die Basis für die Ermittlung des zukünftigen strukturellen Wohnungsüberhangs bilden folgende Parameter:

- Aktueller Leerstand,
- Natürliche Abgänge,
- Entwicklung der Haushaltszahlen,
- Neubau und
- Mobilitätsreserve.

Den Ausgangspunkt der Berechnung bildet der aktuelle Leerstand zum Erhebungszeitpunkt.

Bei den natürlichen Abgängen handelt es sich um Wohnungsabriss und -zusammenlegungen jenseits des Stadtumbaus, Umwidmungen von Wohn- in Gewerberäume sowie die Zweckentfremdung von Wohnungen und den Zerfall von Objekten in sehr schlechtem Bauzustand, die dem Wohnungsmarkt de facto nicht mehr zur Verfügung stehen. Für Oderberg geht die DOMUS Consult – in Abstimmung mit der Stadt Oderberg und der KGW – von natürlichen Abgängen von 0,2 % des Wohnungsbestandes pro Jahr aus.

Die Entwicklung der Haushaltszahl spiegelt die Entwicklung der Bevölkerung und der durchschnittlichen Haushaltsgröße wider.

Ein gewisses Maß an Neubau wird auf Basis vorhandener B-Pläne oder im innerörtlichen Bereich vor allem in Form von Einfamilienhäusern auch ohne den Einsatz gezielter Maßnahmen des Stadtumbaus realisiert werden. Als realistische Größenordnung für den Neubau werden in Abstimmung mit der Stadt Oderberg und der KGW 2 WE pro Jahr angesetzt.

Die **Mobilitätsreserve** bzw. Leerwohnungsreserve ist auch in gesunden Wohnungsmärkten notwendig, da es kurzfristig zu Wohnungsleerständen auf Grund von Wohnungswechseln oder -modernisierungen kommt. Sie entspricht also einem geringen Wohnungsüberhang, der Basis eines funktionierenden Wohnungsmarktes ist, wenn kein Wohnungsmangel herrscht. Dieser Überhang sollte ungefähr 3 bis 5 % des Gesamtwohnungsbestandes nicht übersteigen. Für Oderberg wird eine Mobilitätsreserve von **3 %** zugrunde gelegt.

Der strukturelle Überhang wird nachfolgend jeweils für das Positivszenario und das Negativszenario berechnet, um einen Überhangskorridor zu ermitteln. Für Oderberg ergibt sich aus den genannten Annahmen folgender Wohnungsüberhang:

Tabelle 18: Ermittlung des strukturellen Wohnungsüberhangs

| Stadt Oderberg | | Jun 2006 | Dez 2010 | Dez 2015 | Dez 2020 |
|--------------------------|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| PE / HH | -0,012 Pers./Jahr bis 2010; -0,005 Pers./Jahr ab 2011 | 2,20 | 2,15 | 2,12 | 2,10 |
| WE gesamt | | 1.322 | 1.319 | 1.316 | 1.313 |
| Neubau | 2 WE p.a. | | 9 | 19 | 29 |
| Ersatzbedarf | -0,2% p.a. | | -12 | -25 | -38 |
| Mobilitätsreserve | 3% | 40 | 40 | 39 | 39 |

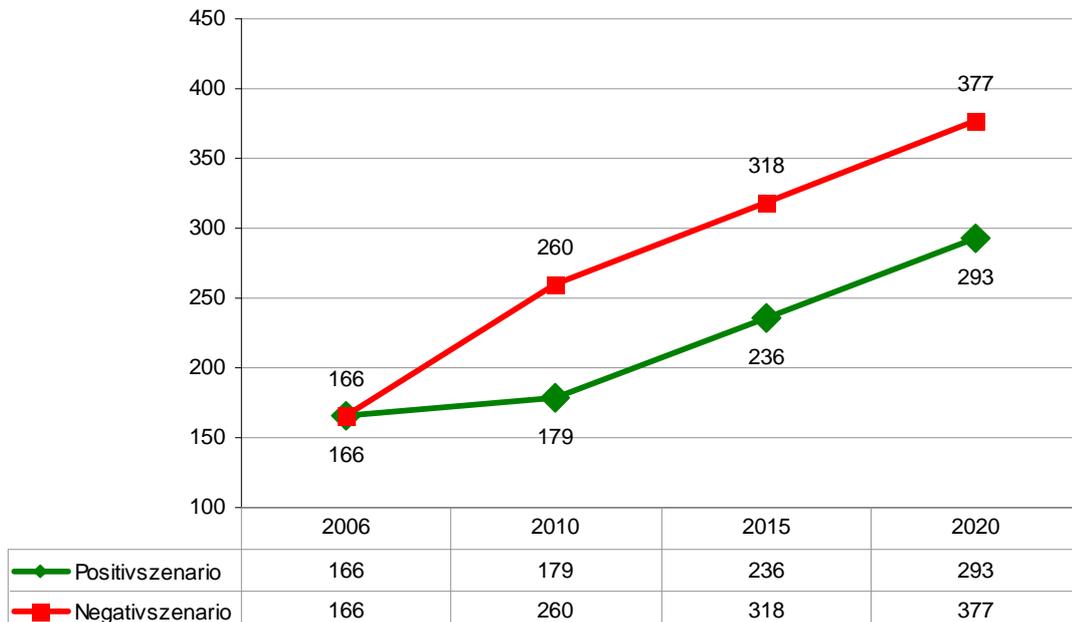
| | | | | | | |
|------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Positivszenario | Einwohner | | 2.451 | 2.361 | 2.208 | 2.055 |
| | Haushalte | | 1.116 | 1.100 | 1.041 | 981 |
| | Leerstand | =HH ./ WE | -206 | -219 | -275 | -332 |
| | Leerstandsquote | | 15,6% | 16,6% | 20,9% | 25,3% |
| | Struktureller Wohnungsüberhang | =HH ./ WE + Mobilitätsreserve | -166 | -179 | -236 | -293 |

| | | | | | | |
|------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Negativszenario | Einwohner | | 2.451 | 2.186 | 2.033 | 1.880 |
| | Haushalte | | 1.116 | 1.019 | 959 | 897 |
| | Leerstand | =HH ./ WE | -206 | -300 | -357 | -416 |
| | Leerstandsquote | | 15,6% | 22,7% | 27,1% | 31,7% |
| | Struktureller Wohnungsüberhang | =HH ./ WE + Mobilitätsreserve | -166 | -260 | -318 | -377 |

Ausgehend vom Positivszenario der Bevölkerungsentwicklung würde sich die Lage auf dem Oderberger Wohnungsmarkt weiter verschärfen. Im Negativszenario würde sich der strukturelle Überhang von 166 WE zur Jahreshälfte 2006 auf 377 WE im Jahr 2020 erhöhen. Die stadtweite Leerstandsquote würde von 15,6 % auf 31,7 % gesteigert.

Der Überhangskorridor liegt im Jahr 2010 also zwischen 179 und 260 WE und im Jahr 2020 zwischen 293 und 377 WE.

Abbildung 169: Wohnungsüberhangskorridor Oderberg



In Anbetracht des bereits absehbaren weiteren Bevölkerungsrückgangs nach 2020 empfiehlt sich eine Orientierung der Maßnahmenplanung eher am oberen Rand des Überhangkorridors, d.h. am Negativszenario.

Bei der Quantifizierung der Rückbauziele durch potenzielle Stadtumbau-Akteure muss jedoch neben dem zu erwartenden Überhang und der vermutlich nach 2020 fortschreitenden negativen Bevölkerungsentwicklung auch die wirtschaftliche Machbarkeit durch die Stadt und die jeweiligen Wohnungseigentümer, hier insbesondere die KGW, berücksichtigt werden.

Der aktuelle Anteil der KGW und der Stadt Oderberg am Gesamtwohnungsbestand liegt bei nur 25,8 % (davon KGW 24,9 % und Stadt 0,9 %). Ihr Anteil am Leerstand in der Gesamtstadt lag Anfang August 2006 bei 51,5 % (davon KGW 48,5 % und Stadt 0,3 %), d.h. bei einem strukturellen Wohnungsüberhang von aktuell 166 WE sind etwa 85 WE der KGW und der Stadt Oderberg zuzurechnen.

Tabelle 19: Anteile der ISTEK-Akteure an Bestand und Leerstand

| | KGW & Stadt | sonstige / private Eigentümer | Gesamt |
|----------------------------|--------------|-------------------------------|--------|
| WE | 341 | 981 | 1.322 |
| Anteil am Bestand | 25,8% | 74,2% | 100,0% |
| WE leer | 106 | 100 | 206 |
| Anteil am Leerstand | 51,5% | 48,5% | 100,0% |

Selbst wenn man davon ausgeht, dass der zukünftige Leerstand im Bestand des einzigen größeren Wohnungsunternehmens, der KGW, schneller fortschreitet als im übrigen gewerblichen und privaten Bestand – was nicht unbedingt der Fall sein muss – kann nicht der gesamte zukünftige Wohnungsüberhang von der KGW beseitigt werden, da dies unweigerlich zur Folge hätte, vermietbaren Wohnraum abzureißen und die Mietinteressenten an private und sonstige Konkurrenten zu verweisen. Die Einbeziehung weiterer Wohnungsmarktakteure in den Stadtumbauprozess in Oderberg sollte daher weiter angestrebt werden.

In Bezug auf die weiteren Eigentümer ist dabei Folgendes anzumerken: Zum einen ist der Wohnungsleerstand in den Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, die sich fast ausschließlich im Eigentum privater Selbstnutzer befinden, insgesamt deutlich geringer als bei anderen Haustypen. Zum anderen ist bei den zu vermietenden Wohnungen der sonstigen gewerblichen Vermieter ein prozentual etwas höherer Leerstand als im Wohnungsbestand der privaten Selbstnutzer feststellbar. Daran wird deutlich, daß insofern auch ein signifikantes Leerstandsproblem im Bestand der sonstigen gewerblichen Vermieter herrscht.

Wenn man den Anteil der KGW und der Stadt am strukturellen Wohnungsüberhang anhand ihres derzeitigen Anteils am Wohnungsleerstand hochrechnet, ergibt sich folgendes Bild:

Tabelle 20: Anteil der ISTEK-Akteure am strukturellen Überhang – nach Anteil am Leerstand

| | 2006 | 2010 | 2015 | 2020 |
|------------------------|------|------|------|------|
| Positivszenario | -85 | -92 | -121 | -151 |
| Negativszenario | -85 | -134 | -164 | -194 |

Bis zum Jahr 2010 würde der Anteil der KGW und der Stadt also bei einem Rückbauvolumen von 92 bis 134 WE liegen, bis zum Jahr 2020 zwischen 151 und 194 WE – entsprechend ihrem Anteil am Leerstand.

Rechnet man den Anteil der KGW und der Stadt am strukturellen Wohnungsüberhang jedoch anhand ihres derzeitigen Anteils am gesamten Wohnungsbestand der Stadt Oderberg hoch, ergibt sich folgendes Bild:

Tabelle 21: Anteil der ISTEK-Akteure am strukturellen Überhang – nach Anteil am Gesamtwohnungsbestand

| | 2006 | 2010 | 2015 | 2020 |
|------------------------|------|------|------|------|
| Positivszenario | -43 | -46 | -61 | -76 |
| Negativszenario | -43 | -67 | -82 | -97 |

Bis zum Jahr 2010 würde der Anteil der KGW und der Stadt also bei einem Rückbauvolumen von 46 bis 67 WE liegen, bis zum Jahr 2020 zwischen 76 und 97 WE – entsprechend ihrem Anteil am Gesamtwohnungsbestand.

Wesentlich für die Entscheidung, welches Abrissvolumen wirtschaftlich dargestellt werden kann, wird die Verfügbarkeit von Fördermitteln für den Abriss sein.

4.2.3. Qualitative Entwicklung

Die qualitativen Anforderungen an den zukünftigen Wohnungsmarkt allgemein und in der Stadt Oderberg im Besonderen lassen sich naturgemäß nur sehr ungenau vorhersehen. Die in diesem Kapitel dargestellten Zusammenhänge sollten deshalb bei Bedarf durch vertiefende, auf bestimmte Nachfragergruppen oder Wohngebiete besonders zugeschnittene, Befragungen weiter untersucht werden.

Die aus der im Rahmen dieses ISTEK durchgeführten Mieterbefragung in den Beständen der KGW und der Stadt resultierenden Erkenntnisse zur qualitativen Nachfrage fließen in die nachfolgenden Betrachtungen ein.

Detaillierte bzw. standortsbezogene Aussagen zu **nachfragegerechten Wohnungsgrößen** lassen sich nur bedingt ableiten. Diese Einschätzung kann nicht losgelöst von dem Sanierungsstand, dem Grundriss, dem Wohnumfeld sowie der Altersstruktur auf der Nachfrageseite getroffen werden. Aus der Leerstandsstruktur nach Wohnungsgrößen im Bestand der KGW und der Stadt Oderberg zum 30. Juni 2006 ergibt sich, dass die größten Leerstände im Bereich der 3- und 4-Raum-Wohnungen mit 33,7 % bzw. 58,67 % zu verzeichnen sind. Etwas geringer ist der Leerstand in den 1- und 2-Raum-Wohnungen mit 20,9 % bzw. 20,7 %. Dabei ist anzumerken, dass die 3-Raum-Wohnungen knapp 55 % des Bestandes der KGW und der Stadt ausmachen.

Die Mieterbefragung bestätigt im Wesentlichen den Trend zu kleineren Haushalten und kleineren Wohnungen. Dieser wird sich in der Zukunft allein auf Grund der Veränderung der Alters- und Haushaltsstruktur voraussichtlich fortsetzen. Mehr als 86 % der antwortenden Mieter leben derzeit in 1- oder 2-Personen Haushalten. Es leben jedoch nur rund 40 % der antwortenden Mieter in 1- und 2-Raum-Wohnungen, jedoch fast 48 % in 3-Raum-Wohnungen.

Dies bedeutet, dass gleichzeitig immer mehr Wohnfläche je Person in Anspruch genommen und häufig auch mehr als ein Zimmer pro Haushaltsmitglied nachgefragt wird, so dass 1-Personen-Haushalte immer häufiger 2-Raum-Wohnungen nachfragen werden. Daraus ließe sich schließen, dass durch Wohnungszusammenlegungen oder auch Zusammenlegung von Zimmern eine nachfragegerechtere Angebotsgestaltung

erreicht werden könnte. Da jedoch berücksichtigt werden muss, dass die Zahlungsbereitschaft i.d.R. begrenzt ist, werden viele Wünsche der Mieter aus finanziellen Gründen nicht realisierbar sein. Die von den Umzugswilligen im Rahmen der Mieterbefragung angegebenen Quadratmeterzahlen ihrer zukünftigen Wohnungen schwankt zwischen 50 und 120 Quadratmeter.

Es ist zwar davon auszugehen, dass eine Erhöhung der durchschnittlichen Quadratmeterzahl der in Zukunft in Oderberg nachgefragten Wohnungen stattfinden wird, dieser Umstand hängt letztlich jedoch eher mit der quantitativen Nachfrageentwicklung zusammen und wurde bereits in den dafür maßgeblichen Annahmen zum periodischen Ersatzbedarf bei der Berechnung des Wohnungsüberhangs einkalkuliert.

Auch ist zu berücksichtigen, dass die Zusammenlegung von Wohnungen innerhalb des existierenden Bestandes sowohl aus Kostengründen als auch aus bautechnischen Gründen eine Variante darstellt, die in Zukunft nicht häufig vorkommen wird. Eine Angleichung der durchschnittlichen Wohnungsgrößen in den neuen Bundesländern an den höheren westdeutschen Durchschnitt wird im Wesentlichen durch Neubau und Veränderung der Haushaltsstruktur erfolgen.

Die bisherigen Analysen haben für Oderberg den allgemeinen Trend der verstärkten **Nachfrage nach seniorengerechten Angeboten** teilweise bestätigt. Von etwa 44 % der antwortenden Mieter wird das Angebot an altengerechtem Wohnen als nicht ausreichend eingeschätzt. In diesem Zusammenhang sind in Zukunft vor allem die Wohnungsausstattung und das Wohnumfeld einer kritischen Bewertung zu unterziehen. Hinsichtlich der Erweiterungen seniorengerechter Angebote gibt es bei den hier relevanten Nachfragergruppen sehr differenzierte Vorstellungen. Angebotserweiterungen beschränken sich auf Grund der Bedürfnisvielfalt daher z.B. nicht allein auf Wohnungen, die barrierefreies Wohnen ermöglichen. Insgesamt ist aufgrund des hohen Anteils der Befragten, die in der Mieterstudie keine Antwort gaben, die Aussagekraft der Antworten für den Bereich der seniorengerechten Angebotserweiterungen vergleichsweise gering.

Einer differenzierten Betrachtung bedarf auch die Bewertung der zukünftigen **Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen**. Die allgemeine Tendenz der Verringerung der Familiengrößen führt auf der einen Seite auch zu einer tendenziell verringerten Nachfrage nach größeren Wohnungen. Entgegen diesem Trend beurteilen in der Mieterstudie mehr als 61 % der Antwortenden die Größe ihrer Wohnung als mindestens gut und nur rund 26 % derjenigen, die umziehen möchten, würden gerne in eine kleinere Wohnung ziehen. Demgegenüber wollen rund 42 % der Umzugswilligen in eine größere Wohnung ziehen. Auf die Frage nach der gewünschten Raumanzahl der zukünftigen

Wohnung geben allerdings rund 42 % nur zwei Räume an, rund 26 % drei Räume und rund 16 % vier Räume. Demnach lässt sich nach wie vor eine gewisse Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen erkennen, allerdings verbunden mit dem Wunsch nach einer Verbesserung der Wohnqualität, der Ausstattung und des Wohnumfeldes bei einer angemessenen Miete und angemessenen Nebenkosten.

Die quantitativen und qualitativen Prognosen für den Wohnungsmarkt sind für dessen Akteure ein wichtiges Instrument bei der Entwicklung ihrer zukünftigen Strategien. Sie bilden somit ebenfalls eine wesentliche Entscheidungsgrundlage für die im folgenden Kapitel dokumentierte Erarbeitung von Maßnahmenvorschlägen zur Beseitigung des Wohnungsüberhangs durch die KGW und die Stadt Oderberg.

4.3. Potenziale und Leitbild für die Gesamtstadt

Die Erarbeitung von Leitbildern für die Stadt Oderberg und die Ableitung konkreter Maßnahmenvorschläge erfordert genaue Kenntnisse über die zukünftigen Entwicklungen in verschiedenen Bereichen städtischen Lebens wie Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen, Bildung und Kultur etc., aber auch über die Qualitäten und die Schwächen der einzelnen Siedlungsbereiche. Im Rahmen einer Abstimmung von übergeordneten räumlichen Strategien mit den individuellen Entwicklungszielen einzelner Teilräume wird nachfolgend ein gesamtstädtisches Leitbild abgeleitet. Dabei erfolgt jeweils eine Untergliederung in städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Aspekte.

4.3.1. Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

Oderberg unterliegt einem einschneidenden Bedeutungs- und Funktionswandel, der die Stadt vor große Herausforderungen stellt. Vor dem Hintergrund einer nachhaltig abnehmenden Bevölkerungszahl sowie dem anhaltenden Strukturwandel muss sich die Stadt Oderberg als Wohn- und Wirtschaftsstandort neu definieren.

Die veränderte Nachfragestruktur auf dem Wohnungsmarkt wird sich in Zukunft noch stärker auf die städtebauliche Struktur auswirken. Insbesondere im Bereich des Geschosswohnungsbaus stehen dessen Quantitäten, städtebauliche Formen sowie dessen Dimensionierung und die Gestaltung der Gebäude, zunehmend im Widerspruch zur Größe und Funktion der Stadt. Die Problematik äußert sich nicht zuletzt in hohen und weiterhin stark zunehmenden Leerstandsquoten in den betreffenden Beständen.

Durch den unvermeidlich ablaufenden Schrumpfungsprozess besteht die Gefahr einer Auflösung des Siedlungsgefüges, wenn eine räumliche Steuerung der baulichen Entwicklung unterbleibt. Dies betrifft sowohl den Abriss nicht mehr benötigter Wohngebäude als auch gezielte Sanierungs- oder Neubaumaßnahmen.

Im neuen Zentrale-Orte-System entfällt für die Stadt Oderberg die Funktion eines Grundzentrums. Oderberg ist auch nicht als Wachstumskern kategorisiert, so dass die Stadt auch keine erhöhten Fördermöglichkeiten erhält.

Da die Stadt keine besondere Versorgungsfunktion mehr innerhalb der Region übernimmt, ist auch nicht mit einer Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen oder Unternehmen mit überörtlicher Bedeutung und damit verbundener positiver Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt zu rechnen.

Diese schwierigen demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind grundsätzlich – zumindest in ihrer Tendenz – durch stadtplanerische Maßnahmen nicht aufzuhalten. Gleichwohl müssen intensive Anstrengungen unternommen werden, um den Standort zu stärken und damit positive Effekte für die Einwohnerentwicklung zu erzielen.

Generelles Ziel muss eine Stadtentwicklungsplanung sein, die eine qualitative Aufwertung statt eines quantitativen Zuwachses zum Ziel hat. Dabei sollte die Stadt Oderberg ihre Rolle als ländliche Kleinstadt inmitten einer attraktiven Wald- und Seenlandschaft stärken und weiterentwickeln.

4.3.2. Leitlinien für die städtebauliche Entwicklung

Angesichts der demografischen Entwicklung und dem daraus resultierenden strukturellen Wohnungsleerstand sowie der angespannten Situation der kommunalen Finanzen ist eine vollständige Aufrechterhaltung der bestehenden Siedlungsstrukturen weder zweckmäßig noch möglich. Zukünftig wird eine räumlich differenzierte Strategie für die Stadtentwicklung immer mehr an Bedeutung gewinnen.

Investitionen müssen zielgerichtet getätigt werden, d.h. vor allem in Stadträume mit nachhaltigen Potenzialen, wohingegen Problemlagen mit ungünstigen Voraussetzungen für die langfristige Entwicklung keine Unterstützung mehr erfahren. In diesem Rahmen müssen für städtische Teilräume individuell abgestimmte Stärkungs-, Erhaltungs- oder Schrumpfungskonzepte entwickelt werden.

Oderberg zeichnet sich durch historisch gewachsene Siedlungsstrukturen mit vielfältigen Stadtquartieren aus. Durch die breite Streuung entlang der Hauptstraßen sowie das mit der Innenstadt konkurrierende „zweite Zentrum“ im nördlichen Siedlungsbereich fehlt jedoch der Zusammenhalt innerhalb der Stadt.

Das Sanierungsgebiet mit dem historischen Stadtkern und z. T. wertvoller Bausubstanz weist bereits einen hohen Erneuerungsstand auf. Das Stadtbild wurde durch die erfolgten Sanierungsmaßnahmen schon erheblich aufgewertet. Es besteht jedoch immer noch weiterer Sanierungsbedarf.

Im Norden der Stadt befinden sich attraktive durchgrünte Wohngebiete mit einem hohen Anteil an kleinteiligem Gebäudebestand, aber auch einem hohen Anteil an z. T. nicht mehr nachfragegerechtem Geschosswohnungsbau.

Das große ökologisch wertvolle Potenzial der Stadt Oderberg auf Grund der Lage in einer grünen Wald- und Seenlandschaft wird bisher zu wenig genutzt. Hier bietet sich eine stärkere Nutzung, z.B. durch den Tourismus und weitere wirtschaftliche Erschließung, an.

Daraus können die folgenden grundsätzlichen Leitlinien für Oderberg abgeleitet werden:

Stärkung des Stadtzentrums

Das Stadtzentrum ist in seiner Funktion als Wohnstandort und Standort für Handel und Dienstleistungen sowie als Ort des sozialen und kulturellen Lebens zu stärken und weiterzuentwickeln.

Die Sanierungsmaßnahmen sollten fortgeführt werden. Neben der Sanierung von Gebäuden und öffentlichen Plätzen sollte dabei auch der Infrastruktur eine größere Bedeutung zukommen. Durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes wurde bereits eine wichtige Voraussetzung für den Erhalt von Städtebaufördermitteln geschaffen, die weiterhin genutzt werden sollten.

Entwicklung des Wohnungsbestandes

Der Wohnungsbestand ist quantitativ und qualitativ an den zukünftigen Bedarf anzupassen. Dies bedeutet einerseits eine Reduzierung der Zahl der Wohnungen in den wenig nachgefragten Marktsegmenten, andererseits ist eine Verbesserung der Wohnqualität im Bestand durch Sanierung, altengerechten Umbau, Wohnumfeldgestaltung etc. erforderlich.

Für die Bestände des Geschosswohnungsbaus bedeutet dies eine stärkere Differenzierung des Angebots. Es wird auch zukünftig ein – wenn auch im Vergleich zu heute reduzierter – Bedarf bestehen. Geeignete Bestände mit einer langfristigen Perspektive sind weiter aufzuwerten, andere Objekte sind als preiswerter Mietwohnraum zu erhalten. Bei den Beständen, deren Erhalt langfristig nicht gesichert ist bzw. die zum Rück-

bau vorgesehen sind, sollten objektkonkrete Desinvestitionsplanungen und –maßnahmen erfolgen.

Die vorhandene Altbausubstanz im Innenstadtbereich ist auf Grund ihrer besonderen Bedeutung für das Stadtbild nach Möglichkeit zu erhalten und aufzuwerten. In geringem Umfang ist ein Neubau von Wohnformen notwendig, für die weiterer Bedarf besteht (Eigenheime, altengerechtes Wohnen).

Städtebauliche Umstrukturierung

Die langfristig notwendige Reduzierung des Wohnungsangebots ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu realisieren. Handlungsschwerpunkt ist der im nordöstlichen Siedlungsbereich befindliche Geschosswohnungsbau, da hier zum Teil erhebliche städtebauliche Missstände bestehen. Daneben besteht auch punktueller Handlungsbedarf in anderen Gebieten, z.B. in der südlichen Vorstadt und im Bereich der südlichen Splittersiedlungen.

Die erforderlichen Abrissmaßnahmen müssen einer Aufwertung der Stadtstruktur dienen und dürfen keine weiteren Beeinträchtigungen des Stadtbilds wie Brachflächen in zentralen Lagen nach sich ziehen. In diesem Zusammenhang sind nicht nur Rückbau-, sondern auch Aufwertungsmaßnahmen als wichtige Säulen des Stadtumbaus zu sehen.

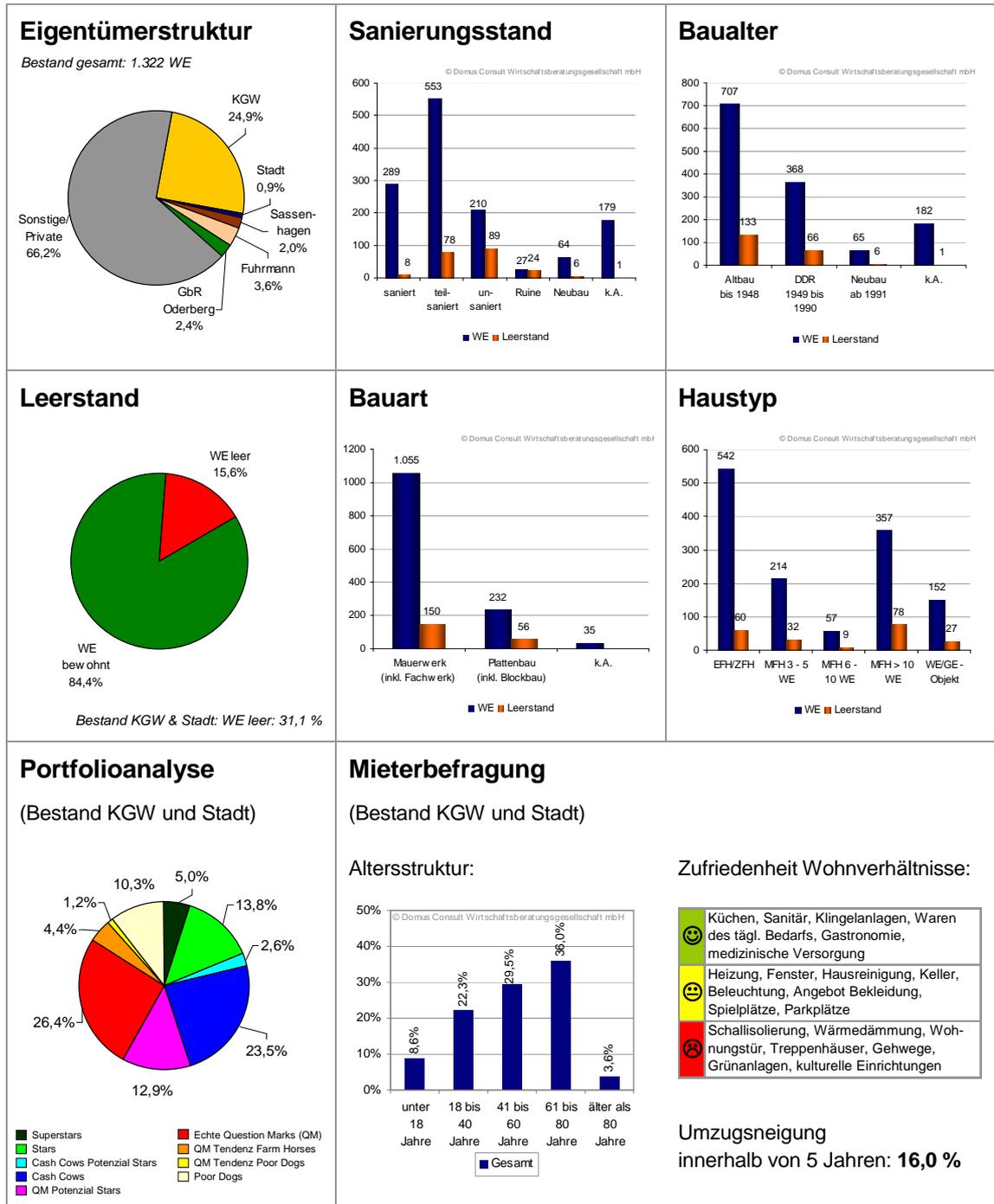
Der zukünftige Neubaubedarf (v. a. kleinteiliges Wohnen) ist nach dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung auf innerstädtischen Brachflächen oder auf geeigneten Recyclingflächen des Stadtumbaus zu verorten. Eine weitere Ausdehnung oder ungeordnete Nachverdichtung der kleinteiligen Siedlungsgebiete ist zu vermeiden. Die Eindämmung der Zersiedlung dient der Stärkung des Entwicklungsprozesses in der Innenstadt, sofern es gelingt, die Nachfrage nach Bauland auf dort verfügbare Flächen zu lenken.

Qualifizierte Freiraumentwicklung

Ausgehend von den vorgenannten Stadtentwicklungszielen ist der Umgang mit vorhandenen und zukünftig entstehenden Freiflächen und verkehrlichen Anlagen zu differenzieren. Die Gestaltungsziele sowie der Handlungs- und Kostenrahmen für Maßnahmen zur Gestaltung und Erneuerung von Grün- und Freiflächen sowie von Straßen- und Wegeflächen sind aus ihrer stadträumlichen Lage und Bedeutung abzuleiten.

4.3.3. Wohnungswirtschaftliche Potenziale und Leitbild

Abbildung 170: Übersicht wohnungswirtschaftliche Potenziale Gesamtstadt
Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse, Wohnungszählung 2006



Bezogen auf die gesamte Stadt Oderberg haben die kommunale Wohnungsgesellschaft KGW und die Stadt zusammen einen Anteil von knapp 26 % am Wohnungsbestand. Mehr als 66 % der Wohnungen befinden sich im privaten Bestand, insgesamt rund 8 % der Wohnungen gehören den weiteren größeren gewerblichen Eigentümern H. Sas-

senhagen, H. Fuhrmann und der GbR Oderberg. Die Wohnungsbestände der KGW befinden sich im Sanierungsgebiet der Innenstadt, in der südlichen Vorstadt, in den südlichen Splittersiedlungen sowie schwerpunktmäßig in den Geschosswohnungsbauten des nordöstlichen Siedlungsbereichs. In diesem Gebiet liegen auch die Bestände der weiteren größeren gewerblichen Vermieter, während sich die sonstigen privaten Bestände über das gesamte Stadtgebiet verteilen.

Der Wohnungsleerstand liegt bei KGW und Stadt deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt und ist höher als im Bestand der sonstigen und privaten Eigentümer. Daher besteht hier der größte Handlungsbedarf hinsichtlich der Beseitigung des Wohnungsüberhangs. Allerdings ist auch der Leerstand im Bestand der sonstigen gewerblichen Vermieter etwas höher als im Bestand der privaten Selbstnutzer, so dass auch hier Handlungsbedarf besteht. Die größten Handlungs- bzw. Einflussmöglichkeiten bestehen jedoch – auf Grund mangelnder Eingriffsmöglichkeiten für den privaten Bestand – bei der KGW.

Räumlich betrachtet können die Einflussmöglichkeiten auf den Wohnungsmarkt im Rahmen von Stadtumbaumaßnahmen auf Grund der Akteurskonstellation und der Lage ihrer Wohnungsbestände in Oderberg vor allem im innerstädtischen Sanierungsgebiet und beim Geschosswohnungsbau im nordöstlichen Siedlungsbereich, aber auch in den südlichen Splittersiedlungen und der südlichen Vorstadt etwas besser als in den übrigen Gebieten eingeschätzt werden.

Erst knapp 27 % der Wohnungen in Oderberg sind vollständig saniert bzw. neu errichtet, wobei der Sanierungsstand im sonstigen bzw. privaten Bestand geringfügig über dem Bestand von KGW und Stadt liegt.

Der überwiegende Teil der Wohnungen in älteren Objekten – befindet sich im Eigentum sonstiger und privater Eigentümer, während die Wohnungen in den Objekten aus der Zeit der DDR zwischen 1949 und 1990 überwiegend zum Bestand der KGW gehören. Die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie die kleineren Mehrfamilienhäuser sind mehrheitlich Eigentum privater und sonstiger Eigentümer. Die Wohnungen in Objekten mit mehr als 10 Wohnungen gehören hingegen mehrheitlich zum Wohnungsportfolio der KGW.

Der Wohnungsleerstand ist im unsanierten Altbaubestand sowie im teilsanierten Geschosswohnungsbau besonders hoch. Auch bei den größeren Wohnungen mit drei und mehr Räumen ist – zumindest im Bestand der KGW und der Stadt – prozentual ein vergleichsweise höherer Leerstand anzutreffen.

Die Portfolioergebnisse für den Bestand der KGW und der Stadt stellen sich insgesamt ziemlich ausgewogen dar. Fast 32 % der untersuchten Objekte und immerhin rund 21,4 % der untersuchten WE gehören den drei besten Portfoliogruppen an. Diese Objekte sind vor allem kleine und mittlere Mehrfamilienhäuser mit fünf bis 12 WE. Allerdings fallen auch rund 20 % der untersuchten VE bzw. rund 10,3 % der untersuchten WE in die Kategorie der Poor Dogs, die schlechteste und am ehesten für einen Abriss empfohlene Portfoliogruppe. Hierbei handelt es sich überwiegend um kleinere, unsanierte bis ruinöse Objekte. Mehr als die Hälfte aller untersuchten Objekte weisen außerdem ein negatives Hausbewirtschaftungsergebnis auf (insgesamt 60 % der untersuchten VE und rund 55 % der untersuchten WE). Damit lässt sich auch der mit 40 % der untersuchten VE und sogar knapp 45 % der untersuchten WE relativ hohe Anteil an Question Marks erklären, die zur Ermittlung von Basisstrategien weiter unterteilt wurden.

Die im Rahmen der Mieterbefragung im Bestand von KGW und Stadt ermittelte Altersstruktur hat den Trend zu einer fortschreitenden Überalterung der Bevölkerung auch in Oderberg bestätigt. Zumindest waren die älteren Altersgruppen bei der Befragung deutlich stärker vertreten als die jüngeren, wobei die am stärksten vertretene Altersgruppe mit rund 36 % die der 61- bis 80-Jährigen war. Zwischen den verschiedenen Teilräumen gibt es größere Unterschiede, wobei verschiedenen Altersgruppen im nordöstlichen Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau am gleichmäßigsten vertreten sind.

Trotz einer insgesamt hohen Zufriedenheit der befragten Mieter mit ihrer Wohnsituation, d.h. mit Wohnung, Wohnhaus und Wohnumfeld, gibt es eine Reihe von Verbesserungswünschen. Neben weiteren (Rest-) Sanierungsmaßnahmen in der Wohnung und am Wohnhaus betreffen diese insbesondere das Wohnumfeld und die Infrastruktur. Die Gehweg- und Grünflächensituation sollte verbessert und mehr Spiel- und Sportplätze sowie kulturellen Einrichtungen geschaffen werden.

Bei der Formulierung eines gesamtstädtischen Leitbildes aus wohnungswirtschaftlicher Sicht steht die wohnungswirtschaftliche Zielstellung im Zusammenhang mit der Planung und Umsetzung von Stadtumbaumaßnahmen im Vordergrund. Insofern lässt sich für die Gesamtstadt Oderberg das folgende wohnungswirtschaftliche Leitbild formulieren:

Stabilisierung des Wohnungsmarktes durch den Abbau von Überkapazitäten an Leerstandsschwerpunkten bei gleichzeitiger Aufwertung und Differenzierung zukunftsfähiger Wohnungsbestände in Teilräumen mit Entwicklungspotenzial sowie Sicherung der Zukunftsfähigkeit des derzeitigen wohnungswirtschaftlichen Hauptakteurs.

4.4. Potenziale und Leitbilder für die Teilräume

Siedlungsschwerpunkte innerhalb der Stadt Oderberg sind – nach der Anzahl der Wohnungen – das innerstädtische Sanierungsgebiet und der Geschosswohnungsbau im nordöstlichen Siedlungsbereich, gefolgt von den Splittersiedlungen und der südlichen Vorstadt sowie dem übrigen Gebiet des nordöstlichen Siedlungsbereichs und dem Steinlager.

Entsprechend der in der teilräumlichen Analyse vorgenommenen Untergliederung des Stadtgebiets in städtebaulich-funktionale Teilräume (vgl. Abschnitt 3.2.2) und unter besonderer Berücksichtigung der Siedlungsschwerpunkte werden aus dem gesamtstädtischen Leitbild gebietsspezifische Entwicklungsstrategien abgeleitet und Vertiefungsräume mit speziellem Handlungsbedarf bestimmt. Dabei wird im Rahmen der teilräumlichen Betrachtungen – wie im Abschnitt 3.4.3. – zunächst eine Untergliederung in städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Potenziale und Leitbilder vorgenommen.

Stadtstrukturelles Leitbild

Ziel des stadtstrukturellen Leitbilds ist die Entwicklung einer räumlich differenzierten Strategie. Dazu wird das Stadtgebiet in einzelne Bereiche untergliedert, denen konkrete Handlungsstrategien (Stärkung, Erhalt, Umstrukturierung etc.) zugeordnet sind.

Die entsprechende Aufteilung dient damit als Empfehlung, wie die städtebauliche Entwicklung für größere zusammenhängende Stadtbereiche gesteuert werden sollte. Dieses Leitbild ist so zu verstehen, dass konkrete Maßnahmenvorschläge für einzelne Grundstücke bzw. Gebäude in Einzelfällen der Strategie für das Gesamtquartier widersprechen können (z.B. Abriss eines Wohnblocks in einem Aufwertungsgebiet). In Abstimmung mit den ISTEK-Akteuren KGW und Stadt Oderberg erfolgt folgende Kategorisierung:

Zentraler Stadtraum höchster Bedeutung

Kernbereich öffentlicher Räume im Innenstadtzentrum, die in ihrer Funktion zu stärken und auf Grund ihrer Bedeutung für Stadtbild und -identität mit höchster Priorität gestalterisch aufzuwerten sind.

Aufwertungsgebiet

langfristig zu sichernder Zentrumsbereich – Konzentration der öffentlichen Infrastruktur und des Einzelhandels, Sicherung und bedarfsorientierte Anpassung der Wohnfunktion, gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums.

Umstrukturierungsgebiet

Stadtbereiche, deren bestehende Struktur als nicht zukunftsfähig eingestuft wird – Beseitigung von städtebaulichen Missständen und Wohnungsleerstand durch gezielte Abriss- und Aufwertungsmaßnahmen (punktuell oder flächenhaft), ggf. städtebauliche oder freiraumgestalterische Neuordnung.

Beobachtungsgebiet

Stadtbereiche, deren bestehende Struktur auf Grund ihrer Lage nicht gesichert scheint, die jedoch bedingt durch die bauliche Struktur und kleinteilige Eigentumsstrukturen sowie nachrangige Bedeutung aktuell keinen dringenden Handlungsbedarf bieten – Einschränkung weiterer öffentlicher Investitionen, Beschränkung der Bautätigkeit, Beobachtung und langfristig Prüfung von Rückzug oder Aufwertung.

Konsolidiertes Gebiet

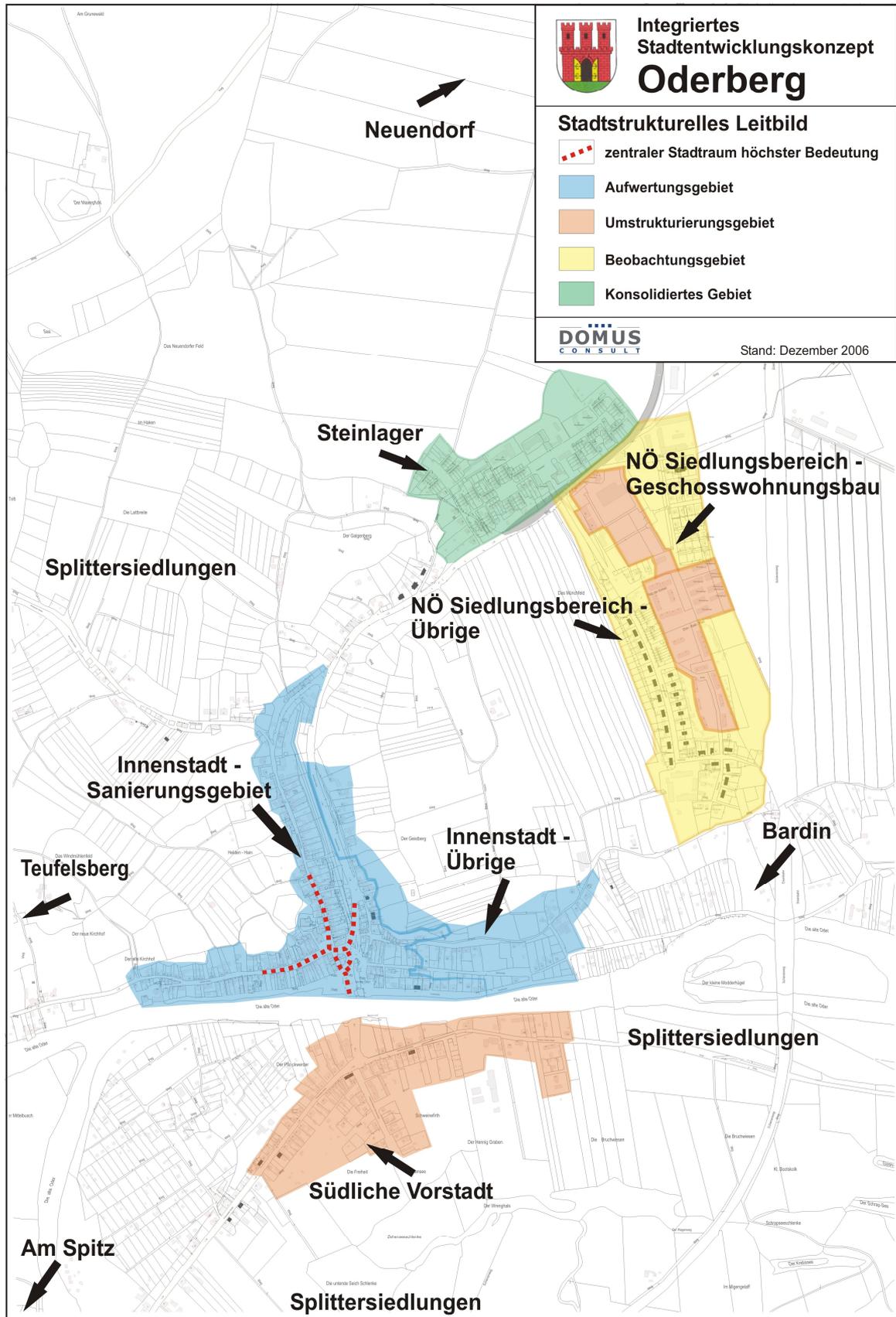
Stadtbereiche ohne Handlungsbedarf – langfristiger Erhalt der Wohnfunktion und der baulichen Strukturen, auf längere Sicht kein Einsatz öffentlicher Ressourcen erforderlich.

Das stadtstrukturelle Leitbild bzw. die vorgehende Kategorisierung ist für die wesentlichen städtischen Bereiche in der nachfolgenden Übersicht dargestellt. Teilraum- bzw. stadtquartiersbezogene Erläuterungen schließen sich in den nächsten Teilkapiteln an. Die verschiedenen Teilräume wurden folgenden Kategorien zugeordnet:

- Innenstadt – Sanierungsgebiet: Aufwertungsgebiet mit zentralem Stadtraum höchster Bedeutung
- Innenstadt – Übrige Gebiete: Aufwertungsgebiet
- Steinlager: Konsolidiertes Gebiet
- Nordöstlicher Siedlungsbereich
– Geschosswohnungsbau: Umstrukturierungsgebiet
- NÖ Siedlungsbereich
– Übrige Gebiete: Beobachtungsgebiet
- Südliche Vorstadt: Umstrukturierungsgebiet
- Splittersiedlungen: Beobachtungsgebiete
- Kolonie Teufelsberg: Konsolidiertes Gebiet
- Ortsteil Neuendorf: Konsolidiertes Gebiet

Abbildung 171: Stadtstrukturelles Leitbild für Oderberg – Gesamt

Quelle: Planmaterial der Stadt Oderberg, Bearbeitung und Darstellung DOMUS Consult



Eine vergrößerte Darstellung dieser Abbildung findet sich in der Anlage 10.

Im Folgenden werden die sich aus den vorangegangenen Analysen ergebenden städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Potenziale der einzelnen Teilräume zusammengefasst. Darauf aufbauend werden die für den Stadtumbau wesentlichen Strategien abgeleitet und Schwerpunktgebiete ausgewiesen.

Schließlich werden die im Ergebnis des Gesamtprozesses der Erarbeitung des ISTEK zwischen der Stadt und der KGW abgestimmten Maßnahmenvorschläge – auch unter Berücksichtigung der Umsetzbarkeit unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten – zur Beseitigung des Wohnungsüberhangs und der damit verbundenen weiteren Maßnahmen im Bereich der Wohnungswirtschaft und der Stadt dargestellt.

4.4.1. Potenziale und Leitbild Innenstadt – Sanierungsgebiet

4.4.1.1. Städtebauliche Potenziale Innenstadt – Sanierungsgebiet

| Innenstadt – Sanierungsgebiet | |
|--|--|
| Priorität | Zentraler Stadtraum höchster Bedeutung – Aufwertungsgebiet |
| Potenziale | Kompakte historische Stadtstruktur mit teilweise wertvoller Bausubstanz, gute Ausstattung mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen |
| Entwicklungsstrategien | Wiederbelebung und Weiterentwicklung als Zentrum und Standort für innerstädtisches Wohnen und Kleingewerbe, Weiterführung der Sanierungsmaßnahmen, Schaffung von Wegeverbindungen zwischen den Gebäuden hin zum Wasser |
| Kernaufgaben / konkrete Handlungsansätze | Weiterführung der Sanierungsmaßnahmen, Beseitigung von Baulücken, punktueller Abriss (Ruinen), Stärkung des öffentlichen Raumes, Stärkung von Einzelhandel und Kleingewerbe |

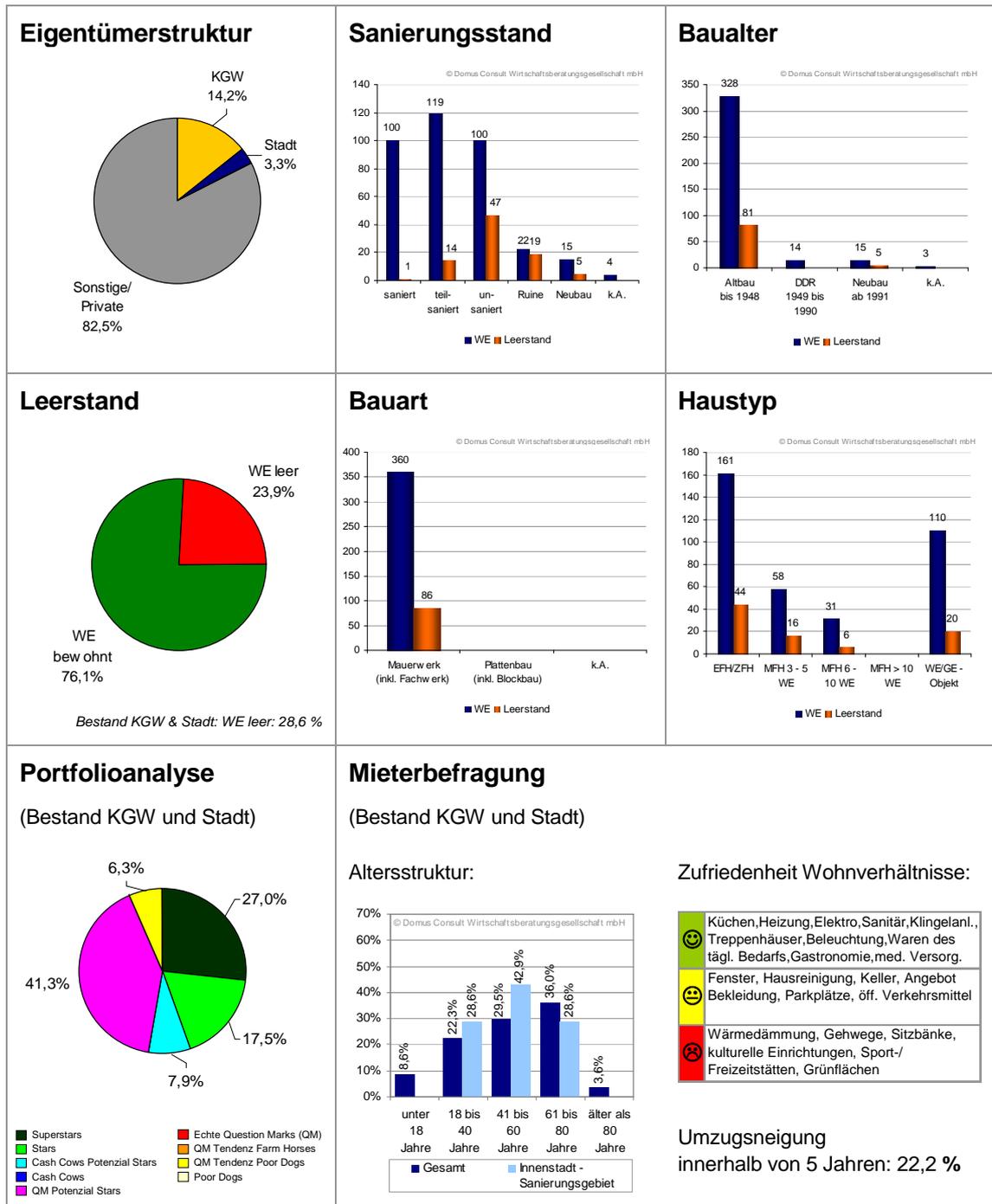
Die attraktive Gestaltung der wichtigsten Straßen und Plätze im Sanierungsgebiet hat Vorrang vor Maßnahmen in anderen Teilbereichen. Dies sollte sich auch in einem höheren Ausführungsstandard baulicher Maßnahmen widerspiegeln. Für die Stärkung als Einzelhandelsstandort empfiehlt sich eine stärkere Kooperation der Gewerbetreibenden, z.B. über die Einrichtung eines Geschäftsstraßenmanagements.

Der Wohnstandort ist nachfragegerecht weiterzuentwickeln und dadurch langfristig zu sichern. Dazu bedarf es einer bedarfsorientierten Anpassung der Wohnungen vor allem für ältere Bürger, die aufgrund der guten Versorgungssituation eine zentrale Lage bevorzugen. Nachteile des Stadtzentrums gegenüber anderen Wohngebieten (z.B. Mangel an Grünflächen, Stellplätzen etc.) sind im Zuge der Aufwertung des öffentlichen Raums und der privaten Freiflächen weitestgehend zu beseitigen. Abrisse sollten in

diesem Bereich nur realisiert werden, wenn dies aus wohnungswirtschaftlicher Sicht zwingend erforderlich ist und eine konkrete innenstadtverträgliche Nachnutzung der Flächen gesichert ist.

4.4.1.2. Wohnungswirtschaftliche Potenziale Innenstadt – Sanierungsgebiet

Abbildung 172: Übersicht wohnungswirtschaftliche Potenziale Innenstadt – Sanierungsgebiet
Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse, Wohnungszählung 2006



Das innerstädtische Sanierungsgebiet weist mit 360 WE bzw. 27,2 % den größten Anteil am Gesamtwohnungsbestand auf und stellt damit einen der Siedlungsschwerpunkte innerhalb der Stadt Oderberg dar. Hier befindet sich mit 17,5 % – einschließlich aller Wohnungen der Stadt – auch der zweithöchste Anteil von KGW und Stadt am Wohnungsbestand. Der Wohnungsleerstand liegt mit rund 23,9 % deutlich über dem gesamtstädtischen Leerstand von rund 15,6 %. Von diesem vergleichsweise hohen Leerstand sind sowohl die Bestände von KGW und Stadt als auch der sonstigen bzw. privaten Akteure betroffen. Es stehen besonders Wohnungen in älteren, unsanierten Gebäuden leer. Sämtliche Objekte im Sanierungsgebiet – dem historischen Stadtzentrum – sind Mauerwerksbauten, der Großteil Altbauten aus der Zeit bis 1948. Fast 45 % der Wohnungen befinden sich in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Entsprechend der Zentrumsfunktion mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen befinden sich hier außerdem mehr als 72 % der Mischobjekte (Wohnen und Gewerbe).

Die Portfolioanalyse für den Bestand von KGW und Stadt hat – auf Grund der bereits erfolgten umfangreichen Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet der Innenstadt – einen überdurchschnittlich hohen Anteil an zu erhaltenden Superstars und Stars (insgesamt 44,4 %) ergeben. Besonders hoch ist hier wegen der guten Lagebewertung auch der Anteil der Question Marks Potenzial Stars (41,3). Diese Objekte weisen trotz ihrer – oft leerstandsbedingten – schlechten Wirtschaftlichkeit eine grundsätzliche Zukunftsfähigkeit auf. Hier ist zu prüfen, ob z.B. durch Sanierung eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit möglich ist.

Aus diesen Analyseergebnissen ergibt sich für den Bestand der KGW und der Stadt kaum Abriss- sondern weiteres Sanierungspotenzial.

4.4.2. Potenziale und Leitbild Innenstadt – Übrige

4.4.2.1. Städtebauliche Potenziale Innenstadt – Übrige

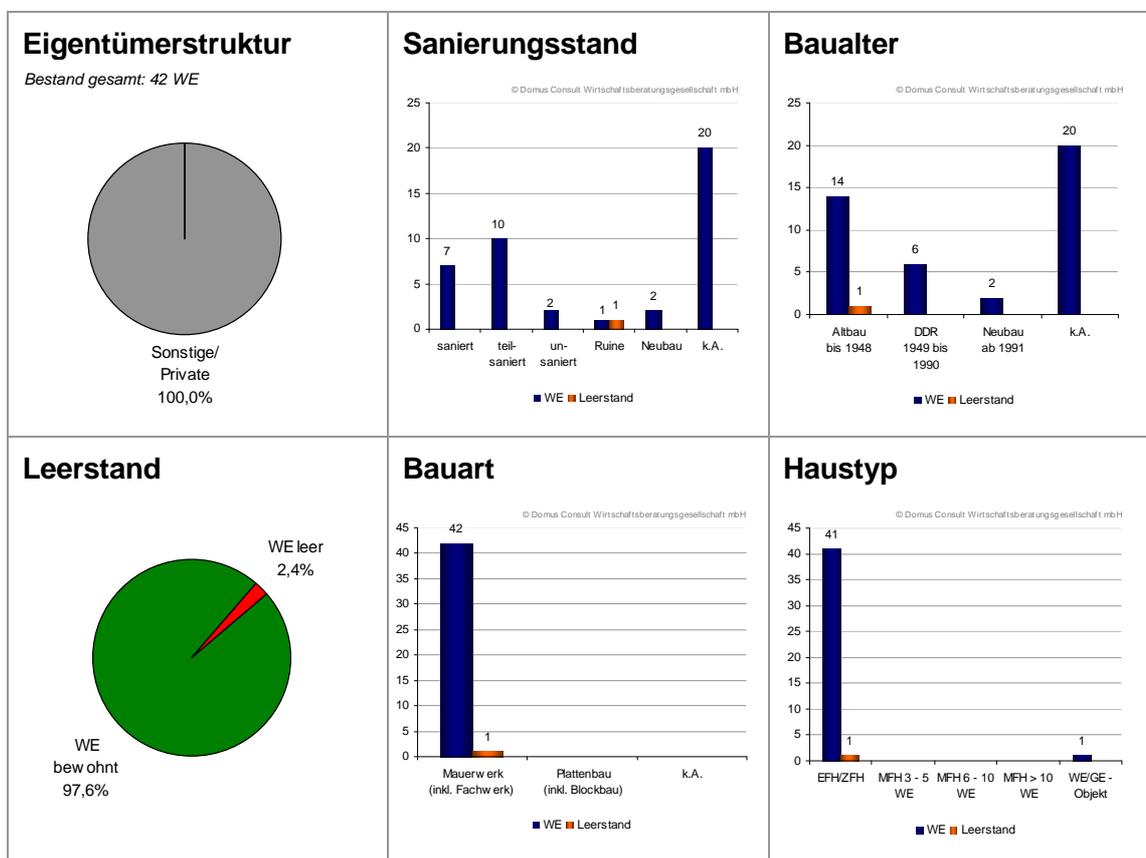
| Innenstadt – Übrige Gebiete | |
|--|--|
| Priorität | Aufwertungsgebiet nachrangig zum Sanierungsgebiet |
| Potenziale | Attraktive Grünlage an der Alten Oder |
| Entwicklungsstrategien | Aufwertung und Aktivierung von Flächen durch städtebauliche Neuordnung, Stärkung der Verbindung zwischen den nordöstlichen Siedlungsbereichen und der Altstadt |
| Kernaufgaben / konkrete Handlungsansätze | Befestigung von Straßen und Wegen, Erschließung und Gestaltung der Uferbereiche |

Die durchgrünten übrigen Gebiete der Innenstadt sollten – nachrangig zu Maßnahmen im Sanierungsgebiet – als Verbindung zwischen dem Sanierungsgebiet und den nord-östlichen Siedlungsbereichen gestärkt und aufgewertet werden. Dies betrifft insbesondere die Wegebeziehungen zwischen diesen Standorten.

Des Weiteren sollten insbesondere die Uferbereiche durch landschaftsgestalterische Maßnahmen weiter aufgewertet werden, um die Attraktivität dieses zentrumsnahen Bereiches sowohl für Bewohner als auch für Besucher weiter zu erhöhen.

4.4.2.2. Wohnungswirtschaftliche Potenziale Innenstadt – Übrige

Abbildung 173: Übersicht wohnungswirtschaftliche Potenziale Innenstadt – Übrige
Quelle: Wohnungszählung 2006



Die übrigen Gebiete der Innenstadt weisen mit 42 WE bzw. 3,2 % der Wohnungen nach der Kolonie Teufelsberg den geringsten Anteil am Gesamtwohnungsbestand der Stadt Oderberg auf. Sämtliche Wohnungen befinden sich im kleinteiligen sonstigen bzw. privaten Bestand. Der Leerstand ist gering.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht besteht hier kaum Handlungsbedarf.

4.4.3. Potenziale und Leitbild Steinlager

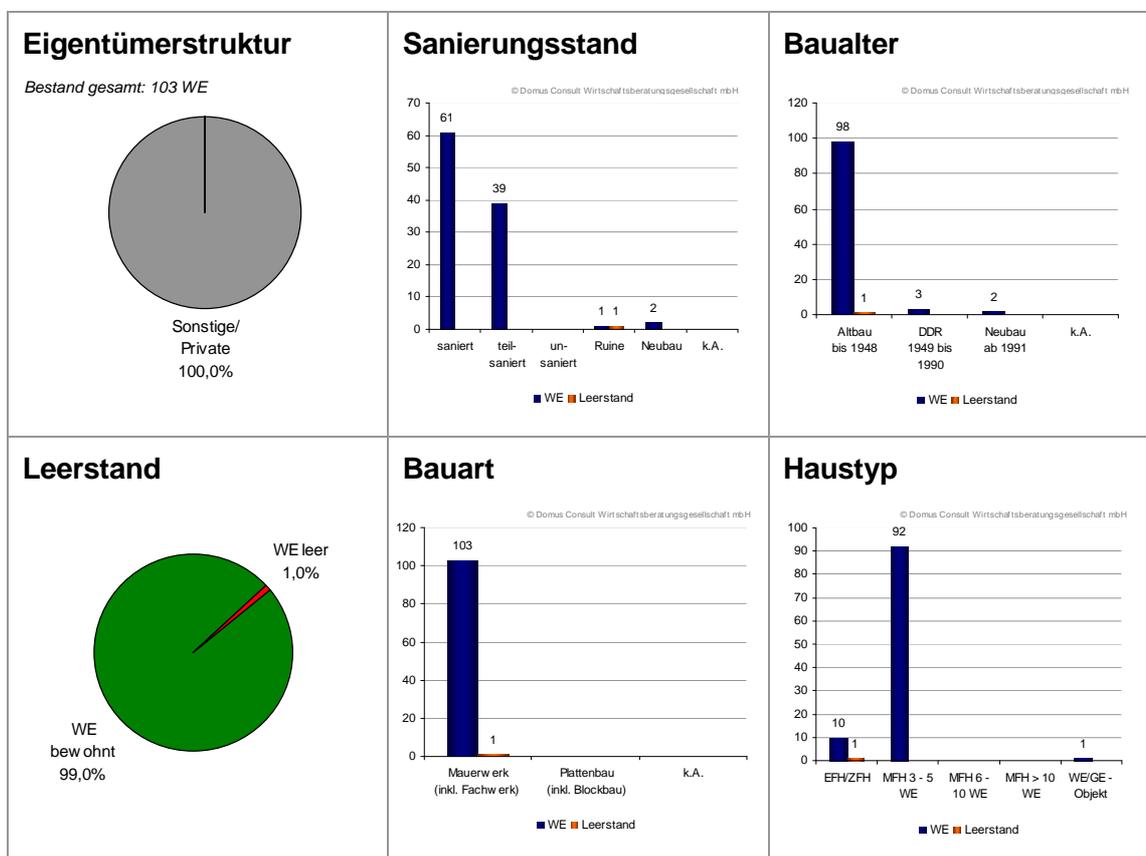
4.4.3.1. Städtebauliche Potenziale Steinlager

| Steinlager | |
|--|---|
| Priorität | Konsolidiertes Gebiet |
| Potenziale | In sich geschlossenes, ruhiges Wohngebiet |
| Entwicklungsstrategien | Sicherung der Wohnnutzung, Bewahrung des speziellen Siedlungscharakters |
| Kernaufgaben / konkrete Handlungsansätze | Kein vordringlicher Handlungsbedarf, ggf. Restsaniierung und Einzelabriss |

Der geschlossene Siedlungscharakter mit seinen einheitlichen Bauformen sollte in dem grundsätzlich als konsolidiert zu bewertenden Gebiet bewahrt werden. Es wird kein vordringlicher Handlungsbedarf gesehen, gegebenenfalls empfehlen sich mittel- bis langfristig vereinzelte kleinteilige Maßnahmen.

4.4.3.2. Wohnungswirtschaftliche Potenziale Steinlager

Abbildung 174: Übersicht wohnungswirtschaftliche Potenziale Steinlager
Quelle: Wohnungszählung 2006



Im Steinlager mit seinen überwiegend 30er-Jahre-Bauten verfügen weder die KGW noch die Stadt Oderberg über Wohnungsbestände. In den 103 Wohnungen, die immerhin rund 7,8 % des Gesamtwohnungsbestandes ausmachen, gibt es nahezu keinen Leerstand. Dies ist auch auf den hohen Sanierungsstand der dominierenden Reihenhäuser zurückzuführen. Es besteht derzeit fast kein wohnungswirtschaftlicher Handlungsbedarf.

4.4.4. Potenziale und Leitbild Nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau

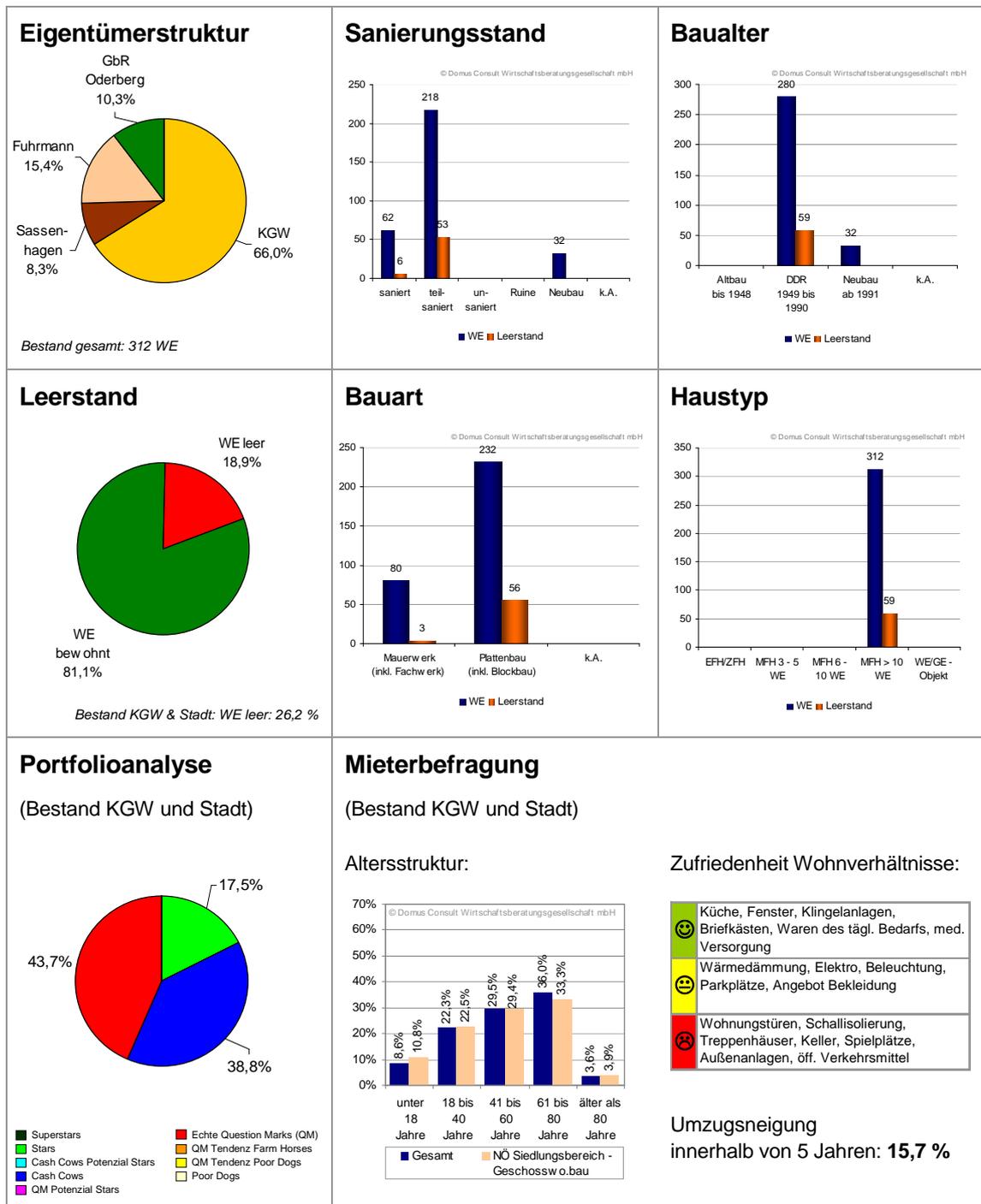
4.4.4.1. Städtebauliche Potenziale Nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau

| Nordöstlicher Siedlungsbereich - Geschosswohnungsbau | |
|--|---|
| Priorität | Erhöhter Handlungsbedarf – Umstrukturierungsgebiet |
| Potenziale | Wohngebiet mit guter Infrastruktur, Einwohnerschwerpunkt |
| Entwicklungsstrategien | Stärkung und nachfragegerechte Anpassung der Wohnfunktion, Beseitigung des Leerstands durch flächenhafte Umstrukturierung, Neuordnungsbedarf für den ruhenden Verkehr, stärkere Einbettung ins umliegende kleinteilige Siedlungsgefüge |
| Kernaufgaben / konkrete Handlungsansätze | Abriss von Wohnblöcken und Sanierung der verbleibenden Wohnungsbestände, Aufwertung des Wohnumfelds durch Neugestaltung der Außenanlagen, Schaffung bzw. Erneuerung von Spielplätzen und Freizeitanlagen, Verbesserung der Wohngebietsbeleuchtung |

Für den hinsichtlich der Wohnfunktion mit dem Sanierungsgebiet der Innenstadt konkurrierenden Geschosswohnungsbau im nordöstlichen Siedlungsbereich besteht ein – vornehmlich für die Teilbereiche um den Platz der Einheit und den Ehm-Welk-Platz – erhöhter Handlungsbedarf. Durch eine flächenhafte Umstrukturierung in Form von Abrissen nicht zukunftsfähiger Wohnblöcke bei gleichzeitiger Aufwertung der verbleibenden Wohnungsbestände und des Wohnumfelds – einschließlich einer Neuordnung des ruhenden Verkehrs – sollte dem Leerstand entgegengewirkt und das Wohnungsangebot nachfragegerecht angepasst werden. Dabei sollte versucht werden, die Geschosswohnungsbaubereiche stärker in das umliegende kleinteilige Siedlungsgefüge aus Grundstücken mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern zu integrieren.

4.4.4.2. Wohnungswirtschaftliche Potenziale Nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau

Abbildung 175: Übersicht wohnungswirtschaftliche Potenziale Nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau
Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse, Wohnungszählung 2006



Das Geschosswohnungsbaugebiet im nordöstlichen Siedlungsbereich stellt mit 312 WE bzw. einem Anteil von rund 23,6 % am Gesamtwohnungsbestand innerhalb der Stadt Oderberg den zweitgrößten Siedlungsschwerpunkt dar. Hier ist auch der Anteil der

KGW mit rund 66 % des Gebietswohnungsbestands am höchsten. Der restliche Wohnungsbestand befindet sich ausschließlich im Eigentum der weiteren größeren gewerblichen Akteure H. Sassenhagen, H. Fuhrmann und GbR Oderberg. Die Leerstandsquote liegt in diesem Gebiet mit knapp 19 % deutlich über dem gesamtstädtischen Leerstand und wird nur vom Leerstand im innerstädtischen Sanierungsgebiet und der südlichen Vorstadt übertroffen. Die leer stehenden Wohnungen befinden sich größtenteils im teilsanierten Plattenbaubestand der KGW, aber auch im Bestand von H. Sassenhagen und H. Fuhrmann stehen einige Wohnungen leer. Es sind vor allem die größeren Wohnungen mit drei und mehr Räumen von Leerstand betroffen.

Nach der Portfolioanalyse – hier ausschließlich für den Bestand der KGW – werden fast 44 % der untersuchten Wohnungen der Kategorie der echten Question Marks zugeordnet, die neben einer negativen Wirtschaftlichkeit keine besonders gute oder schlechte Lage- bzw. Substanzbewertung aufweisen. Knapp 39 % der Wohnungen stellen Cash Cows mit soliden wirtschaftlichen Ergebnissen, aber ohne besonderes Lagepotenzial dar. Immerhin noch 17,5 % der untersuchten WE wurden als erhaltenswerte Stars eingestuft.

Gemäß Mieterbefragung im Bestand von KGW und Stadt stellt sich die Altersstruktur in diesem Gebiet vergleichsweise ausgewogen dar. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahre liegt sogar etwas über dem Gesamtdurchschnitt, der Anteil der Älteren zwischen 61 und 80 Jahren etwas darunter. Die Umzugsneigung innerhalb der nächsten fünf Jahre ist mit rund 15,7 % etwas geringer als im Sanierungsgebiet der Innenstadt, aber auch etwas höher als bei den Befragten in der südlichen Vorstadt und in den Splittersiedlungen. Gründe hierfür sind vor allem der Wunsch nach mehr Komfort und einem schöneren Wohnumfeld, aber auch berufliche Veränderungen. Verbesserungswünsche bestehen hinsichtlich der Wohnsituation besonders innerhalb der Wohnhäuser, aber auch nach mehr Spielplätzen, gepflegteren Außenanlagen und einer besseren Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Damit ergibt sich für dieses Gebiet aus wohnungswirtschaftlicher Sicht im Vergleich zu anderen Gebieten der größte Handlungsbedarf. Es besteht sowohl Potenzial für die Beseitigung des strukturellen Wohnungsüberhangs als auch für weitere Sanierungsmaßnahmen bei den verbleibenden Objekten sowie im Wohnumfeld.

4.4.5. Potenziale und Leitbild Nordöstlicher Siedlungsbereich – Übrige

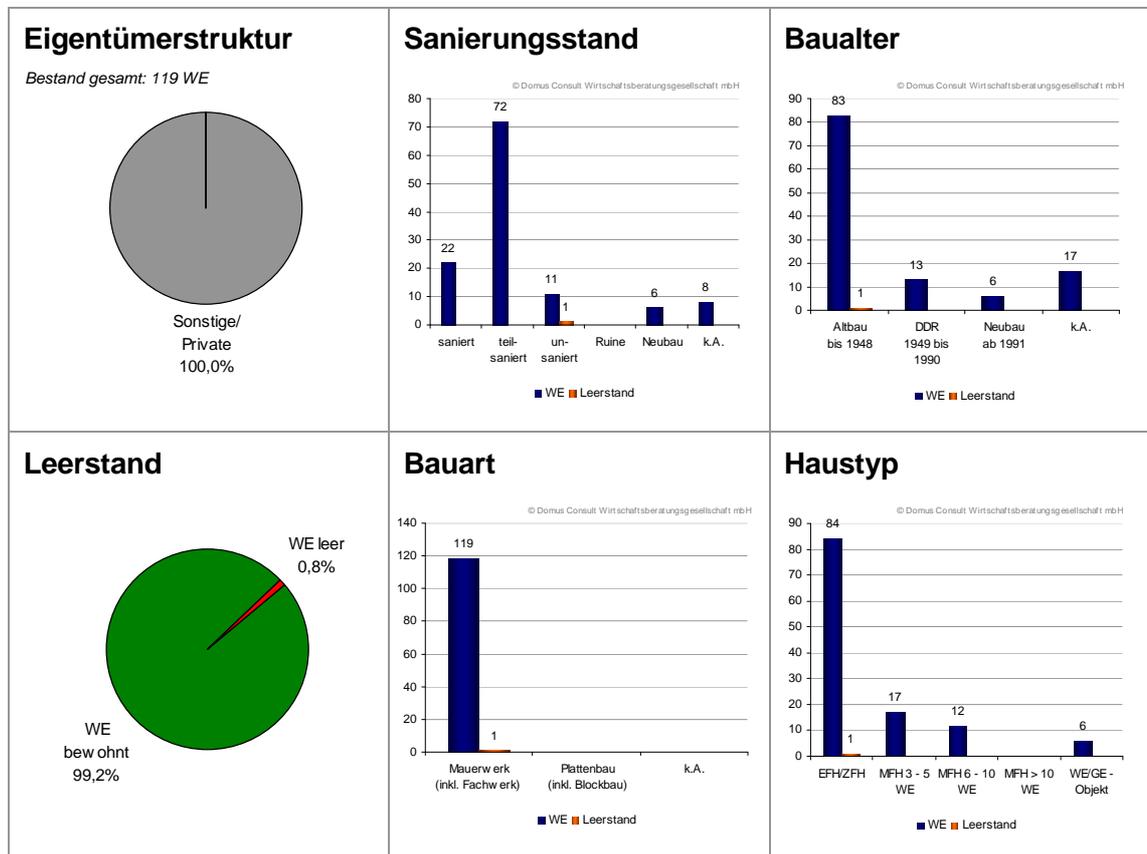
4.4.5.1. Städtebauliche Potenziale Nordöstlicher Siedlungsbereich – Übrige

| Nordöstlicher Siedlungsbereich – Übrige Gebiete | |
|---|---|
| Priorität | Beobachtungsgebiet – durch räumliche Verknüpfung zum Geschosswohnungsbaugebiet |
| Potenziale | Gut erschlossene Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen mit Gärten und angrenzenden Grünflächen |
| Entwicklungsstrategien | Stärkung des Wohnens durch gestalterische Aufwertung des Wohnumfelds |
| Kernaufgaben / konkrete Handlungsansätze | Befestigung von Wegen und Straßen, Neugestaltung der Freiflächen z.B. durch Schaffung von Spiel- und Sportplätzen |

Für die kleinteilig bebauten übrigen Gebiete im nordöstlichen Siedlungsbereich besteht kein vorrangiger Handlungsbedarf. Auf Grund der engen räumlichen Verbindung mit dem Geschosswohnungsbaugebiet – und insbesondere vor dem Hintergrund der dort empfohlenen Umstrukturierungsmaßnahmen – sollte dieses Gebiet jedoch beobachtet werden. Insbesondere bei Maßnahmenplanungen zur Wohnumfeldverbesserung sollte der nordöstliche Siedlungsbereich als gesamtes Siedlungsgefüge betrachtet und einzelne Maßnahmen an dem Ziel einer besseren Integration beider Wohngebiete ausgerichtet werden.

4.4.5.2. Wohnungswirtschaftliche Potenziale Nordöstlicher Siedlungsbereich – Übrige

Abbildung 176: Übersicht wohnungswirtschaftliche Potenziale Nordöstlicher Siedlungsbereich – Übrige
Quelle: Wohnungszählung 2006



In den übrigen Gebieten des nordöstlichen Siedlungsbereiches befinden sich rund 9 % des Gesamtwohnungsbestandes. Sämtliche Wohnungen gehören privaten Eigentümern und es gibt kaum Leerstand. Es überwiegen hier im Kontrast zum angrenzenden Geschosswohnungsbau Ein- und Zweifamilienhäuser, die meist teilsaniert sind. Wohnungswirtschaftlicher Handlungs- bzw. Beobachtungsbedarf besteht hier nur durch die enge räumliche Verknüpfung mit dem Geschosswohnungsbau. Hier ist eine bessere Integration beider Bereiche anzustreben sowie insgesamt eine Aufwertung des gemeinsamen Wohnumfelds.

4.4.6. Potenziale und Leitbild Südliche Vorstadt

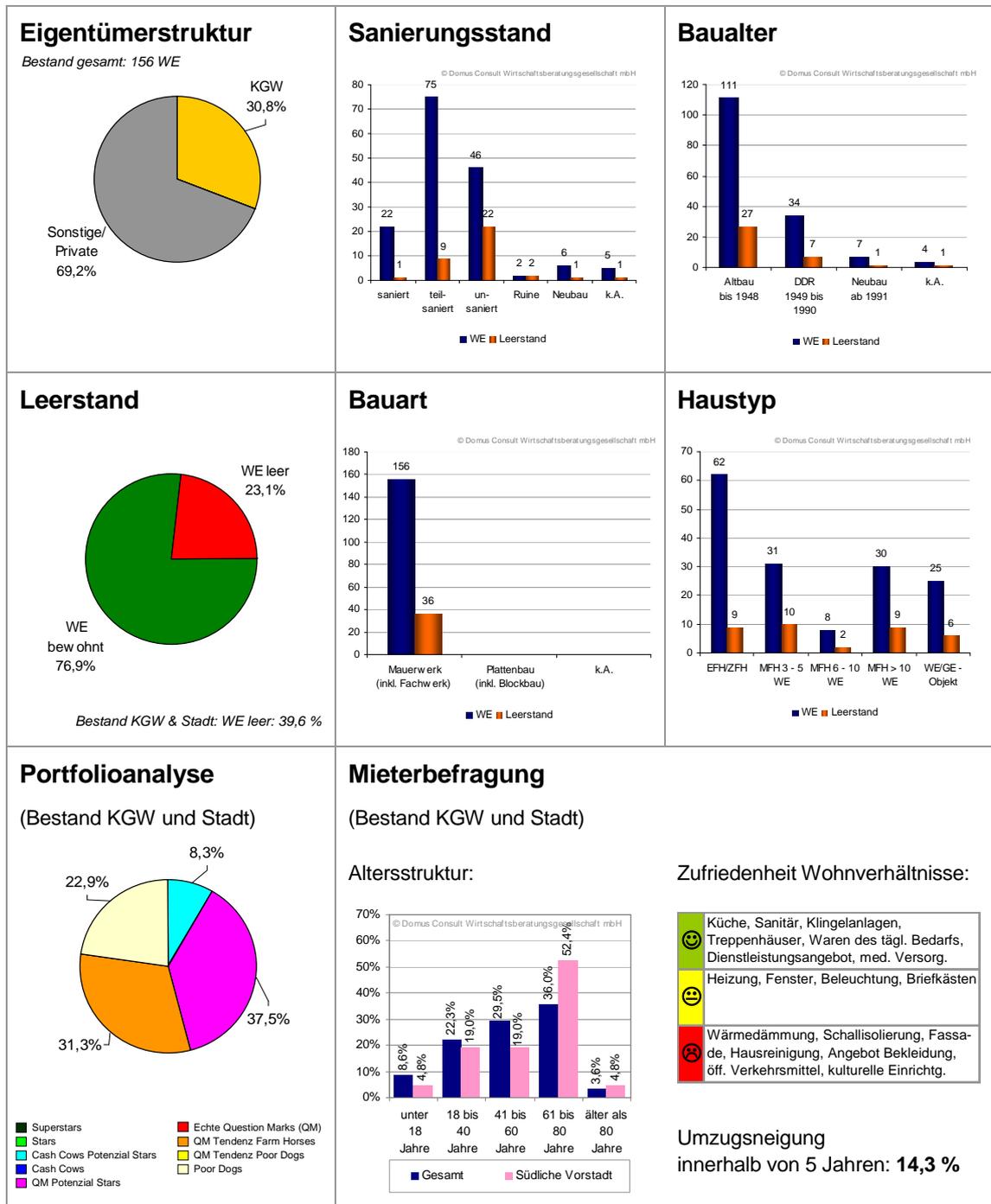
4.4.6.1. Städtebauliche Potenziale Südliche Vorstadt

| Südliche Vorstadt | |
|--|---|
| Priorität | Beobachtungsgebiet – nachrangiger Umstrukturierungsbedarf |
| Potenziale | Stadteingangsbereich mit Wohn- und Kleingewerbenutzung |
| Entwicklungsstrategien | Weitere Aufwertung des Uferbereichs, Beseitigung vereinzelter baulicher Missstände |
| Kernaufgaben / konkrete Handlungsansätze | Abriss vereinzelter Wohngebäude und bauliche Nachnutzung, landschaftsgestalterische Maßnahmen |

Die südliche Vorstadt mit ihrer Mischung aus Wohnen und kleingewerblichen Nutzungen ist als Beobachtungsgebiet einzustufen. Auch hier empfiehlt sich eine Umstrukturierung, angefangen von einer weiteren Aufwertung des südlichen Uferbereiches der Alten Oder bis hin zu Einzelmaßnahmen wie dem punktuellen Abriss von nicht zukunftsfähigen Wohngebäuden. Auf Grund der geringeren Bedeutung gegenüber anderen städtischen Teilräumen, wie z.B. dem Sanierungsgebiet und dem Geschosswohnungsbaubereich im nordöstlichen Siedlungsbereich, wird der Handlungsbedarf hier als nachrangig gegenüber den Schwerpunkträumen eingeschätzt.

4.4.6.2. Wohnungswirtschaftliche Potenziale Südliche Vorstadt

Abbildung 177: Übersicht wohnungswirtschaftliche Potenziale Südliche Vorstadt
Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse, Wohnungszählung 2006



In der südlichen Vorstadt befinden sich knapp 12 % des Gesamtwohnungsbestandes, wovon rund 69 % sonstigen bzw. privaten Eigentümern gehören. Die restlichen knapp 31 % der Wohnungen gehören zum Bestand der KGW. Der gebietspezifische Leerstand liegt mit 23,1 % deutlich über dem Gesamtdurchschnitt und nur knapp unter dem Leerstand im Sanierungsgebiet der Innenstadt. Im Bestand der KGW ist der Leerstand

mit rund 39,6 % des eigenen Bestandes noch höher als im privaten bzw. sonstigen Bestand. Vom Leerstand betroffen sind insbesondere Wohnungen in älteren, unsanierten Objekten. Der Sanierungsstand der Wohnungen ist insgesamt vergleichsweise niedrig und der Anteil der Altbau-Wohnungen liegt über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Es sind in diesem Gebiet alle Haustypen und -größen vertreten, wobei die Ein- und Zweifamilienhäuser vorherrschen.

Analog zu dem besonders niedrigen Sanierungsstand im Gebietsbestand der KGW ergab auch die Portfolioanalyse mit fast 92 % einen vergleichsweise hohen Anteil an Wohnungen, die eine negative Wirtschaftlichkeit aufweisen. Fast 23 % der Wohnungen wurden den Poor Dogs, d.h. der schlechtesten und am ehesten für einen Abriss geeigneten Portfoliogruppe zugeordnet. Mit über 31 % der untersuchten Wohnungen ist auch die Portfoliogruppe der Question Marks Tendenz Farm Horses mit besonders schlechter Lagebewertung relativ stark vertreten. Allerdings sind hier – wie im Sanierungsgebiet der Innenstadt – auch die Question Marks Potenzial Stars mit 37,5 % der untersuchten WE stark vertreten, die trotz ihrer negativen Wirtschaftlichkeit auf Grund ihres Lagepotenzials grundsätzlich zukunftsfähig sind. Über gutes Lagepotenzial verfügen auch die rund 8,3 % als Cash Cows Potenzial Stars klassifizierten WE.

Gemäß Mieterbefragung wohnen in diesem Gebiet – zumindest im Bestand der KGW – besonders viele ältere Menschen im Alter zwischen 61 und 80 Jahren. Vor allem bedingt durch den Sanierungs- und Ausstattungsstand der Wohnobjekte ist die Unzufriedenheit der Mieter mit ihrer Wohnsituation in diesem Gebiet in wichtigen Punkten (Wohnung und Wohnhaus) etwas größer als in anderen Gebieten. Auch hinsichtlich der Infrastruktur wird Verbesserungsbedarf angemeldet.

Somit ergibt sich für diesen Teilraum insbesondere im unsanierten, durch hohen Leerstand gekennzeichneten Bestand nennenswertes Abrisspotenzial, da eine Sanierung der betroffenen Objekte sowohl aus wirtschaftlichen Gründen als auch auf Grund des fehlenden Entwicklungspotenzials nicht sinnvoll erscheint. Eine Beobachtung kritischer Wohnungsbestände sowie die Durchführung von Aufwertungsmaßnahmen sind auch unter Einbeziehung städtebaulicher Aspekte anzuraten.

4.4.7. Potenziale und Leitbild Splittersiedlungen

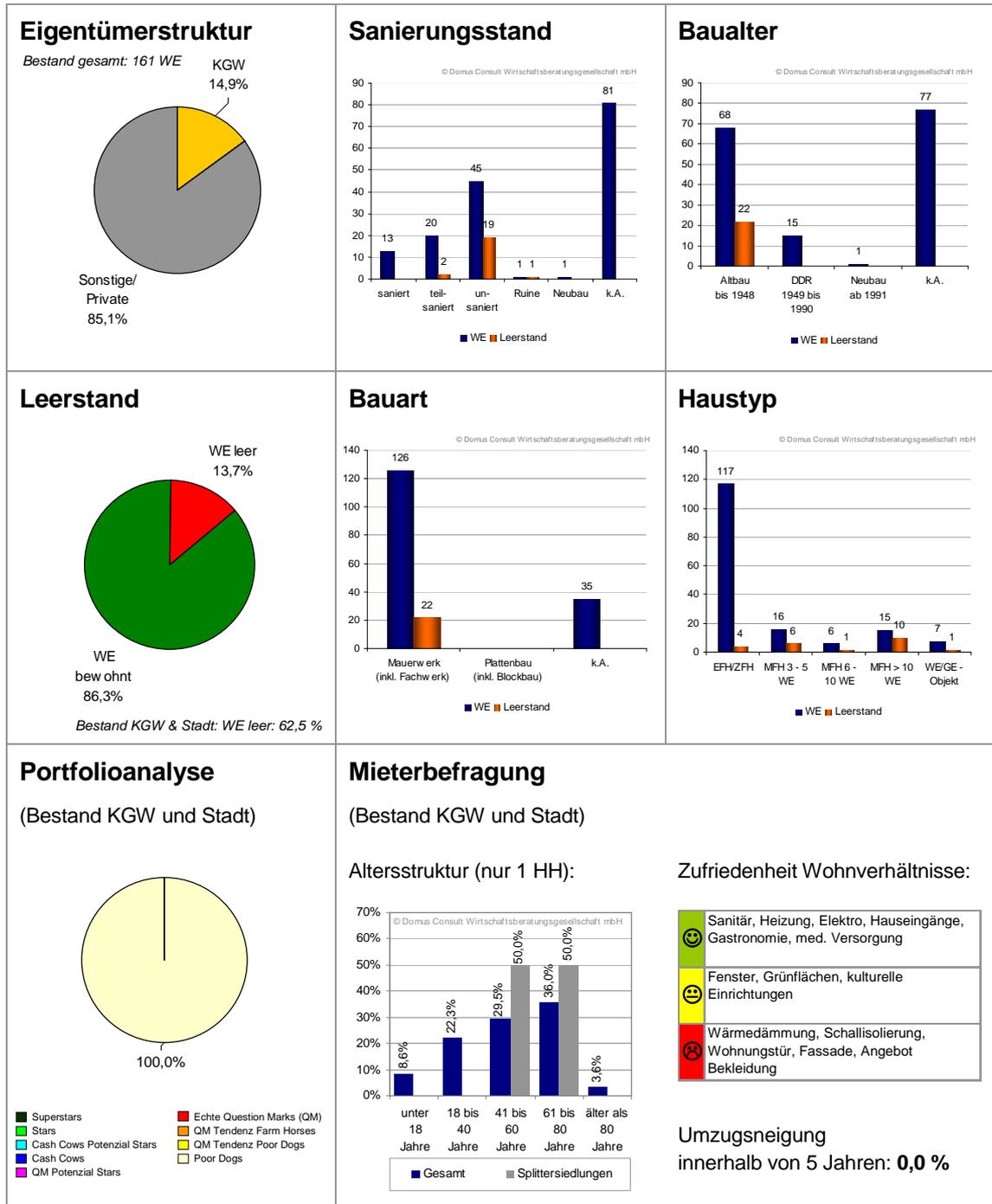
4.4.7.1. Städtebauliche Potenziale Splittersiedlungen

| Splittersiedlungen | |
|--|---|
| Priorität | Beobachtung und nachrangige Einzelmaßnahmenplanung, da kein räumlicher Zusammenhang |
| Potenziale | Einzelbetrachtung erforderlich |
| Entwicklungsstrategien | Städtebauliche Neuordnung, Einbettung in die Planungen für die angrenzenden prioritären Gebiete |
| Kernaufgaben / konkrete Handlungsansätze | Kein vordringlicher Handlungsbedarf, ggf. punktueller Abriss |

Da die als Splittersiedlungen bezeichneten (Wohn-) Gebiete kein einheitliches Siedlungsgefüge darstellen, kann für diese Teilräume auch keine einheitliche Maßnahmenstrategie bestimmt werden. Die Splittersiedlungen werden daher insgesamt als Beobachtungsgebiet kategorisiert. Für die überwiegend zerstreute (Wohn-) Bebauung ist eine gezielte Einzelbetrachtung hinsichtlich ihrer Überlebensfähigkeit bzw. ihres Entwicklungspotenzials erforderlich. Vereinzelt Maßnahmen sollten sich grundsätzlich an Maßnahmenplanungen der unmittelbar angrenzenden prioritären Gebiete orientieren.

4.4.7.2. Wohnungswirtschaftliche Potenziale Splittersiedlungen

Abbildung 178: Übersicht wohnungswirtschaftliche Potenziale Splittersiedlungen
Quelle: Angaben der KGW zur Portfolioanalyse, Wohnungszählung 2006



Die Wohnungen in den überwiegend im westlichen und südlichen Stadtgebiet gelegenen, kleinteiligen „Splittersiedlungen“ stellen rund 12 % des Gesamtwohnungsbestandes in Oderberg dar. Rund 85 % der Wohnungen gehören privaten bzw. sonstigen Eigentümern, die restlichen knapp 15 % der Wohnungen befinden sich im Eigentum der

KGW. Mehr als die Hälfte der KGW-Wohnungen steht bauzustandsbedingt leer. Dies ist ausschlaggebend für den relativ hohen Gebietsleerstand von knapp 14 %.

Sämtliche der untersuchten Wohnungen wurden auf Grund der schlechten Substanz-, Ausstattungs- und Lagebewertung sowie der schlechten Wirtschaftlichkeit der schlechtesten und am ehesten für einen Abriss in Frage kommenden Portfoliogruppe, den Poor Dogs, zugeordnet. Auch die – auf Grund nur einer Rückantwort in diesem Bereich allerdings nicht repräsentative – Mieterbefragung liefert Hinweise auf eine insbesondere mit dem baulichen Zustand und der Lage in Zusammenhang stehende Unzufriedenheit der Mieter.

Einerseits sind der Handlungsbedarf auf Grund der geringeren städtebaulichen Bedeutung und die Handlungsmöglichkeiten wegen des vergleichsweise geringen Anteils der KGW am Gebietswohnungsbestand im Vergleich zu anderen Gebieten eher gering. Dennoch sollten die sich hier bietenden Abrisspotenziale genutzt und eine stärkere Integration in die Planungen für die angrenzenden Gebiete angestrebt werden.

4.4.8. Potenziale und Leitbild Teufelsberg

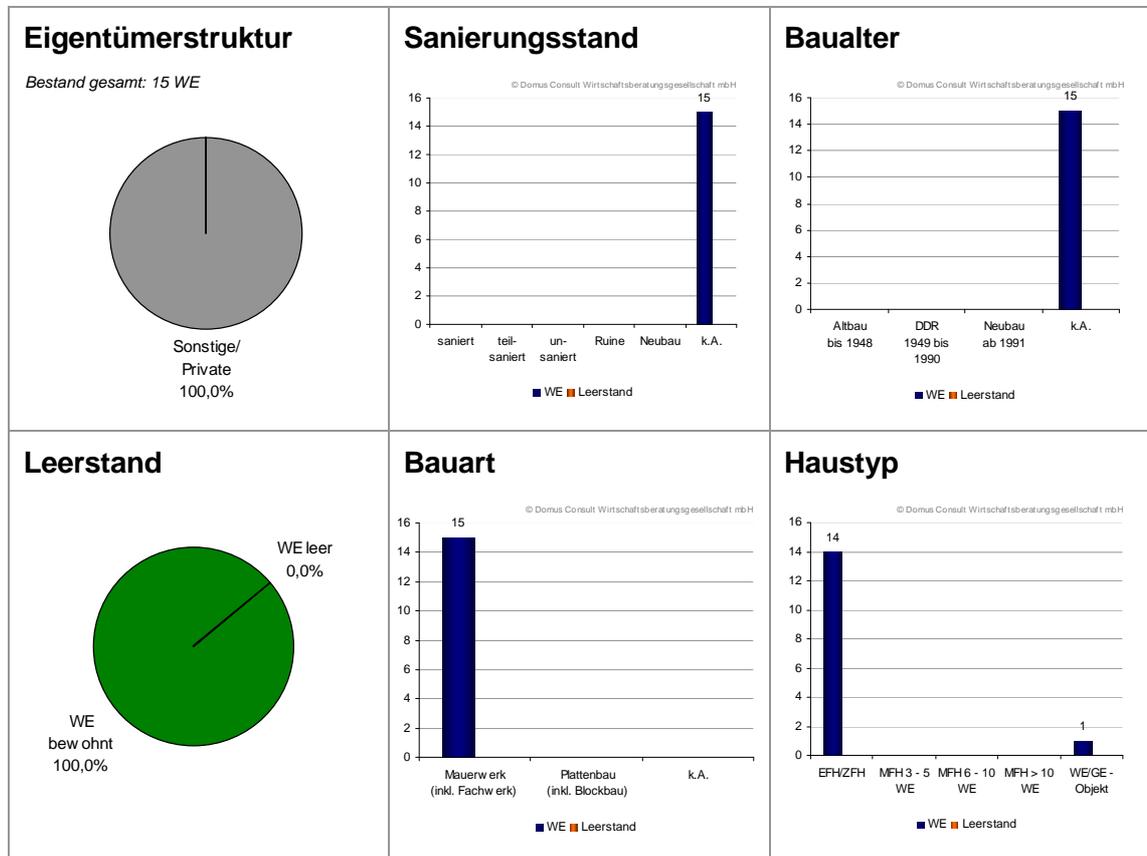
4.4.8.1. Städtebauliche Potenziale Teufelsberg

| Kolonie Teufelsberg | |
|--|---|
| Priorität | Konsolidiertes Gebiet |
| Potenziale | Attraktive Grünlage |
| Entwicklungsstrategien | Einbettung in die Planungen für die prioritären Gebiete, Vermeidung einer Stärkung als Wohnsiedlung |
| Kernaufgaben / konkrete Handlungsansätze | Kein vordringlicher Handlungsbedarf |

Die am westlichen Rand von Oderberg gelegene Kolonie Teufelsberg mit ihrer straßenbegleitenden Wohnbebauung kann grundsätzlich als konsolidiert betrachtet werden, d.h. im Vergleich zu anderen städtischen Teilräumen besteht hier kaum Handlungsbedarf. Vereinzelt sind Straßenerneuerungen angebracht. Vor dem Hintergrund der Stärkung der Schwerpunkträume sollte jedoch vermieden werden, dieses Gebiet als Wohnsiedlung zu stärken.

4.4.8.2. Wohnungswirtschaftliche Potenziale Teufelsberg

Abbildung 179: Übersicht wohnungswirtschaftliche Potenziale Teufelsberg
Quelle: Wohnungszählung 2006



Die ausschließlich in Privateigentum befindlichen Ein- und Zweifamilienhäuser weisen keinen Leerstand auf. Trotz des teilweise schlechten Straßenzustands zeichnen sich die überwiegend straßenbegleitenden Wohnhäuser auf Grund der Wasser- und Waldnähe durch eine attraktive Lage aus.

Aufgrund der stabilen Situation wird kein vordringlicher Handlungsbedarf gesehen. Aus städtebaulicher Sicht sollte jedoch vermieden werden, diesen Bereich als Siedlungsbe- reich zu stärken.

4.4.9. Potenziale und Leitbild für Neuendorf

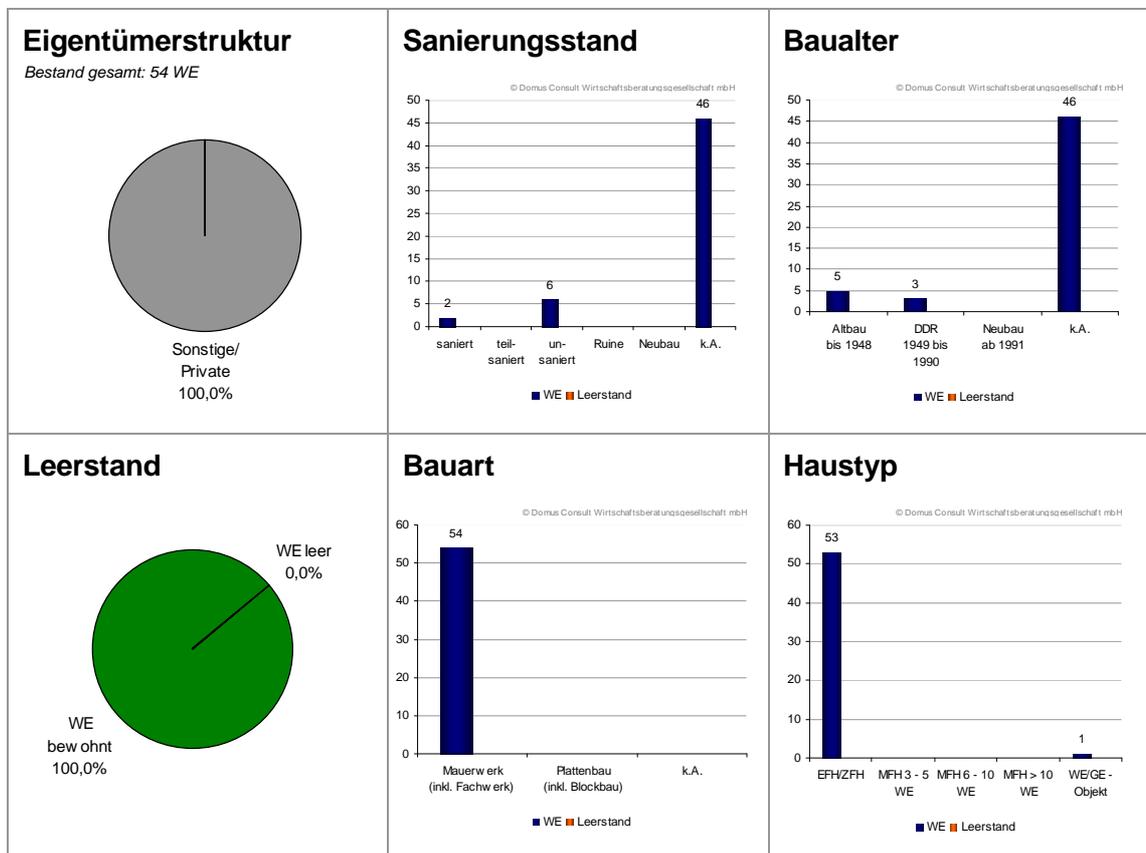
4.4.9.1. (Städtebauliche) Potenziale Neuendorf

| Ortsteil Neuendorf | |
|--|---|
| Priorität | Konsolidiertes Gebiet |
| Potenziale | Attraktiver Wohnstandort |
| Entwicklungsstrategien | Bewahrung des ländlichen Charakters |
| Kernaufgaben / konkrete Handlungsansätze | Kein vordringlicher Handlungsbedarf, ggf. Wegebefestigung |

Der nördlich der Stadt Oderberg gelegene Ortsteil Neuendorf ist ein attraktiver Wohnstandort, der sich seinen ländlichen Charakter erhalten hat. Hier liegen auch die Potenziale von Neuendorf, das grundsätzlich als konsolidiert zu bewerten ist. Ortspezifische Entwicklungspotenziale, z.B. im touristischen oder gewerblichen Bereich, sollten jedoch weiter ausgebaut und die Landwirtschaft als traditionelle Erwerbsgrundlage erhalten werden.

4.4.9.2. Wohnungswirtschaftliche Potenziale Neuendorf

Abbildung 180: Übersicht wohnungswirtschaftliche Potenziale Neuendorf
Quelle: Wohnungszählung 2006



Der nördlich an Oderberg angrenzende Ortsteil Neuendorf umfasst rund 4 % des Gesamtwohnungsbestandes und weist keinen Wohnungsleerstand auf. Der ländliche Charakter des attraktiven Wohnstandortes sollte gewahrt und vor baulicher Überformung bewahrt werden. Ein vordringlicher Handlungsbedarf besteht jedoch nicht.

4.4.10. Definition von Schwerpunktgebieten

Aus der teilräumlichen Analyse lassen sich für einzelne räumliche Schwerpunkte besondere Problemfelder mit Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung erkennen.

Zusammenfassend stellen sich die wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen **Problemfelder in der Stadt Oderberg** wie folgt dar:

- städtebauliche Missstände bedingt durch eine Reihe von leer stehenden und ruinösen Gebäuden bzw. unzureichend gestaltete öffentliche Räume (besonders in Teilbereichen der Innenstadt),
- fehlende Vitalität für den Einzelhandels- und Kleingewerbestandort (Innenstadt),
- unzureichende Gestaltung und Pflege des Wohnumfelds, hohe bauzustandsbedingte Leerstände im Geschosswohnungsbau sowie mangelnde Integration in umliegende Siedlungsbereiche (besonders im nordöstlichen Siedlungsbereich),
- baulicher Verfall und hohe Leerstände entlang wichtiger Ausfallstraßen und damit verbundene negative Außenwirkung (besonders in der südlichen Vorstadt).

Auf dieser Basis werden die nachfolgenden Schwerpunktbereiche definiert, für die problemorientierte Handlungsstrategien und Maßnahmenempfehlungen zu entwickeln sind.

Sowohl unter wohnungswirtschaftlichen als auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten werden das **Sanierungsgebiet der Innenstadt** sowie der **Geschosswohnungsbau im nordöstlichen Siedlungsbereich** mit hohem strukturellen Wohnungsleerstand und städtebaulichen Missständen als Schwerpunktgebiete hervorgehoben.

Im Vergleich zum Sanierungsgebiet der Innenstadt sowie dem Geschosswohnungsbau im nordöstlichen Siedlungsbereich nachrangiger, aber auch beachtlicher Handlungsbedarf besteht für die **übrigen Gebiete der Innenstadt** auf Grund ihrer Bedeutung für das Stadtbild sowie für die **südliche Vorstadt** als Stadteingangsbereich mit ebenfalls größeren Leerstandsproblemen.

4.5. Weitere Ziele und Teilkonzepte (Fortschreibung)

Die nachfolgend dargestellten Perspektiven für weitere Teilkonzepte beziehen sich auf die im Rahmen des STEK 2003 dargestellten und in diesem Konzept aktualisierten Entwicklungsziele und Teilkonzepte. Die informellen Grundlagen dazu sind seit 2003 nicht wesentlich weiterentwickelt worden. Insofern sind die dargestellten Ansätze nicht grundsätzlich neu.

4.5.1. Perspektiven für Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Die seit 1990 deutlich geschrumpften und heute überwiegend kleinteiligen Wirtschaftsstrukturen in Oderberg, die vor allem durch kleine Handels- und Handwerksbetriebe geprägt sind, werden voraussichtlich auch zukünftig die lokale Wirtschaft prägen. Um weitere Schrumpfungen durch Abwanderungen und sinkende Nachfrage zu verhindern bzw. einzuschränken, sollten die ansässigen Gewerbebetriebe durch verbesserte Rahmenbedingungen gestärkt werden. Dazu kann z.B. die Initialisierung oder Unterstützung von Kommunikationsforen oder Netzwerken gehören, in denen wichtige Informationen ausgetauscht oder neue Ideen, Initiativen und Projekte sowie eine möglich Unterstützung durch die Stadt besprochen werden können. Ergänzend sollte, wie bereits im STEK 2003 vorgeschlagen, ein Wirtschaftsbeirat aus Gewerbeverein, der Stadt Oderberg und weiteren für die wirtschaftliche Entwicklung wichtigen Akteuren gegründet werden.

Besonders wichtig ist in diesem Zusammenhang auch die Erhaltung des größten Arbeitgebers der Stadt, die OSB Oderberger Stahlbau GmbH, die Produkte für die Hochsee- und Binnenschifffahrt, aber z.B. auch für den Hoch- und Industriebau sowie den Stahlbrückenbau fertigt. Auch hierfür könnten (Informations-) Netzwerke eine wichtige Rolle spielen.

Wünschenswert aber schwierig werden sich mit großer Wahrscheinlichkeit auch zukünftig die Ansiedlung und Gründung neuer Gewerbebetriebe gestalten. Diesbezüglich empfiehlt sich unter anderem ein größeres Engagement der Stadt Oderberg bei der Beteiligung an bzw. der Zusammenarbeit mit bereits bestehenden Netzwerken und Institutionen, wie z.B. dem Existenzgründernetzwerk Barnim-Uckermark oder der WITO Barnim.

Die in ihrer Bedeutung gesunkene Land- und Forstwirtschaft bietet einige Potenziale in Form wirtschaftlicher Nischen, die besser genutzt werden könnten. Wie bereits im STEK 2003 dargestellt, bestehen beispielsweise gute Perspektiven für den ökologischen Landbau mit Direktvermarktung, d.h. die Herstellung landwirtschaftlicher Erzeugnisse auf der Grundlage möglichst naturnaher Produktionsmethoden und unter Berücksichtigung von Erkenntnissen der Ökologie und Umweltschutz sowie deren anschließende Vermarktung (z.B. die Intensivierung des Anbaus von qualitativ hochwertigem Obst) oder den verstärkten Anbau lokaler nachwachsender Rohstoffe (z.B. Kiefernholz).

Im Allgemeinen sollte auch in Oderberg noch stärker auf Zukunftsbranchen gesetzt werden. Dazu gehören z.B. das bereits etablierte Holzverarbeitende Gewerbe, die Gewinnung und Nutzung regenerativer Energien und das Angebot sozialer Dienstleistungen (vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung insbesondere im Bereich der Seniorenbetreuung).

Vor allem sollte das besondere Lagepotenzial von Oderberg besser genutzt und der Tourismus als Wirtschaftsfaktor weiter ausgebaut werden. Dazu gehört neben der Erweiterung des Gastronomie- und Beherbergungssektors, der Ausweitung von Freizeitangeboten und der Fortsetzung der Sanierungsmaßnahmen im Straßen- und Wegebereich auch ganz besonders eine stärkere Vermarktung der Stadt Oderberg und ihrer Besonderheiten in der Region und vornehmlich auch darüber hinaus. Zu diesem Zweck sollte auch eine stärkere Einbindung der Stadt Oderberg in bereits bestehende regionale und überregionale Tourismus-Netzwerke u.ä. erfolgen.

Im Vordergrund aller Bemühungen der Stadt Oderberg sollten natürlich die Erhaltung der bestehenden und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen stehen, um ein weiteres Abwandern arbeitsfähiger Einwohner zu verhindern. Es bleibt abzuwarten, ob die im Land Brandenburg und im Landkreis Barnim in den letzten Jahren zu beobachtenden leicht sinkenden Arbeitslosenquoten zukünftig auch in Oderberg feststellbar sind. In naher Zukunft ist eine deutliche Erhöhung des Beschäftigungsniveaus in Oderberg jedoch nicht zu erwarten.

Die bestehenden Potenziale sollten jedoch möglichst schnell genutzt werden, damit zumindest mittel- bis langfristig mit einer Stabilisierung und gegebenenfalls einer Verbesserung der Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung gerechnet werden kann.

4.5.2. Perspektiven für Verkehr und technische Infrastruktur

Im Rahmen der derzeitigen notwendigen Weiterführung der Sanierungsmaßnahmen sollte schrittweise auch der Zustand der Wohnstraßen in den innenstadtfernen Wohngebieten verbessert werden. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls die Sicherheit des Fußwegenetzes zu überprüfen und im Bedarfsfall wiederherzustellen.

Zur Entlastung des gesamten innerstädtischen Bereiches gibt es nach Aussagen der Regionalen Planungsstelle Barnim-Uckermark Überlegungen, die Freienwalder Straße in Richtung Osten zu verlegen und entlang der stillgelegten Bahntrasse fortzuführen. Das Raumordnungsverfahren hierzu ist gemäß Regionale Planungsstelle bereits in Vorbereitung. Eine Umsetzung dieser Planung hätte weit reichende Folgen für den entstehenden Siedlungsbereich entlang des Kiefernweges. Für die Entwicklung der Innenstadt als touristischen Anziehungspunkt hätte diese Planung dagegen eine positive Signalwirkung.

Hinsichtlich der Taktzeiten der Busverbindungen zur Kreisstadt Eberswalde und in die Städte Angermünde und Bad Freienwalde sollte in regelmäßigen Abständen überprüft werden, ob die Taktzeiten noch den Bedürfnissen der Bewohner entsprechen. Hierfür bietet sich beispielsweise eine Fahrgastzählung oder -befragung an. Dieses Thema könnte durch die Stadt Oderberg beispielsweise in den jährlichen Regionalkonferenzen der Landkreise Barnim und Uckermark thematisiert werden. Darüber hinaus sollten vor dem Hintergrund einer Begünstigung des Tourismus – wie bereits im STEK 2003 angeregt – erweiterte touristische ÖPNV-Angebote an den Sommerwochenenden sowie Möglichkeiten der Fahrradbeförderung erörtert werden.

Die Wirtschaftlichkeit einer Wiederinbetriebnahme der stillgelegten Bahnstrecke Oderberg – Bad Freienwalde erscheint auf Grund einer zu erwartenden geringen Auslastung derzeit fraglich. Dennoch sollten die Möglichkeiten einer Wiederinbetriebnahme durch einen privaten Betreiber geprüft werden.

Die Lagegunst Oderbergs inmitten zahlreicher Wasserstraßen sollte touristisch stärker genutzt und gezielter in Richtung Berlin vermarktet werden, um gerade die Aufmerksamkeit dieses Klientels für den Raum Oderberg zu gewinnen. Das Rad- und Fußwegenetz sollte weiter verbessert werden.

Aus der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung könnte sich langfristig Anpassungsbedarf bei der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ergeben. Davon betroffen sind i.d.R. bzw. im Falle flächenhafter Abrisse – wie die Erfahrung aus anderen, allerdings überwiegend größeren, Stadtumbau-Kommunen zeigt – insbesondere die Leitungsnetze für Fernwärme, Schmutzwasser und ggf. Trinkwasser.

Bei der Fernwärmeversorgung kann die Wirtschaftlichkeit und in einzelnen Fällen die Funktionstüchtigkeit des Leitungssystems durch die reduzierten Abnahmemengen beeinträchtigt werden. Im Bereich der Schmutzwasserentsorgung kann auf Grund der geringeren Durchflussmengen ein erhöhter Unterhaltungsaufwand (Kanalspülungen) erforderlich sein. Bezüglich der Trinkwasserversorgung kann der geringere Verbrauch zu längeren Verweilzeiten des Wassers in den Leitungen und damit verbundener Beeinträchtigung der Wasserqualität führen. Das Trinkwassernetz der Stadt Oderberg sollte jedoch – unter Berücksichtigung des derzeitigen und voraussichtlichen zukünftigen Bedarfs – grundlegend saniert werden.

In Absprache mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen ist zu klären, ob auch der Anlagenbestand und die Leitungsnetze in Oderberg zukünftig von den geschilderten Problemen betroffen sein könnten. Eine Analyse der mit einem Rückbau verbundenen Folgen für die technische Infrastruktur in Oderberg und das Aufzeigen von Lösungen sowie eine diesbezügliche Abstimmung mit den Medienträgern ist jedoch – wenn überhaupt – erst in einem späteren Stadium der Maßnahmenplanung erforderlich, da die bisher abgestimmten Abrissmaßnahmen eher punktuell, d.h. nicht flächendeckend, geplant sind und auch hinsichtlich ihres Umfangs keine wesentliche Beeinträchtigung der technischen Infrastruktur erwarten lassen. Dennoch ist eine frühzeitige Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen notwendig, insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass im Abwasserbeseitigungskonzept des ZWA Eberswalde für die Abwassernetze für 2006 bis 2010 u.a. sogar eine mögliche Erweiterung im Bereich Herman-Seidel-Straße / Freienwalder Straße als nach 2010 nochmals zu prüfende Maßnahme festgehalten wurde.

Keine nennenswerten Schwierigkeiten sind im Zusammenhang mit der Gas- und Elektrizitätsversorgung zu erwarten. Im Bereich Elektrizitätsversorgung ist laut E.ON edis AG der derzeitige Bedarf durch die bestehende Netzstruktur gewährleistet. Eine Erweiterung oder Verstärkung des Netzes ist für das Unternehmen zurzeit nicht absehbar.

4.5.3. Perspektiven für die soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Bevölkerungsentwicklung führt neben den Auswirkungen auf den Wohnungsbedarf auch zu einem Anpassungsbedarf im Bereich der sozialen Infrastruktur. Des Weiteren entfallen durch den Verlust des Status eines Grundzentrums für Oderberg auch wichtige Versorgungsfunktionen im Bereich der sozialen und kulturellen Infrastruktur.

Die Anzahl der Schulen und Kitas hat sich in Oderberg und den umliegenden Gemeinden bereits in den letzten Jahren deutlich reduziert. Gleichzeitig wurden bestehende Einrichtungen saniert und stärker an die Bedürfnisse von Kindern und Eltern angepasst. Die Einrichtungen liegen im Zentrum von Oderberg sowie im an den nordöstlichen Siedlungsbereich angrenzenden Steinlager. Sie dienen damit zum einen der funktionalen Stärkung der Innenstadt und befinden sich zum anderen an Einwohnerschwerpunkten. Auf Grund einer derzeitig stabilen Auslastung dieser Einrichtungen wird hier zunächst kein weiterer vordringlicher Handlungsbedarf gesehen. Die zukünftige Entwicklung bedarf vor dem Hintergrund der Demografieentwicklung jedoch einer regelmäßigen Beobachtung.

Auch die sozialen Einrichtungen für Senioren haben sich durch Modernisierung und Erweiterung des Angebots gegenüber 2003 bereits verbessert. Ihre Kapazitäten erscheinen zurzeit ausreichend, sollten jedoch auf Grund der demografischen Entwicklung ebenfalls genau beobachtet werden.

Die kulturellen Angebote sind auf Grund der schlechten Finanzsituation der Stadt Oderberg auch zukünftig gefährdet, da ihre finanzielle Unterstützung nicht zu den Pflichtaufgaben einer Kommune, sondern zu den so genannten freiwilligen Ausgaben gehört. Hier sollte vermehrt auf private Initiativen zurückgegriffen und Fördermöglichkeiten in Anspruch genommen werden, damit das kulturelle Angebot der Stadt Oderberg für ihre Einwohner und für Touristen nicht nur erhalten sondern noch attraktiver wird.

Bei der medizinischen sowie der sonstigen sozialen Infrastruktur wird gegenwärtig kein dringender Anpassungsbedarf gesehen.

4.5.4. Perspektiven für Naturschutz und Landschaftspflege

Aus der besonderen Lage der Stadt Oderberg inmitten einer Vielzahl von Schutzgebieten (u.a. Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin, Breitefenn, Pimpinellenberg, Niederoderbruch) resultiert eine besondere Verantwortung gegenüber Natur und Landschaft. Dementsprechend sind v.a. auch bei der Stadtentwicklung und im Bereich Wirtschaft und Tourismus dem Natur- und Landschaftsschutz eine hohe Bedeutung beizumessen und seine Ziele zu berücksichtigen.

Im § 1 des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie folgt festgelegt (vgl. auch STEK 2003):

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.“ Daraus ergeben sich sowohl Restriktionen als auch Potenziale für eine ökologische und nachhaltige Stadtentwicklung.

Der Landschaftsrahmenplan für das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin sieht für den Teilraum „Choriner Endmoränenbogen“, zu dem ein Großteil des Oderberger Stadtgebietes gehört, vor allem den Schutz und Erhalt der vielschichtigen Natur- und Kulturlandschaft vor. Die zukunftsorientierte und umweltverträgliche Entwicklung von Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft sollte gefördert werden, ebenso die (Weiter-) Entwicklung landschaftsbezogener Erholungsformen und des Tourismus. Dabei sollten Konflikte zwischen Naturschutz und Erholung vermieden werden. Die ursprünglichen und historisch gewachsenen Landschafts- und Ortsbilder sowie Siedlungsstrukturen sollten unter landschaftlichen und kulturhistorischen Gesichtspunkten erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Der Bereich Niederoderbruch, der kleinere südliche Teilbereiche von Oderberg umfasst, sollte sich nach dem Landschaftsrahmenplan zu einem Schwerpunktgebiet für den Naturschutz in den Niederungsbereichen entwickeln. Die Erholungsmöglichkeiten für die Sport- und Ausflugsschiffahrt auf der Oder-Havel-Wasserstraße sowie für Wasserwanderer auf dem Finowkanal sollten verbessert werden, wobei Konflikte zwischen Land-

wirtschaft und Gewässerunterhaltung sowie Boden- und Vogelschutz weitgehend entschärft werden sollten.³¹

Hinsichtlich detaillierter Maßnahmenvorschläge (z.B. Schaffung eines Biotopenverbundsystems, stärkere Einbindung von Land- und Forstwirtschaft in den Erhalt und die Pflege der Kulturlandschaft, bessere Vernetzung von Erholungsbereichen, mehr Öffentlichkeitsarbeit) wird auf das STEK 2003 verwiesen. Zusammenfassend ist hervorzuheben, dass für eine nachhaltige Stadt- und Landschaftsentwicklung eine enge Zusammenarbeit bzw. Abstimmung der verschiedensten Bereiche und Maßnahmen von entscheidender Bedeutung ist.

4.5.5. Perspektiven für Grün- und Freiflächen

Wie schon im STEK 2003 konstatiert, kommt dem Erhalt und der Weiterentwicklung des bestehenden Grün- und Freiflächennetzes im Rahmen der Stadtentwicklung und unter Berücksichtigung der landschaftlichen Besonderheiten, vor allem aber auch im Hinblick auf den Tourismus, ebenfalls eine große Bedeutung zu. Wichtig ist auch hier eine stärkere Vernetzung von Grün- und Freiflächen unterschiedlichen Charakters untereinander sowie mit anderen Sektoren, wie z.B. den landwirtschaftlichen Erholungsmöglichkeiten.

Sofern Freiraumelemente und öffentliche Plätze nicht gut zugänglich oder ihre Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigt sind, sollten diese wieder zugänglich gemacht bzw. wiederhergestellt werden. Dies gilt beispielsweise für die Festungsrue „Bärenkasten“ als beliebtem, aber durch die Lage inmitten von Kleingärten bzw. Wochenendgrundstücken beeinträchtigtem und ungünstig erreichbarém Ausflugsziel für Einwohner und Touristen.

Insgesamt sollte durch eine geordnete Siedlungsentwicklung eine weitere Zersiedelung der Stadt vermieden werden. So sollten bauliche Entwicklungen im Außenbereich gebremst werden.

Insbesondere in den Siedlungsbereichen, vor allem den nördlichen, sind die öffentlichen Räume weiter aufzuwerten. Hier sollte – auch vor dem Hintergrund der knappen Finanzmittel der Stadt und um eine breite Akzeptanz von Maßnahmen zu erreichen – versucht werden, die Anwohner in die Planung und Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen einzubeziehen. In diesem Zusammenhang sollte besonders die bedarfsgerechte Ausstattung mit Sport- und Spielplätzen verbessert werden.

³¹ Vgl. Landschaftsrahmenplan Schorfheide-Chorin.

Im Blick auf den (Wasser-) Tourismus kommt insbesondere einer weiteren Ausgestaltung und einem besseren Zugang der Uferbereiche der Alten Oder eine große Bedeutung zu.

Des Weiteren ist nach wie vor die Möglichkeit eines so genannten sanften bzw. naturnahen Tourismus im Bereich des Oderberger Sees zu prüfen, dessen Nutzung wegen seiner Ausweisung als Naturschutzgebiet allerdings starken Beschränkungen unterliegt. Dennoch könnten sich aus den Nutzungsmöglichkeiten dieses wichtigen Freiraumelements Bereicherungen insbesondere für den Tourismus ergeben.

4.5.6. Perspektiven für Tourismus und Erholung

Trotz der Verbesserung der touristischen Angebote in den letzten Jahren birgt der Tourismus für Oderberg und die Region noch ein großes Entwicklungspotenzial. Dieses sollte auch genutzt werden, indem die touristischen Angebote und die Infrastruktur weiter ausgebaut und mit den Planungen des Landkreises besser abgestimmt werden.

Oderberg befindet sich im ländlichen Raum, ca. 90 km von Berlin entfernt. Bei dieser Entfernung bestehen noch relativ gute Chancen für einen stärkeren Tagestourismus bzw. Wochenend- oder Kurzausflüge. Wichtig ist hierfür vor allem die Erhöhung des Bekanntheitsgrades der Stadt Oderberg – sowohl als eigenständiger Anziehungspunkt mit attraktiven Angeboten als auch als sehenswerter Bestandteil der Barnimer Urlaubsregion. In diesem Zusammenhang sollte beispielsweise stärker auf bereits bestehende regionale Fremdenverkehrsnetzwerke und etablierte Regionalmarken zurückgegriffen werden.

Das Integrierte ländlichen Entwicklungskonzept 2005 (ILEK) für den Landkreis Barnim sieht u.a. die Förderung der Entwicklungsachse Finowkanal / Langer Trödel vor, zu der auch Oderberg gehört. Danach sollen insbesondere die gemeinsame touristische Vermarktung der Region (z.B. durch stärkere räumliche und inhaltliche Vernetzung touristischer Angebote) und die Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur (z.B. durch eine intensivere Verknüpfung der Gemeinden mit dem regionalen und überregionalen Wegenetz) gefördert werden. Hier könnte sich Oderberg stärker einbringen, um auch von den Fördermöglichkeiten zu profitieren.

Des Weiteren sollten – wie auch im Landschaftsrahmenplan Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin festgehalten – einheimische Produkte und Spezialitäten in und über die Region hinaus besser vermarktet werden, wie das z.B. mit der „Regionalmarke Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin“ bereits geschieht. Auch hier bestehen Nutzungspotenziale für die Stadt Oderberg durch Zusammenarbeit mit regionalen Institutionen,

wie der Reservatsverwaltung des Biosphärenreservats Schorfheide-Chorin oder der WITO.

Insgesamt liegt der Handlungsschwerpunkt für den Bereich Tourismus in der deutlichen Verstärkung der Öffentlichkeitsarbeit durch die Stadt, um den Bekanntheitsgrad der bestehenden Angebote auch über die Region hinaus zu erhöhen. Durch eine bessere Vernetzung mit anderen Institutionen könnte dadurch der Tourismus trotz der schlechten Finanzlage der Stadt gefördert werden.

4.5.7. Perspektiven für Forst- und Landwirtschaft

Für die Forst- und Landwirtschaft in der Stadt und Region Oderberg haben der Erhalt und die Pflege der Kulturlandschaft eine besondere Bedeutung. Umwelt- und Naturschutz sind heute bestimmende Einflussfaktoren. Dies ist mit Einschränkungen bei der Bewirtschaftung, aber auch mit Chancen für eine nachhaltige Entwicklung bzw. Neuausrichtung dieser einstmals so wichtigen und heute weniger bedeutenden Wirtschaftszweige verbunden.

Insbesondere die Verflechtungen mit dem Bereich Tourismus bieten Entwicklungspotenziale – sofern beispielsweise die regionalen Produkte und Dienstleistungen stärker vermarktet werden.

Im Bereich Forstwirtschaft stehen die Entwicklungschancen auf Grund der guten Holzqualität einerseits und der durch die Kategorisierung der Holzverarbeitenden Wirtschaft als eine der zu fördernden Wachstumsbranchen andererseits gut. In diesem Zusammenhang sollte auch die Kooperation mit der Fachhochschule Eberswalde gesucht bzw. verstärkt werden, z.B. bei der Entwicklung und Umsetzung neuer Technologien. Dies könnte auch zur Schaffung neuer Arbeitsplätze beitragen.

In der Landwirtschaft sollte weiter auf eine ökologische Landbewirtschaftung und Tierhaltung gesetzt werden. Auf der Basis des Integrierten ländlichen Entwicklungskonzepts 2005 (ILEK) für den Landkreis Barnim bestehen zudem Fördermöglichkeiten im Bereich der ländlichen Infrastruktur. Besonders in der Landwirtschaft bietet sich eine Direktvermarktung der Produkte an, da die Nachfrage nach Qualitätsprodukten mit eindeutigem Herkunftsnachweis – insbesondere bei Lebensmitteln – steigt und diese auch besonders bei Touristen sehr beliebt sind.

Es gibt – wie im STEK 2003 beschrieben – eine Vielzahl möglicher Projekte und Initiativen, die zur Stärkung von Land- und Forstwirtschaft und einer Erweiterung und Attraktivitätssteigerung touristischer Angebote gleichermaßen beitragen können. Der Stadt Oderberg sind durch ihre sehr angespannte Finanzlage bei der Umsetzung allerdings

enge Grenzen gesetzt. Daher ist insbesondere auch in diesem Bereich private Initiative gefragt, die allerdings durch stärkere Vernetzung und bessere Information durch die Stadt maßgeblich unterstützt werden kann.

4.5.8. Zukünftige Entwicklung der kommunalen Finanzen und Handlungsmöglichkeiten

Die Stadt Oderberg ist seit mehreren Jahren hoch verschuldet und hat trotz Sparmaßnahmen keinen ausgeglichenen Haushalt. Der finanzielle Handlungsspielraum ist daher sehr eingeschränkt. Es fehlen die finanziellen Mittel für wichtige Investitionen, zumal auch Fördermöglichkeiten auf Grund des nicht leistbaren kommunalen Miteleistungsanteils teilweise nicht in Anspruch genommen werden können.

Eine Änderung dieser Situation ist derzeit nicht absehbar. Insbesondere auf Grund des demografischen Wandels werden die Einnahmen der Stadt in den nächsten Jahren voraussichtlich weiter sinken, während die Ausgaben (z.B. im sozialen Bereich) weiter steigen werden. Eine belastbare Prognose der zukünftigen Finanzlage von Oderberg ist allerdings nicht möglich. Dennoch sollten Investitionen weiterhin nach strengen Kriterien geplant und durchgeführt werden. Weitere Einsparmöglichkeiten sollten genutzt werden.

Damit die Einsparungen jedoch nicht zu Lasten der Attraktivität der Stadt Oderberg für ihre Bewohner und Besucher gehen, sollten die begonnenen Sanierungsmaßnahmen im Innenstadtbereich unbedingt fortgeführt und Einsparungen im kulturellen und sozialen Bereich nach Möglichkeit vermieden werden.

Des Weiteren wird privaten Initiativen in der Zukunft ein noch größeres Gewicht zukommen. Diese sollten zumindest durch ein breites Informationsangebot unterstützt werden. Außerdem sollte überprüft werden, ob und inwiefern private Projekte mit einem vergleichsweise geringen kommunalen Miteleistungsanteil auch finanziell unterstützt werden können. Hier sollten Investitionsvorhaben genauestens hinsichtlich ihrer Bedeutung einerseits und ihres kommunalen Finanzbedarfs andererseits gegeneinander abgewogen werden, um die Finanzmittel so effektiv wie möglich einzusetzen und einen möglichst hohen Nutzen für die Stadt Oderberg insgesamt zu erzielen.

5. Maßnahmenplanung

5.1. Abgestimmte städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Maßnahmenplanung

In diesem Abschnitt wird nach einer allgemeinen Darstellung möglicher Maßnahmentypen im Rahmen des Stadtumbaus – insbesondere zur Anpassung des Wohnungsmarktes – kurz der Prozess der Erarbeitung von Maßnahmenvorschlägen innerhalb des Einflussbereiches der KGW und der Stadt skizziert, um dann das konkrete Ergebnis der Abstimmungen aufzuzeigen. Die Stadt Oderberg hat in diesem Zusammenhang – in Ergänzung zu den wohnungswirtschaftlichen Maßnahmenplanungen – einen kurzen Überblick über ihre Maßnahmenplanung im Bereich der Aufwertung von Stadtquartieren gegeben.

5.1.1. Maßnahmentypen

Bevor die konkreten Maßnahmenvorschläge für die Stadt Oderberg erläutert werden, soll hier kurz dargestellt werden, welche Maßnahmentypen im Rahmen der Anpassung des Wohnungsmarktes allgemein unterschieden werden können.

Grundsätzlich wird dabei in bestandsreduzierende Maßnahmen und Maßnahmen zur Aufwertung von Beständen, d.h. der Bestandsentwicklung und Pflege, wie folgt unterschieden:

- Bestandsverminderung
 - Abriss
 - Teilrückbau
 - Umnutzung / Stilllegung
- Bestandsentwicklung und -management
 - Sanierung / Modernisierung / Aufwertung
 - Neubau
 - Erhaltung
- Sonstige Maßnahmen (z.B. Verkauf)
- Beobachtung.

5.1.1.1. Bestandsreduzierung

- **Abriss**

Unter Abriss wird im Rahmen dieses ISTEK der vollständige Abriss eines Gebäudes verstanden. Es wird also eine Beräumung des Geländes impliziert, ohne jedoch eine mögliche Nachnutzung festzulegen.

In jedem Fall muss das Grundstück nach Abriss des Gebäudes wieder hergerichtet werden. Dies kann durch Schaffung von Grünflächen ebenso geschehen wie bei entsprechender Eignung durch eine bauliche Nachnutzung durch kleinteilige Bebauung, z.B. Einfamilien- und Reihenhäuser oder gewerbliche Bauten.

- **Teilrückbau**

Unter Teilrückbau wird im Rahmen dieses ISTEK sowohl der geschossweise Rückbau als auch der Rückbau von einzelnen Segmenten eines Objekts verstanden. In der Regel ist davon auszugehen, dass bei einem teilweisen Rückbau die verbleibenden Wohnungen des Objektes saniert werden.

Im derzeitigen Planungshorizont wird davon ausgegangen, dass ein Teilrückbau von Objekten wegen der damit verbundenen relativ hohen Kosten zunächst nicht in Frage kommt. Ungeachtet dessen soll jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass in der Zukunft, z.B. für einige der derzeit unter verstärkte Beobachtung gestellten Objekte, ein Teilrückbau sinnvoll sein kann. Das entscheidende Kriterium für den Entschluss, Objekte durch Teilrückbau umzugestalten, wird aber auch weiterhin die Frage nach den Gesamtkosten und des damit in Zusammenhang stehenden Spielraumes in der Finanzierungsgestaltung sein.

- **Umnutzung / Stilllegung**

Unter Umnutzung bzw. Stilllegung wird im Rahmen des ISTEK jede Maßnahme verstanden, durch die eine bisherige Wohnnutzung aufgegeben wird, so dass ein Objekt dem Wohnungsmarkt nachhaltig nicht mehr zur Verfügung steht, ohne dass ein Abriss oder Rückbau erfolgt. Dabei kann es sich sowohl um eine dauerhafte gewerbliche Nutzung eines Objekts handeln, aber auch um das Abmelden und Verschließen eines Objekts, das nicht abgerissen werden soll, aber auch für eine Sanierung dauerhaft nicht in Frage kommt.

5.1.1.2. Bestandsentwicklung und Bestandsmanagement

Voraussetzung für die Sicherung einer langfristigen Marktfähigkeit der Bestände ist deren Anpassung durch eine nachfragegerechte Bestandsentwicklung.

Darüber hinaus ist die Schaffung nachfragegerechten Wohnraums eine unmittelbare Voraussetzung, um bei einem geplanten Abriss eines Gebäudes das Umzugsmanagement erfolgreich, das heißt mit einem möglichst geringen Verlust von Mietern, durchführen zu können.

Nur im Ausnahmefall steht ein zum Abriss vorgesehenes Objekt bereits zu 100 % leer, wenn mit den Vorbereitungen des Abrisses begonnen wird. Im Regelfall ist noch mindestens die Hälfte der Wohnungen bewohnt, so dass für die Mieter adäquate Umsetzwohnungen gefunden werden müssen, die in der Regel mindestens teilsaniert, wenn nicht vollständig saniert sein müssen, um den Mieter zum Umzug zu bewegen. Gleichzeitig weisen Objekte, die für eine Sanierung zum Zweck der langfristigen Erhaltung in Frage kommen, regelmäßig keinen entsprechend hohen Leerstand auf. Dementsprechend müssen in der Regel wesentlich mehr Wohnungen saniert werden bzw. mehr leerstehende sanierte Wohnungen vorhanden sein, als Wohnungen abgerissen werden, wobei diese Kalkulation fast den idealtypischen Fall modelliert, dass jeder Mieter in ein beliebiges Objekt umzusetzen ist. Für die Vielschichtigkeit von Mieterwünschen wäre also im Prinzip ein zusätzlicher Puffer zu kalkulieren, der in der Realität jedoch von den bereits sanierten, leer stehenden kommunalen Wohnungen gebildet wird.

▪ Aufwertung / Modernisierung / Sanierung

Unter den Oberbegriffen „Aufwertung / Modernisierung / Sanierung“ werden Maßnahmen von sehr unterschiedlichem Umfang zusammengefasst, wie z.B.:

- Komplexsanierung,
- Teilsanierung,
- Restsanierung einzelner Gewerke bei bereits teilsanierten Gebäuden,
- Aufwertung von Wohnobjekten, z.B. durch Neuerrichtung von Balkonen,
- Aufwertung/Veränderung von Wohnungen, z.B. durch Grundrissveränderungen,
- Aufwertung im Wohnumfeldbereich.

Maßnahmenträger kann sowohl die KGW als auch die Stadt in ihrer Eigenschaft als Eigentümer einzelner Wohnobjekte sein.

Sanierung/Modernisierung und Aufwertung sind sachlich zum Teil identisch, eine Abgrenzung ist im Zweifel am jeweiligen Förderhintergrund für entsprechende Einzelmaßnahmen festzumachen.

▪ **Neubau**

Es wird davon ausgegangen, dass in Zukunft von Seiten der KGW und der Stadt innerhalb ihres Bestandes grundsätzlich keine Neubauvorhaben im Geschosswohnungsbau betrieben werden. Gleiches gilt für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Soweit dafür ein Markt besteht, gehören KGW und Stadt nicht zu den Akteuren, die unter den derzeitigen wirtschaftlichen Bedingungen als Bauherren in Frage kommen.

▪ **Erhaltung**

Mit dem Maßnahmentyp Erhaltung werden solche Objekte bezeichnet, bei denen innerhalb des aktuellen Planungshorizonts kein Handlungsbedarf besteht. Das heißt, dass weder eine umfangreiche Sanierung noch ein Abriss oder Teilrückbau vorgesehen ist. Instandhaltungsmaßnahmen können jedoch bei diesen Objekten auch innerhalb des Planungshorizonts notwendig werden.

▪ **Sonstige Maßnahmen**

Neben den vorgenannten Maßnahmenvorschlägen gibt es selbstverständlich noch eine Vielzahl von Maßnahmen, die dazu beitragen können, ein Objekt oder mehrere räumlich zusammenhängende Wohnobjekte wettbewerbsfähig zu gestalten. Diese Maßnahmen sind jedoch hinsichtlich ihres Konkretisierungsgrades eher konkretisierenden teileräumlichen Entwicklungskonzepten oder der Planung jedes einzelnen Unternehmens bzw. Eigentümers vorbehalten. Als sonstige Maßnahmen kommen z.B. in Frage:

- Verkauf,
- Serviceleistungen für Senioren,
- Concierge-Service oder
- Quartiersmanagement.

5.1.1.3. Beobachtung

Für bestimmte Objekte ist es sinnvoll, eine Maßnahmenkonkretisierung erst in Reaktion auf die Ergebnisse des zukünftigen Monitoring vorzunehmen. Mit dem Maßnahmenvorschlag „Beobachtung“ wurden dabei die Objekte gekennzeichnet, die in Abhängigkeit von der Entwicklung der Rahmenbedingungen und der betriebswirtschaftlichen Bewertung später möglicherweise sowohl für einen späteren Abriss als auch für eine Erhaltung bzw. weitere Sanierung oder Aufwertung in Frage kommen könnten. Im letzteren

Fall soll die Beobachtung dazu dienen, durch eine tiefergehende Überprüfung der Sanierungs- oder Aufwertungsentscheidung im Rahmen des Monitoring mögliche Fehlinvestitionen zu vermeiden.

In jedem Fall wird für die Objekte oder Objektgruppen, die unter Beobachtung gestellt werden sollen, ein noch intensiveres Monitoring in kürzeren Zeitabständen, als dies generell für die Konzeptüberprüfung vorgesehen ist, empfohlen. Sinnvoll wären hier z.B. jährliche Kontrollstufen.

5.1.2. Prozess der Erarbeitung von Maßnahmenvorschlägen

Mit der Erarbeitung von objektkonkreten Maßnahmenvorschlägen wurde im November 2006 begonnen, nachdem die Ergebnisse der Wohnungs- und Leerstandsanalyse, der Portfolioanalyse und der Mieterbefragung sowie zu den Teilräumen insgesamt wesentliche Aussagen zu den Potenzialen auf der Angebots- und auf der Nachfragerseite vorlagen und durch die DOMUS Consult präsentiert wurden. Auf dieser Basis hat die DOMUS Consult unter Einbeziehung der städtebaulichen Rahmenbedingungen und der wirtschaftlichen Machbarkeit mit den einzelnen Akteuren Maßnahmenvorschläge erarbeitet. Im I. Quartal 2007 erfolgten dann die Vorstellung und weitere Abstimmung der Maßnahmenplanung mit den beteiligten Akteuren nach Umfang und Teilräumen.

5.1.3. Geplante Aufwertungsmaßnahmen der Stadt Oderberg

Auf Grund der angespannten Finanzlage der Stadt Oderberg können derzeit nur nach strengen Kriterien ausgewählte Investitionsvorhaben durchgeführt werden (vgl. Abschnitte 3.12. und 4.5.8.). Bis zum Jahr 2012 sind folgende Baumaßnahmen geplant:

Abbildung 181: Baumaßnahmen der Stadt Oderberg 2012
Quelle: LDS, Darstellung Domus Consult

| Bauvorhaben - Gebiet / Objekt | Maßnahme | Jahr |
|--|--|-----------|
| Rittergasse einschl. Brücke zum Parkplatz Schwedter Str. | Straßenbau - Sanierung | 2007/2008 |
| Angermünder Straße 4. BA | Straßenbau - Sanierung mit Weiterführung bis Schwedter Straße | 2008/2009 |
| Oberkietz 2. BA | Straßenbau - Sanierung einschl. Anbindung Puschkinufer an die Schwedter Straße | 2010/2011 |
| Rathaus Oderberg | Hochbau - Hüllensanierung | 2009/2010 |
| diverse Gassen der Berliner Straße | Straßenbau: Sanierung diverser Gassen der Berliner Straße | 2011/2012 |

Die aufgeführten Maßnahmen beziehen sich alle auf das Sanierungsgebiet der Innenstadt und stellen eine Weiterführung der bereits erfolgten Sanierungsmaßnahmen dar.

Sie entsprechen der Gebietskategorisierung als Aufwertungsgebiet mit dem Stadtraum höchster Bedeutung, in dem stabilisierende und funktionsstärkende Maßnahmen Vorrang vor Maßnahmen in anderen Teilbereichen haben. Diese Maßnahmen tragen zur attraktiveren Gestaltung der Innenstadt für Bewohner und Touristen bei, sind jedoch nicht ausreichend.

Es sollte überprüft werden, wie ohne bzw. mit relativ geringem Einsatz kommunaler Finanzmittel private Investoren sowie andere öffentliche und nichtöffentliche Träger für darüber hinausgehende Aufwertungsmaßnahmen – z.B. Sanierung / Umnutzung leer stehender Gebäude oder Umgestaltung öffentlicher Räume, insbesondere in den Uferbereichen – zur Belebung der Innenstadt gewonnen werden können.

5.1.4. Abgestimmte wohnungswirtschaftliche Maßnahmenvorschläge

Für den Bestand der KGW und der Stadt Oderberg – der im Rahmen der Portfolioanalyse genau untersucht wurde – wurden objektkonkrete Maßnahmen erarbeitet und hinsichtlich ihres Umfangs in den einzelnen Teilräumen abgestimmt. Dabei wurde für die geplanten Abrissmaßnahmen eine grobe zeitliche Ablaufplanung bestimmt. Die Abrissplanung steht dabei unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit (vgl. auch Kapitel 6).

Hinsichtlich des Zeitrahmens wurde bei der Abrissplanung wie folgt unterschieden:

- kurz- bis mittelfristiger Planungshorizont: bis einschließlich 2012,
- mittel- bis langfristiger Planungshorizont: 2013 bis 2020.

Im Überblick stellen sich die abgestimmten Maßnahmenvorschläge für den Wohnungsbestand der KGW und der Stadt Oderberg wie folgt dar:

Mit dem derzeit geplanten Abriss von insgesamt 99 WE (bzw. 106 WE bei Einbeziehung der für einen Verkauf oder Abriss vorgesehenen Objekte) im Bestand von KGW und Stadt soll ein Großteil des derzeitigen Leerstands abgebaut werden.

Tabelle 22: Abgestimmte Maßnahmenvorschläge – Übersicht Oderberg gesamt

| Maßnahmenplan KGW (& Stadt) nach Teilräumen Stand: Januar 2007 | Gesamt | |
|---|------------|---------------|
| | WE | % |
| Erhaltung | 53 | 15,5% |
| Aufwertung | 127 | 37,2% |
| Beobachtung | 48 | 14,1% |
| Verkauf / Aufwertung | 7 | 2,1% |
| Verkauf / Abriss | 7 | 2,1% |
| Abriss | 99 | 29,0% |
| Gesamt | 341 | 100,0% |

Von den 99 für einen Abriss vorgesehenen Wohnungen sollen voraussichtlich insgesamt rund 40 WE (bzw. 40 % des geplanten Abrissvolumens) kurz- bis mittelfristig (bis 2012) und rund 60 WE (bzw. ca. 60 %) mittel- bis langfristig (2013 bis 2020) zurückgebaut werden.

Mit einem Abrissvolumen von maximal 106 WE könnten insgesamt immerhin 36,2 % des laut Positivszenario für 2020 prognostizierten strukturellen Wohnungsüberhangs

beseitigt werden. Bezogen auf das Negativszenario entspricht dies noch 28,1 % des Überhangs.

Betrachtet man die derzeit maximal geplante Abrissmenge in Relation zum Anteil der KGW und der Stadt Oderberg am Leerstand, so entspricht diese einem Anteil am daraus resultierenden Rückbaubedarf im Bestand der beiden ISTEK-Akteure (bis 2020 151 WE im Positivszenario bzw. 194 WE im Negativszenario; vgl. Abschnitt 4.2.2.2.) von 72,2 % im Positivszenario bzw. 56,2 % im Negativszenario. Der entsprechende Rückbaubedarf kann nach dieser Berechnung nicht vollständig gedeckt werden.

Bezogen auf den Anteil der KGW und der Stadt Oderberg am gesamten Wohnungsbestand entspricht die derzeit maximal geplante Abrissmenge allerdings sogar einem Anteil am daraus resultierenden Rückbaubedarf im Bestand der beiden ISTEK-Akteure (bis 2020 76 WE im Positivszenario bzw. 97 WE im Negativszenario; vgl. Abschnitt 4.2.2.2.) von 143,4 % im Positivszenario bzw. 112,4 % im Negativszenario. Nach dieser Berechnung der Rückbauanteile läge die derzeit maximal geplante Abrissmenge also deutlich über dem notwendigen Rückbaubedarf.

Weitere mögliche Abrissobjekte werden sich ebenso wie weitere mögliche Sanierungsobjekte vorwiegend aus den Beobachtungsobjekten rekrutieren, ohne dass bereits jetzt darüber Aussagen gemacht werden sollen, um welche Objekte es sich dabei handeln könnte.

Die abgestimmten wohnungswirtschaftlichen Maßnahmenvorschläge stellen sich nach Teilräumen – in denen KGW und Stadt über Wohnungsbestände und somit über direkte Handlungsmöglichkeiten verfügen – wie folgt dar:

Abbildung 182: Abgestimmte Maßnahmenvorschläge Oderberg gesamt – ISTEK-Akteure

| Maßnahmenplan KGW (& Stadt) nach Teilräumen <i>Stand: Januar 2007</i> | Innenstadt - Sanierungs- gebiet | | NÖ Siedlungs- bereich - Ge- schosswohn.bau | | Südliche Vorstadt | | Splitter- siedlungen | | Übrige Gebiete | | Gesamt | |
|--|---------------------------------------|---------------|--|---------------|----------------------|---------------|-------------------------|---------------|----------------|---|------------|---------------|
| | WE | % | WE | % | WE | % | WE | % | WE | % | WE | % |
| Erhaltung | 17 | 27,0% | 36 | 17,5% | | | | | | | 53 | 15,5% |
| Aufwertung | 35 | 55,6% | 70 | 34,0% | 22 | 45,8% | | | | | 127 | 37,2% |
| Beobachtung | | | 40 | 19,4% | 8 | 16,7% | | | | | 48 | 14,1% |
| Verkauf / Aufwertung | 7 | 11,1% | | | | | | | | | 7 | 2,1% |
| Verkauf / Abriss | 4 | 6,3% | | | 3 | 6,3% | | | | | 7 | 2,1% |
| Abriss | | | 60 | 29,1% | 15 | 31,3% | 24 | 100,0% | | | 99 | 29,0% |
| Gesamt | 63 | 100,0% | 206 | 100,0% | 48 | 100,0% | 24 | 100,0% | | | 341 | 100,0% |

Tabelle 23: Bestand der sonstigen bzw. privaten Eigentümer Oderberg gesamt zum Vergleich

| Sonstiger Bestand nach Teilräumen Stand: Januar 2007 | Innenstadt - Sanierungsgebiet | | NÖ Siedlungsbereich - Geschosswohn.bau | | Südliche Vorstadt | | Splittersiedlungen | | Übrige Gebiete | | Gesamt | |
|---|-------------------------------|---------------|--|---------------|-------------------|---------------|--------------------|---------------|----------------|---------------|------------|---------------|
| | WE | % | WE | % | WE | % | WE | % | WE | % | WE | % |
| Sassenhagen | | | 26 | 24,5% | | | | | | | 26 | 2,7% |
| Fuhrmann | | | 48 | 45,3% | | | | | | | 48 | 4,9% |
| GbR Oderberg | | | 32 | 30,2% | | | | | | | 32 | 3,3% |
| Sonstige/ Private | 297 | 100,0% | | | 108 | 100,0% | 137 | 100,0% | 333 | 100,0% | 875 | 89,2% |
| Gesamt | 297 | 100,0% | 106 | 100,0% | 108 | 100,0% | 137 | 100,0% | 333 | 100,0% | 981 | 100,0% |

Die geplanten Abrisse verteilen sich hinsichtlich ihrer WE-Anzahl schwerpunktmäßig auf den nördlichen Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau (ca. 60 WE bzw. ca. 30 % des Gebietsbestandes der KGW) sowie in etwas geringerem Maße auf die südliche Vorstadt (ca. 15 WE bzw. ca. 31 % des Gebietsbestandes der KGW) und die Splittersiedlungen (ca. 24 WE bzw. der gesamte Gebietsbestand der KGW) und spiegeln im Wesentlichen die Ergebnisse der Analysen zum Wohnungsbestand und Leerstand wider.

In den Splittersiedlungen sind insbesondere unsanierte und unzureichend integrierte bzw. in Randlagen befindliche Einzelobjekte mit hohem Leerstand von den Abrissplänen betroffen, da eine Modernisierung dieser Objekte aus wohnungswirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll ist und auch die wohnungswirtschaftlichen Potenziale in diesem Gebiet eher gering eingeschätzt werden. Aber auch aus städtebaulicher Sicht erscheinen vereinzelte Abrisse sachdienlich. Ähnliches gilt für die südliche Vorstadt, in der allerdings auch ein großer Teil der Bestände der KGW aufgewertet werden soll.

Im Sanierungsgebiet der Innenstadt liegt der Schwerpunkt weiterhin in der Erhaltung und weiteren Aufwertung der zukunftsträchtigen Bestände. Es befinden sich jedoch auch im Sanierungsgebiet vereinzelte Objekte, die aus wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen nicht erhaltenswert sind und deren Abriss insgesamt zu einer Aufwertung des Stadtkerns führen würde. Für die KGW käme allerdings auch ein Verkauf dieser Objekte in Frage.

Aus der Gegenüberstellung des Bestandes von KGW und Stadt mit dem Bestand der sonstigen bzw. privaten Eigentümer wird deutlich, dass im Rahmen dieses ISTEK nur ein Teil der Wohnungsbestände der Stadt Oderberg in die Maßnahmenplanung zur Stabilisierung des Oderberger Wohnungsmarktes einbezogen werden konnte, da sich der sonstige bzw. private Bestand den Zugriffsmöglichkeiten der beiden ISTEK-Akteure entzieht. Davon betroffen sind – einschließlich der anderen größeren gewerblichen Vermieter Sassenhagen, Fuhrmann und GbR Oderberg – immerhin 981 Wohnungen

bzw. rund 74 % des Gesamtwohnungsbestandes der Stadt Oderberg, von denen 100 leer stehen (10,2 %).

Eine Einbeziehung weiterer Akteure des Oderberger Wohnungsmarktes – insbesondere weiterer gewerblicher Vermieter – ist für eine wohnungswirtschaftliche Maßnahmenplanung jedoch sinnvoll und wünschenswert, um den strukturellen Wohnungsüberhang in Oderberg nachhaltig einzudämmen und den Wohnungsmarkt dauerhaft zu stabilisieren. Die Erfahrungen zeigen jedoch, dass dies nur in den wenigsten Fällen gelingt.

5.2. Handlungsschwerpunkte für die weiteren Teilkonzepte

Im Rahmen des STEK 2003 wurden bereits umfangreiche Maßnahmenvorschläge zu den weiteren Teilkonzepten erarbeitet. Diese wurden – insbesondere aus finanziellen Gründen – bisher nur wenig umgesetzt und bilden im Wesentlichen auch zukünftig die Grundlage für den weiteren Entscheidungsprozess.

Nachfolgend sind zusammenfassend die wichtigsten Maßnahmenvorschläge bzw. Handlungsschwerpunkte für die weiteren Teilkonzepte dargestellt. Dabei wurde der Fokus insbesondere auf die Umsetzbarkeit trotz der prekären Finanzlage der Stadt Oderberg gelegt. Hinsichtlich weiterer detaillierter Maßnahmenvorschläge – die unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit stehen – wird auf das STEK 2003 verwiesen.

5.2.1. Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Von besonderer Bedeutung ist die Verbesserung der Rahmenbedingungen für ansässige und neue Gewerbebetriebe. Auf Grund der begrenzten finanziellen Mittel sollte der Fokus hier auf einem durch die Stadt initiierten breit angelegten Informations- bzw. Kommunikationsmanagement liegen, das in Zusammenarbeit mit bereits bestehenden Kommunikationsforen bzw. -netzwerken relevante Informationen für wirtschaftliche Akteure und Interessenten im Raum Oderberg sammelt, koordiniert und verfügbar macht. In diesem Zusammenhang empfiehlt sich auch die Gründung eines Wirtschaftsbeirates aus wichtigen Akteuren aus Wirtschaft, Verwaltung und Politik.

Darüber hinaus sollte eine stärkere Zusammenarbeit mit bestehenden regionalen und überregionalen Institutionen der Wirtschaftsförderung und im Hinblick auf den auszubauenen Wirtschaftsfaktor Tourismus eine offensivere Vermarktung der Stadt und Region Oderberg und ihrer Besonderheiten erfolgen.

5.2.2. Verkehr und technische Infrastruktur

Unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen sowie der begrenzten Finanzmittel sind von den bereits im Rahmen des STEK 2003 aufgeführten Maßnahmenvorschlägen, insbesondere der Ausbau des Wohnwege- und Wohnstraßenetzes sowie der Ausbau der Hermann-Seidel-Straße in Richtung Marina Oderberg und OSB Oderberger Stahlbau, hervorzuheben.

Vor dem Hintergrund der Erhöhung der touristischen Attraktivität empfiehlt sich vor allem die Erweiterung des Angebotes im Bereich des ÖPNV (z.B. schnellere Taktzeiten im Sommer) sowie der Ausbau und die stärkere Vermarktung der Wasserstraßen und Uferbereiche der Alten Oder.

Im Bereich der technischen Infrastruktur sollten vor allem geplante Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen sowie gegebenenfalls zukünftig notwendige Anpassungsmaßnahmen mit den Leitungsträgern, insbesondere mit dem ZWA Eberwalde, abgestimmt werden.

5.2.3. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Im Rahmen eines Monitorings sollte der Bedarf und die Auslastung sozialer Einrichtungen (z.B. Schule, Kitas, Senioreneinrichtungen) regelmäßig überprüft und aktualisiert sowie gegebenenfalls erforderlicher Anpassungsbedarf festgestellt und in den entsprechenden Planungen berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang sollte auch stärker auf sich ändernde Anforderungen der Nutzer dieser Einrichtungen (z.B. Eltern, Kinder und Jugendliche, Senioren) eingegangen werden. Dazu sollte ebenfalls eine enge Abstimmung mit den umliegenden Gemeinden und der Kreisstadt Eberswalde erfolgen, die als Mittelzentrum in Zukunft noch stärker diese Versorgungsfunktionen zu erfüllen hat, während die Stadt Oderberg diese mit dem Verlust des Status eines Grundzentrums verliert.

Die bestehenden kulturellen Angebote in Oderberg sollten nach Möglichkeit trotz der prekären Finanzlage der Stadt weiterhin erhalten und unterstützt werden. Um die Stadt jedoch zu entlasten, sollten hier private Initiativen stärker als bisher einbezogen werden.

5.2.4. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Naturschutz und die Landschaftspflege sollten stärker mit den Entwicklungsplanungen für Land- und Forstwirtschaft abgestimmt bzw. darin integriert werden, indem z.B. weiter auf standortgerechte und nachhaltige Wirtschaftsformen umgestellt wird oder Pflegearbeiten langfristig auf Landwirte übertragen werden.

Des Weiteren sollte die Zugänglichkeit und Erschließung von für Erholung geeigneten Landschaftsbereichen unter Beachtung der Naturschutzbestimmungen weiter verbessert werden, z.B. durch Ausbau des Wegenetzes. Die öffentlichen Bereiche und die Siedlungsbereiche sollten durch Erweiterung der Grün- und Freiflächen und des Wegenetzes stärker mit den landschaftlichen Erholungsflächen verknüpft werden.

5.2.5. Grün- und Freiflächen

Im Fokus der Maßnahmen sollte die stärkere Vernetzung der verschiedenen Grün- und Freiflächen untereinander und mit anderen Sektoren, wie z.B. den landwirtschaftlichen Erholungsmöglichkeiten, stehen. Die öffentlichen Räume könnten bereits durch kleine gestalterische Maßnahmen, wie das Aufstellen einheitlicher Bänke und Mülleimer oder Kleinkunst, weiter aufgewertet werden. Des Weiteren sollte das Angebot an Spielplätzen, insbesondere in den Einwohnerschwerpunkten, dringend erweitert werden. Auch ist sowohl für die Finanzierung als auch für Ideen zur kostengünstigen gestalterischen Umsetzung die Einbeziehung privater Akteure sinnvoll.

Als Ausflugsziel sollte die Festungsrueine Bärenkasten längerfristig für eine kulturelle Nutzung konzipiert und die sie umgebenden Grünflächen in diesem Sinne gestaltet werden. Dabei sollten auch die Verbindungen mit dem Odertalstadion und zur Innenstadt ausgebaut werden. Insbesondere unter touristischen Gesichtspunkten aber auch zur Attraktivitätssteigerung Oderbergs für die Einwohner sollte außerdem die Erschließung des Oderberger Sees für einen sanften Tourismus überprüft werden.

5.2.6. Tourismus und Erholung

Die Stadt Oderberg sollte sich vor allem auf eine stärkere Vermarktung der Stadt und ihrer touristischen Reize konzentrieren und sich im Rahmen der regionalen und überregionalen Vermarktungsplanungen und Marketingaktivitäten stärker einbringen und Vorteile daraus ziehen. Dabei könnten bestehende Fremdenverkehrsnetzwerke ebenso genutzt werden wie etablierte Regionalmarken. Solche Maßnahmen dienen auch der Erhöhung des Bekanntheitsgrades der Stadt Oderberg.

Die Weiterführung der Sanierungsmaßnahmen in der Innenstadt trägt ebenfalls zu einer Attraktivitätssteigerung für Touristen und Einwohner bei. Daher sollten touristische und erholungsspezifische Belange bei der weiteren Planung der – wenigen möglichen bzw. finanzierbaren – Investitionsvorhaben unbedingt berücksichtigt werden.

5.2.7. Forst- und Landwirtschaft

In Zusammenarbeit mit den entsprechenden Spezialisten der Fachhochschule Eberswalde und vor dem Hintergrund einer ökologischen Ausrichtung sollte im Bereich Forstwirtschaft die Entwicklung und Umsetzung neuer Technologien gefördert werden.

Auch im Bereich der Landwirtschaft sollte die Umstellung auf ökologischen Landbau und artgerechte Tierhaltung sowie eine stärkere Vermarktung der entsprechenden Produkte im Vordergrund stehen. Direktvermarktung, Regionalläden in größeren Städten sowie die Einrichtung eines Schaubetriebes sind beispielhafte Maßnahmen, die sowohl die regionale Landwirtschaft stärken als auch zur Erhöhung des Bekanntheitsgrades der Region beitragen können.

6. Rahmenbedingungen für die Umsetzung des ISTEK

In diesem Kapitel werden zunächst die für die zukünftige Umsetzung der abgestimmten Maßnahmen bedeutsamen Rahmenbedingungen erläutert.

Anschließend wird eine allgemeine Kostenkalkulation für den zuvor dargestellten Planungsstand der bisher abgestimmten Maßnahmen vorgenommen.

6.1. Wohnungswirtschaftliche Hintergründe

6.1.1. Ausgangssituation der Wohnungsunternehmen im Allgemeinen

Der Wohnungsmarkt hat sich von einem Vermieter- zu einem Mietermarkt entwickelt. Damit sind für Mieterhöhungen zurzeit in der Regel kaum Spielräume vorhanden, im Gegenteil, das Überangebot an Wohnungen erzeugt einen Senkungsdruck, der bei Neuvermietungen zu Abschlägen führt. Zusätzlich führt der Angebotsüberhang zu steigenden Leerständen. Die Situation der mit dem erhöhten Wohnungsleerstand konfrontierten Wohnungsunternehmen ist aus wohnungswirtschaftlicher Sicht in der Regel wie folgt zu charakterisieren:

Wohnungsleerstand zieht auf Seiten der Wohnungsunternehmen als Vermieter geminderte Mieteinnahmen nach sich. Darüber hinaus müssen die Wohnungsunternehmen die für den Leerstand anfallenden Betriebskosten tragen. Diese **Erlösschmälerungen aus Nettokaltmieten und Betriebskosten** beeinflussen in erheblichem Maße die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Unternehmen.

Die Finanzmittelbestände der Unternehmen nehmen ab. Handlungsspielraum für die Durchführung von Investitionen, insbesondere die Modernisierung der Wohnungsbestände, geht damit verloren. Kurzfristige Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken o.ä. können Engpässe oft nur überbrücken; abgesehen davon, dass Verkäufe – angesichts der Lage auf dem Immobilienmarkt – nur noch eingeschränkt, d.h. vorwiegend in wirtschaftlich gesunden Regionen der neuen Bundesländer, zu realisieren sind.

Darüber hinaus belasten hohe Aufwendungen die **Liquidität** der Wohnungsunternehmen in nicht unerheblichem Maße. Die Unternehmen müssen in der Regel einen ständig steigenden Anteil ihrer Nettomieteinnahmen zur Bedienung von Zins- und Tilgungsraten aufwenden. Die Aufnahme von Neukrediten zur Stärkung der Investitionskraft ist damit oft nicht mehr möglich.

Die Vermietung leer stehender Wohnungen ist auf Grund des Angebotsüberhangs sehr personalintensiv. Dies hat zur Folge, dass die **Verwaltungskostensätze** stark durch die Leerstandskosten belastet werden. Außerdem sind in der Regel hohe **Instandhaltungsaufwendungen** notwendig, um die Vermietbarkeit einer leer stehenden Wohnung wieder herzustellen bzw. zu erhalten.

Die **Ertragslage** weist Jahresfehlbeträge aus, die in zunehmendem Maße auch aus außerplanmäßigen Abschreibungen auf abzureißende Gebäude beruhen.

Gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB besteht für Gegenstände des Anlagevermögens (hier: Wohngebäude) eine Abschreibungspflicht auf den niedrigeren beizulegenden Wert, sofern eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt. Ein dauerhafter struktureller Leerstand führt in der Regel zu einer außerplanmäßigen Abschreibung, da in solchen Fällen von einer dauernden Wertminderung auszugehen ist. Das bilanzielle Problem außerplanmäßiger Abschreibungen entsteht somit bereits vor dem Abriss von Gebäuden und belastet die Ertragslage der Wohnungsunternehmen. Beim Abriss tritt darüber hinaus der Umstand hinzu, dass die Substanz endgültig verloren ist.

Neben den positiven Effekten des Rückbaus von Wohnraum führt dieser Rückbau auf Seiten des einzelnen Wohnungsunternehmens im Wege der außerplanmäßigen Abschreibungen somit auch zu einem **Eigenkapitalverzehr**. Mit der kontinuierlichen Senkung der Eigenkapitalquote steigt im Hinblick auf zukünftige Finanzierungen auch das Risiko, dass die Zinssätze entsprechend den Empfehlungen von Basel II Risikozuschläge beinhalten.

Inzwischen sind bekanntermaßen viele Wohnungsunternehmen nachhaltig in ihrem Fortbestand gefährdet, wenn sich ihre wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht spürbar verbessern. Die Wohnungsunternehmen, die von einer derartigen Existenzgefährdung bedroht sind, konnten bis zum 31. Dezember 2003 gem. **§ 6a AHG** in Verbindung mit § 1 der Altschuldenhilfe-Verordnung (AHGV) einen **Antrag** stellen, um die Möglichkeit zu wahren, anteilig von Altschulden für Rückbauten und Abrisse entlastet zu werden.

6.1.2. Situation der KGW

Der mit einem Bestand von knapp 25 % der Wohnungen in Oderberg größte Wohnungseigentümer der Stadt, die KGW, ist am stärksten von der Leerstandsproblematik, einschließlich der zuvor erläuterten negativen Auswirkungen, betroffen. Sie hat daher in größerem Umfang Abrissmaßnahmen geplant. Für die KGW käme grundsätzlich eine Altschuldenhilfe gemäß § 6a AHG in Frage. Da sie jedoch zum maßgeblichen Stichtag

nicht jedes der Kriterien für die Gewährung von Altschuldenhilfe nach dem AHG erfüllt hat, wurde ein entsprechender Antrag nicht gestellt. Eine Altschuldenentlastung im Zusammenhang mit Wohnungsabrissen kommt also derzeit nicht in Frage. Insbesondere vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Konzentration der Rückbaumittel auf AHG-berechtigte Wohnungsunternehmen stellt dies für die KGW eine beachtliche wirtschaftliche Restriktion dar, weil sie bei der Umsetzung der geplanten Abrissmaßnahmen auf Grund der starken wirtschaftlichen Belastungen besonders auf Fördermittel angewiesen ist.

Die KGW hat die abgestimmten Maßnahmen in ihren Planungen berücksichtigt, insbesondere die Sanierungsplanung und das Unterlassen weiterer Sanierungsmaßnahmen in potenziellen Abrissobjekten. Sie sollte ihre Finanzierungsplanung in Abhängigkeit vom Realisierungsstand der Umsetzung der Stadtumbaumaßnahmen periodisch aktualisieren und insbesondere alle geplanten Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen auf ihre optimale Förderfähigkeit überprüfen.

Die Beseitigung des Wohnungsüberhangs in Oderberg betrifft allerdings nicht nur die KGW sondern auch weitere Wohnungseigentümer, die sich leider nicht am ISTEK beteiligt haben. Damit stellt sich eine nachhaltige Bereinigung des Wohnungsmarktes in Oderberg etwas schwieriger als in anderen Städten dar.

6.2. Fördertechnische und planungsrechtliche Aspekte

Die Umsetzbarkeit der Maßnahmen zur städtebaulichen Umstrukturierung – vor allem der Abriss von Wohngebäuden zur Reduzierung des Wohnungsangebots – hängt maßgeblich von der Verfügbarkeit von Städtebaufördermitteln sowie der Anwendung geeigneter planungsrechtlicher Instrumente ab.

Vor diesem Hintergrund sind die Voraussetzungen zu prüfen, wie die Stadt Oderberg für die Vorhaben des Stadtumbaus Fördermittel erhalten kann und wie mit Hilfe des im Baugesetzbuch (BauGB) geregelten Städtebaurechts die erforderlichen Maßnahmen realisiert werden können bzw. kontraproduktive Maßnahmen von Dritten (z.B. die Sanierung von Gebäuden, die aus städtebaulicher Sicht Abrisspotenziale darstellen) nach Möglichkeit unterbunden werden können.

Im Rahmen der Neuausrichtung der Förderung in den Bereichen Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Brandenburg wird nunmehr zwischen einer Grund- und einer Spitzenförderung unterschieden. Die Grundförderung umfasst die Regelprogramme (z.B. die Programme der Stadterneuerung, des Stadtumbaus und der Wohnraumförderung).

Die Spitzenförderung erfolgt für die Regionalen Wachstumskerne (RWK) und die Stadtumbaustädte – sie kommt demnach für die Stadt Oderberg nicht in Frage.

Für Oderberg kommen grundsätzlich folgende Förderprogramme und die damit verbundene Anwendung planungsrechtlicher Instrumente in Betracht:

- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (Bund-Land-Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen; Anwendung § 136 ff BauGB „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ etc.),
- Stadtumbau (Bund-Land-Programm Stadtumbau-Ost; Anwendung § 171 a-d BauGB „Stadtumbaumaßnahmen“ etc.).

6.2.1. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Die Stadt Oderberg ist mit der Maßnahme „Sanierungsgebiet Stadtkern Oderberg“ bereits eine der Programmkommunen im Land Brandenburg. Innerhalb des Sanierungsgebiets ist unter Inanspruchnahme von Fördermitteln von Bund und Land die Erhaltung und Sanierung des mittelalterlich geprägten Stadtkerns einschließlich der Beseitigung städtebaulicher Missstände, der Stärkung der Wohnen- und Gewerbefunktionen sowie die Verbesserung der touristischen Infrastruktur vorgesehen.

Die Anwendbarkeit des sanierungsrechtlichen Instrumentariums und der Einsatz von Städtebaufördermitteln sind nicht auf das Ziel der Beseitigung „klassischer“ städtebaulicher Missstände beschränkt. Möglich ist daneben die sog. Funktionsschwächenanierung gemäß § 136 (2) 2 BauGB. Danach liegen städtebauliche Missstände auch dann vor, wenn „das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen“. Somit können auch leerstehende Wohngebäude im Rahmen von förderfähigen Ordnungsmaßnahmen abgerissen werden.³²

Das derzeitige Fördergebiet beschränkt sich auf die Zentrumsbereiche, die im stadtstrukturellen Leitbild als Aufwertungsgebiet definiert sind. Prinzipiell besteht die Möglichkeit, das Sanierungsgebiet um andere städtebaulich umzustrukturierende Bereiche zu erweitern, in denen städtebauliche Missstände im öffentlichen Raum, auf privaten Freiflächen und beim Gebäudebestand vorliegen sowie auch eine erhebliche Funktionsschwäche auf Grund des hohen und weiter wachsenden strukturellen Leerstands.

³² In diesem Fall gilt die so genannte Drittelfinanzierung von Bund, Land und Kommune, d.h. im Falle einer derartigen Förderung hätte die Stadt einen kommunalen Miteleistungsanteil in Höhe von einem Drittel der förderfähigen Gesamtkosten aufzubringen.

Mit einem Sanierungsgebiet sind insbesondere folgende planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten verbunden:

- Genehmigungspflicht von Vorhaben und Rechtsvorgängen (v.a. Realisierung wertsteigernder Maßnahmen und Grundstücksverkäufe),
- Vorkaufsrecht der Gemeinde.

Diesen Instrumenten stehen rechtliche Verpflichtungen der Stadt gegenüber, die mit erheblichem Aufwand verbunden sind, so die Durchführung vorbereitender Untersuchungen, die Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen bzw. öffentlichen Aufgabenträgern, Aufstellung eines Sozialplans etc.

Da eine Erweiterung des Sanierungsgebiets und eine damit verbundene Anpassung der Maßnahmenplanung einen erheblichen Finanzierungsbedarf nach sich ziehen, sollten die Möglichkeiten für ein entsprechendes Vorgehen frühzeitig mit dem Land als Fördermittelgeber abgestimmt werden. Angesichts der Mittelknappheit im Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen ist fraglich, ob eine Aufstockung der für Oderberg verfügbaren Fördermittel zur Durchführung zusätzlicher Maßnahmen möglich ist. Ein weiteres Problem stellt die prekäre Finanzlage der Stadt Oderberg dar, die derzeit nicht in der Lage wäre, weitere kommunale Mitleistungsanteile aufzubringen. Inwieweit eine interne Umverteilung der Mittel in Oderberg (zulasten der Sanierung im bestehenden Sanierungsgebiet) in Betracht kommt, ist zu klären.

6.2.2. Stadtumbau

6.2.2.1. Fördersituation allgemein

Das im Jahr 2002 aufgelegte Förderprogramm Stadtumbau-Ost hat zum Ziel, den negativen Auswirkungen des demografischen Wandels auf Stadtstrukturen und Wohnungswirtschaft durch eine gezielte Stadtentwicklungspolitik entgegenzusteuern. Auf der Grundlage städtebaulicher Entwicklungskonzepte werden aus zwei separaten Teilprogrammen Maßnahmen zum Rückbau leer stehender Wohngebäude und zur Aufwertung von langfristig zu stabilisierenden Stadtquartieren gefördert.

Die wesentlichen Eckpfeiler einer geförderten Finanzierung im Rahmen des Stadtumbaus stellen sich für die Wohnungsunternehmen bzw. Gemeinden wie folgt dar:

- Im Rahmen des Teilprogramms Rückbau erhalten die für das Stadtumbauprogramm ausgewählten Städte bzw. Wohnungsunternehmen auf der Grundlage der

Verwaltungsvereinbarung „VV-Städtebauförderung 2007“³³ zwischen dem Bund und den Ländern eine Abrisspauschale von 50,00 € je rückgebautem Quadratmeter Wohnraum, sofern die Maßnahme den Inhalten eines abgestimmten Stadtumbaukonzeptes entspricht. Der Bund und das jeweils betroffene Bundesland bringen diese Finanzierung zu jeweils 50 % auf.

- Mit Hilfe von Mitteln aus dem Teilprogramm Aufwertung können Aufwertungsmaßnahmen finanziert werden. Förderfähig sind die Anlage und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sowie öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen, Ordnungsmaßnahmen und z.T. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Gebäuden der öffentlichen Infrastruktur.

Im Gegensatz zur Abrisspauschale werden bei der Aufwertungsförderung die entsprechenden Finanzmittel nicht vollständig vom Bund und dem jeweiligen Bundesland aufgebracht, sondern es ist seitens der Kommune ein kommunaler Miteleistungsanteil (KMA) in Höhe von einem Drittel der förderfähigen Gesamtkosten aufzubringen. In Abhängigkeit des von der geplanten Aufwertungsmaßnahme eingeschlossenen Fördergegenstands kann im Falle einer Förderung darüber hinaus ein Bauherrenanteil in Höhe von mindestens 20 % der förderfähigen Gesamtkosten anfallen.

- Im Rahmen der derzeitigen Fördersystematik war grundsätzlich vorgesehen, mindestens die Hälfte der Fördermittel des Stadtumbaus für den Rückbau zu verwenden. Die Bundesländer entscheiden über die Aufteilung der Finanzhilfen im Bundesland, wobei die Aufteilung nicht in jeder Gemeinde, sondern auf Landesebene einzuhalten ist. Das Einsatzverhältnis der Abriss- und Aufwertungsmittel im Land Brandenburg wurde zwischenzeitlich in wesentlich stärkerem Maße zugunsten des Abrisses festgelegt.
- Den Wohnungsunternehmen, die das Kriterium der Existenzgefährdung im Sinne des § 6a AHG erfüllt haben, wird nach Maßgaben der entsprechenden Bestimmungen Altschuldenentlastung, bezogen auf jeden Quadratmeter zurückgebauten Wohnraum, gewährt. Die jeweiligen Bundesländer haben in Höhe der jeweils durch den Bund gewährten Entlastung eine Komplementärfinanzierung zu erbringen, wobei inzwischen auch die Abrissförderung der Länder als eine solche Komplementärfinanzierung anerkannt ist.

³³ Die Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung 2007 wurde am 22.05.2007 vom der brandenburgischen Landesregierung bestätigt und dem Infrastrukturminister zur Unterzeichnung vorgelegt. Danach wird der Abrisszuschuss im Rahmen des Stadtumbauprogramms von 60,00 € auf 50,00 € gesenkt.

- Die Komplementärfinanzierung der Länder, die nicht durch die Gewährung von Abrissförderung abgedeckt ist, soll vorrangig auf die Durchführung von Aufwertungsmaßnahmen gerichtet sein. Im Land Brandenburg kann diese Gegenfinanzierung durch Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnungsbauförderung, der Städtebauförderung oder z.B. aus dem Aufwertungsteil des Programms „Stadtumbau-Ost“ erfolgen. Aufwertung und Rückbau können dabei an unterschiedlichen räumlichen Schwerpunkten innerhalb der Gesamtstadt erfolgen.
- Finanzierung von Einzelmaßnahmen ohne Bezug zu den Regelungen zur Altschuldenhilfeentlastung. Hier kommen ebenfalls die Programme der Wohnungsbau- sowie der Städtebauförderung in Betracht (Investitionszulage im Mietwohnungsbau, Förderung von Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes, Förderprogramm „Soziale Stadt“, usw.).

Die Zuständigkeit für die Städtebauförderung und Förderung des Stadtumbaus liegt innerhalb der Landesregierung beim MIR.

Die derzeitige Fördersystematik sieht hinsichtlich der Verteilung der Fördermittel eine vorrangige Berücksichtigung von Gemeinden vor, in denen die Wohnungseigentümer mit Zustimmung des Bundes Altschuldenhilfeentlastung nach § 6 a Altschuldenhilfegesetz (AHG) beantragt haben. Im Rahmen der aktuellen Förderpolitik des MIR konzentriert sich die Vergabe von Fördermitteln im Land Brandenburg vorrangig auf AHG-berechtigte Wohnungsunternehmen sowie regionale Wachstumskerne und andere wichtige zentrale Orte, wobei das MIR bemüht ist, im Einzelfall flexiblere Fördermöglichkeiten zu erreichen.

6.2.2.2. Fördersituation in Oderberg

Die Stadt Oderberg wurde bisher nicht in das Bund-Länder-Förderprogramm Stadtumbau-Ost aufgenommen und ist demnach keine Stadtumbau-Stadt.

Im laufenden Stadtumbauprogramm bestehen für Oderberg nur sehr geringe Aussichten, als zusätzliche Programmkommune des Landes Brandenburg aufgenommen zu werden und Fördermittel zu erhalten. Dies wird an der allgemeinen Knappheit der Mittel und insbesondere an der Konzentration der Rückbaumittel auf AHG-berechtigte Wohnungsunternehmen sowie auf Wachstumskerne deutlich.

Dennoch bleibt das ISTEK eine wichtige Grundlage auch unter Fördermittelgesichtspunkten. Die Stadt Oderberg kann nur mit einer solchen Konzeptgrundlage dem Land den Handlungsbedarf und den damit verbundenen Finanzierungsbedarf aufzeigen, um

Möglichkeiten ggf. für eine alternative Förderung oder Berücksichtigung in zukünftig aufzustellenden Programmen zu erörtern.

6.2.2.3. Planungsrechtliche Aspekte

Der Stadtumbau fand einen Eingang in das Planungsrecht im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuchs im Jahr 2004. Dabei wurde das besondere Städtebaurecht mit den § 171 a-d BauGB um neue Vorschriften zum Stadtumbau ergänzt. Zwar wird entsprechend § 171 c BauGB für die Steuerung der Abrissmaßnahmen einer kooperativen Abstimmung zwischen Stadt und den am Stadtumbau beteiligten Wohnungsunternehmen der Vorrang gegeben, jedoch stehen mit den Instrumenten des § 171 d BauGB der Gemeinde auch Instrumente für die Sicherung von Durchführungsmaßnahmen zur Verfügung: Wie beim Sanierungsrecht können Genehmigungsvorbehalte beschlossen und bestimmte Maßnahmen untersagt werden, die den Zielen des Stadtumbaus widersprechen.

Das Stadtumbaugebiet, in dem Maßnahmen durchgeführt und gefördert werden sollen, wird per Beschluss der Gemeinde entsprechend § 171 b BauGB festgelegt. Grundlage für diesen Beschluss ist ein von der Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet dargestellt werden. Bei der Vorbereitung und Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen sind die betroffenen Eigentümer und Bürger sowie die sog. Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Die öffentlichen und privaten Belange sind untereinander und gegeneinander abzuwägen.

Insbesondere, wenn eine Umsetzung der Stadtumbauziele nach dem Konsensprinzip nicht möglich ist, können zusätzliche Instrumente zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen eingesetzt werden. Dafür kann die Gemeinde gemäß § 171 d BauGB per Satzung ein Gebiet bezeichnen (das Stadtumbaugebiet oder Teile davon), in dem Genehmigungsvorbehalte für bestimmte Vorhaben und Maßnahmen gelten (Errichtung, Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen, Nutzungsänderung, wertsteigernde Maßnahmen). Daneben steht der Gemeinde ein allgemeines Vorkaufsrecht entsprechend § 24 BauGB zu.

Die Realisierung umfangreicher Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen ausschließlich mit dem Instrumentarium einer kommunalen „Stadtumbausatzung“ wird als sehr schwierig eingeschätzt. Eine konsequente Umsetzung der Ziele für den Stadtumbau wird erst in Verbindung mit dem gezielten Einsatz von Städtebaufördermitteln möglich werden.

Für die Umsetzung der Stadtumbaumaßnahmen in Oderberg wird die Ausweisung von Stadtumbaugebieten und die Aufstellung einer Stadtumbausatzung gemäß § 171 b und d BauGB empfohlen. Auf diese Weise werden die Voraussetzungen für die Förderfähigkeit der Maßnahmen geschaffen sowie die Verfügbarkeit des (aufgrund der Akteurskonstellation erforderlichen) Sicherungsinstrumentariums ermöglicht.

Als Schwerpunktbereich für den Stadtumbau sollte neben dem innerstädtischen Sanierungsgebiet der Bereich nordöstlicher Siedlungsbereich – Geschosswohnungsbau festgelegt werden (vgl. Abschnitte 4.4.1. und 4.4.4.). Als weitere Stadtumbaugebiete sollten die südliche Vorstadt sowie die übrigen Gebiete der Innenstadt festgelegt werden (vgl. Abschnitte 4.4.6. und 4.4.2.).

6.3. Kosten der abgestimmten Maßnahmenvorschläge

Die abgestimmten Maßnahmen bedürfen sowohl auf der Ebene der KGW als auch auf der Ebene der Kosten- und Haushaltsplanung der Stadt Oderberg einer entsprechenden Planung.

6.3.1. Stadtumbau und Kostenfragen

Was die Einschätzung der Kosten einzelner Arten von Stadtumbaumaßnahmen, z.B. für das Freimachen eines Abrissobjektes und den Abriss als solchen, betrifft, gibt es keine absolut verlässlichen Durchschnittsgrößen. Allein Gebäudetyp, Ortslage und Bauzustand bedingen unterschiedliche Aufwendungen für die Planung, den reinen Abriss, die Objektsicherung etc. Darüber hinaus können die Abrissmengen Einfluss auf die entsprechenden Kosten haben. Ebenso sind unterschiedliche Realisierungsansätze vor Ort denkbar.

In einer Reihe von Städten in den neuen Bundesländern sind inzwischen diverse Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt worden. Insgesamt wurden im Rahmen des Stadtumbaus bereits rund 190.000 Wohnungen abgerissen. Vorhandene Datensammlungen zu den damit verbundenen Kosten lassen jedoch oft die konkreten Bedingungen, unter denen eine Stadtumbaumaßnahme realisiert wurde, offen. In den Schwerpunktsstädten des Stadtumbaus von 2002 bis 2006 sind verstärkt komplexe Maßnahmen des Abrisses auf der Basis der systematischen Förderung durch Bund und Länder, d.h. einer Förderpauschale von 60,00 €/m² durchgeführt worden. Diese Pauschale erstreckt sich auf die Kosten für

- Aufwendungen für die Freimachung von Wohnungen,
- Aufwendungen für den Rückbau unmittelbar (Abrisskosten) sowie

- Aufwendungen für eine einfache Herrichtung des Grundstücks zur Wiedernutzung (insbesondere Begrünung).

Sofern nicht besondere objekt- oder ortsbedingte Umstände höhere Abrisskosten je Quadratmeter nach sich ziehen, hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass die bisherige Förderpauschale von 60,00 €/m² die mit einem Objektabriss verbundenen Kosten in der Regel deckt. Dort, wo Abrissprojekte einzelner oder mehrerer Eigentümer „gebündelt“ realisiert wurden, konnten die damit verbundenen Kosten zum Teil unter den Betrag der Förderpauschale gesenkt werden. Die Förderpauschale wurde insbesondere vor dem Hintergrund knapper werdender Haushaltsmittel ab dem Programmjahr 2007 auf 50 €/m² gesenkt.

Bei den Kosten für die Ordnungsmaßnahmen wird vielfach darauf hingewiesen, dass relativ geringe Aufwendungen für den Freizug von Wohnungen entstehen. Dies trifft i.d.R. für einen geringen Teil der für einen Abriss vorgesehenen Objekte auch zu, da diese Objekte vor dem Abriss bereits gezielt leergezogen werden. Bei der Umsetzung weiterer Stadtumbaumaßnahmen in dem geplanten Umfang ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich in der Regel um Objekte handeln wird, in denen noch mindestens 70 bis 80 % der Mieter wohnen und für die ein Umzugsmanagement greifen muss. Dies gilt auch für die Situation in Oderberg, gemessen an der derzeitigen Ausgangssituation. Für die betroffenen Mieter muss ausreichend geeigneter Wohnraum im Bestand der KGW bereitgestellt werden. Die damit verbundenen Kosten sind daher mittel- und langfristig nicht zu unterschätzen. Außerdem muss unbedingt vermieden werden, durch Leerzug von abzureißenden Objekten Mieter in einem unzumutbaren Umfang an Konkurrenten zu verlieren.

6.3.2. Kostenplanung innerhalb des ISTEK Oderberg

Auf Grund der vorgenannten Ausführungen werden die Abrisskosten entsprechend dem pauschalen Förderansatz von nunmehr 50,00 €/m² kalkuliert. Es ist zu berücksichtigen, dass detaillierte objektbezogene Kostenansätze für geplante Abrissmaßnahmen, die die KGW in ihrer zum gegebenen Zeitpunkt aufzustellenden Unternehmensplanung zu Grunde legt, im Einzelfall von diesem Pauschalansatz nach oben oder unten abweichen kann.

Für die Realisierung der vorgesehenen Stadtumbaumaßnahmen weist die derzeitige Kostenplanung folgende Gesamtgrößen aus:

Tabelle 24 : Übersicht Kostenkalkulation Abriss

| Abrisskosten nach Eigentümern <i>Stand: Januar 2007</i> | WE | GE | m ² Wohn-/ Nutzfläche | Abrisskosten in € bei 50 € / m ² |
|--|------------|----------|----------------------------------|---|
| KGW | 102 | | 5.367,14 | 268.357,00 |
| Stadt | 4 | 1 | 290,87 | 14.543,50 |
| Gesamt | 106 | 1 | 5.658,01 | 282.900,50 |

Darüber hinaus werden voraussichtlich weitere Kosten, insbesondere für das Umzugsmanagement sowie für die Anpassung der technischen Infrastruktur entstehen. Die KGW rechnet für die insgesamt mit den bisher geplanten Objektabrissen in Zusammenhang stehenden Kosten mit rund 450.000,00 €.

Da noch nicht für sämtliche Aufwertungsmaßnahmen eine objektkonkrete Zeitplanung erstellt wurde, liegen auch hier noch keine konkreten Erkenntnisse zum Kostenumfang vor. Im Übrigen ist hier eine Verallgemeinerung noch schwerer möglich als hinsichtlich der Abrissmaßnahmen, da Art und Umfang der Maßnahmen sehr viel größere Spanne aufweisen als bei den Abrissmaßnahmen und außerdem der Einzelprojektentwicklung der Unternehmen unterliegen. Derzeit plant die KGW für die Aufwertungsmaßnahmen der Objekte und im Wohnumfeld Finanzmittel in Höhe von ca. 355.000,00 € ein.

Wie bereits dargestellt, kann die Stadt Oderberg wegen ihrer angespannten Finanzlage bis auf weiteres nur wenige ausgewählte Investitionsvorhaben durchführen. Auch bei einer Förderfähigkeit sämtlicher Gesamtkosten für mögliche Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus stellt der von der Stadt aufzubringende kommunale Mitleistungsanteil i.H.v. einem Drittel dieser Kosten eine merkliche Hürde dar.

In Abhängigkeit des von der geplanten Aufwertungsmaßnahme eingeschlossenen Fördergegenstands kann im Falle einer Förderung darüber hinaus ein Bauherrenanteil in Höhe von mindestens 20 % der förderfähigen Gesamtkosten anfallen.

6.4. Aspekte bei der Umsetzung des ISTEK

Die Gestaltung des Stadtumbauprozesses und die Umsetzung der von KGW und Stadt vereinbarten Maßnahmen stellen sich als dauerhafte Aufgaben dar, die in kurz-, mittel- und langfristigen Teilabschnitten zu realisieren sind. Dementsprechend müssen sich die Akteure neben bereits derzeit noch offenen Detailfragen auf die Entwicklung und Veränderung der Rahmenbedingungen für den Gesamtprozess einstellen. Die im Zusammenhang mit der Umsetzung des ISTEK wichtigsten Rahmenbedingungen und ihre Einbindung in den Umsetzungsprozess werden im Folgenden dargestellt.

6.4.1. Umzugsmanagement

Vor dem Hintergrund, dass Stadtumbaumaßnahmen über die übliche Fluktuation hinaus die Gefahr des Abwanderns von Mietern aus Abriss- oder Rückbauobjekten in sich bergen, spielt die Realisierung eines wirksamen und flexiblen Umzugsmanagements im Rahmen der Umsetzung der Stadtumbaumaßnahmen für betroffene Wohnungsunternehmen – hier die KGW – eine wichtige Rolle. Der Vermieter muss nicht nur für jeden freizuziehenden Mieter mehrere nachfragegerechte Wohnungsangebote unterbreiten. Er muss darüber hinaus in den Bereichen

- Kommunikation / Mieterinformation,
 - Freizugs- und Umzugslogistik,
 - Freizugs- und Umzugsbetreuung sowie
 - materielle Freizugs- und Umzugsunterstützung.
- eine aktive Rolle gegenüber seinen Mietern spielen.

6.4.2. Abriss sanierter Objekte

In der Regel ist die Entscheidung eines Wohnungseigentümers zum kurz- oder mittelfristigen Abriss eines teilsanierten oder sanierten Objektes wirtschaftlich nicht gerechtfertigt. Zum einen valutieren die Belastungen aus den Modernisierungskrediten noch in zu großer Höhe und zum anderen verkörpern die Objekte auch die Beleihungswerte für die kreditgebenden Banken. Wohnungsunternehmen, deren Bestände einen hohen Sanierungsgrad aufweisen, können den Banken kaum alternative Beleihungsobjekte anbieten. In jedem Fall ist für einen Objektabriss auch die Zustimmung oder eine entsprechende Regelung mit der finanzierenden Bank erforderlich. Die Umsetzung der Maßnahmenvorschläge des ISTEK, die auf (teil-) sanierte Objekte gerichtet sind, steht insoweit unter dem Vorbehalt der Möglichkeit einer individuellen oder generellen Klärung der geschilderten Problemlage zu Gunsten der KGW.

6.4.3. Sonstige Aspekte

Ein erhebliches Problem im Rahmen der Abstimmung und Realisierung von Stadtumbaumaßnahmen ist eine unterschiedliche Verteilung der mit dem Stadtumbau verbundenen wirtschaftlichen Lasten bzw. eine unterschiedlich starke Betroffenheit von Akteuren des Stadtumbaus. In einem solchen Fall ist es ratsam, konkrete Regelungen zur Gestaltung eines weitestgehenden Ausgleichs derartiger Lasten, insbesondere zwischen den beteiligten Wohnungsunternehmen, zu gestalten.

Im ISTEK Oderberg wird die KGW fast ausschließlich allein belastet. Da sich keine weiteren größeren Wohnungsmarktakteure am ISTEK beteiligt haben, sind derzeit noch keine Möglichkeiten einer Lastenverteilung absehbar.

Eine weitere Zusammenarbeit zwischen der Stadt Oderberg und der KGW sowie die Einbeziehung weiterer wichtiger Partner sind für die Realisierung der Maßnahmen des Stadtumbaus dringend erforderlich. Im Rahmen einer weiteren Maßnahmenkonkretisierung sowie eines Monitoring zur Erfolgskontrolle kann sich ggf. auch ein Lastenausgleich zwischen derzeitig und zukünftig Beteiligten ergeben.

6.4.4. Indikatoren gestützte Erfolgskontrolle / Monitoring

Nachdem durch die bisherige Zusammenarbeit von KGW und Stadt Oderberg im Rahmen der Erarbeitung des ISTEK mit dem abgestimmten Schlussbericht ein wichtiges gemeinsames Ziel erreicht werden konnte, sollte nunmehr ein System zur indikatoren gestützten Erfolgskontrolle aufgebaut werden.

Bei der Festlegung der Ausgangsgrößen, die für die Maßnahmen des Stadtumbaus in Oderberg relevant sind, musste vielfach auf Prognosen zurückgegriffen werden. Darüber hinaus liegen der Beurteilung sämtlicher Maßnahmen die derzeitigen oder die für die nahe Zukunft erkennbaren Rahmenbedingungen zu Grunde. Somit gewinnt ein System, das den Abgleich der prognostizierten mit den tatsächlich eintretenden Entwicklungsverläufen gewährleistet, für die Überprüfung der Zielgenauigkeit der festgelegten Maßnahmen und das frühzeitige Erkennen eines eventuellen Anpassungsbedarfs an veränderte Bedingungen an Bedeutung. Dies gilt für die bereits beschriebene Ebene der beiden ISTEK-Akteure ebenso wie für die gesamtstädtische Ebene.

KGW und Stadt müssen versuchen, bezogen auf den Stadtumbau, ein Datensystem zu installieren, das periodisch alle relevanten Entwicklungen im Einwohnerbereich und auf dem Wohnungsmarkt darstellt. Die Auswertungen dieses Systems müssen beiden ISTEK-Akteuren gleichermaßen zur Verfügung stehen und sollten die Ebene der Teilräume oder zumindest einzelner Schwerpunktbereiche erfassen. Zur Erfassung der relevanten Daten des Arbeitsmarktes auf möglichst kleinräumiger Ebene sollte eine Kooperation mit dem zuständigen Arbeitsamt vereinbart werden. Soweit die Daten für die Beobachtung der Stadtentwicklungsprozesse nicht aus der laufenden Statistik erfasst werden können, sollten repräsentative Befragungen den Erkenntnisprozess unterstützen.

Im Falle einer späteren Förderung im Rahmen des Stadtumbauprogramms wäre die Stadt Oderberg ohnehin zur Beteiligung am Stadtbaumaufbau des Landes Brandenburg verpflichtet, welches durch das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) im Auftrag des MIR durchgeführt wird.

Parallel dazu muss die Aktualität und Umsetzbarkeit der Finanzierungsplanungen der Stadt und der KGW in die Erfolgskontrolle einfließen. Die Akteure müssen übereinkommen, unter welchen Bedingungen, d.h. bei welchen Abweichungen von welchen Überprüfungs-kriterien, eine Anpassung der Ziele und Wege des ISTEK erfolgen soll.

Das Monitoring des ISTEK-Prozesses muss dabei in das Gesamtsystem des Stadtentwicklungsmanagements eingebunden werden.

Potsdam-Babelsberg, im Mai 2007

Maren Kern

*Geschäftsführerin
DOMUS Consult*

Bernd-Uwe Richter

Projektleiter