



BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

Monitoring Stadtentwicklung

Berichtsjahr 2018

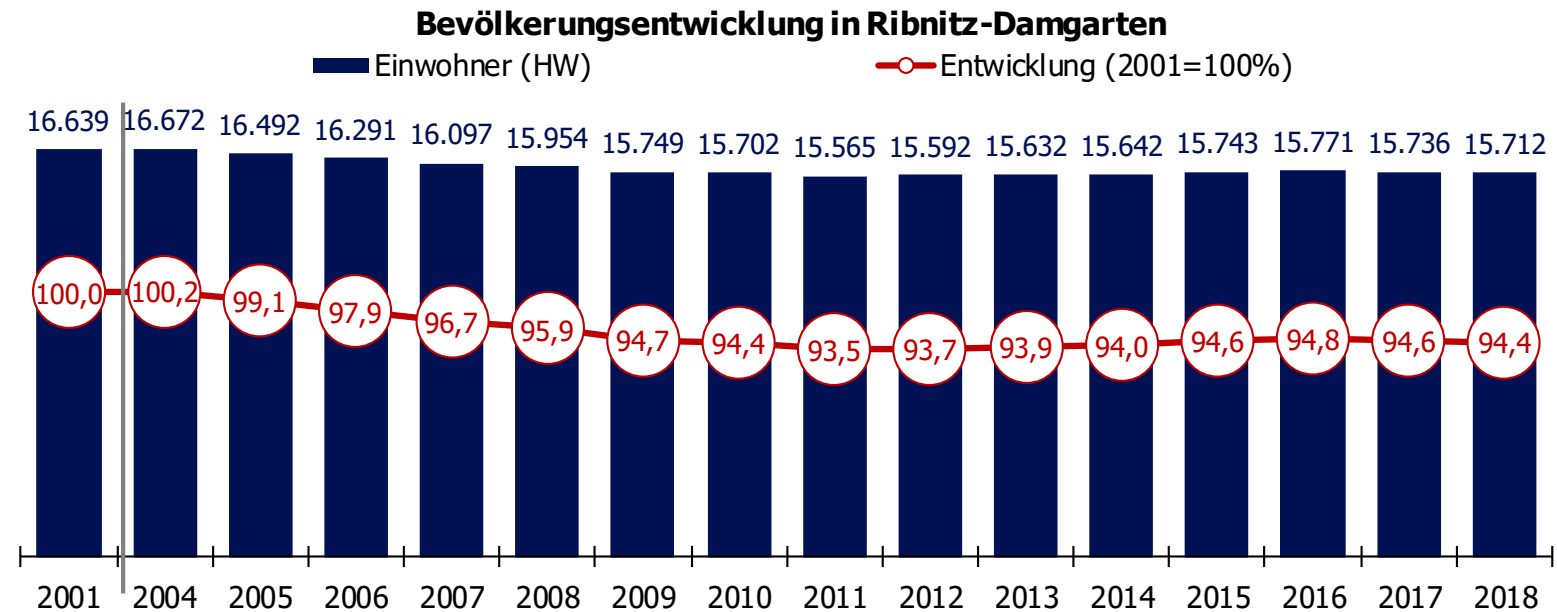
Ribnitz-Damgarten, 11.12.2019



Bevölkerungsentwicklung

Zeitraum von 2001 bis 2018

- Seit 2009 auf einem relativ stabilen Niveau
- Trotz negativer Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung – Sterberate ist höher als die Geburtenrate
- Seit 2001 Wanderungsgewinne – die Zahl der Zuzüge aus anderen Regionen in die Stadt Ribnitz-Damgarten war stets höher als die der Fortzüge
- Und, die Zahl der Einwohner lt. stadteigener Statistik liegt um 540 Personen über der Zahl der amtlichen Statistik des Landes M-V!

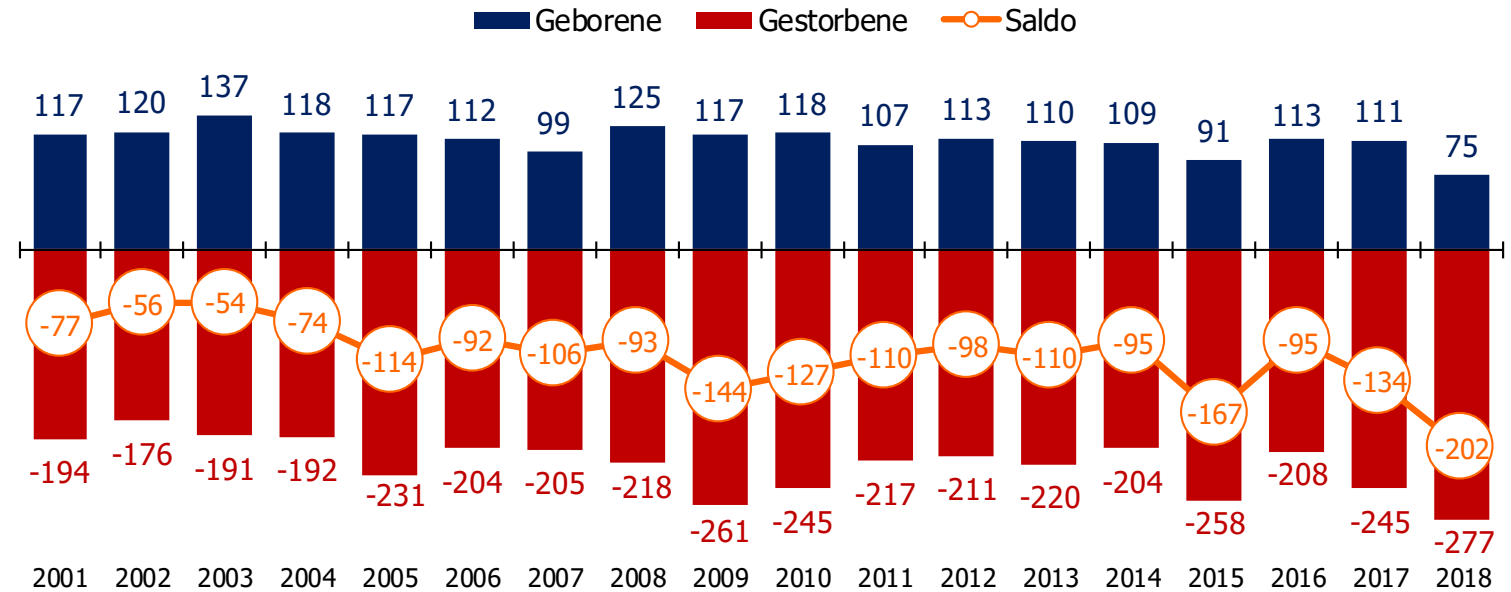


Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Verhältnis Geburten zu Sterbefällen

- Saldo im Gesamtzeitraum negativ – Sterberate ist höher als die Geburtenrate
- 2018 mit 202 Sterbefällen und 75 Geburten höchster negativer Saldo im Betrachtungszeitraum seit 2001

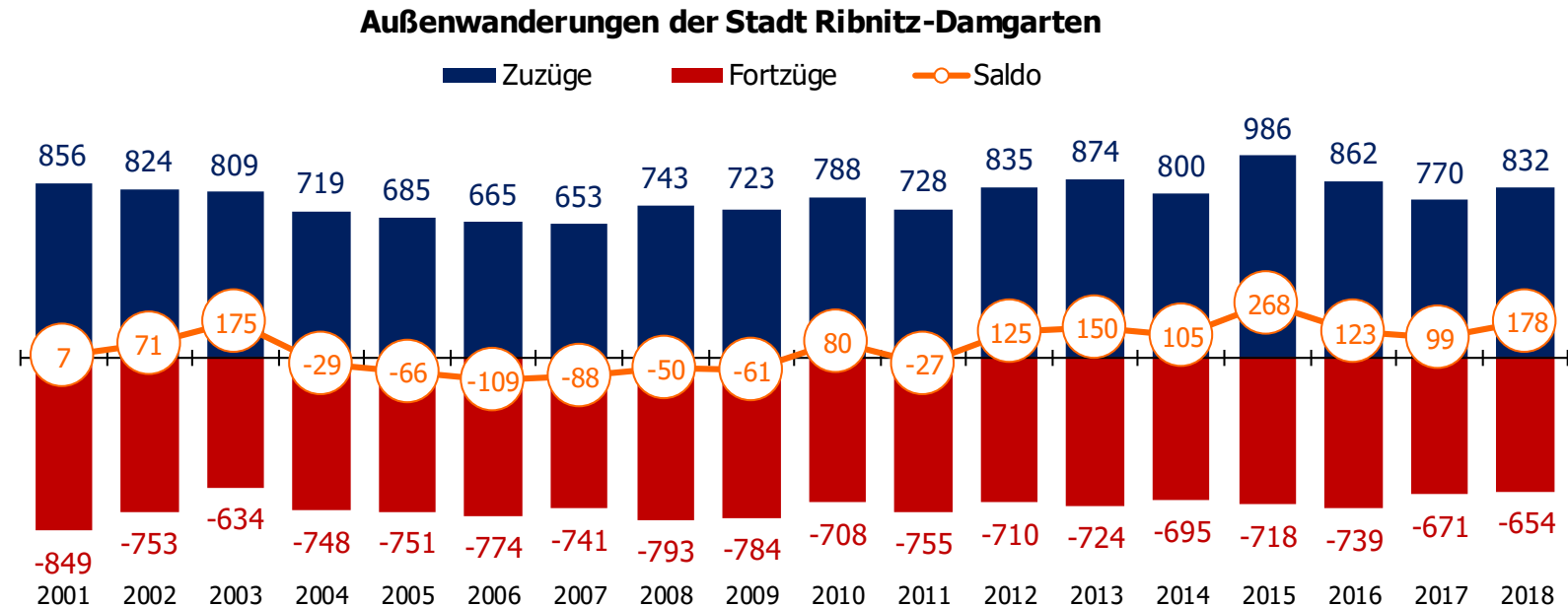
Natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Ribnitz-Damgarten



Wanderungen über die Stadtgrenze hinaus

Verhältnis Zuzüge zu Fortzügen

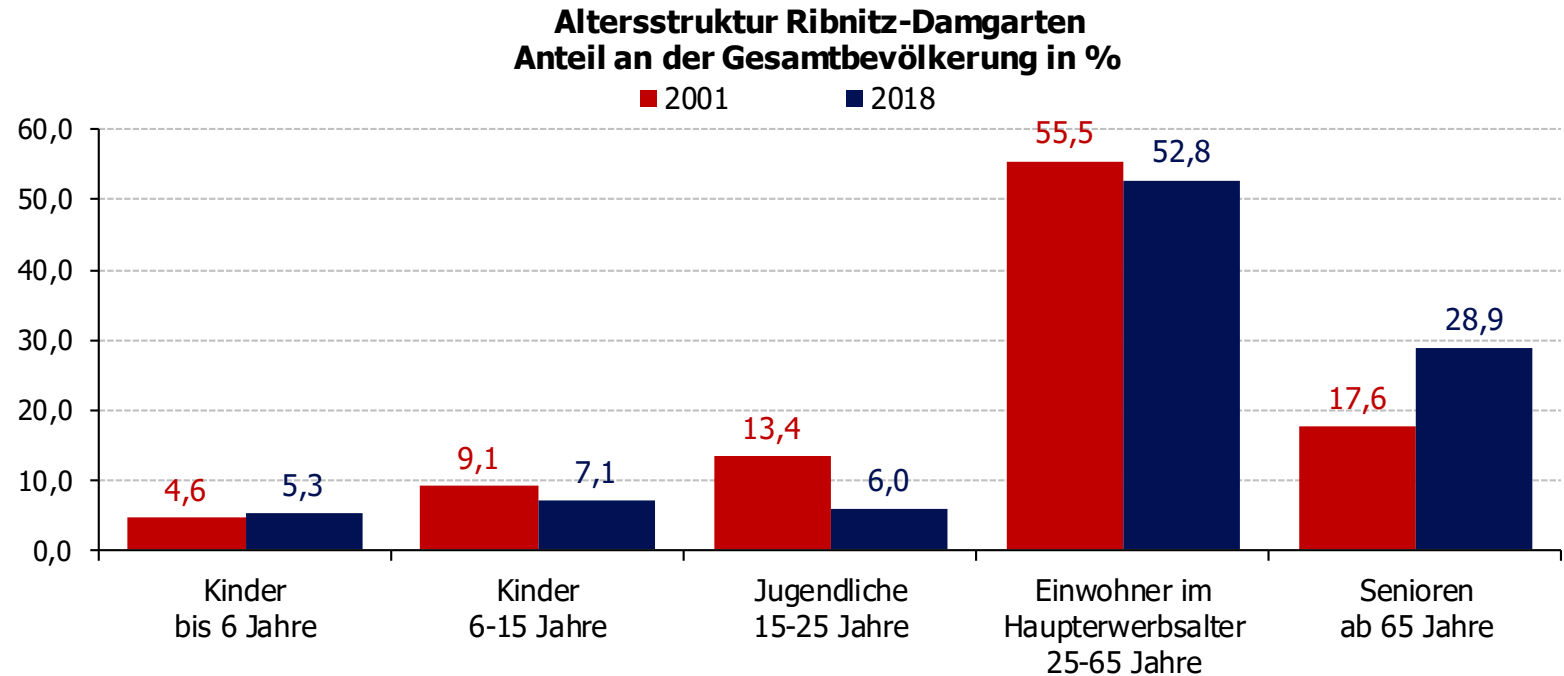
- 2001 bis 2003 positive Wanderungssalden
- Von 2004 bis 2011, mit Ausnahme des Jahres 2010, waren Wanderungsverluste eingetreten
- Seit dem Jahr 2012 durchweg Wanderungsgewinne



Altersstruktur der Bevölkerungsentwicklung

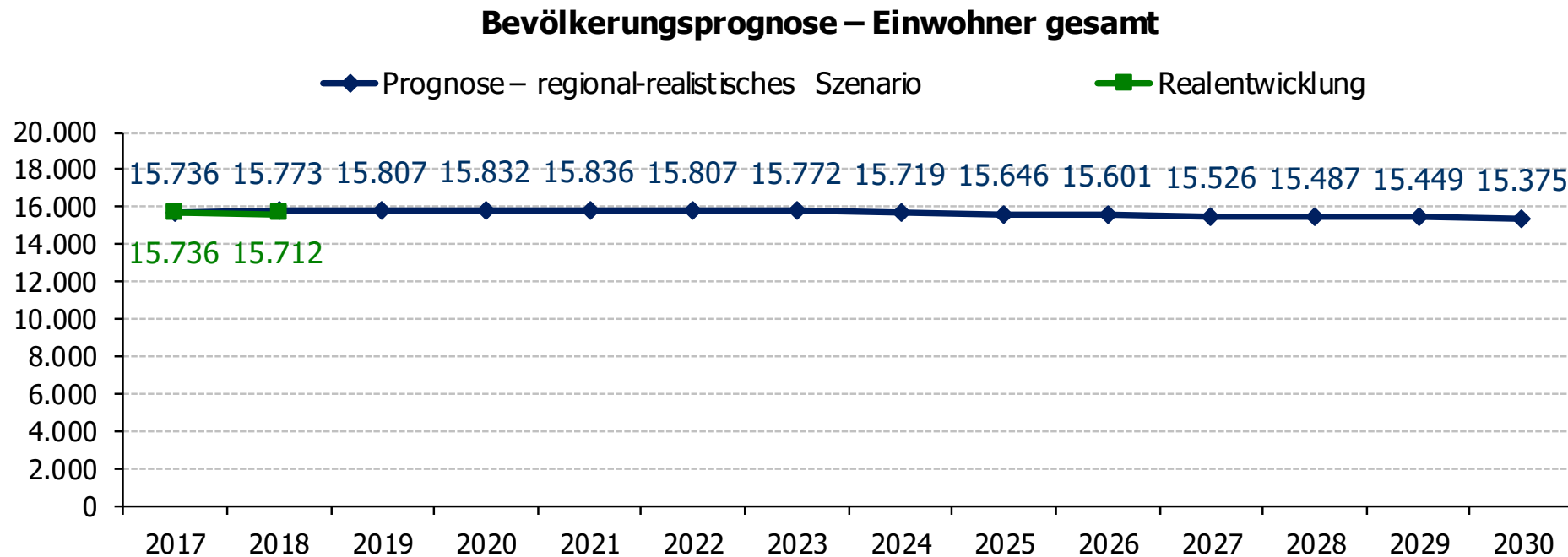
Altersverteilung

- Bevölkerungsgewinne in der Altersgruppe der Kinder bis 6 Jahre
- Besonders hoher Gewinn in der Altersgruppe der Senioren ab 65 Jahre
- In der Altersgruppe der 6- bis 15-jährigen war der Tiefpunkt im Jahr 2007, seit dem steigt die Bevölkerungszahl in dieser Altersgruppe
- Bei den Jugendlichen ist der Tiefpunkt aufgrund des Geburtenkinicks in den 1990-er Jahren 2017 erreicht



Realentwicklung und Bevölkerungsprognose.

- Die neue Bevölkerungsprognose sagt eine relativ stabile Entwicklung voraus. Der geringe Bevölkerungsverlust ist ausschließlich durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung begründet. Es wurden durchweg Wanderungsgewinne unterstellt.
- 2018 lag die Realzahl um 61 Personen unter dem Prognosewert, die Abweichung zur Prognose betrug -0,4 % - begründet durch die hohe Sterberate



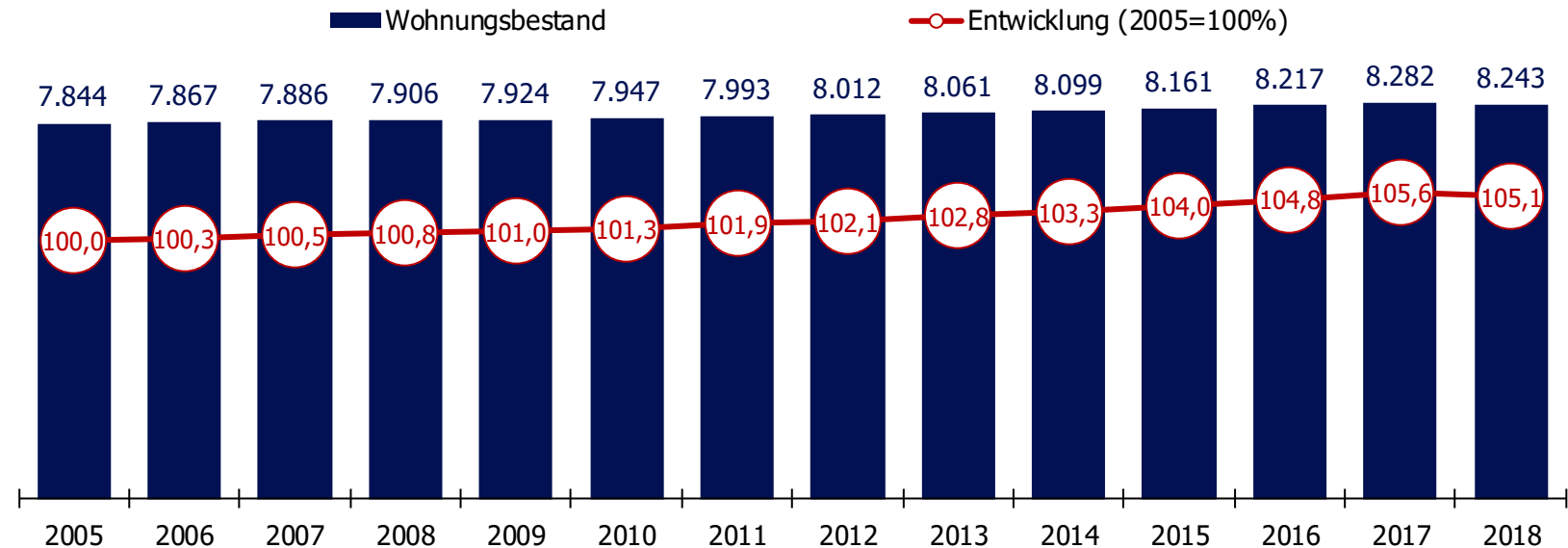


Bestandsentwicklung

Jährliche Fortschreibung seit der Bestandsaufnahme im Jahr 2005

- 482 Wohnungen wurden neu gebaut.
- Um 107 Wohnungen hat sich der Bestand im Zuge von Sanierungen und Umnutzungen erhöht, z. B. Umbau nicht mehr benötigter Gewerbeobjekte zu Wohnungen.
- Um 190 Wohneinheiten reduzierte sich der Bestand durch Wohnungsrückbau. Darunter 110 WE Rückbau nicht mehr sanierungsfähiger Gebäude in den Innenstadtteilen Ribnitz und Damgarten und erstmalig 80 WE in Ribnitz West im Jahr 2018 (Berliner Straße 5-8).

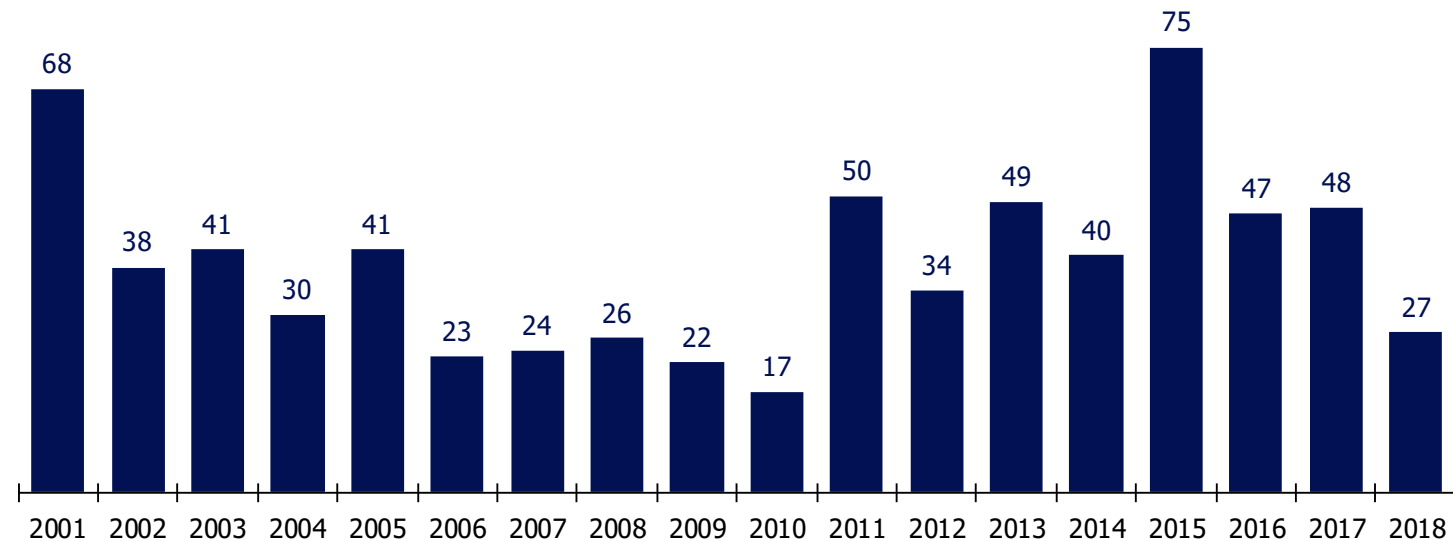
Wohnungsbestand in Ribnitz-Damgarten





Wohnungsneubau

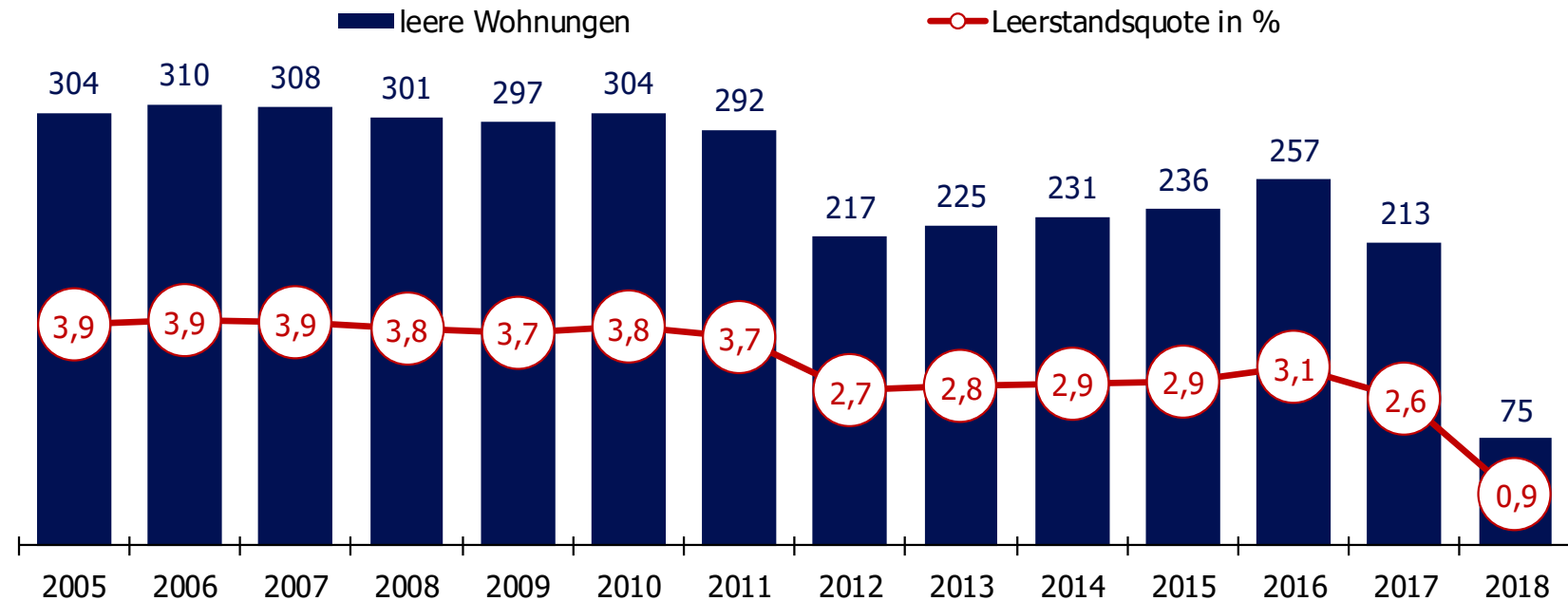
- In den Jahren 2002 bis 2010 war die Stadt noch zurückhaltender mit der Erschließung von Wohnbauflächen. Es erfolgte jedoch die planerische Vorbereitung, als Voraussetzung für die folgende positive Entwicklung im Zusammenhang mit der gestiegenen Nachfrage.
- In der Zeit bis 2010 lag der Schwerpunkt auf der Sanierung der Gebäude in den Innenstadtteilen Ribnitz und Damgarten.
- Im Jahr 2005 waren rund 60 % des Gebäudebestandes in der Innenstadt Ribnitz saniert. Ende 2018 waren 85 % der Gebäude voll saniert. Es gibt nur noch 8 Gebäude in der Innenstadt Ribnitz, die einen größeren Handlungsbedarf erfordern.
- Der relativ geringe Wohnungsneubau führte aber auch dazu, dass die Bevölkerungsentwicklung stagnierte. Ein Zuzug von außerhalb, insbesondere für Arbeitskräfte der Darßregion war kaum möglich.
- Die positive Bevölkerungsentwicklung korreliert mit dem Wohnungsneubau.



Leerstandsentwicklung

- Im Zeitraum von 2005 bis 2011 verharrte der Wohnungsleerstand auf einem relativ stabilen Niveau. Ursächlich waren dafür unsanierte, z.T. im Bestand gefährdete Gebäude, die unbewohnbar waren. Im bewohnbaren Bestand lag die Wohnungsleerstandsquote damals schon unter der Mobilitätsreserve.
- Der Rückgang leerstehender Wohnungen von 2017 zu 2018 hängt mit dem Rückbau des Wohngebäudes Berliner Straße 5-8 mit 80 WE zusammen, die 2018 leer standen.
- Ende 2018 standen nur noch 75 WE leer, davon standen 44 WE sanierungsbedingt leer. Im bewohnbaren Bestand gab es nur 31 freie Wohnungen.

Entwicklung des Wohnungsleerstandes in Ribnitz-Damgarten



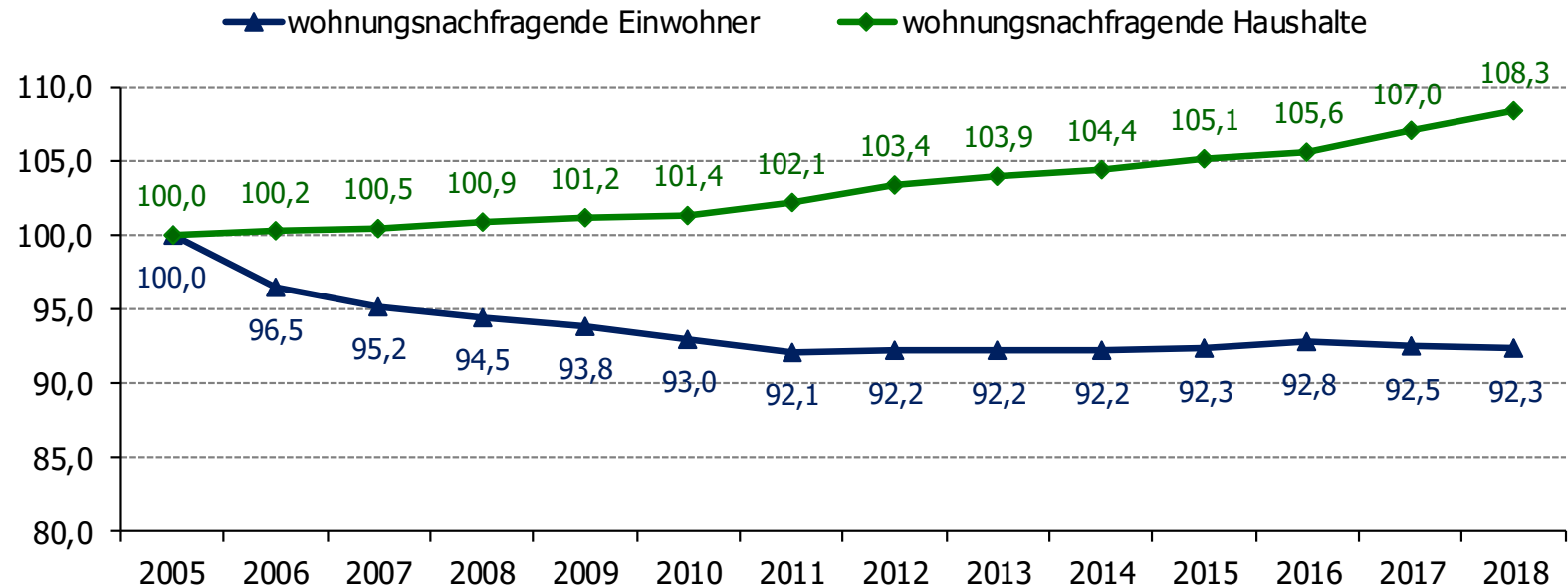
Schlussfolgernd daraus: ohne Wohnungsneubau ist keine postive Bevölkerungsentwicklung mehr möglich

Haushaltsentwicklung

Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte und Wohnbedarf

- Wohnungsnachfragende sind Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz; Einwohner, die in Heimen leben werden hier nicht berücksichtigt.
- Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte verlaufen seit Jahren unterschiedlich.
- Während die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner im Zeitraum von 2005 bis 2018 leicht gesunken ist, nahm die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte im gleichen Zeitraum stetig zu:
 - - 1.324 wohnungsnachfragende Einwohner
 - + 628 wohnungsnachfragende Haushalte

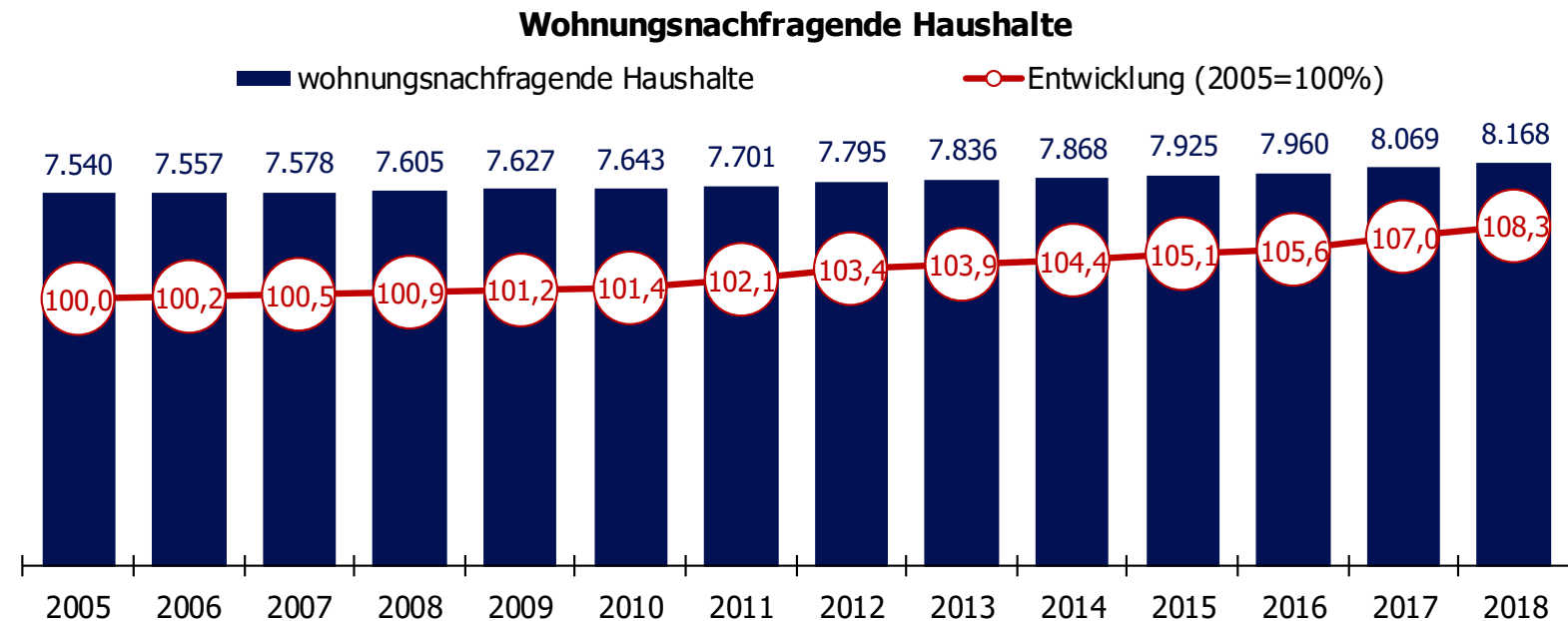
Wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte im Vergleich
(2005=100%)



Haushaltsentwicklung

Gründe für diese Entwicklung

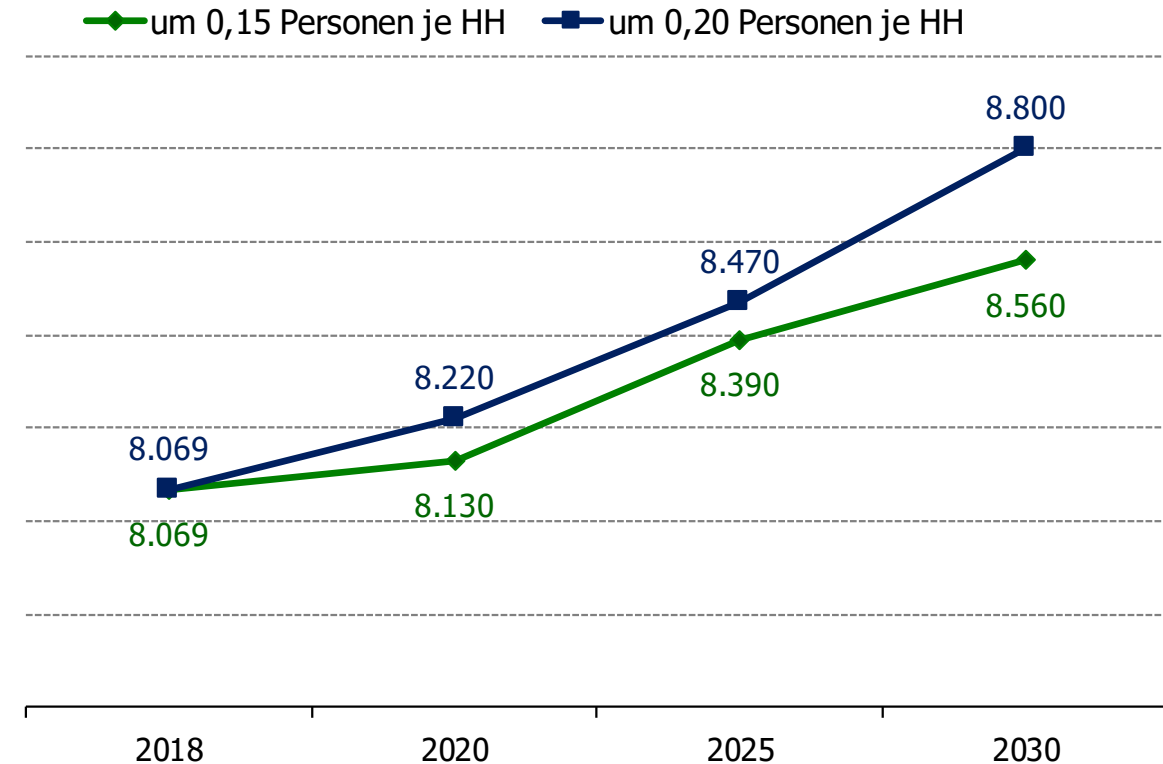
- Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf die Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Lag diese im Jahr 2005 noch bei 2,28 Personen je Haushalt, so sank der Wert zu 2018 auf 1,95 Personen je Haushalt.
- Nicht nur die Alterung der Bevölkerung führt zur Verkleinerung der Haushalte, sondern auch die Entstehung neuer Familienformen, was ein deutschlandweiter Trend ist. Überdurchschnittlich viele Personen mittleren Alters wohnen allein (was nicht mit Alleinstehend verwechselt werden darf).
- Sowohl die jungen Erwachsenen als auch die Senioren sind typische Repräsentanten der Single-Haushalte.



Prognose des Wohnbedarfs

Die entscheidenden Grundlage für die Ermittlung des künftigen Wohnbedarfs war die neue Bevölkerungsprognose

- Die Nachfragenden auf dem Wohnungsmarkt sind nicht einzelne Personen, sondern Haushalte.
- Die Ergebnisse der Haushaltsprognose sind die maßgebliche Größe für den demographisch bedingten Wohnungsbedarf, also die Zahl der Haushalte ist einer der bedeutendsten Faktoren für den Wohnungsbedarf.
- Neben der Bevölkerungszahl, auf der sie basiert, ist die angenommene durchschnittliche Haushaltsgröße die wichtigste Stellschraube.
- Es wird eingeschätzt, dass sich der Trend der Verkleinerung der Haushalte auch künftig fortsetzen wird.
- Trotz eines leichten Bevölkerungsrückgangs erhöht sich die Wohnungsnachfrage im Zeitraum bis 2030 um ca. 500 bis 700 Haushalte. Dabei wurde nur ein Rückgang um 0,15 bis 0,20 Personen je Haushalt bis 2030 unterstellt (in den vergangenen 12 Jahren sank die Haushaltsgröße um 0,33 Personen je Haushalt).



Wohnbaupotenziale

→ Die vorhandenen Wohnbaukapazitäten sind nahezu erschöpft. Im Innenstadtbereich Ribnitz gibt es nach § 34 BauGB nur noch sechs Baulücken, die mit Wohnbebauung geschlossen werden können. In Damgarten sind noch fünf Lückenschließungen möglich.



Langestraße 57 in Ribnitz



Stralsunder Straße 18 in Damgarten

Wohnbaupotenziale

- Wohnbaubedarf besteht in den Segmenten Einfamilienhaus und Geschosswohnungsbau (moderne, möglichst barrierefreie Wohnungen und vor allem mit größeren Wohnflächen). Im marktfähigen Bestand gibt es im Segment Geschosswohnungsbau kaum noch Angebote.
- Im Teilmarkt Einfamilienhäuser gibt es kein freies Grundstück im B-Plan-Gebiet „Sandhufe III“ mehr. Die Nachfrage in diesem Teilmarkt ist nach wie vor hoch. Die größte Nachfrage resultiert aus der eigenen Bevölkerung.
- In Erschließung befindet sich der B-Plan „Sandhufe IV“. Dieses Wohnbaugebiet umfasst 47 Baugrundstücke für EFH, für alle Grundstücke wurde bereits Kaufinteresse bekundet. Das bedeutet, dass der angespannte Wohnungsmarkt in diesem Segment auch mit Umsetzung des B-Planes 88 nicht entlastet wird.



Wohnbaupotenziale

- Im Verfahren befindet sich der B-Plan 91 „Wohnbebauung Damgarter Chaussee II“, hier sollen 25 Einfamilienhäuser im Bungalow-Stil errichtet werden können.
- Der B-Plan 92 „Wohnbebauung Schanze“ befindet sich ebenfalls im Verfahren, hat aber nur eine Baufläche für 5 Einfamilienhäuser.
- In Vorbereitung befindet sich der B-Plan „Wohnbebauung ehem. Kleingartenfläche“ Richterberger Straße in Damgarten mit einer Baufläche für max. 15 Einfamilienhäuser.
- Im Bereich des Geschosswohnungsbaus plant die Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten eine Quartiersentwicklung im Bereich der Ecke Bahnhofstraße / Mittelweg. Diese Objektentwicklung befindet sich im innerstädtischen Bereich.
- Zudem befindet derzeit ein Umnutzungsantrag für das ehemalige Jobcenter (Musikantenweg) in Bearbeitung. Hier sollen nach Umbau und Sanierung 44 Wohnungen entstehen.

Wohnbaupotenziale

→ In Bau befindet sich in Ribnitz Süd in der Luise-Algenstaedt-Straße eine individuelle Wohneigentumsanlage



Wohnbaupotenziale

→ In Ribnitz Süd in der Luise-Algenstaedt-Straße und in der Käthe-Miete-Straße befinden sich mehrere Mehrfamilienhäuser in Bau.

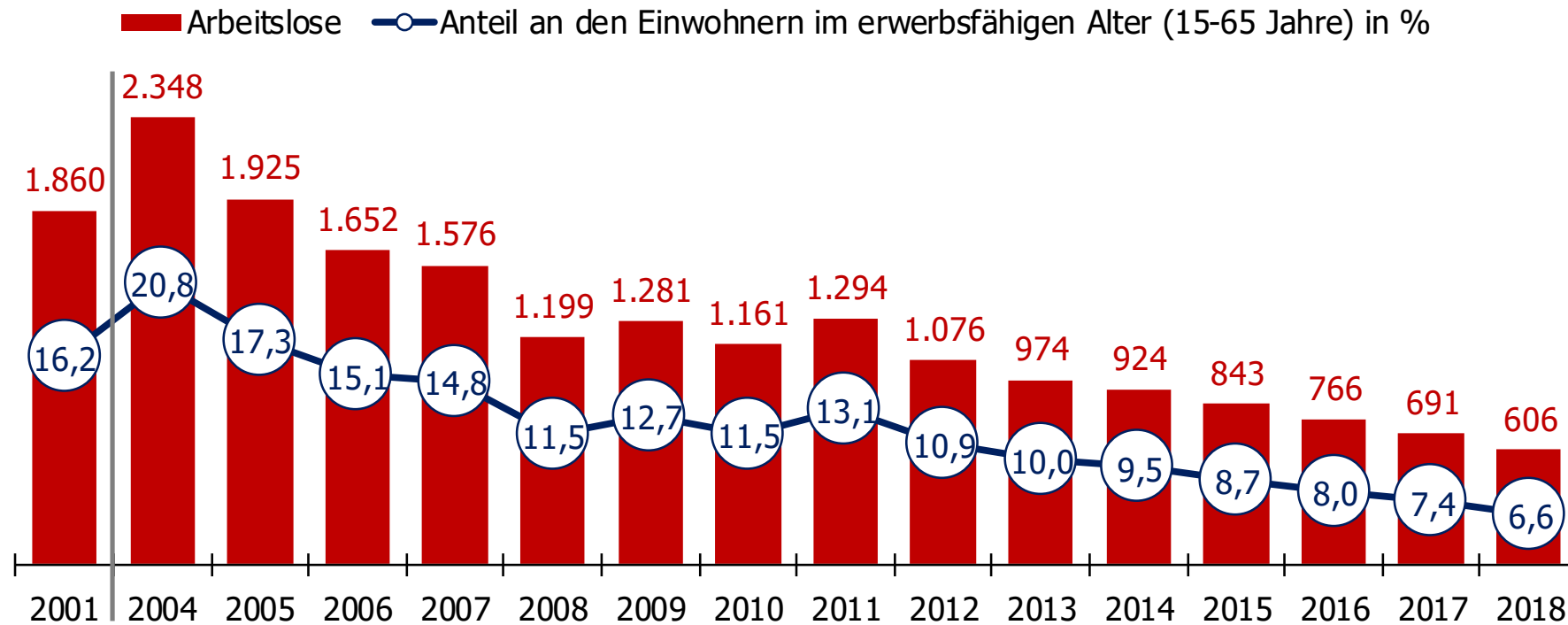


Wohnbaupotenziale

- Nach dem Rückbau der Wohnblocks Berliner Straße 5-8 der Wohnungsgenossenschaft „Am Bodden eG“ im Mai 2018 entsteht auf der Rückbaufläche das „Wohnviertel Bodenwiesen“ – drei moderne barrierefreie Wohngebäude mit Fahrstuhl, Stellplätzen, Grünanlagen, Spielplätzen
- Für die WG „Am Bodden“ zeigt sich die Notwendigkeit von barrierefreien Wohnungen besonders auch an der Nachfrage nach Stellplätzen für Rollatoren, die immer größer wird.
- Dieser Ersatzneubau ist ein Beitrag zur Schließung der Marktlücke im Segment Mietwohnungsbau und zur Stärkung des Wohnstandortes Ribnitz West. Die größte Nachfrage für die neuen Wohnungen kommt aus den Reihen der Mieter und Mieterinnen der WG „Am Bodden“.



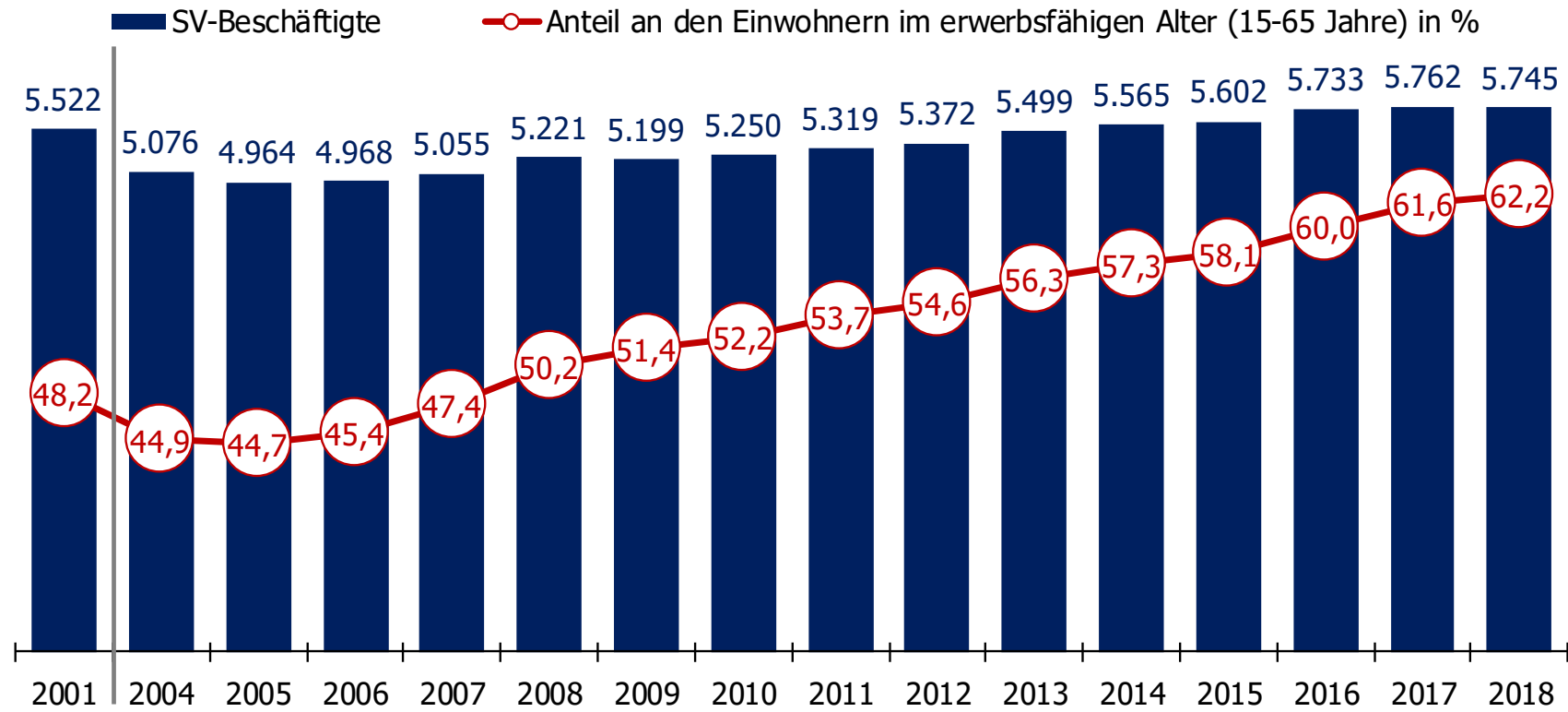
Arbeitslosigkeit in Ribnitz-Damgarten



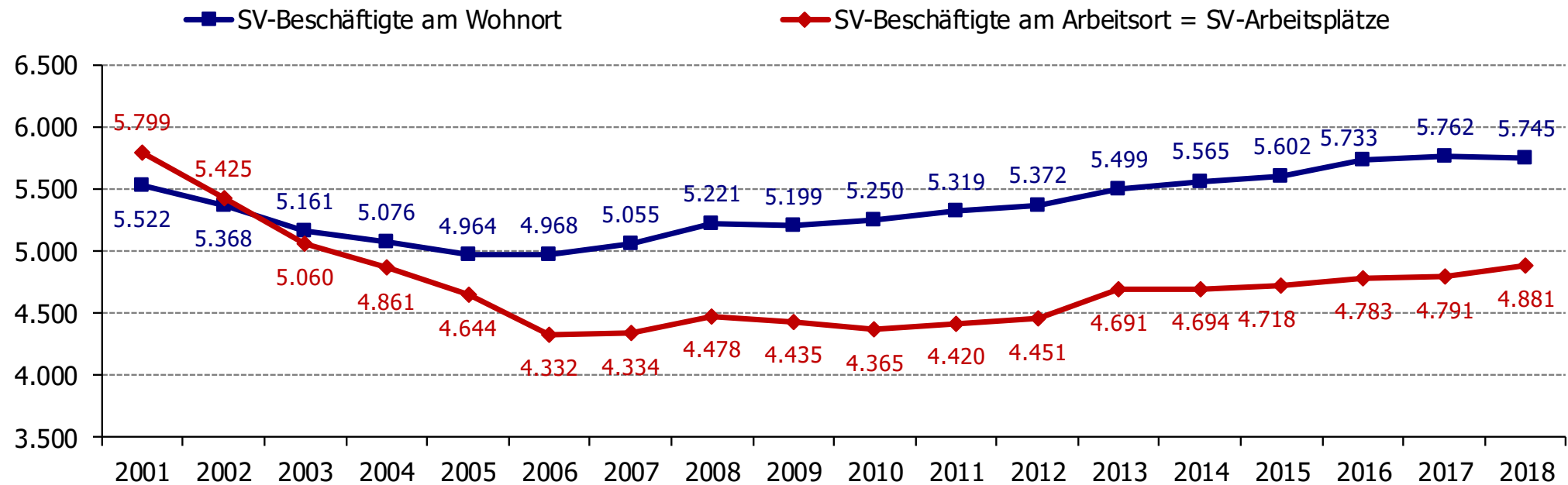
zzgl. 1.820 Selbständige, Beamte etc.

Erwerbstätigenquote = 81,9 %

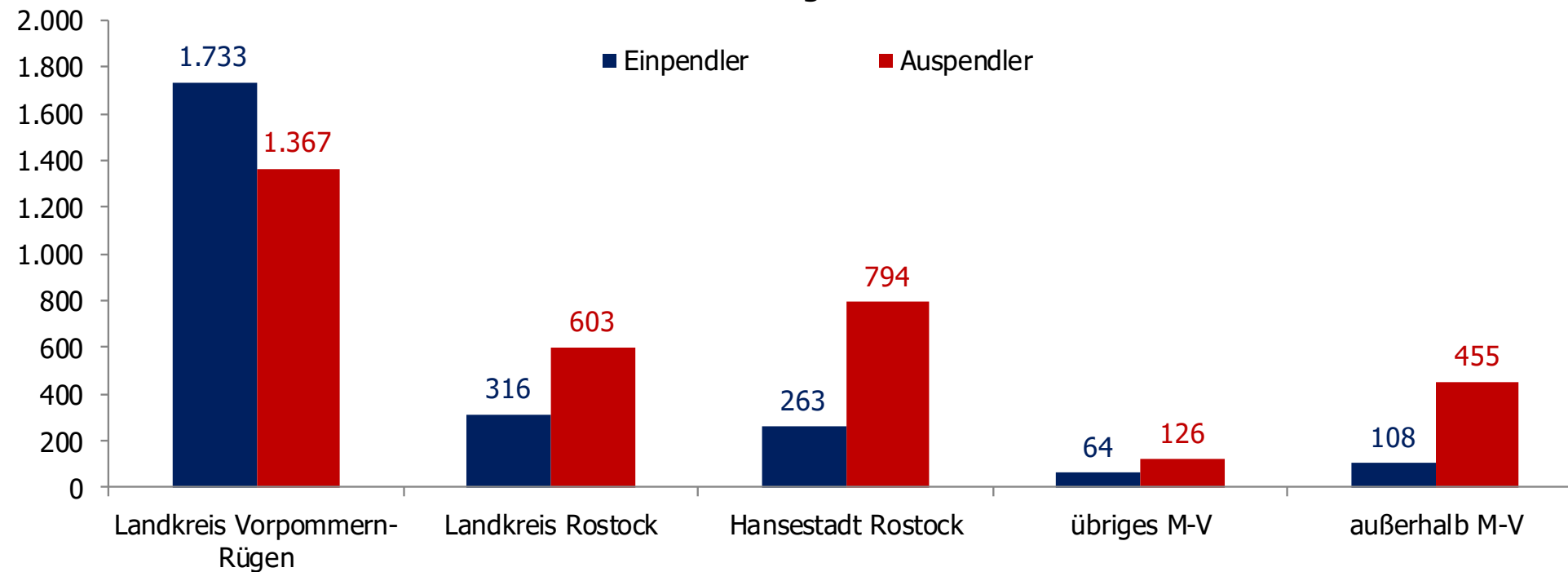
SV-Beschäftigung in Ribnitz-Damgarten



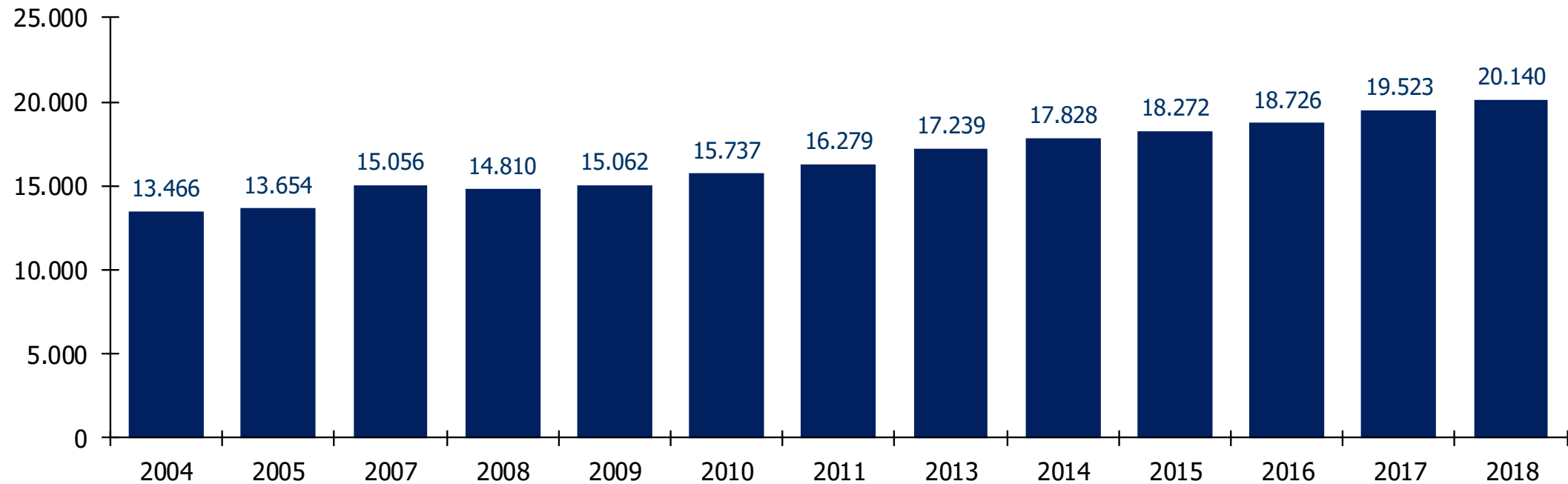
Entwicklung der SV-Beschäftigten am Arbeits- bzw. Wohnort
Ribnitz-Damgarten



**Ein- und Auspendler der Stadt Ribnitz-Damgarten nach
Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2018**



Kaufkraftentwicklung in der Stadt Ribnitz-Damgarten



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

