

# Gebäude-, Wohnungs- und Leerstandserfassung Luckenwalde 2015 – Ergebnisse

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt  
25.08.2015



## Hintergrund | Schlüsselthema Wohnen

- **Schlüsselthema Wohnen** gewinnt immer mehr an Bedeutung in der Stadtentwicklung
- **Intransparente Wohnungsmärkte** machen umfassende quantitative und qualitative **Datengrundlagen notwendig**
- Erfordernis **wohnaffine Bezugspunkte in der Stadtverwaltung** analytisch und strategisch zusammenführen
- **Ansatz Stadt Luckenwalde: Datengrundlagen schaffen und Strategie entwickeln**
  - **Fortschreibung Bestands- und Leerstandserhebungsdaten** von 2005 und 2009
  - **Erstellung eines Wohnungsmarktkonzeptes**



## Hintergrund | INSEK

- **Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2008** beschlossen
- INSEK = integrierter Handlungsansatz **als Wegweiser / Orientierungsrahmen für Gesamtstadt** und **als strategische Handlungsgrundlage** unverzichtbar
- Aktuell erfolgt Fortschreibung „INSEK Luckenwalde 2030“
  - Stadtentwicklungsklausur der Stadtverordneten
  - Voraussichtlich Entwurfsvorlage im Herbst 2015
  - Hintergründe: Anpassung INSEK Luckenwalde 2020 an veränderte Rahmenbedingungen, Zielüberprüfung und Evaluierung des bisher Erreichten
- **Ergebnisse der aktuellen Bestands- und Leerstandserhebung sowie des Wohnungsmarktkonzeptes fließen in die INSEK-Fortschreibung ein**



**LUCKENWALDE 2020**  
Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Band 2 - Leitbild und Schlüsselvorhaben der Stadtentwicklung

[Reaktionstand: Juni 2008]

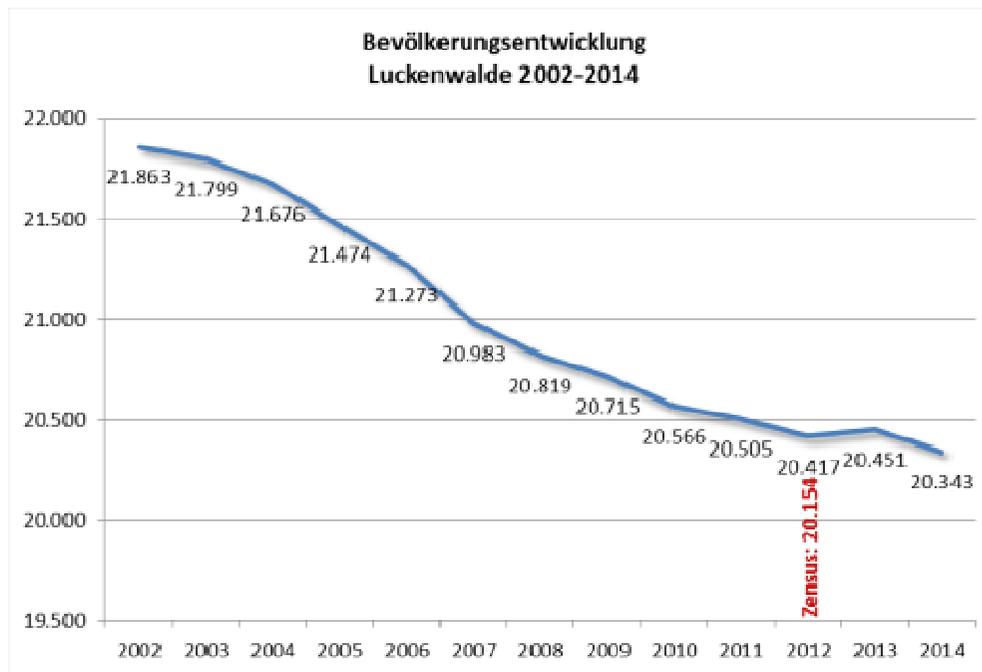


Ernst Basler+Partner

# Rahmenbedingungen und Trends

## Bevölkerungsentwicklung 2009-2014

Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt seit 2002



> Bevölkerungsentwicklung  
der Stadt Luckenwalde  
stabilisiert sich!

Quelle: Stadt Luckenwalde; eigene Darstellung

# Vorhersehbarkeit und kommunale Beeinflussbarkeit der Bevölkerungsentwicklung

**Nicht  
vorhersehbar**

z.B. steigende Zuwanderung  
aus dem Ausland infolge von  
Krisen oder Kriegen



**vorhersehbar**

z.B. künftige Anzahl von Frauen  
im Alter 15-49 Jahre

**kommunal nicht  
beeinflussbar**

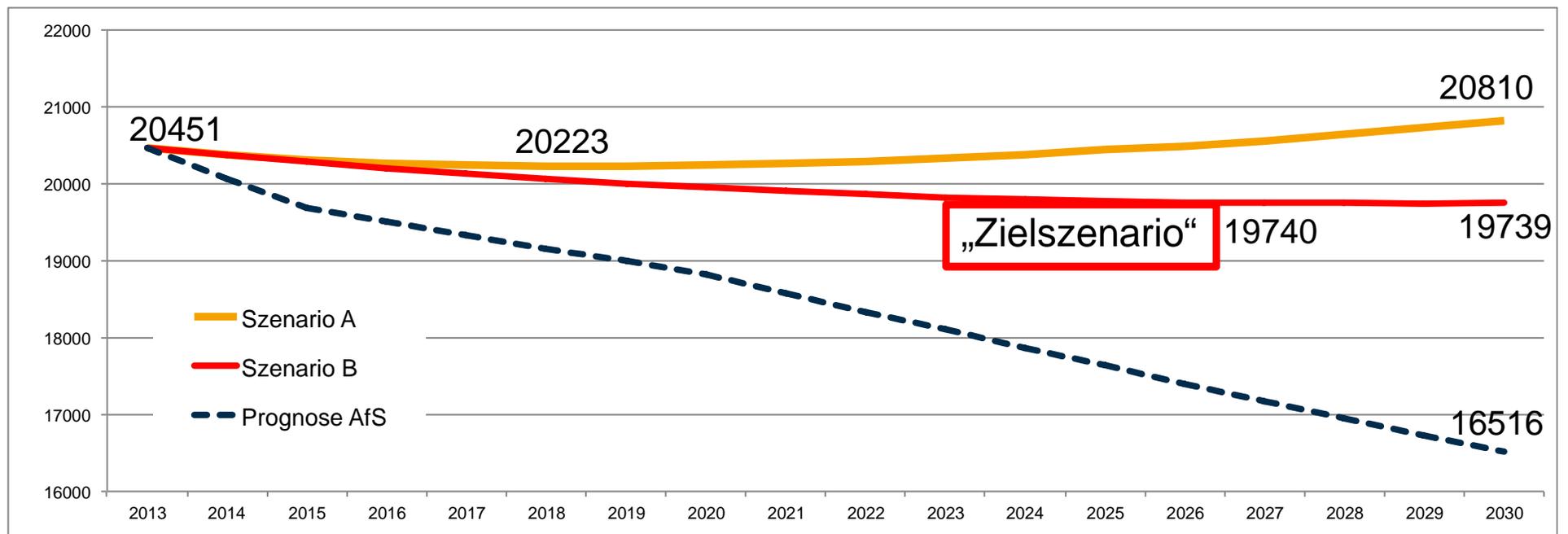
z.B. Zusammenhang von  
Lebensstandard und  
Geburtenziffer



**kommunal  
beeinflussbar**

z.B. konsequente Bestandsentwicklung und  
Bedarfsanpassung  
und Angebote von Bauland zum  
Wohnungsneubau

# Einwohnerentwicklung 2014-2030



## Wohnungsmarktkonzept | Anlass und Zielstellung

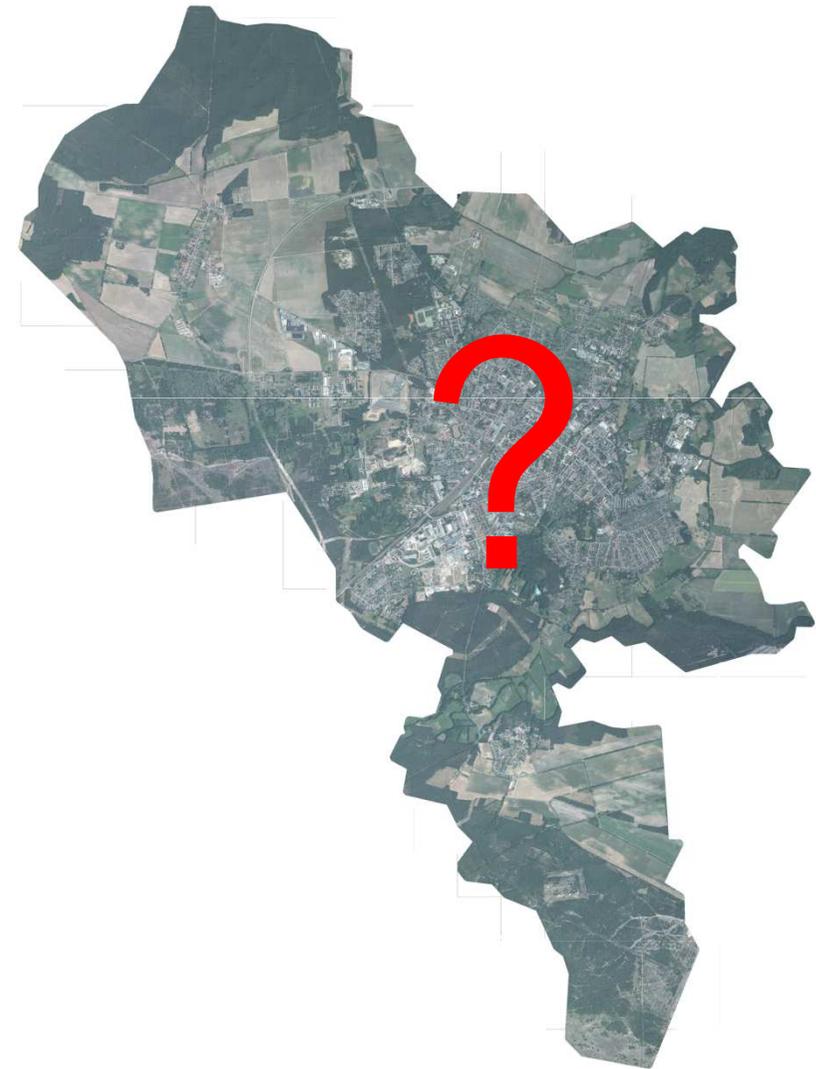
- **Grundlagenschaffung** und **Strategieentwicklung**
- Erfassung der **Komplexität** des Luckenwalder Wohnungsmarktes
- **Zusammenführung** von Wohnangebots- und -nachfrageseite sowie stadtentwicklungs- und wohnungsmarktrelevanter Rahmenbedingungen
- **«alle Wohnen-Aspekte zusammen betrachten»**
- **Aktive und prozessbegleitende Mitgestaltung** bei der Erstellung des Wohnungsmarktkonzeptes durch die **AG Wohnen**
  - Ziel: **Unterschiedliche Sichtweisen und Know-how zusammenführen** sowie **Handlungsbedarfe und Strategieansätze diskutieren und abstimmen**



## Wohnungsmarktkonzept | zentrale Fragestellung

**Wer** (Zielgruppe)  
fragt **wo** (Stadtteilräume)  
**welche** Art von Wohnung  
(Wohnungsmarktsegmente) nach –  
**aktuell** und **künftig**?

Wo besteht welcher **Anpassungs-**  
und **Steuerungsbedarf**?



# Wohnungsmarktkonzept | Vorgehensweise und aktueller Bearbeitungsstand



# Gebäude-, Wohnungs- und Leerstands-zählung 2015 - Veranlassung und Ziel

- **Wichtige Datengrundlage: Fortschreibung der Daten zu Gebäude-/Wohnungsbeständen und Leerständen**  
*Feinsteuerungsbedarf in Stadtentwicklungs-/Stadtumbauprozessen*
- **Transparenz schaffen | Monitoringqualität ausbauen**  
*„Wie viele Wohnungen, wie viel saniert, was passierte wo durch wen?, .. welche Daten zum Wohnen von wem „stimmen“?“*



Wohnungsbestandserhebung Luckenwalde

Strasse / Nr.: Adtstraße 21 Monitoringgebiet / Nr.: Erfassen: 2  
Objektschlüssel: HAL205100000050021 Innenstadt 3

Adress- daten / Schlüssel (Zuordnung)

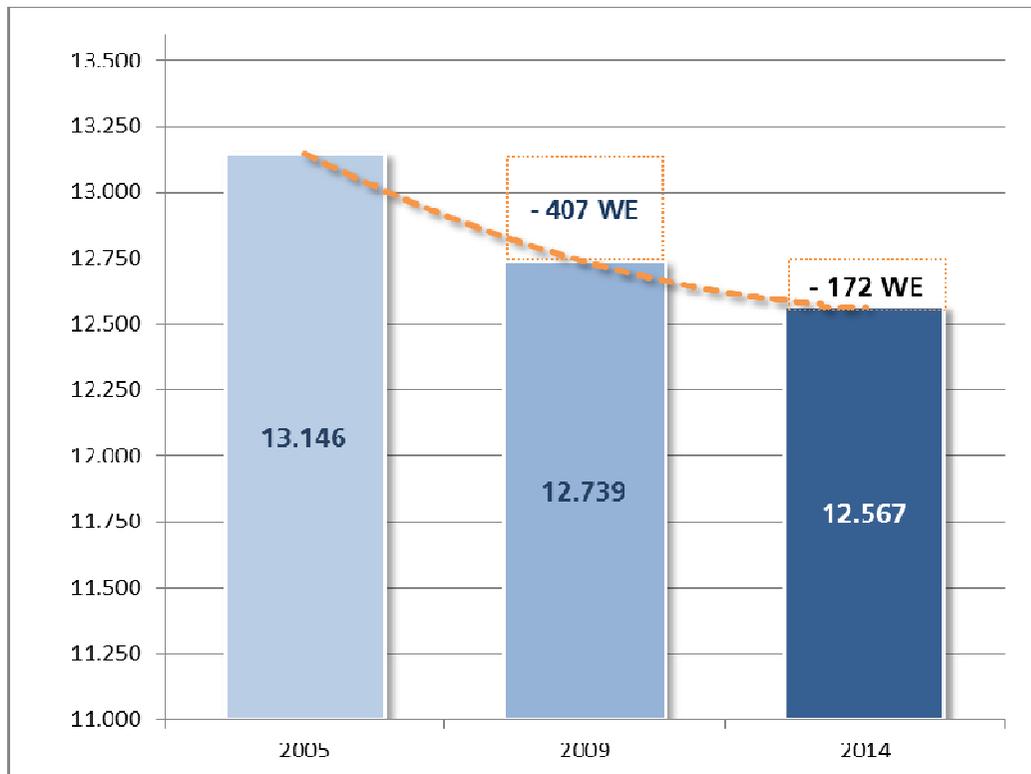
Daten: 2009	wenn nicht vorhanden / abweichend:
Gebäudeart: [VH] Vorderhaus	
Gebäudetyp: [GWB] Geschosswohnungsbau	
Gebäudealter: [A] Anbau vor 1949	
Bautyp: [M] Mauerwerksbau	
Bauzustand: [vq] vollsanziert	
Anzahl Vollgeschosse: 3	<input type="checkbox"/> Vollgeschosse
Dachgeschossausbau: ja	<input type="checkbox"/> Dachgeschossausbau
Anzahl WE gesamt: 6 davon Leerstand: 1	<input type="checkbox"/> WE gesamt davon leer
Anzahl GE-Einheiten: 1 davon Leerstand: 0	<input type="checkbox"/> GE gesamt davon leer
Anzahl gem. EW: 11	
Bemerkungen: Obst- und Gemüseläden im EG	Bemerkungen:

Bitte hier markieren, wenn fertig ausgefüllt!

Bestandsdaten 2009/2014 Aktualisierung 2015 per Eingabe

## Auswertung: Bestandsveränderung 2005 – 2009 – 2014

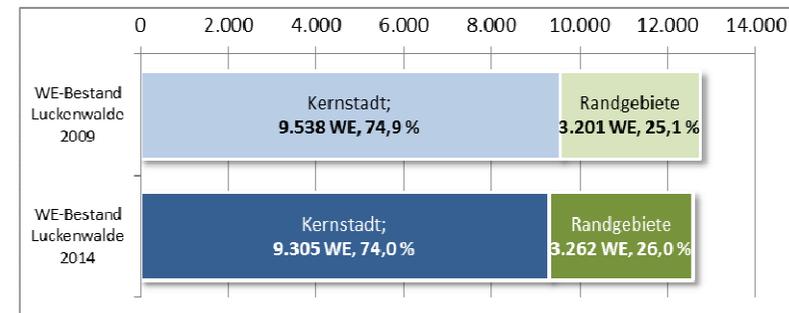
- Wohnungsbestand **schrumpft** weiterhin (2009 – 2014: rd. -170 WE), allerdings weniger stark als vor 2009
- Parallelitäten zur Bevölkerungsentwicklung



## Wohnungsbestand 2014 - in Zahlen

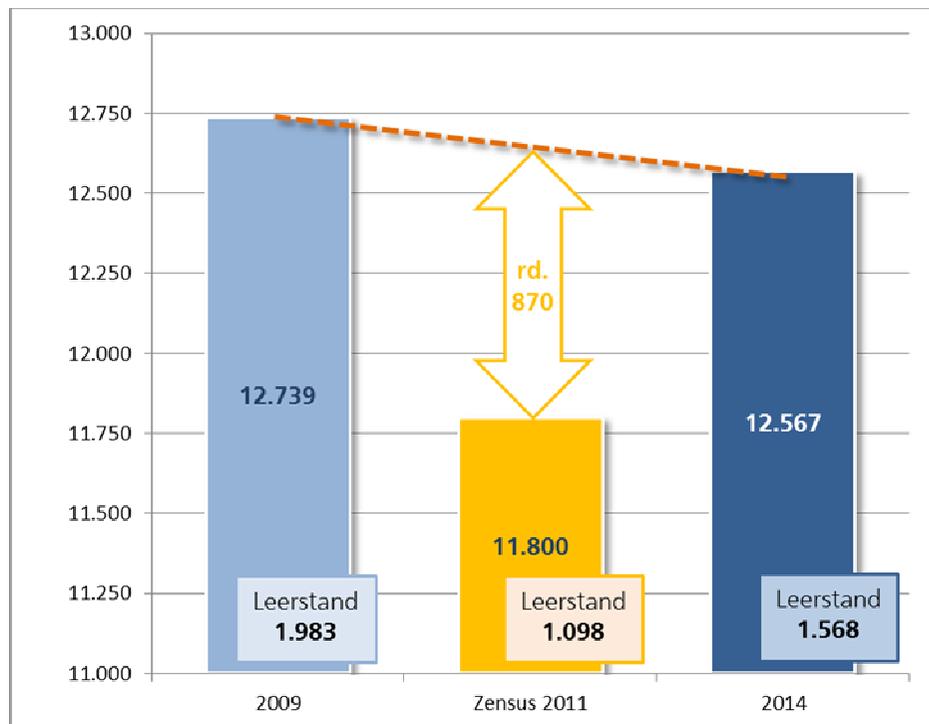
- Rd. **30 %** des Gesamtbestandes in Besitz / unter Verwaltung einer der drei **Wohnungsunternehmen**  
(„DIE LUCKENWALDER“, WBG, GWG)
- Rd. **70 %** in Besitz privater & sonstiger **Einzeleigentümer**
- Drei Viertel aller Wohnungen befinden sich in der **Kernstadt**  
(siehe teilräumliche Gliederung lt. INSEK)

Wohnungsmarktakeur	Wohn-einheiten
<b>Wohnungsunternehmen</b>	<b>3.589</b>
<i>davon:</i> _DIE LUCKENWALDER	1.556
_WBG	1.808
_GWG	225
<b>private &amp; sonstige Einzeleigentümer</b>	<b>8.978</b>
<b>Gesamt</b>	<b>12.567</b>



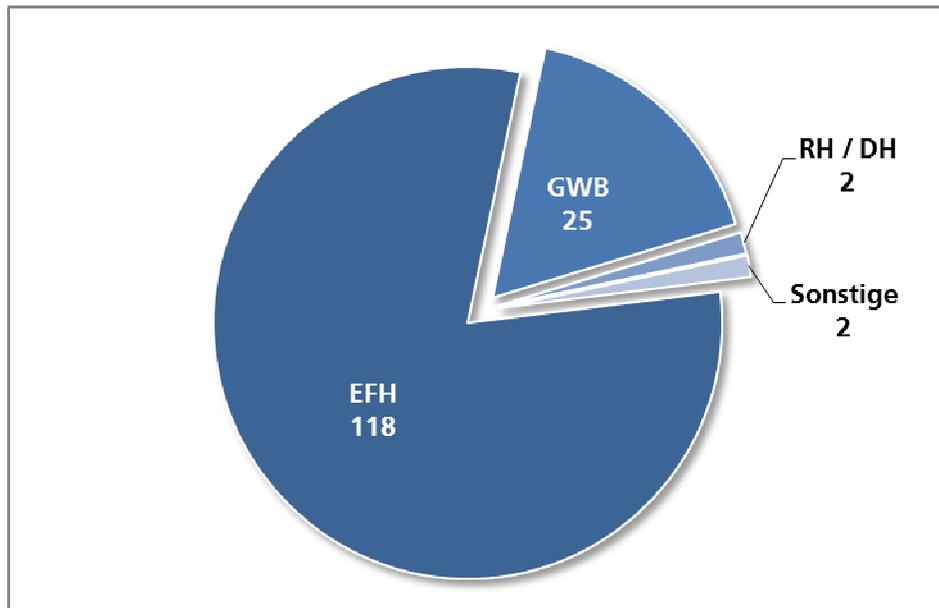
## Wohnungsbestand 2014 - Abgleich mit Zensus 2011

- **Diskrepanz** zwischen Zensusdaten und Erhebungsdaten
- lt. Zensus **deutlich weniger WE** und geringerer Leerstand
- Annahme: unterschiedliche Methodik bedingt Abweichung



## Neubautätigkeiten und Bauabgänge

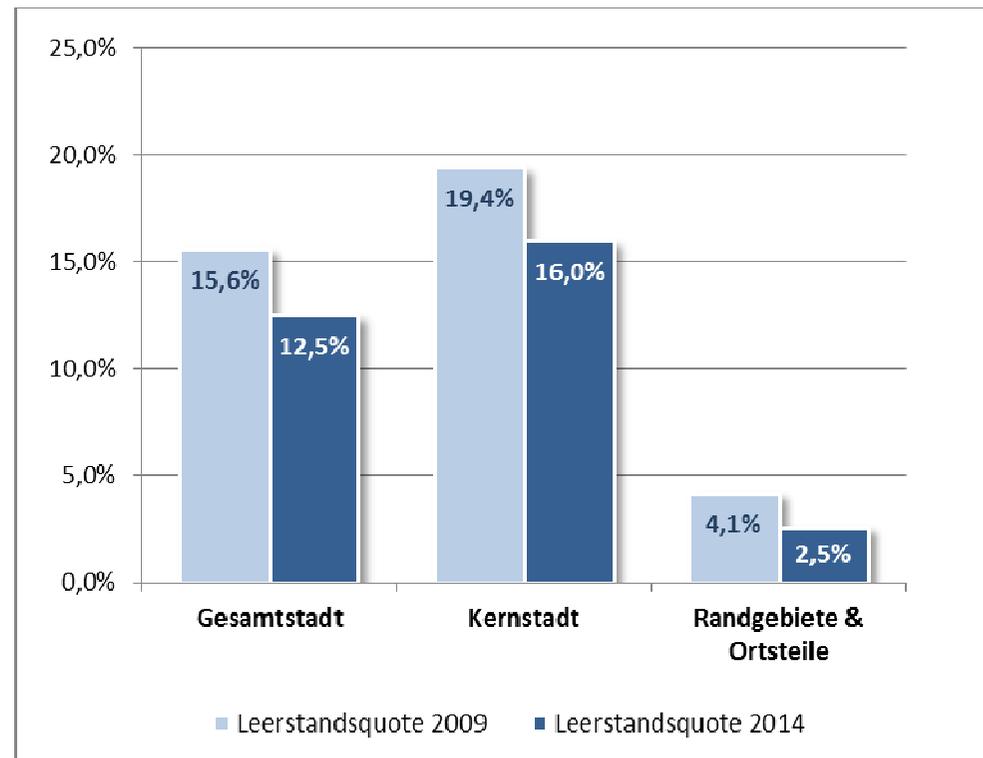
- Rd. 150 WE in **Neubauten** nach 2009
- Schwerpunkt: **Einfamilienhäuser (EFH)** am Stadtrand



- Rd. 320 WE **Bauabgang** (Rückbau, Anpassungsmaßnahmen)

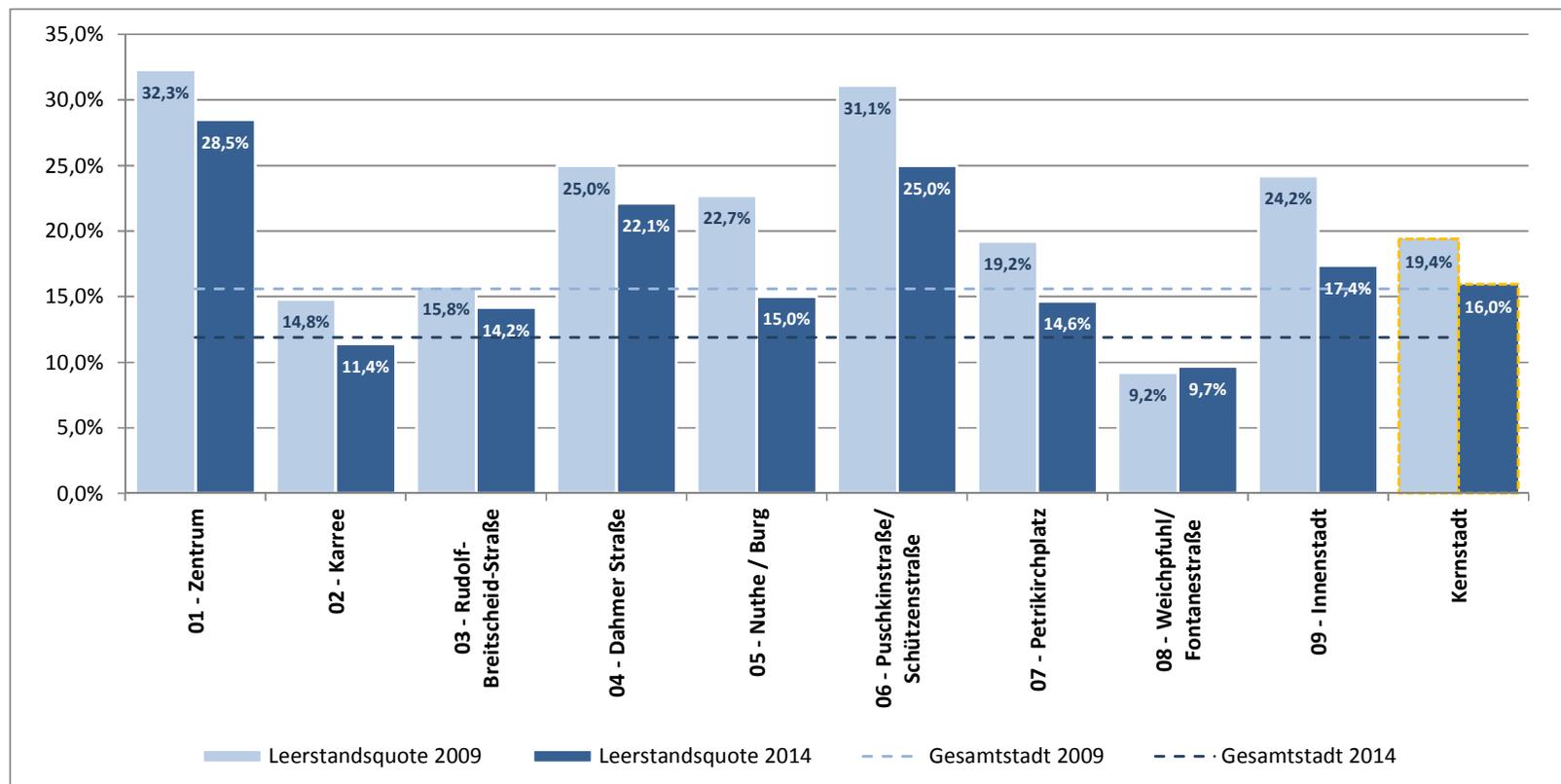
## Wohnungsleerstandsentwicklung - Überblick

- Leerstandsquote gesamtstädtisch **um rd. 3 %-Punkte gesunken**  
- von 15,6 auf 12,5 %
- **95 %** des Leerstandes betrifft die **Kernstadt**
- Kernstadt nach wie vor mit 16 % hohe Leerstandsquote
- Schwerpunkt: unsanierte Bestände
- Randgebiete weisen kaum Leerstand auf



## Wohnungsleerstandsentwicklung – teilräumlich

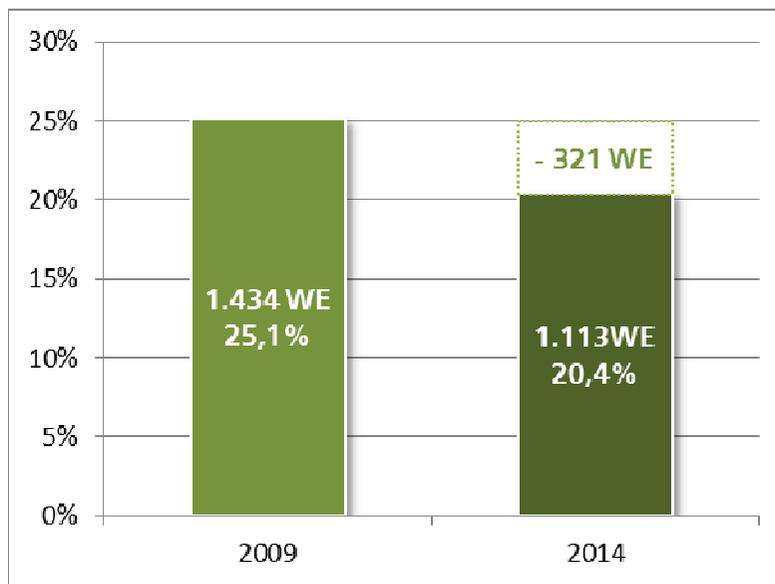
- Nahezu alle Teilräume können von **Leerstandsreduzierung** profitieren
- insbesondere in der Kernstadt weniger Leerstand, aber nach wie teils **hohe Leerstandsquoten** (z. B. Zentrum = rd. 29 %, Puschkinstr./Schützenstr. = 25 %)



## Wohnungsleerstandsentwicklung – Altbauten

### Kernstadt

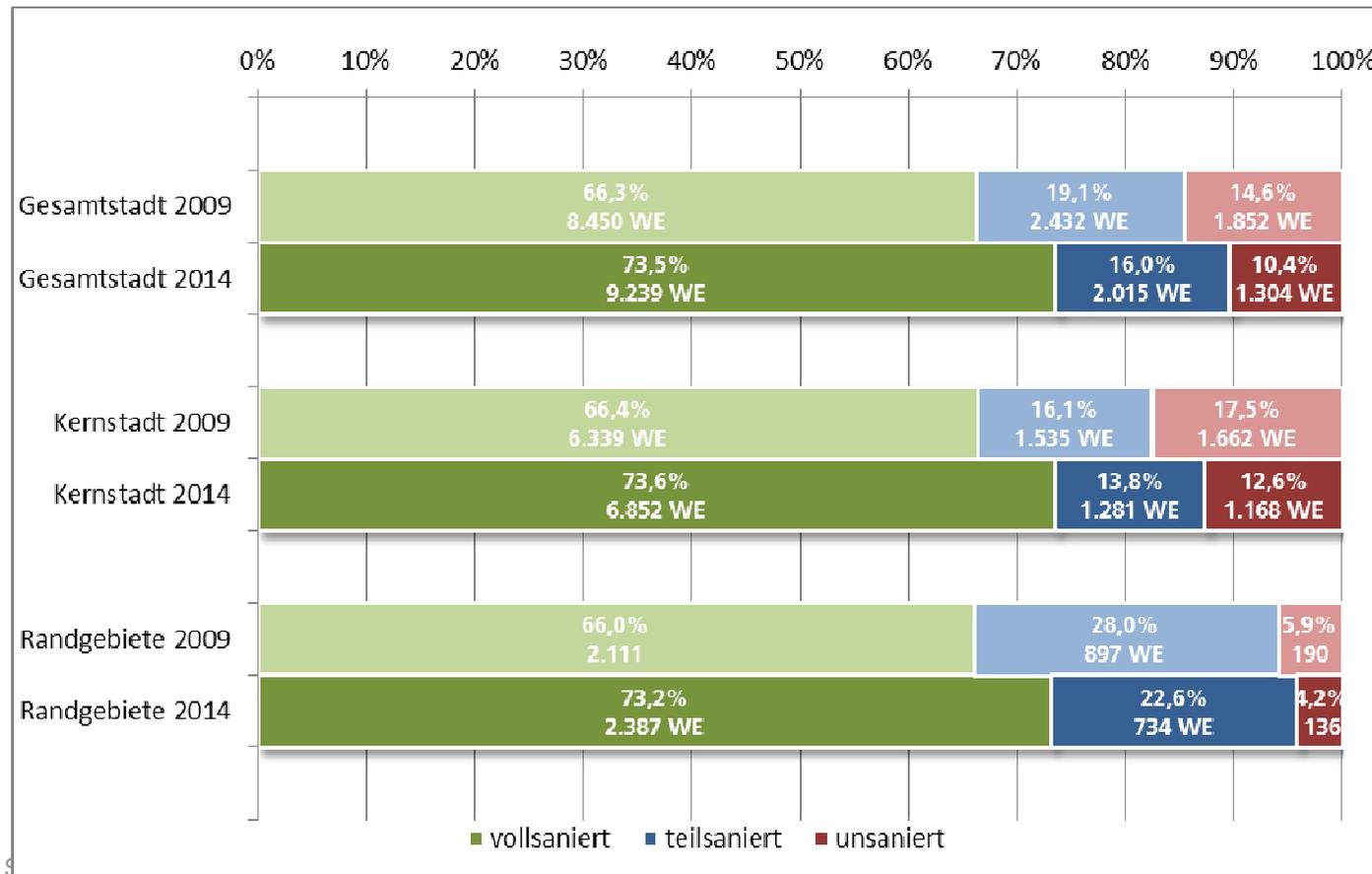
- Altbaubestand der Kernstadt nach wie vor **Leerstandsschwerpunkt**  
(über 70 % des gesamtstädtischen Leerstands)
- Leerstand vorrangig in unsanierten Beständen
- Reduzierung des Leerstandes um rd. 320 WE bzw. 5 %-Punkte auf nun rd. 20 % (entspricht mehr als drei Viertel der gesamtstädtischen Leerstandsreduzierung)



- Damit noch **jede fünfte** Altbauwohnung der Kernstadt leer

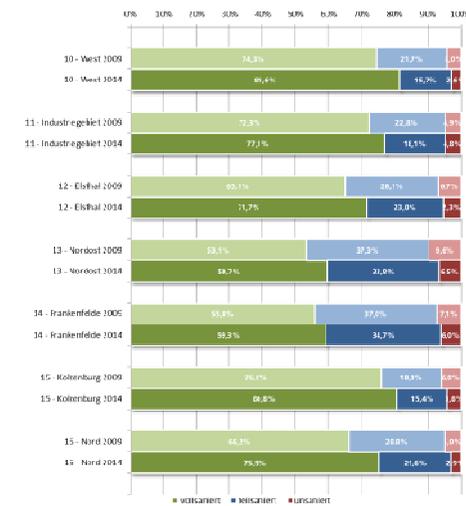
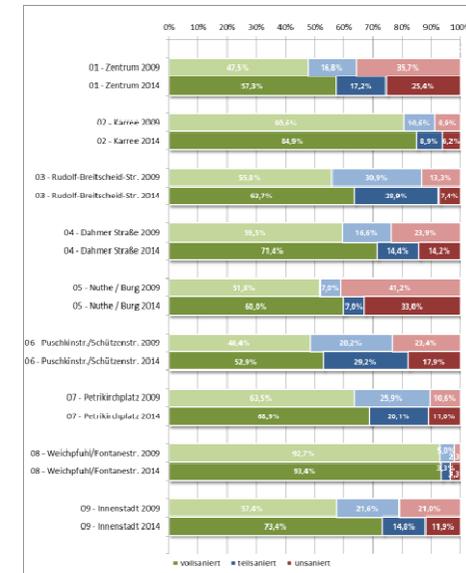
## Sanierungsfortschritt – Überblick

- 2014 rd. **drei Viertel** des Gesamtbestandes **saniert**:  
2009: rd. 66 % // 2014: rd. 74 % (inkl. Neubau und aktuellen Sanierungen)



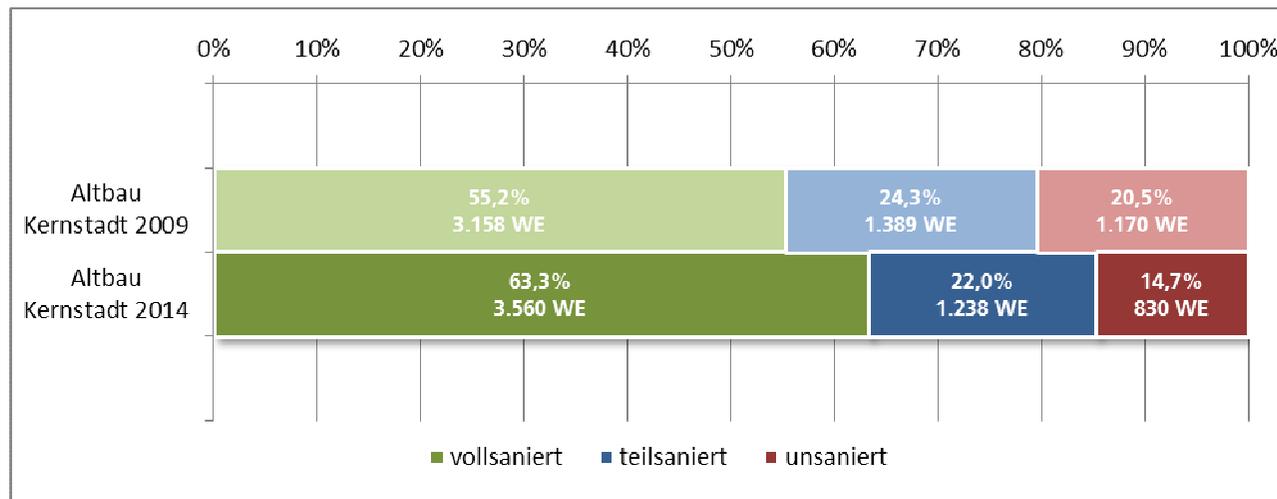
## Sanierungsfortschritt – teilträumlich

- Sanierungsfortschritte in allen Teilräumen
- große räumliche Unterschiede beim Sanierungsstand, insbes. in der Kernstadt
- Entwicklungspotenziale in den Randgebieten vor allem im teilsanierten Bestand, nur noch kleiner Bestand unsanierter WE



## Sanierungsfortschritt – Altbau Kernstadt

- Modernisierungsstand der Kernstadt-Altbauten mit 63 % sanierter WE weit unter gesamtstädtischen Durchschnitt, Sanierungsfortschritt 2009 – 2014 entspricht Durchschnitt
- Rd. Ein Drittel des Bestandes an Kernstadt-Altbauten (rd. 2.000 WE) verbleibt als Entwicklungspotenzial



# Gebäude-, Wohnungs- und Leerstandserfassung – Zusammenfassung I

## ZWISCHEN 2009 UND 2014...

- sank der gesamtstädtische **Wohnungsbestand** insgesamt leicht
- **sank die Leerstandsquote** der Stadt um rd. 3 %-Punkte – in der Kernstadt um 3,4 %-Punkte, in den Randgebieten um 1,6 %-Punkte
- war der **Altbaubestand** der Kernstadt nach wie vor deutlichster **Leerstandsschwerpunkt**
- konnte der **Altbaubestand** der Kernstadt aber auch überproportional **vom Leerstandsrückgang profitieren**

# Gebäude-, Wohnungs- und Leerstandserfassung – Zusammenfassung II

## ZWISCHEN 2009 UND 2014...

- wurden deutliche **Sanierungsfortschritte** erreicht, sodass nun nahezu drei Viertel des gesamten Wohnungsbestandes saniert ist
- sind rd. 640 WE im Bestand saniert worden, was einem **Sanierungstempo von Ø 128 WE / Jahr** entspricht
- ist der unsanierte Bestand um rd. 500 WE reduziert worden
- gab es nach wie vor **große räumliche Unterschiede** sowohl bei Leerstand als auch Sanierungsstand

## Gebäude-, Wohnungs- und Leerstandserfassung – Erkenntnisse

- Leerstandsreduzierung und Sanierungsfortschritt mit **positiven Trends** für die Luckenwalder Stadtentwicklung
- Sanierungsfortschritt vergleichbar mit „**best-case**“ Szenarien anderen Stadtumbaustädten
- **Altbauaktivierung** mit Erfolgen: Nachfrage steigt, Sanierungen werden größtenteils vom Markt aufgenommen
- Nach wie vor größtes **Entwicklungspotenzial**: rd. ein Drittel des Bestandes an **Altbauten der Kernstadt**
- Daher: weiter hoher **Handlungsbedarf in der Kernstadt** um Entwicklungspotenziale zu nutzen