

Stadt Cottbus

„Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus“

2. Entwurfsstand (19.02.2010)

Impressum

Veranlasser:

Stadt Cottbus
Geschäftsbereich G IV/FB Stadtentwicklung
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Auftragnehmer:

GRUPPE PLANWERK
Stadtplaner Architekten Ingenieure

Stadtplaner Architekten Ingenieure
Pariser Straße 1, 10719 Berlin
Tel. 030 889 163 9-0 Fax 030 889 163 91
mail@gruppeplanwerk.de www.gruppeplanwerk.de

**ANALYSE&
KONZEPTE**

Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien und Tourismus mbH
Gasstraße 10, 22761 Hamburg
Tel. 040 485 00 98-0 Fax 040 485 00 98-98
info@analyse-konzepte.de www.analyse-konzepte.de

Februar 2010

Inhalt

0	Einleitung	7
1	Eckwerte des Cottbuser Wohnungsmarktes.....	10
1.1	Entwicklung der Nachfrage.....	10
1.1.1	Bevölkerungsentwicklung	10
1.1.2	Haushaltsentwicklung	15
1.2	Entwicklung des Wohnungsangebotes.....	17
1.2.1	Wohnungsbestand.....	17
1.2.2	Bestandsstruktur	18
1.2.3	Bautätigkeit	20
1.3	Wohnungsleerstand.....	21
1.4	Preisentwicklung und Marktsegmente in Cottbus.....	24
1.4.1	Mieten und Preise.....	24
1.4.2	Marktsegmente	28
2	Zukünftige Entwicklungen	30
2.1	Annahmen und Bewertung der Bevölkerungsprognosen.....	30
2.2	Haushaltsprognose	31
2.2.1	Das Prognosemodell	31
2.2.2	Annahmen zur Haushaltsprognose	32
2.2.3	Ergebnisse der Haushaltsprognose.....	33
2.2.4	Abschätzung der zukünftigen Entwicklung des Leerstandes	35
3	Nachfragergruppen und Marktsegmente auf dem Cottbuser Wohnungsmarkt	37
3.1	Typisierung der Nachfragergruppen	37
3.2	Nachfragergruppen	39
3.3	Zukünftige Entwicklung der Nachfragegruppen	47
3.4	Preiswertes Wohnen für einkommensschwache Haushalte	49
3.4.1	Weitere einkommensschwache Nachfragergruppen	51
3.4.2	Quantitative Abschätzung der einkommensschwachen Haushalte.....	51
3.4.3	Regelungen zu den Kosten der Unterkunft.....	53
3.4.4	Preiswertes Wohnungsangebot	54
3.5	Mittel- und höherpreisiges Wohnen	56
3.6	Wohnen im Eigentum	58

3.7 Familienfreundliches Wohnen	60
3.8 Seniorenwohnen	63
3.8.1 Wohnangebote für Senioren	64
3.8.2 Pflegequoten in Cottbus	65
3.8.3 Wohnen und Pflege	68
3.9 Wohnen für Menschen mit Behinderung	72
3.10 Studentisches Wohnen.....	73
3.10.1 Entwicklung und Struktur der Studentenzahlen	73
3.10.2 Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage.....	77
3.11 Marktsegmente im Überblick	79
4 Räumliche und städtebauliche Aspekte des Wohnungsmarktes	82
4.1 Städtebauliche Lagebewertung	82
4.2 Wohnungswirtschaftliche Lagebewertung	83
4.3 Bewertung der Wohnbaupotenzialflächen	88
4.3.1 Nachfrage nach Wohnbauflächen.....	88
4.3.2 Wohnbauflächenpotenziale	90
4.3.3 Fazit	92
5 Szenarien zum Cottbuser Wohnungsmarkt	95
5.1 Entwicklungstendenzen und Marktprozesse auf dem Cottbuser Wohnungsmarkt	95
5.2 Sandow	98
5.2.1 Nachfragestruktur.....	98
5.2.2 Städtebauliche Bewertung.....	99
5.2.3 Wohnungswirtschaftliche Bewertung	100
5.2.4 Handlungsmöglichkeiten	102
5.3 Spremberger Vorstadt.....	103
5.3.1 Nachfragestruktur.....	103
5.3.2 Städtebauliche Bewertung.....	103
5.3.3 Wohnungswirtschaftliche Bewertung	105
5.3.4 Handlungsmöglichkeiten	106
5.4 Ströbitz	108
5.4.1 Nachfragestruktur.....	108
5.4.2 Städtebauliche Bewertung.....	109

5.4.3	Wohnungswirtschaftliche Bewertung	109
5.4.4	Handlungsmöglichkeiten	110
5.5	Schmellwitz	112
5.5.1	Nachfragestruktur.....	112
5.5.1	Städtebauliche Bewertung.....	113
5.5.2	Wohnungswirtschaftliche Bewertung	114
5.5.3	Handlungsmöglichkeiten 'Neu-Schmellwitz'	115
5.6	Sachsendorf.....	116
5.6.1	Nachfragestruktur.....	116
5.6.2	Städtebauliche Bewertung.....	117
5.6.3	Wohnungswirtschaftliche Bewertung	118
5.6.4	Handlungsmöglichkeiten	119
5.7	Stadtmitte	120
5.7.1	Nachfragestruktur.....	120
5.7.2	Städtebauliche Bewertung.....	121
5.7.3	Wohnungswirtschaftliche Bewertung	122
5.7.4	Handlungsmöglichkeiten	124
6	Ziele und Strategien.....	125
6.1	Vorbemerkungen zur Umsetzbarkeit des Konzeptes.....	125
6.2	Ziele.....	126
6.2.1	Wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche Ziele	126
6.2.2	Allgemeine städtebauliche Ziele	127
6.3	Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen	128
6.3.1	Wohnungswirtschaftliche Strategien.....	130
6.3.2	Städtebauliche Strategien.....	134
6.3.3	Abgleich des Entwicklungsprofils mit dem Stadtumbaukonzept (2005).....	137
7	Ausblick.....	138
	Anhang	140

Tabellen

Tab. 1	Altersstruktur der Einwohner 2004/2008.....	12
Tab. 2	Wanderungsbewegungen 2003 bis 2007	14
Tab. 3	Entwicklung des Wohnungsbestandes	18
Tab. 4	Haushalts- und Wohnungsgrößenstruktur 2006 im Vergleich	20
Tab. 5	Bautätigkeitsraten	21
Tab. 6	Ermittlung des Leerstandes	21
Tab. 7	Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgrößen	35
Tab. 8	Leerstandsszenario	36
Tab. 9	Zukünftige Entwicklung der Nachfragegruppen	48
Tab. 10	Schwellenwerte für einkommensschwache Haushalte nach Haushaltsgröße	52
Tab. 11	Einkommensschwache Haushalte nach Haushaltsgröße.....	52
Tab. 12	Anerkannte Kosten der Unterkunft	53
Tab. 13	Pflegequoten im Vergleich 2007.....	65
Tab. 15	Sandow: Altersstruktur	98
Tab. 16	Sandow: Haushaltstypen.....	99
Tab. 17	Spremberger Vorstadt: Altersstruktur	103
Tab. 18	Spremberger Vorstadt: Haushaltstypen	103
Tab. 19	Ströbitz: Altersstruktur	108
Tab. 20	Ströbitz: Haushaltstypen	108
Tab. 21	Schmellwitz: Altersstruktur	112
Tab. 22	Schmellwitz: Haushaltstypen	112
Tab. 23	Sachsendorf: Altersstruktur	116
Tab. 24	Sachsendorf: Haushaltstypen	117
Tab. 25	Stadtmitte: Altersstruktur	120
Tab. 26	Stadtmitte: Haushaltstypen	121
Tab. 27	Altersstruktur der Einwohner in den Stadtteilen.....	141
Tab. 28	Haushaltsstruktur in den Stadtteilen.....	144
Tab. 29	Wohnungsbaupotenziale in der Stadt Cottbus	146

Abbildungen

Abb. 1	Konzeptionelle Ebenen.....	8
Abb. 2	Prozentuale Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	11
Abb. 3	Wanderungssaldo und Sterbeüberschuss 2003 bis 2007.....	12
Abb. 4	Natürliche Bevölkerungsentwicklung 1997 bis 2007	13
Abb. 5	Räumliche Verteilung der Wanderungen	15
Abb. 6	Haushaltsstruktur Cottbus 2006	17
Abb. 7	Wohnungsbestandsentwicklung 2003 bis 2007	19
Abb. 8	Leerstandsgefährdung	22
Abb. 9	Aktuelles Wohnungsangebot nach Baualter/-typ.....	27
Abb. 10	Preissegmente in Cottbus.....	28
Abb. 11	Bevölkerungsprognosen im Vergleich	30
Abb. 12	Haushaltsentwicklung Cottbus	34
Abb. 13	Faktoren der Nachfrage	39
Abb. 14	Verteilung der Bedarfsgemeinschaften (BG) nach Haushaltstypen.....	49
Abb. 15	Bedarfsgemeinschaften nach Wohnfläche	50
Abb. 16	Pflegebedürftige über 65 Jahre in Cottbus 1999/2007 nach Pflegestufen	67
Abb. 17	Pflegebedürftige über 65 in Cottbus 2007 nach Leistungsart und Pflegestufe	67
Abb. 18	Herkunft der Cottbuser Studenten im WS 2008/2009.....	75
Abb. 19	Wohnungsmarktsegmente.....	80
Abb. 20	Binnenwanderungsströme 2005-2007	84
Abb. 21	Verschiebung der Marktsegmente	98
Abb. 22	Wohnungswirtschaftliche Strategien.....	130

Karten

Plankarte 1	Stadtstrukturelle Analyse.....	85
Plankarte 2	Stadtäumliche Analyse.....	86
Plankarte 3	Wohnmarktanalyse.....	87
Plankarte 4	Wohnbauflächenpotenziale.....	93
Plankarte 5	Räumliches Entwicklungsprofil.....	128
Plankarte 6	Entwicklungsprofil mit Stadtumbau.....	138

0 Einleitung

Die Wohnungsmarktentwicklung in Cottbus wird in den kommenden Jahren weiterhin vom demographischen Wandel, einem weiteren Rückgang der Gesamtnachfrage und einer gleichzeitigen qualitativen Ausdifferenzierung der Nachfrageseite geprägt sein. Eine wesentliche Aufgabe besteht daher darin, ein vielfältiges, zielorientiertes Wohnungsangebot zu entwickeln, um damit die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort weiter zu steigern. Denn ein zielorientiertes Wohnungsangebot ist ein zentraler Faktor für die Standortentwicklung und -attraktivität und bildet somit eine wichtige Säule für die Zukunftsfähigkeit der Stadt.

Besondere Rahmenbedingungen bilden dabei der vorhandene Wohnungsbestand und die Eigentumsverhältnisse. Cottbus weist mit einem Anteil von nur etwa 20 % an Altbauten im Innenstadtbereich und in den eingemeindeten Ortskernen eine Dominanz von industriellem Wohnungsbau der DDR auf. Der Plattenbau hat seine Schwerpunkte vor allem in den in städtischen Randlagen befindlichen Großsiedlungen Sachsendorf und Neu-Schmellwitz sowie im innenstadtnahen Stadtteil Sandow und in Teilbereichen von Ströbitz. Analog hierzu konzentriert sich der weitaus überwiegende Anteil des Bestandes auf wenige Großvermieter, hierzu zählen vor allem die städtische Wohnungsgesellschaft GWC und die Wohnungsbaugenossenschaft GWG.

Das Konzept „Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus“ bildet die Handlungsgrundlage, um Cottbus zu einem Wohnstandort mit hoher Lebensqualität und Zukunftsorientierung weiterzuentwickeln. Das Konzept verfolgt dabei einen nachfrageorientierten Ansatz, bei dem es nicht nur um quantitative Gesichtspunkte, sondern vor allem um eine Wohnungsversorgung geht, die den einzelnen Nachfragergruppen mit ihren unterschiedlichen Bedürfnissen und Ansprüchen hinreichend gerecht wird. Dabei geht es z. B. um Aussagen dazu, wie zukünftig einkommensschwache Haushalte (ALG II-Empfänger, aber auch Geringverdiener oder Alleinerziehende) mit angemessenem Wohnraum versorgt werden können, wie sich die studentische Wohnungsnachfrage entwickeln wird oder wie groß langfristig die Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen oder nach Einfamilienhäusern im Cottbuser Stadtgebiet sein wird.

Das Konzept „Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus“ hat folgende Ziele:

- eine analytische Grundlage für mehr Markttransparenz zu schaffen
- Vorstellungen über die zukünftigen Entwicklungen des Wohnungsmarktes zu erarbeiten
- Handlungsmöglichkeiten für die Stadtverwaltung, die Wohnungswirtschaft und die privaten Eigentümer aufzuzeigen
- die Zusammenarbeit zwischen Kommune und Wohnungswirtschaft zu intensivieren und
- Grundlagen für den zukünftigen Stadtumbau zu schaffen

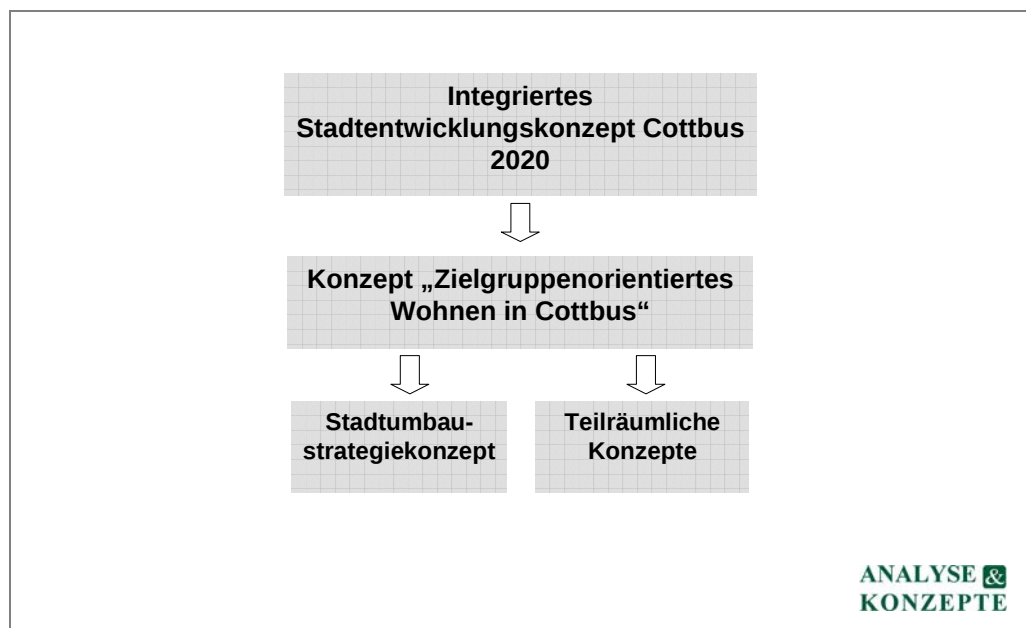
Das Konzept baut dabei auf dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2020 (INSEK) auf, das die wesentlichen Leitlinien der zukünftigen Stadtentwicklung vorgibt. Die Einbindung des Konzeptes in die kommunale Wohnungspolitik und in weitere übergeordnete Planungen und Leitlinien (Flächen-

nutzungsplanung, Fortschreibung INSEK) ist eine zentrale Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung.

Durch den integrierten Bearbeitungsansatz, der sowohl wohnungswirtschaftliche als auch städtebauliche Aspekte einbezieht, sollen zudem Möglichkeiten eröffnet werden, im Zuge der Wohnentwicklung die Stadt und ihre Quartiere weiterzuentwickeln und zu profilieren. Das Konzept verbindet damit als wichtige Handlungsebene die Wohn- und Nachfrageentwicklung mit einer qualitätvollen städtebaulichen und stadträumlichen Entwicklung.

Die Umsetzung des vorliegenden Konzeptes erfolgt durch die wohnungswirtschaftlichen Akteure und auf Basis von Quartiersentwicklungskonzepten. Das Konzept soll der Stadt Cottbus darüber hinaus als Grundlage zur weiteren Entwicklung und Orientierung zum städtebaulichen sowie förder-technischen Instrumenteneinsatz der kommenden Jahre dienen und bildet somit eine wichtige Grundlage für die Entwicklung des Stadtumbaustrategiekonzeptes 2020 und die teilräumlichen Konzepte.

Abb. 1 Konzeptionelle Ebenen



Vorgehen und Methodik

Die Wohnungsmarktanalyse zeigt die zukünftige demographische Entwicklung unter wohnungsmarktrelevanten Gesichtspunkten auf und identifiziert die relevanten Nachfragegruppen auf dem Cottbuser Wohnungsmarkt. Hierzu zählen z. B. junge Single-Haushalte, Senioren oder Familien, die jeweils entsprechend ihrer Wohnpräferenzen und ihres verfügbaren Einkommens unterschiedlichen Wohnraum nachfragen. Die Betrachtung des verfügbaren Wohnraums in Cottbus erfolgt nach Preissegmenten und deren räumliche Verteilung im Stadtgebiet. Die Analyseergebnisse münden in eine gesamtstädtische Übersicht mit Lagebewertungen und Preissegmenten.

Die zu erwartenden Veränderungsprozesse von Angebot und Nachfrage auf dem Cottbuser Wohnungsmarkt werden mittels Szenarien exemplarisch dargestellt und münden in einem räumlichen Entwicklungsprofil ‚Wohnen‘, das sowohl Aspekte des Wohnungsmarktes als auch städtebauliche Aspekte umfasst. Dieses Entwicklungsprofil führt die wohnungswirtschaftlichen Strategien sowie wohnungspolitische und städtebauliche Handlungsempfehlungen zusammen.

Bei der Konzepterstellung wurde großer Wert auf eine realistische Umsetzungsfähigkeit der Maßnahmen, insbesondere durch die Wohnungswirtschaft, gelegt. Vor diesem Hintergrund war es umso wichtiger, die Erstellung dieses kommunalen wohnungspolitischen Konzeptes in einem interaktiven dynamischen Prozess zu vollziehen. Denn sowohl bei der Erstellung als auch bei der Umsetzung eines kommunalen wohnungspolitischen Konzeptes kommen der Einbindung und Mitwirkung der relevanten verwaltungsinternen sowie der externen Akteure eine hervorgehobene Bedeutung zu. So wurden in vier Steuerungssitzungen der Arbeitsgruppe mit den Akteuren der Stadt und der Wohnungswirtschaft die aktuellen Entwicklungen, Fragestellungen und Konzepte erörtert und diskutiert. Ferner wurden Einzelgespräche mit den beiden großen Wohnungsunternehmen der Stadt Cottbus durchgeführt.

1 Eckwerte des Cottbuser Wohnungsmarktes

Im Folgenden werden im Rahmen der Situationsanalyse die aktuellen Daten und Informationen zum lokalen Wohnungsmarkt in Cottbus aufbereitet und bewertet. Dabei werden zum einen die Struktur und Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte betrachtet. Zum anderen werden im Bereich des Wohnungsangebotes die Bestands- und Leerstandsentwicklung sowie die Preisstruktur in den einzelnen Marktsegmenten analysiert.

Die Situationsanalyse dient neben der Darstellung der aktuellen Wohnungsmarktsituation auch als Grundlage zur Abschätzung der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung.

1.1 Entwicklung der Nachfrage

1.1.1 Bevölkerungsentwicklung

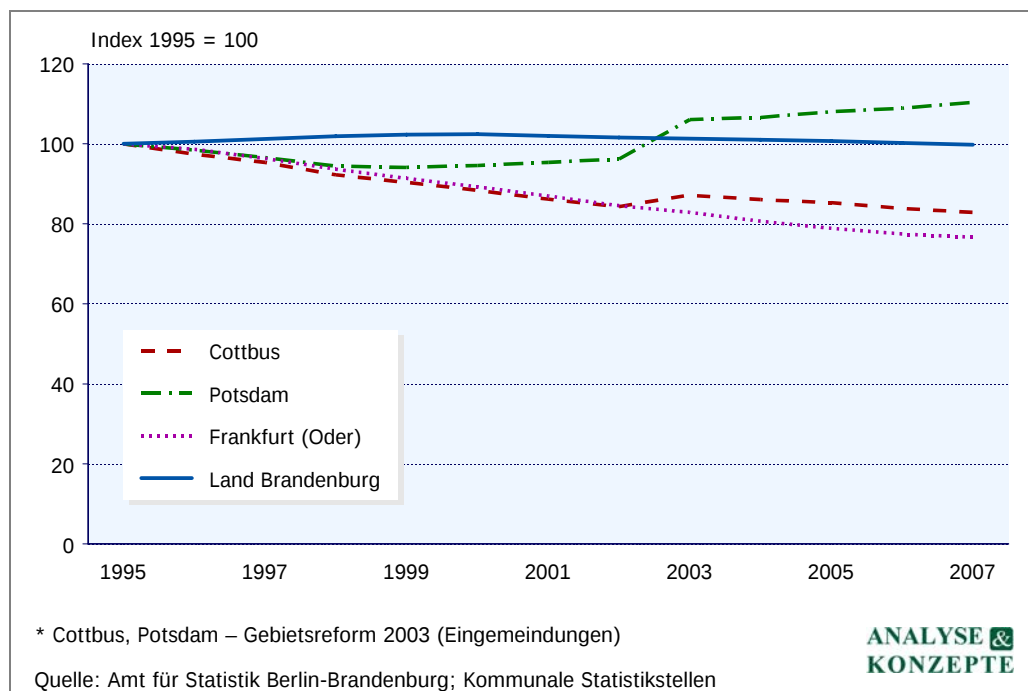
Die Stadt Cottbus ist insgesamt durch einen deutlichen Bevölkerungsrückgang geprägt. Die wesentlichen Entwicklungslinien lassen sich wie folgt skizzieren:

- Ende 2008 waren rd. 100.100 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Cottbus gemeldet, dies stellt gegenüber dem Jahr 2004 einen Rückgang um rd. 5.400 Personen (- 5 %) dar.
- Im gleichen Zeitraum ging die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz noch stärker, um 12 % (- 580 Personen) auf rd. 4.400 Personen zurück. Dies geht hauptsächlich auf Abmeldungen aufgrund der Einführung der Zweitwohnungssteuer zum 01.01.2004 zurück.
- Cottbus weist bereits seit 1990 rückläufige Bevölkerungszahlen auf. Die Einwohnerverluste sind jedoch in den letzten fünf Jahren deutlich geringer geworden, was hauptsächlich auf Verringerung der Wanderungsverluste zurückzuführen ist.

Die folgende Abbildung zeigt die prozentuale Einwohnerentwicklung im Land Brandenburg insgesamt sowie in den kreisfreien Städten im Vergleich. Dargestellt wird die prozentuale Entwicklung bezogen auf den jeweiligen Einwohnerstand im Jahr 1995 (=100 %). Danach hatte Cottbus im Jahr 2007 nur 82,9 % des Bevölkerungsstandes im Jahr 1995, d. h. die Einwohnerzahl ist seit 1995 um 17,1 % zurückgegangen.

Aus der Abbildung wird zudem deutlich, dass die Städte Cottbus und Frankfurt (Oder) in etwa eine vergleichbare negative Entwicklung zu verzeichnen haben (der leichte Anstieg im Verlauf der Cottbuser Kurve ist auf die Eingemeindungen im Jahr 2003 zurückzuführen). Hingegen weist die Stadt Potsdam (auch Gebietsreform 2003) in den letzten Jahren eine positive Einwohnerbilanz auf:

Abb. 2 Prozentuale Bevölkerungsentwicklung im Vergleich



In Cottbus wurden 2007 rd. 3.500 ausländische Mitbürger mit Hauptwohnsitz registriert. Mit 3,4 % liegt die Ausländerquote somit deutlich über dem Landesdurchschnitt von 2,6 %, ist jedoch etwas niedriger als beispielsweise in Frankfurt (Oder) (3,9 %) oder Potsdam (4,6 %).¹

Rd. 500 Personen (14 %) aller ausländischen Mitbürger kommen aus der Ukraine, gefolgt von Polen mit rd. 420 Personen (12 %) und China mit rd. 330 Personen (10 %). Die Ausländerquote stieg zwischen 2000 und 2004 von 2,8 % auf 3,7 % an. Die Zahl der Ausländer ist seitdem mit 12 % deutlich stärker zurückgegangen als die Gesamtbevölkerung (- 4 % bis 2007).

Altersstruktur

Differenziert nach Altersgruppen zeigt sich, dass zwischen 2004 und 2008 die Altersgruppen unter 45 Jahren kleiner geworden sind, wogegen insbesondere die Senioren einen deutlichen Zuwachs zu verzeichnen haben. Bei den Kindern und Jugendlichen spiegelt sich hier besonders der Geburtenknick der Nachwendejahre wider. Der Rückgang der Zahl der 30- bis 44-Jährigen ist teilweise auf die starken Fortzüge der 18- bis 29-Jährigen in der Nachwendezeit zurückzuführen, wodurch die nachalternden Kohorten kleiner sind als die aus der Gruppe herausalternden. Zum Teil spielt die Abwanderung von Familien auch weiterhin eine wichtige Rolle.²

¹ Stadtverwaltung Cottbus, Statistikstelle: Statistisches Jahrbuch 2007.

² Stadt Cottbus: Analyse. Bevölkerungsentwicklung der Stadt Cottbus 2007.

Tab. 1 Altersstruktur der Einwohner 2004/2008					
Altersgruppen	2004 absolut	2004 in %	2008 absolut	2008 in %	Veränderung 2004 - 2008
0 bis 5 Jahre	4.243	4 %	4.173	4 %	- 2 %
6 bis 17 Jahre	10.118	9 %	7.241	7 %	- 28 %
18 bis 29 Jahre	18.627	18 %	17.658	18 %	- 5 %
30 bis 44 Jahre	23.217	22 %	18.893	19 %	- 19 %
45 bis 64 Jahre	29.499	28 %	29.567	30 %	0 %
65 bis 79 Jahre	15.755	15 %	18.052	18 %	+ 15 %
80 Jahre und älter	3.963	4 %	4.484	4 %	+ 13 %
Gesamt	105.422	100 %	100.068	100 %	- 5 %

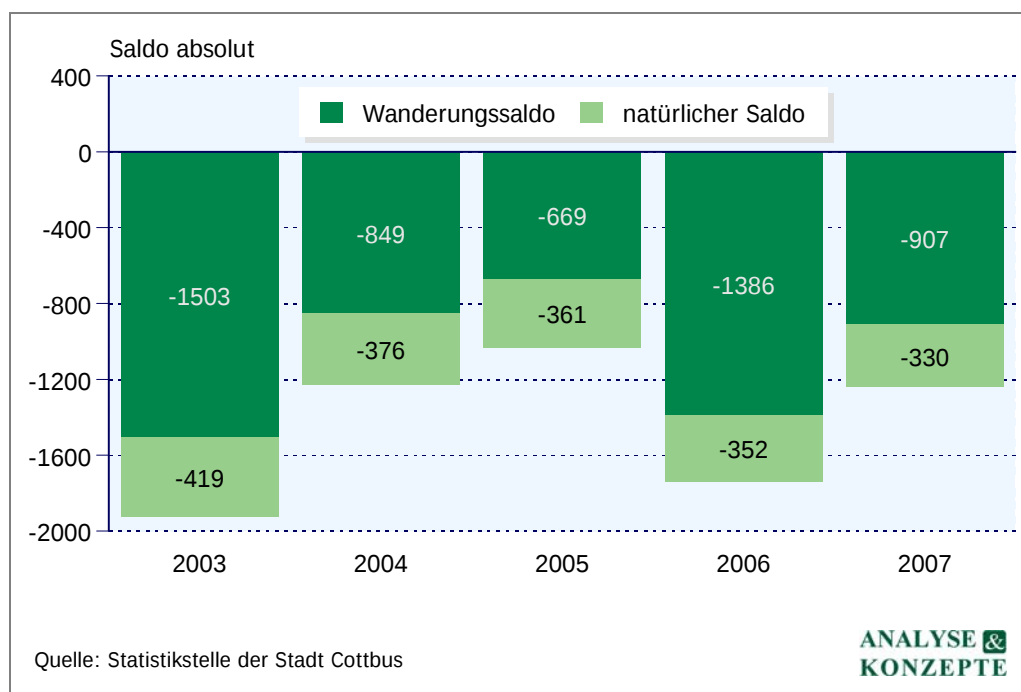
Quelle: Statistikstelle der Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

**ANALYSE &
KONZEPTE**

Wanderungen und natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die jährlichen Bevölkerungsverluste in Cottbus beruhen zu mehr als 70 % auf den hohen Wanderungsverlusten. Diese haben mit rd. - 3.200 Personen noch 1998 den Höhepunkt erreicht. Ab 2001 ist der negative Wanderungssaldo aufgrund der Verringerung der Fortzüge auf rd. - 670 Personen im Jahr 2005 deutlich zurückgegangen. Allerdings hat sich im darauffolgenden Jahr der Wanderungssaldo wieder verdoppelt.

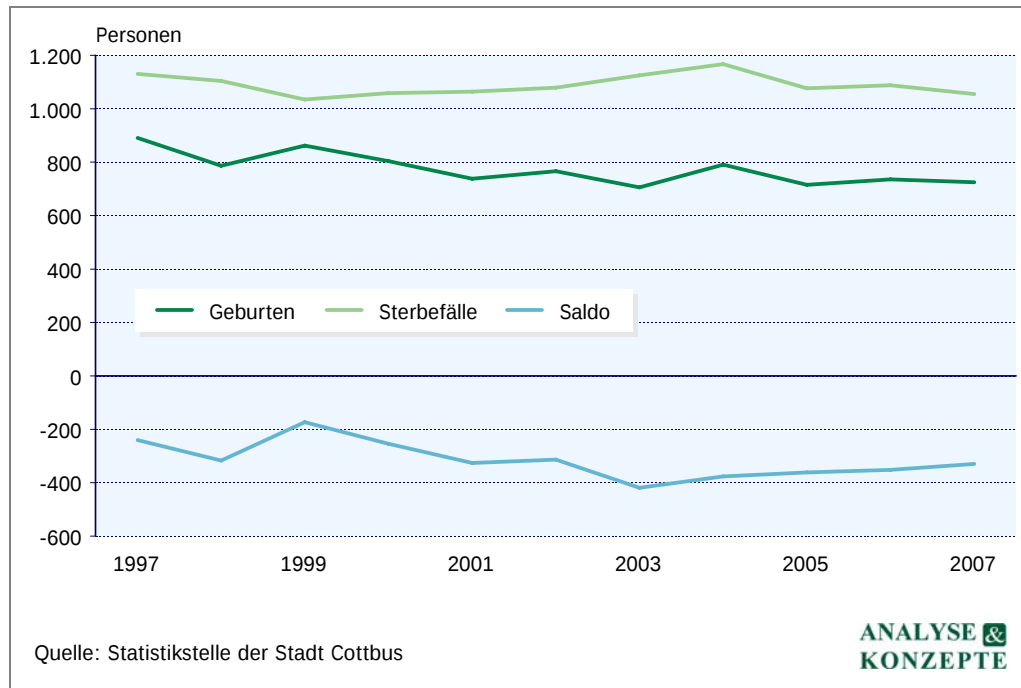
Abb. 3 Wanderungssaldo und Sterbeüberschuss 2003 bis 2007



Bei einer mehr oder weniger konstanten Entwicklung der Sterbefälle resultieren die Schwankungen des natürlichen Saldos überwiegend aus den Geburtenschwankungen. Die Geburtenziffer (Zahl der Geburten je 1.000 Einwohner), die 1988 noch 13,6 betrug, ist bis 1993 auf 4,5 zurückgegangen.

Neben dem Rückgang der Anzahl der Frauen im gebärfähigen Alter ist dieser sog. ostdeutsche Geburtenknick das Ergebnis der Veränderung von Verhaltensmustern, d. h. der Verschiebung der Erstgeburt auf ein höheres Alter der Mutter und somit des Rückganges der Geburtenhäufigkeit insgesamt. Seit 2000 ist mit 7 Geburten je 1.000 Einwohner wieder eine stabile Entwicklung zu beobachten.³ Mit 1,1 Kindern pro Frau liegt die Geburtenrate allerdings unter dem Bundesdurchschnitt (1,36).⁴

Abb. 4 Natürliche Bevölkerungsentwicklung 1997 bis 2007



Bei den Wanderungsverlusten in den letzten Jahren sind vor allem die 18- bis 29-Jährigen sowie die 30- bis 45-Jährigen überrepräsentiert. Der gleichzeitig negative Wanderungssaldo bei den Kindern und Jugendlichen lässt auf eine verstärkte Abwanderung von Familien schließen. Ein Teil der 18- bis 29-Jährigen dürfte zwecks eines Ausbildungs- oder Arbeitsplatzes die Stadt verlassen haben, womit zusätzlich die Generation der Haushaltsgründer verloren geht.⁵

³ Stadt Cottbus: Analyse. Bevölkerungsentwicklung der Stadt Cottbus 2007.

⁴ Stadtverwaltung Cottbus: Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2020 (INSEK), 2007.

⁵ Vgl. Stadt Cottbus: Analyse. Bevölkerungsentwicklung der Stadt Cottbus 2007.

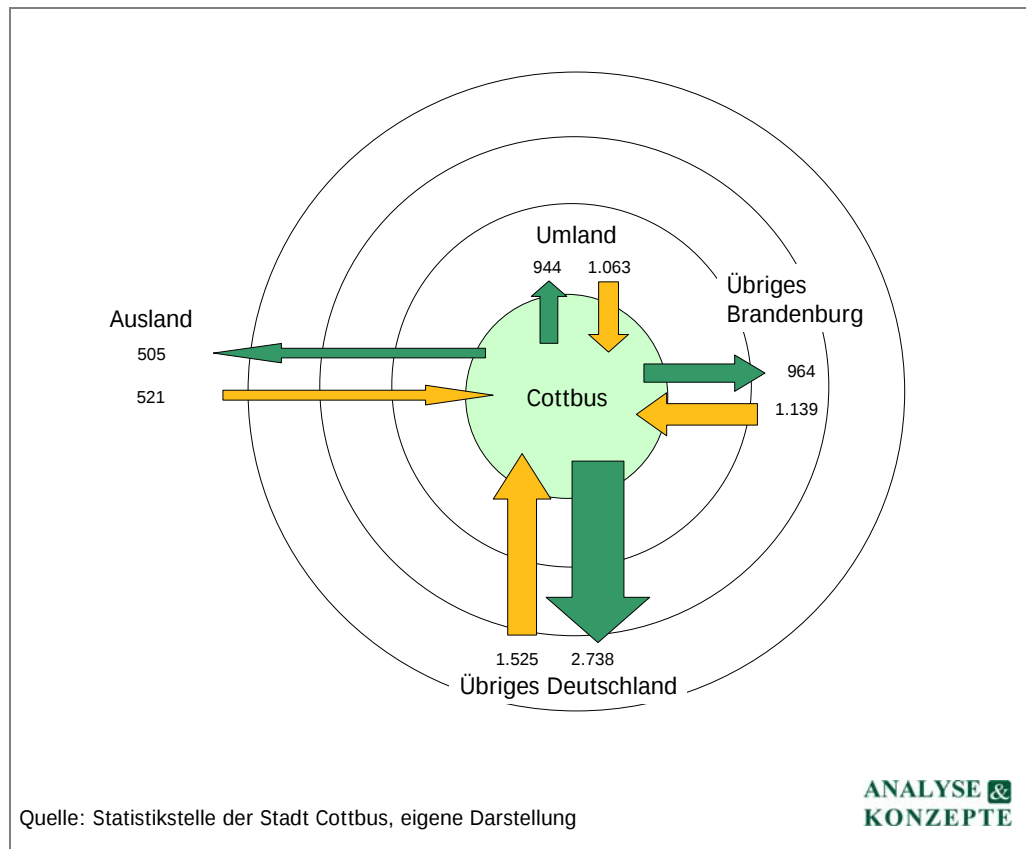
Tab. 2 Wanderungsbewegungen 2003 bis 2007					
	2003	2004	2005	2006	2007
Zuzüge aus dem Umland*	1.215	1.191	1.159	1.065	964
Fortzüge ins Umland	1.427	1.239	952	1.010	870
Saldo Umland	- 212	- 48	207	55	94
Saldo übriges Brandenburg	308	188	170	173	180
Saldo übrige BL	- 1.818	- 1.369	- 1.160	- 1.441	- 1.038
Saldo Ausland	235	326	92	- 52	6
Gesamtsaldo	- 1.503	- 849	- 669	- 1.386	- 907
* Umland = Spree-Neiße-Kreis Quelle: Statistikstelle der Stadt Cottbus					
					ANALYSE & KONZEPTE

Bei einer räumlichen Betrachtung der Wanderungen über die Stadtgrenze zeigt sich, dass die Wanderungsverflechtungen mit dem Umland (Spree-Neiße-Kreis) sowie mit dem übrigen Brandenburg im Durchschnitt jeweils ein Fünftel aller Wanderungsbewegungen ausmachen. Dabei verzeichnet Cottbus gegenüber dem Umlandkreis seit 2005, gegenüber dem Land Brandenburg sogar bereits seit 2003 wieder Wanderungsgewinne. Somit hat die wohnungsmarktinduzierte Umlandwanderung in den letzten Jahren an Bedeutung verloren. Allerdings sind auch weiterhin bedeutende Wanderungsverluste an Kolkwitz zu beobachten.

Diese Gewinne reichen allerdings nicht, um die Wanderungsverluste an alle übrigen Bundesländer auszugleichen. Zu den beliebtesten Zielen gehören dabei Berlin und die alten Bundesländer, insbesondere Bayern, Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen. Es handelt sich hierbei vorwiegend um Regionen mit besseren Ausbildungs- und Arbeitsplatzchancen, was auf eine weitere Anspannung auf dem Cottbuser Arbeitsmarkt hindeutet.⁶

⁶ Stadt Cottbus: Analyse. Bevölkerungsentwicklung der Stadt Cottbus 2007.

Abb. 5 Räumliche Verteilung der Wanderungen
(Durchschnitt 2005-2007)



1.1.2 Haushaltsentwicklung

Für die Wohnungsnachfrage ausschlaggebend ist die Zahl und Struktur der Haushalte in Cottbus. Da Haushalte statistisch nicht erfasst werden, können Angaben darüber nur durch Befragungen (z. B. Mikrozensus) oder durch Berechnungen (z. B. auf Grundlage der Einwohnermeldedatei) erfolgen. Bei beiden Verfahren muss eine gewisse - methodisch bedingte - Fehlerbreite berücksichtigt werden.

Bewertung der vorhandenen Datenbasis

Haushaltszahlen für die Stadt Cottbus liefert derzeit nur der Mikrozensus. Für das Jahr 2007 wurden im Rahmen des Mikrozensus rd. 59.200 Haushalte in Cottbus ermittelt.⁷ Nach Einschätzung von Analyse & Konzepte weist diese Haushaltszahl eine erhebliche Fehlerbreite auf, was auf methodische Aspekte zurückzuführen ist:

Die ermittelte Haushaltszahl basiert nicht auf einer Haushaltsgenerierung auf Basis der Einwohnermeldedaten, sondern auf einer Befragung von Haushalten mit einer 1 %-Befragungsstichprobe. Daraus ergibt sich eine entsprechend hohe Fehlerquote. So weisen die im Mikrozensus für Cottbus

⁷ Vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg / Statistisches Jahrbuch 2007 der Stadt Cottbus.

ermittelten Haushaltszahlen in den letzten Jahren starke Schwankungen auf. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist zwischen 2004 und 2006 zunächst von 1,88 auf 1,92 Personen gestiegen und dann auf 1,79 Personen gefallen.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht hat der Mikrozensus zusätzlich den Nachteil, dass er Haushalte über das gemeinsame Wirtschaften definiert und nicht über das gemeinsame Wohnen. Dies führt z. B. dazu, dass mehrere Personen, die als Wohngemeinschaft zusammen wohnen, als einzelne Haushalte gezählt werden. Danach können also mehrere Haushalte eine Wohnung bewohnen. Dies ist aus Wohnungsmarktsicht nicht sinnvoll, denn bei der Analyse der Wohnungsnachfrage kommt es darauf an, welche Wohnungen von Haushalten nachfragt werde. Im Fall einer Wohngemeinschaft ist dies eine große und nicht mehrere kleine Wohnungen.

Somit sind bei den Mikrozensusdaten für die wohnungsmarktbezogenen Betrachtungen zu große Unschärfen zu erwarten, sodass für das vorliegende Konzept nachfolgende Daten zugrunde gelegt werden.

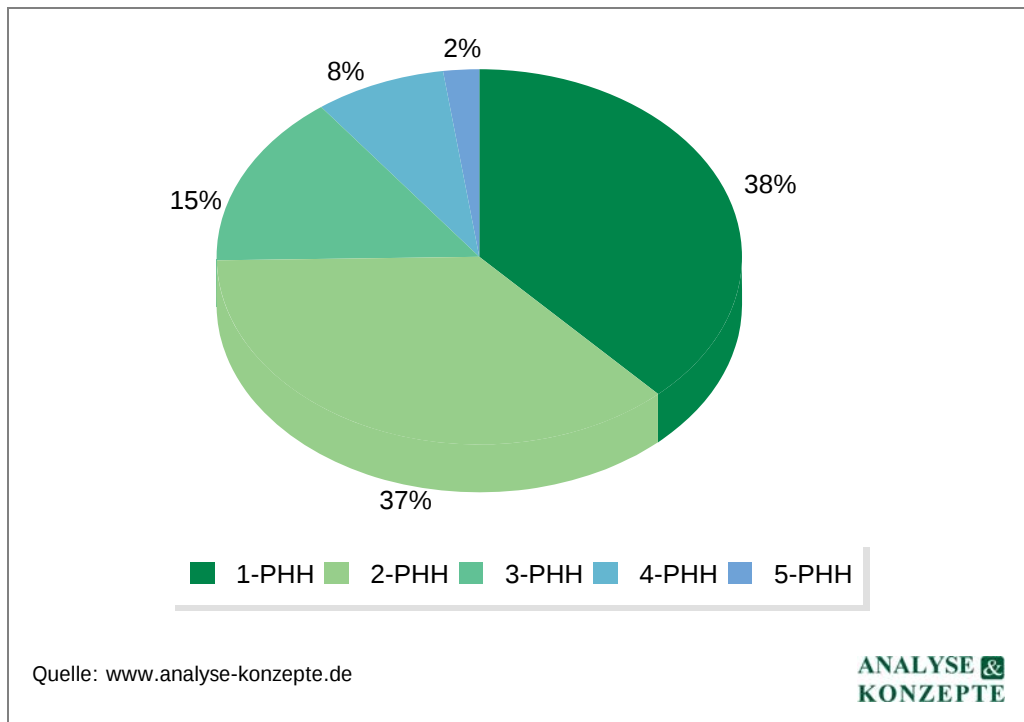
Ergebnisse des Analyse & Konzepte-Haushaltsmodells

Analyse & Konzepte hat, aufbauend auf den Zahlen des Mikrozensus und den Bevölkerungszahlen der Stadt, ein eigenes Modell zur qualifizierten Schätzung der wohnungsmarktrelevanten Haushaltsstruktur in Cottbus entwickelt. Hierbei werden darüber hinaus Auswertungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBR/BBSR), Daten übergeordneter räumlicher Ebenen sowie Angaben zum Wohnungsbestand der Stadt Cottbus einbezogen.

⇒ Nach dem Analyse & Konzepte-Haushaltsmodell gab es Ende des Jahres 2006 in Cottbus rd. 52.400 Haushalte mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen.⁸ Mit 38 % bilden dabei die 1-Personen-Haushalte die größte Gruppe, gefolgt von den 2-Personen-Haushalten mit 37 %. Größere Haushalte mit drei sowie vier und mehr Personen machen dagegen zusammen nur 25 % der Haushalte aus.

⁸ Nicht einbezogen sind hierbei die Heimbewohner in Cottbus, die rd. 2.700 Personen ausmachen.

Abb. 6 Haushaltsstruktur Cottbus 2006 (Anteile in %)



1.2 Entwicklung des Wohnungsangebotes

1.2.1 Wohnungsbestand

Eine Grundlage für die Bestimmung des Wohnungsbestandes liefert die Bestandsfortschreibung des Statistischen Landesamtes, die auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 basiert. Bestandsveränderungen durch Abrisse, Sanierungen oder Neubau werden statistisch erfasst und der Bestand auf diese Weise fortgeschrieben. Diese Methode der Erfassung birgt in verschiedener Weise Unsicherheiten:

- Im Hinblick auf die Gebäudezählung 1995 kann davon ausgegangen werden, dass nicht alle Gebäude und Wohnungen lückenlos erfasst worden sind und der Bestand somit nicht vollständig abgebildet wird.
- Durch Sanierungen kommen ehemals leerstehende Wohnungen wieder auf den Markt, ohne statistisch erfasst zu werden, da bei Altbausanierungen keine Genehmigungspflicht besteht. Im Zuge von Umbauten kann sich zudem die Zahl der Wohnungen je Gebäude verändern (Wohnungszusammenlegungen, Teilungen etc.). Des Weiteren ergibt sich oftmals ein statistischer Fehler aus der nicht gemeldeten Umnutzung von Wohnungen in gewerblich genutzte Räume.
- Da die Zahl der Abrisse ebenfalls auf der Erfassung von Anträgen und Genehmigungen beruht, ist nicht sichergestellt, dass alle Abrissgenehmigungen tatsächlich zum Abriss führen. Dies hat wiederum zur Folge, dass mehr Abgänge erfasst werden. Erfahrungsgemäß führen diese Unsicherheiten dazu, dass die Bestandszahlen insgesamt zu niedrig angesetzt sind, wie die folgende Tabelle zeigt:

Tab. 3 Entwicklung des Wohnungsbestandes					
	2003	2004	2005	2006	2007
Amt f. Statistik Berlin-Brandenburg	62.040	61.710	60.490	59.170	57.730
Stadt Cottbus	63.130	62.900	61.510	60.370	58.940
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stadt Cottbus					ANALYSE & KONZEPTE

Im Rahmen des Stadtumbaumonitorings werden vonseiten der Stadtverwaltung Bestandsdaten durch Erhebungen der Wohnungsunternehmen ermittelt. Diese weisen eine Abweichung von rund 2 % gegenüber den Landeszahlen auf und liegen jeweils etwas mehr als 1.000 Wohnungen darüber. In der folgenden Beschreibung der Bestandsstruktur werden, soweit dies möglich ist, die städtischen Zahlen herangezogen.

1.2.2 Bestandsstruktur

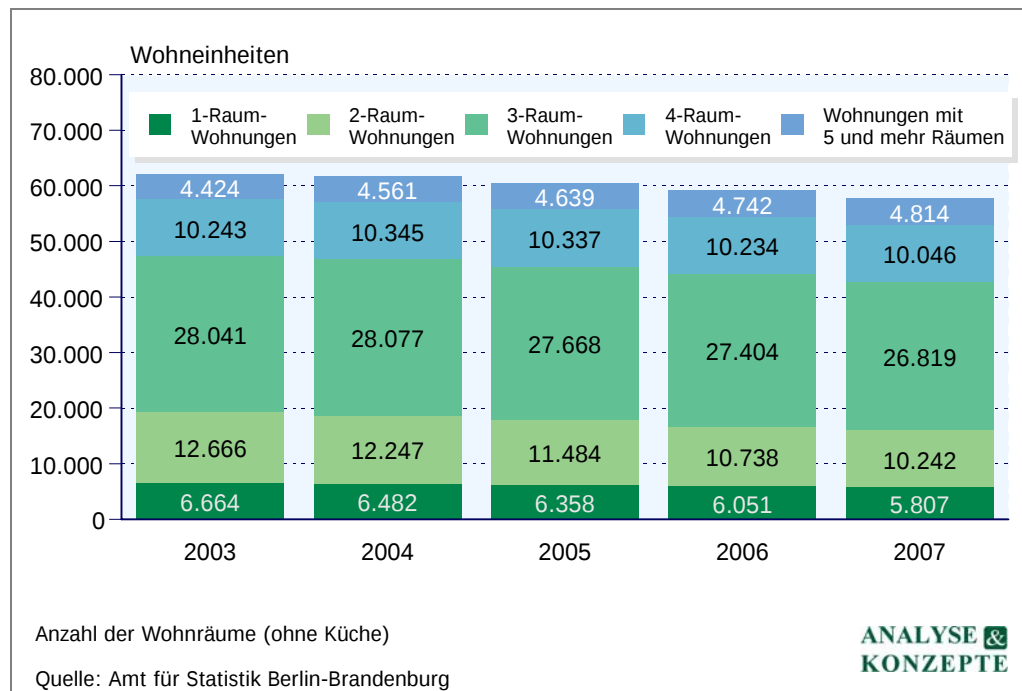
- Entsprechend der Zahlen des Stadtumbaumonitorings hatte Cottbus 2007 einen Gesamtbestand von 58.940 Wohnungen. Gegenüber dem Jahr 2003 ist der Wohnungsbestand um rd. 4.200 Wohnungen zurückgegangen. Dies ist hauptsächlich auf den Stadtumbau zurückzuführen. Bis 2010 soll der Bestand um insgesamt 8.780 Wohneinheiten reduziert werden, zwischen 2000 und 2006 wurden bereits rd. 5.650 Wohnungen rückgebaut.⁹
- Rd. 11.500 Wohnungen des Bestandes liegen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Anteil dieser Wohnungen ist zwischen 2003 und 2007 von 18 auf 20 % gestiegen, was allerdings nur teilweise auf die Neubautätigkeit (absoluter Anstieg um rd. 640 Wohnungen) und mehr auf den Rückbau bei den Geschosswohnungen zurückzuführen ist.
- Das Wohnungsangebot in Cottbus ist geprägt durch den industriellen Wohnungsbau. Vor Beginn der Rückbaumaßnahmen im Jahr 2000 lag der Anteil der zwischen 1949 und 1991 gebauten Wohnungen bei 73 %, rund zwei Drittel wurden als Plattenbautyp P2 errichtet. Knapp ein Fünftel des Bestandes bilden die Altbauwohnungen. Diese beschränken sich hauptsächlich auf den Innenstadtbereich sowie die Ortskerne der ehemals eigenständigen Gemeinden. Nur 8 % aller Wohnungen entstanden nach 1991, größtenteils als Eigenheime.
- Ende 2006 lagen rd. 36.200 Wohneinheiten im Bestand der größeren Wohnungsunternehmen, was einem Anteil von 60 % entspricht. Allein die Wohnungsunternehmen GWC (Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH) und GWG (Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft "Stadt Cottbus" eG) verfügen über einen Anteil von mehr als 50 % (33, bzw. 20 %), die bislang auch hauptsächlich am Rückbau beteiligt waren. Nur 12 % des Wohnungsbestandes befanden sich in privatem Eigentum.¹⁰

⁹ Stadtverwaltung Cottbus: Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2020 (INSEK), 2007, S. 26.

¹⁰ Ebenda.

- Mit 46 % bilden die 3-Raum-Wohnungen den größten Teil des Wohnungsbestandes in Cottbus, ein weiteres Viertel stellen die Wohnungen mit vier und mehr Räumen dar. Dabei wurde in den letzten Jahren im Rahmen des Eigenheimbaus insbesondere ein Zuwachs an größeren Wohnungen mit fünf und mehr Räumen verzeichnet. Dagegen hat sich im Zuge des Rückbaus vor allem der Bestand an 2-Raum-Wohnungen reduziert, womit deren Anteil von 20 % (2003) auf aktuelle 18 % zurückgegangen ist. Die 1-Raum-Wohnungen machen nur ein Zehntel des Bestandes aus.¹¹

Abb. 7 Wohnungsbestandsentwicklung 2003 bis 2007



Die folgende Gegenüberstellung der Wohnungs- und Haushaltsgrößenstruktur ist nicht als Bedarfsberechnung zu interpretieren. Trotzdem wird daraus deutlich, dass die Zahl der kleinen, insbesondere der 1-Raum-Wohnungen, als eher knapp bezeichnet werden kann, während vergleichsweise viele mittelgroße bis große Wohnungen mit drei und vier Räumen vorhanden sind. Dagegen ist die Anzahl sehr großer Wohnungen mit fünf und mehr Räumen im Vergleich zu den großen Haushalten eher gering:

¹¹ In der amtlichen Statistik werden neben den Wohnräumen (Zimmern) auch Küchen als Räume gezählt. Für eine bessere Vergleichbarkeit der Daten wurden diese auf Wohnräume (ohne Küche) umgerechnet, d. h. eine 2-Raum-Wohnung ist eine Wohnung mit zwei Wohnräumen plus Küche (s. auch Abb. 6).

Tab. 4 Haushalts- und Wohnungsgrößenstruktur 2006 im Vergleich			
Anzahl Personen	Anzahl Haushalte mit ... Personen	Anzahl Wohnungen mit ... Räumen	Anzahl Räume
1	19.900	16.800	1-2
2	19.400	27.400	3
3	7.900	10.200	4
4 u. mehr	5.200	4.700	5 u. mehr
Gesamt	52.400	59.100	Gesamt
Quelle: Statistikstelle der Stadt Cottbus, eigene Berechnungen			ANALYSE & KONZEPTE

1.2.3 Bautätigkeit

- Die Wohnungsneubautätigkeit in Cottbus hat sich seit Ende der 1990er Jahre deutlich reduziert. Während noch 1998 insgesamt 745 neue Wohnungen errichtet wurden, lag die Zahl der Baufertigstellungen im Jahr 2007 bei lediglich 152. Dies ist hauptsächlich auf den starken Rückgang des Geschosswohnungsbaus zurückzuführen, der aktuell nur ungefähr 40 % des Neubaus darstellt.
- Im Eigenheimbereich war noch bis 2004 eine nennenswerte, wenn auch leicht rückläufige, Nachfrage zu beobachten, zwischen 2001 und 2004 wurden jährlich im Durchschnitt ca. 200 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut. Danach ist die Zahl der Baufertigstellungen trotz sinkender Baulandpreise auf knapp 90 Wohnungen im Jahr 2007 zurückgegangen.
- Dabei konzentriert sich der Großteil der Neubautätigkeit im Eigenheimsegment hauptsächlich auf die 2003 eingemeindeten Stadtteile Groß-Gaglow, Gallinchen und Kiekebusch, ungefähr ein Viertel des Neubaus in Eigenheimbereich findet gerade an diesen Standorten statt. Weitere Schwerpunkte stellen die Stadtteile Ströbitz, Schmellwitz, Sielow, teilweise auch Kahren und Branitz dar.
- Auch im Cottbuser Umland wurde ein deutlicher Rückgang der Bautätigkeit beobachtet. Während noch 1999 bis 2001 mit ca. 4,2 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner die Bautätigkeitsrate im Spree-Neiße-Kreis ungefähr 70 % höher lag als in Cottbus, findet derzeit Neubau in vergleichbarem Umfang statt. Dennoch lag sowohl in Cottbus als auch im Spree-Neiße-Kreis die Bautätigkeit im Eigenheimsegment in allen Zeiträumen deutlich unter dem Landesdurchschnitt, was insbesondere auf die hohen Fertigstellungszahlen im Berliner Umland zurückzuführen ist.
- Hingegen fiel der Rückgang der Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau in Cottbus deutlich geringer aus als im Landesdurchschnitt.

Tab. 5 Bautätigkeitsraten (Neu errichtete Wohneinheiten je 1.000 Einwohner pro Jahr)						
	Ein- und Zweifamilienhäuser			Mehrfamilienhäuser		
	1999-2001	2002-2004	2005-2007	1999-2001	2002-2004	2005-2007
Land Brandenburg	5,3	3,7	2,9	1,7	0,5	0,4
Spree-Neiße-Kreis	4,2	2,2	1,5	0,5	0,3	0,6
Cottbus	2,5	1,9	1,3	1,8	1,1	0,8
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; LDS Brandenburg, eigene Berechnungen						ANALYSE & KONZEPTE

1.3 Wohnungsleerstand

Der Wohnungsmarkt in Cottbus zeichnet sich durch einen hohen Leerstand aus. Die jährlichen Ergebnisse aus dem Stadtumbaumonitoring geben Hinweise zu den Leerstandszahlen, wobei zu berücksichtigen ist, dass sich diese auf die Zahlen der berichtenden Wohnungsunternehmen stützen. Im Folgenden wird der Leerstand auf Basis der Wohnungsbestandszahlen und der Haushaltszahlen berechnet und ein Leerstandsszenario für die zukünftige Entwicklung gebildet.

Leerstand

Der Leerstand kann durch eine Gegenüberstellung von Wohnungsbestandszahlen und Haushaltszahlen abgeschätzt werden:

Tab. 6 Ermittlung des Leerstandes		
	2006	2007
Wohnungsbestand	60.400	58.900
Haushalte	52.600	51.800
Leerstand	7.800	7.100
Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen		ANALYSE & KONZEPTE

- Insgesamt ergibt sich aus dieser Gegenüberstellung ein Leerstand von 7.800 Wohnungen im Jahr 2006 (13 %) und 7.100 Wohnungen (12 %) im Jahr 2007.
- Die im Rahmen des Stadtumbaumonitorings zugrunde gelegten Leerstandszahlen werden mit Hilfe der Angaben der Wohnungsunternehmen ermittelt. Auf der Basis von Referenzbeständen und Angaben der Stadtwerke Cottbus werden Rückschlüsse auf den Gesamtbestand gezogen. Demnach betrug der Leerstand Mitte 2004 rund 9.750 Wohnungen und mehr als 17 %, 2006 nur noch 6.940 Wohnungen.
- Die Leerstände liegen zum überwiegenden Teil bei den großen Wohnungsunternehmen GWC und GWG. Zum Zeitpunkt der ersten Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes 2004 lag der Leerstand bei der GWG bei 23 % und bei der kommunalen GWC bei 16 %.

- Die beiden großen Unternehmen haben im Rahmen des Stadtumbau in den vergangenen Jahren wesentlich zum Rückbau beigetragen und dadurch ihre Leerstände verringert. Gleichzeitig haben aber auch die privaten Anbieter von den Rückbaumaßnahmen profitiert.

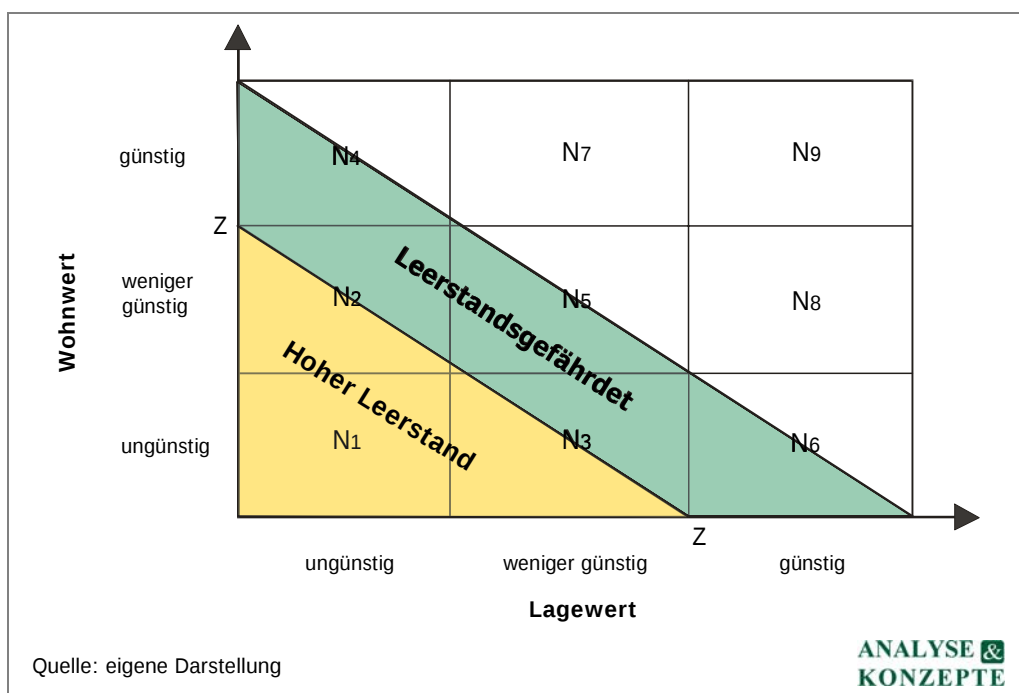
Der Vergleich mit Daten der Stadt Cottbus zeigt, dass die Größenordnung des Leerstandes hier gut abgebildet werden kann. Hinsichtlich der Leerstandszahl sollte jedoch von einer Fehlerbreite von +/- 10 % ausgegangen werden.

Leerstandsstruktur

Wichtiger noch als die Ermittlung einer exakten Angabe zum Leerstand ist die Berücksichtigung der Struktur der Leerstände und der damit verbundenen Marktprozesse. Dies ist insbesondere wichtig, um die Wirkungen von Aufwertungsmaßnahmen und von Rückbaumaßnahmen auf den Wohnungsmarkt zu analysieren.

Hinsichtlich der aktuellen Leerstandsverteilung und der vom Leerstand bedrohten Standorte lassen sich Aussagen treffen, indem die Wohn- und Lagetypen in Beziehung gesetzt werden. Dies wird in der nachfolgenden 'Leerstandsmatrix' dargestellt. Danach ergeben sich neun Nachfragetypen N_1 - N_9 , wobei der Typ N_1 den am schwierigsten zu vermarktenden Typ darstellt und N_9 den günstigsten. So kann z. B. eine unsanierte Plattenbauwohnung in guter Lage (N_6) besser vermietet sein als eine vollsanierte Wohnung im obersten Stockwerk eines 6-Geschossers in ungünstiger Lage (N_2). Durch bauliche Maßnahmen lässt sich der Wohnwert verbessern, sodass sich die Wohnungstypen zwischen den Feldern verschieben können. Wenn im Laufe der Zeit die Gesamtnachfrage steigt/sinkt, kann es zu einer neuen Verteilung der Leerstände kommen, da sich die Achse der Leerstandsbetroffenheit (z) verschiebt.

Abb. 8 Leerstandsgefährdung



Mit Hilfe dieser Leerstandsmatrix lässt sich analysieren, welche Bestände am Cottbuser Wohnungsmarkt dauerhaft nicht nachgefragt werden, wo und in welchem Umfang Maßnahmen im Bestand und im Wohnumfeld getätigt werden müssen und wie Wohnquartiere unternehmensübergreifend am Markt positioniert werden können:

- Wohnungen mit einem günstigen Lagewert und einem günstigen Wohnwert sind keiner bzw. nur einer geringen Leerstandsgefährdung ausgesetzt (Felder N_7 , N_8 und N_9). Hierzu zählen z. B. sanierte Altbauten in Stadtmitte.
- In den Feldern mit Leerstandsgefährdung befindet sich der marktaktive Leerstand. Hierbei ist der Lagewert eher weniger günstig, der Wohnwert aufgrund des baulichen Zustands eher günstig (Felder N_4 und N_5). Beim **marktaktiven Leerstand** handelt es sich um grundsätzlich vermietbare Wohnungen, die aufgrund bestimmter Merkmale, z. B. Größe oder Lage, und der insgesamt geringen Nachfrage schwer vermittelbar sind. Mit einem überdurchschnittlichen Wohnwert, wie dies z. B. bei modernisierten Beständen der Fall ist, kann die Leerstandsgefährdung auch in diesen nicht ganz so günstigen Lagen verhindert werden.
- Gleichzeitig können Plattenbauten mit durchschnittlicher Lage und durchschnittlichem Wohnwert (N_5) in den hohen Leerstand rutschen, wenn z. B. andere Felder durch Modernisierungen im Altbaubereich stärker besetzt werden und über einen höheren Wohnwert und/oder eine günstigere Lage verfügen (N_7 , N_8).
- Unsanierte Wohnungsbestände mit einem ungünstigen Wohnwert können demnach durch bauliche Aufwertungen einer Leerstandsgefährdung entzogen werden. Hierbei handelt es sich oft um so genannten **marktfähigen Leerstand**. Dieser umfasst Totaleerstände, die aufgrund ihres baulichen Zustandes oder einer Medientrennung kurzfristig nicht vermietbar sind. Mit Hilfe von Modernisierungen können diese Wohnungen jedoch wieder Marktfähigkeit erlangen mit der Folge, dass sich das auf dem Wohnungsmarkt verfügbare Angebot erhöht. Dieser marktfähige Leerstand befindet sich in relativ günstigen Lagen und hat aufgrund dessen das Potenzial durch bauliche Maßnahmen markttaktiv zu werden bzw. wieder in die Vermietung zu kommen. Dies wären die Felder N_3 und N_6 .
- Zum marktfähigen Leerstand in eher günstigen Lagen können z. B. Bestände der 50er und 60er Jahre zählen, die sich z. T. durch zentrale Lagen und ein ruhiges Wohnumfeld auszeichnen, wie z. B. in der Spremberger Vorstadt. Gleiches gilt auch für Plattenbauten in günstiger Lage, wie z. B. in Sandow, die aufgrund ihres Zuschnitts oder der Ausstattung über einen weniger günstigen oder ungünstigen Wohnwert verfügen, in baulich gutem Zustand aber eine gute Marktperspektive haben.
- Ein Weg der Leerstandsbehebung könnte in diesen Lagen neben der baulichen Aufwertung auch der Abriss und Neubau sein, wenn durch andere Maßnahmen der Wohnwert nicht entsprechend verbessert werden kann. Der Wohnwert bemisst sich nach dem baulichen Zustand, aber auch nach der Wohnungsgröße und dem Grundriss.
- Hinzu kommt der **nicht relevante Leerstand**, der aufgrund des schlechten bzw. ruinösen baulichen Zustands der Wohnungen zukünftig nicht mehr am Markt platziert wird und somit praktisch keine Relevanz für den Markt hat. Diese Wohnungen befinden sich in ungünstigen

Lagen mit einem geringen Wohnwert und können auch durch umfängliche bauliche Maßnahmen in der Regel nicht der Leerstandsgefährdung entzogen werden. Dies gilt z. B. für die weitverbreiteten P2-Bestände, die über große Wohnflächen mit drei bis vier Räumen mit innenliegenden Bädern und Küchen verfügen, oder für Altbauten entlang der Hauptverkehrsstraßen. Diese Bestände können dem Nachfragetyp N_1 zugeordnet werden. Werden diese Wohnungen aufwendig modernisiert und damit zum Nachfragetyp N_2 , kann es sein, dass damit die Leerstandswahrscheinlichkeit nur geringfügig sinkt. Wohnungen dieser Gruppe zählen jedoch vielfach zum nicht relevanten Leerstand, da sie auch durch Sanierungen nicht mehr vermietbar werden. Der Abriss dieser Bestände hat somit auch keinen Einfluss auf das Angebot.

- Räumliche Schwerpunkte der Leerstandsverteilung finden sich insbesondere in ungünstigen Lagen, wie z. B. in Neu-Schmellwitz oder Sachsendorf-Madlow. Wenn sich diese zentrumsferne Lage einer Großwohnsiedlung noch mit einem ungünstigen Wohnwert überlagert, entsteht ein hoher Leerstand, der auch mit baulichen Maßnahmen kaum einer Leerstandsgefährdung entzogen werden kann.

1.4 Preisentwicklung und Marktsegmente in Cottbus

Um Aussagen über die aktuelle Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Cottbus treffen zu können, wurden verschiedene Datenquellen analysiert. Einerseits hat Analyse & Konzepte eine eigene Miet- und Kaufpreisrecherche durchgeführt. Des Weiteren wurden verschiedene Sekundärquellen herangezogen, u. a. der Cottbuser Grundstücksmarktbericht, der aktuelle Mietspiegel 2005, die vorliegenden kommunalen Konzepte¹² sowie weitere Kaufpreissammlungen und Wohnungsmarktberichte.

1.4.1 Mieten und Preise

- Beim Wohneigentum ist der **Eigenheimbereich** das beherrschende Segment. 2007 wurden nach Angaben des Gutachterausschusses rd. 150 unbebaute und rd. 260 bebaute Grundstücke, aber nur rd. 120 Eigentumswohnungen verkauft. Während der individuelle Wohnungsbau seit 2003, mit Ausnahme von 2005, rückläufige Verkaufszahlen verzeichnet, ist im Bereich bezugsfertige Eigenheime eine stabile Nachfrage zu beobachten.
- Nach dem starken Rückgang der Grundstückspreise seit Mitte der 1990er Jahre haben sich die Preise in den letzten Jahren auf dem niedrigen Niveau stabilisiert. Unbebaute Grundstücke werden im Durchschnitt für 45 €/m² (ortsüblich erschlossen) bzw. 58 €/m² (voll erschlossen) verkauft.
- Bei den bebauten Grundstücken dominiert das freistehende Einfamilienhaus. Der Schwerpunkt der Nachfrage in den letzten Jahren lag im mittleren Bereich bis zu 150.000 €. Mit 40 % besteht eine starke Nachfrage nach Altbauten (1900-1949), ungefähr ein Drittel der Verkäufe bil-

¹² Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2020 (2007); Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus (1. Fortschreibung, 2006); Wohnungswirtschaftliches und wohnungspolitisches Konzept (2002).

den Neubauten, gefolgt von Weiterverkäufen aus den 1990er Jahren. Insgesamt gewinnt der Gebrauchtmakrt weiter an Bedeutung.

- Bezugsfertige Neubauten werden zwischen 120.000 und 160.000 € (inkl. Grundstück) verkauft. Zum vergleichbaren Preis werden sanierte Altbauhäuser in mittleren bis guten Wohnlagen mit deutlich größeren Grundstücken veräußert. Diese sind aufgrund der starken Nachfrage somit im aktuellen Angebot kaum vertreten, es werden höchstens sanierungsbedürftige Altbauten für 85.000 € im Durchschnitt angeboten. Die höchsten Verkaufspreise werden allerdings bei den Wiederverkäufen aus den 1990er Jahren erzielt. Hier reicht die Preisspanne bis zu 240.000 €, ab 150.000 € weisen die Häuser i. d. R. eine hochwertige Ausstattung auf.
- In den umliegenden Gemeinden (Spremberg, Drebkau, Kolkwitz, Neuhausen, Briesen) bewegen sich die Baulandpreise zwischen 23 €/m² und 46 €/m². Hier werden derzeit neben den Neubauten vor allem sanierte Einfamilienhäuser aus den 1990er und 1980er Jahren mit normaler Ausstattung angeboten. Die Angebotspreise für Neubauten liegen im Durchschnitt bei 150.000 €, bei den Gebrauchtimmobilen zwischen 90.000 und 150.000 €. Somit sind die Eigenheimpreise im Spree-Neiße-Kreis etwa 10.000-20.000 € niedriger als in Cottbus, was hauptsächlich mit den günstigeren Grundstückspreisen begründet werden kann. Zudem weisen die Eigenheime im Cottbuser Umland, insbesondere die Neubauten, deutlich größere Grundstücke als in Cottbus.
- Trotz des positiven Wanderungssaldos gegenüber dem Umland in den letzten Jahren sind die Umlandgemeinden aufgrund der günstigeren Grundstückspreise auch weiterhin als Konkurrenzgebiete, insbesondere im Bereich des preiswerten Wohnens, zu sehen. Zu den attraktiven Wohnstandorten gehört beispielsweise die Großgemeinde Kolkwitz, die von der Umlandwanderung aus Cottbus immer noch leicht profitiert.
- Der Markt für **Eigentumswohnungen** hält sich auch weiterhin auf einem niedrigen Niveau, sowohl was die Bautätigkeit und Nachfrage betrifft als auch bezüglich der Preisentwicklung. Eine leicht verstärkte Nachfrage im Jahr 2005 richtete sich hauptsächlich auf die Neubauten.
- Neu gebaute Eigentumswohnungen machen bis zu 40 % der jährlichen Verkäufe aus. Die Preise sind stabil und liegen im Durchschnitt bei 1.300 €/m², je nach Lage und Ausstattung sind allerdings Verkaufspreise bis zu 1.800 €/m² durchaus erzielbar. In den letzten Jahren sind mehrere Neubauten in den Baulücken in zentralen Lagen entstanden.
- Das Angebot auf dem Gebrauchtmakrt wird derzeit durch Umwandlungen der Ende der 1990er Jahre gebauten Mietwohnungen dominiert. Die Wohnungen werden je nach Ausstattung zwischen 800 und 1.350 €/m² angeboten. Die Verkaufspreise liegen allerdings etwa 10 % darunter, im Durchschnitt bei 950 €/m². Es werden z. T. Wohnungspakete als Kapitalanlage angeboten.
- Eigentumsbildung im **Altbau** findet in sehr geringem Umfang statt. Der Erwerb erfolgt hauptsächlich zu eigener Nutzung, als Kapitalanlage zeigen die Altbauobjekte aufgrund unsicherer Preisentwicklung und hoher Sanierungskosten bislang nur geringe Attraktivität. Oft werden jedoch die in Mietwohnhäuser umgebauten Villen oder größere Stadthäuser aus den 1930er Jahren als Anlage zum Verkauf angeboten. Insgesamt werden vor allem sanierte Altbauwohnun-

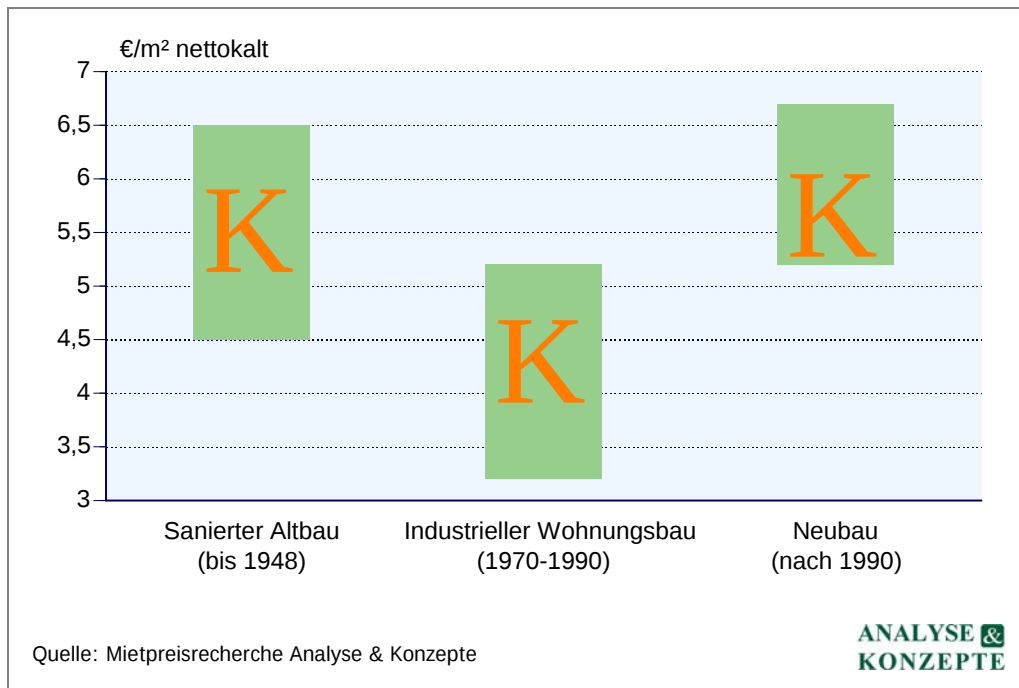
gen in zentraler Lage nachgefragt. Die Kaufpreise unterliegen aufgrund der geringen Anzahl der veräußerten Objekte stärkeren Schwankungen, sanierte Altbauwohnungen werden zum Preis von 1.100 bis 1.500 €/m² verkauft bzw. angeboten.

- Einen Markt für Eigentum in der Platte gibt es im Prinzip nicht, es kommen aber einige wenige Plattenbauwohnungen aus den 60er und 70er Jahren, die in den 1990ern saniert worden sind, auf den Markt. Die Preise liegen im Durchschnitt bei 600 €/m².

Mieten

- Der Cottbuser Mietwohnungsmarkt der letzten Jahre weist typische Merkmale eines Mietermarktes auf: ein umfangreiches Angebot, steigende Leerstände und leicht sinkende Mieten. Die Mietpreise sind insbesondere bei den Altbauten bis vor ca. drei bis vier Jahren gefallen und haben sich dann auf dem aktuellen Niveau stabilisiert. Bei den Plattenbauten bleiben die Mieten trotz vergleichsweise hoher Leerstände im Durchschnitt relativ stabil, was zum Teil mit den fortschreitenden Sanierungsarbeiten zusammenhängt.
- Die Nachfrage orientiert sich hauptsächlich an Neubauten sowie an sanierten Altbauten in attraktiven Lagen und mit guter Ausstattung. Größere Vermietungsprobleme bestehen insbesondere bei den Plattenbauwohnungen und sanierungsbedürftigen Altbauwohnungen.
- Zu den preisdifferenzierenden Merkmalen in Cottbus gehören somit hauptsächlich Baualter/-Typ und Sanierungsstand. Wohnlage und Wohnungsqualität (insbesondere Ausstattung) gewinnen vor allem bei den Altbauwohnungen und Neubauten an Bedeutung, während bei den Plattenbauwohnungen der Sanierungsstand eine entscheidende Rolle spielt.
- In Bezug auf Baualter/-Typ prägen insbesondere folgende Bestände den Cottbuser Mietwohnungsangebot: sanierter Altbau, industrieller Wohnungsbau und Neubau. Deren Verteilung innerhalb der Mietspanne zeigt Abb. 9.

Abb. 9 Aktuelles Wohnungsangebot nach Baualter/-typ



- Die höchsten Mietpreise verzeichnen derzeit mit 5,70 €/m² im Durchschnitt die Neubauten, wobei die Mieten je nach Lage und Ausstattung bis zu 6,70 €/m² reichen können. Mit durchschnittlich 5,60 €/m² liegen Mieten für sanierte Altbauten nur knapp unter den Neubaumieten. Die Plattenbauwohnungen bilden den unteren Bereich der Mietspanne, die Mieten liegen im Durchschnitt bei 4,30 €/m².
- Bei den Altbauwohnungen kommen derzeit fast ausschließlich sanierte Wohnungen aus dem Stadtteil Stadtmitte und den angrenzenden Stadtteilen auf den Markt. Es sind überwiegend größere 3- bis 4-Raum-Wohnungen, wobei ab ca. 100 m² Wohnfläche die m²-Nettokaltmieten etwas günstiger ausfallen. Die Preisspanne umfasst 4,50-6,50 €/m². Die Wohnungen weisen i. d. R. eine bessere bis gehobene Ausstattung auf.
- Bei den Plattenbauwohnungen liegen die Mieten im Durchschnitt bei 3,50 €/m² für unsanierte, 4,20 €/m² für teilsanierte und 4,40 €/m² für vollsanierte Wohnungen. Die Plattenbaubestände konzentrieren sich auf die Stadtteile Sachsendorf, Sandow, Schmellwitz und Ströbitz.
- Neu gebaute Mietwohnungsbestände entstehen meist als 3- bis 4-geschossige Wohnanlagen oft in relativ zentralen Lagen. Die Wohnungen sind in der Regel barrierefrei und etwas besser ausgestattet, die Mieten sind stark lagebedingt.
- In Bezug auf Wohnungsgröße liegt in Cottbus derzeit ein umfangreiches Angebot an kleinen bis mittelgroßen 2- und 3-Raum-Wohnungen mit 45-75 m² Wohnfläche, während insbesondere die kleinsten 1-Raum-Wohnungen und größeren 5-Raum-Wohnungen nur geringfügig vertreten sind. Entsprechend werden die höchsten m²-Mieten gerade bei den kleineren Wohnungen verzeichnet. So ergeben sich die höchsten Durchschnittsmieten mit 5,42 €/m² bei den 2-Raum-

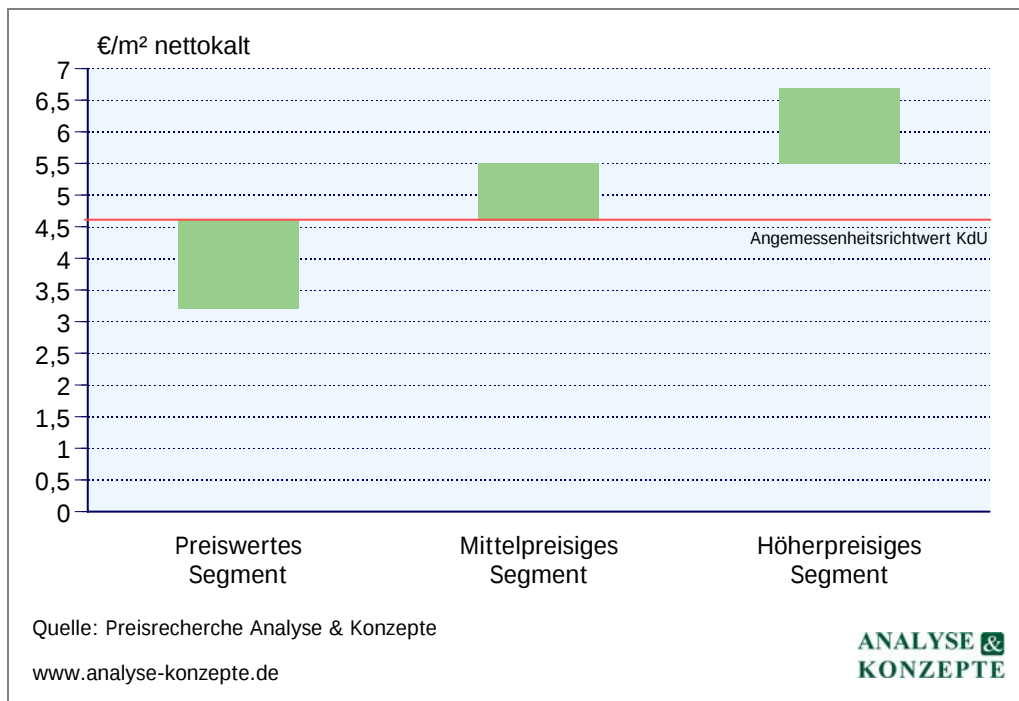
Wohnungen, gefolgt von 1-Raum-Wohnungen¹³ mit 5,24 €/m². Die niedrigsten Mittelwerte wurden mit 4,70 €/m² bei den kleineren 3-Raum-Wohnungen (bis 75 m²) verzeichnet. Außerdem sinken ab ca. 100 m² Wohnfläche die Mieten um bis zu 0,40 €/m².

1.4.2 Marktsegmente

Als Ergebnis der Preisrecherche können in Cottbus folgende Preissegmente abgegrenzt werden:

- Preiswertes Segment: 3,20 – 4,60 €/m²
- Mittelpreisiges Segment: 4,60 – 5,50 €/m²
- Höherpreisiges Segment: 5,50 – 6,70 €/m²

Abb. 10 Preissegmente in Cottbus



Das **preiswerte Marktsegment** umfasst überwiegend unsanierte oder nur teilsanierte Plattenbaubestände in einfachen Lagen mit Standardausstattung. Allerdings zählen oft auch sanierte Plattenbauwohnungen an Standorten mit hohen Leerständen bzw. mit geringen Wohnumfeldqualitäten dazu.

Das **mittelpreisige Marktsegment** umfasst einerseits sanierte Plattenbauwohnungen und andererseits sanierte Altbauten (bis 1949) in mittleren Wohnlagen. Ab etwa 5,20 €/m² sind auch Neu-

¹³ Aufgrund der vergleichsweise geringen Anzahl der erhobenen Werte ist der Durchschnittswert bei den 1-Raum-Wohnungen nur eingeschränkt aussagekräftig.

bauwohnungen in mittleren Lagen vertreten. Die Wohnungen weisen meist eine durchschnittliche oder etwas bessere Ausstattung auf.

Bei dem **höherpreisigen Marktsegment** handelt es sich hauptsächlich um Neubauten sowie hochwertig sanierte Altbauwohnungen in zentralen Lagen mit gehobener Ausstattung.

2 Zukünftige Entwicklungen

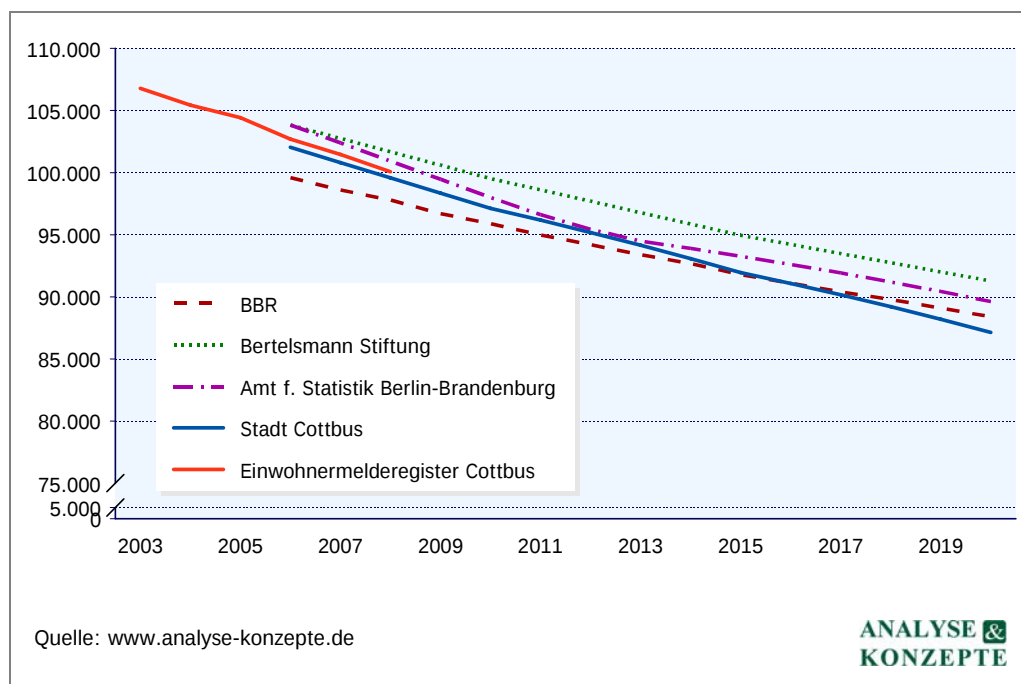
Die zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage hängt wesentlich von der Entwicklung der Haushaltszahlen ab. Daher erfolgt auf Grundlage der vorhandenen Daten eine Berechnung der zukünftigen Haushaltsstruktur auf Grundlage der Bevölkerungsentwicklung. Für die Stadt Cottbus liegen verschiedene Bevölkerungsprognosen u. a. von der Statistikstelle der Stadt, vom Statistischen Landesamt, von der Bertelsmann Stiftung und vom BBR/BBSR vor. Eine dieser Prognosen dient als Grundlage für die Haushaltsprognose. In einem ersten Schritt werden daher die vorliegenden Bevölkerungsprognosen für die Stadt Cottbus untersucht und bewertet.

2.1 Annahmen und Bewertung der Bevölkerungsprognosen

Bezogen auf den prognostizierten Bevölkerungsstand für 2020 weisen die vorliegenden Prognosen nur geringe Unterschiede auf. Die Differenz zwischen dem höchsten (Bertelsmann: 91.285 Einwohner) und dem niedrigsten (Städtische Prognose: 87.134 Einwohner) prognostizierten Wert für 2020 liegt bei unter 5 %. Unter Berücksichtigung der jeder Prognose innewohnenden Fehlerbreite liegen die Prognosen damit auf dem gleichen Niveau.

Die Prognosen unterscheiden sich trotzdem teilweise in den ihnen zugrunde liegenden Annahmen und im methodischen Vorgehen. Viele Bevölkerungsprognosen ermitteln die zukünftige Bevölkerungszahl, indem überregionale Quoten auf die Stadt Cottbus heruntergebrochen werden. Lediglich die städtische Bevölkerungsprognose entwickelt die Annahmen fast ausschließlich aus der Entwicklung Cottbus der letzten Jahre.

Abb. 11 Bevölkerungsprognosen im Vergleich



Die städtische Prognose von 2004 (Basisjahr 2003) weist aktuell die beste Treffgenauigkeit der dargestellten Prognosen auf. Die für das Jahr 2008 prognostizierte Bevölkerungszahl von 99.570 liegt lediglich 0,5 % unter der tatsächlichen Einwohnerzahl von 100.068 nach Melderegister. Die Landesprognose weicht aktuell um +0,9 %, die Bertelsmannprognose um +1,6 % und die Prognose des BBR/BBSR um -2,3 % von der Einwohnerzahl Cottbus ab.

Die unterschiedlichen Ergebnisse kommen durch verschiedene Annahmensetzungen hinsichtlich der Geburtenraten, der Lebenserwartung und der Wanderungen zustande:

- Die **Geburtenziffer** ist ein wesentlicher Faktor für die Zahl der Geburten und die Bevölkerungsentwicklung. In Cottbus ist die Geburtenziffer in den fünf Jahren vor 2004 fast unverändert geblieben. Entsprechend geht die städtische Prognose auch zukünftig von einer konstanten Geburtenziffer aus. Viele Bevölkerungsprognosen gehen demgegenüber von einer Anpassung der niedrigeren Geburtenziffer in Ostdeutschland an die höhere Geburtenziffer in Westdeutschland aus. Entsprechend fallen hier die prognostizierten Bevölkerungszahlen höher aus.
- Nach den Annahmen des Statistischen Bundesamts für die 11. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung wird die **Lebenserwartung** in Deutschland weiter ansteigen bzw. die Sterbewahrscheinlichkeit in einzelnen Altersgruppen sinken. Bis auf die städtische Prognose wird dies auch von allen Prognosen für Cottbus angenommen. Unterschiede bestehen nur darin, bei welchen Altersgruppen die Sterbewahrscheinlichkeit sinkt.
- Für die städtische Prognose werden demgegenüber konstante Sterbewahrscheinlichkeiten für die einzelnen Altersgruppen zugrunde gelegt. Hier wird davon ausgegangen, dass der Effekt, den ein weiterer Rückgang der Sterbewahrscheinlichkeit haben würde, für den betrachteten Zeitraum bis 2020 und bei der Größe Cottbus nur minimal ist.
- Die Annahmen zur Entwicklung der **Wanderungen** sind in den verschiedenen Prognosen sehr ähnlich. Alle gehen von rückläufigen Wanderungsverlusten aus, die um das Jahr 2015 zu einem ausgeglichenen Saldo führen.

Aus Sicht von Analyse & Konzepte ist die städtische Prognose am besten als Grundlage für die Haushaltsprognose geeignet. Sie berücksichtigt die spezifischen Besonderheiten der Stadt Cottbus am stärksten und weist nach wie vor eine hohe Treffgenauigkeit auf. Lediglich der Verzicht auf eine Anpassung der Lebenserwartung ist hier zu bemängeln. Die dadurch möglichen Veränderungen in Bezug auf die Bevölkerungszahl liegen bis 2020 allerdings im Bereich der Prognoseunschärfe.

2.2 Haushaltsprognose

2.2.1 Das Prognosemodell

Auf der Grundlage der ermittelten Haushaltsstruktur (vgl. Kap. 1.1.2) und der städtischen Bevölkerungsprognose (vgl. Kap. 1.2) wird die zukünftige Entwicklung der Haushalte berechnet. Das hier angewendete Prognosemodell geht von den folgenden Prämissen aus:

- Da die Haushaltsprognose vor allem als Grundlage für die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt genutzt werden soll, wird bei dem hier zugrunde gelegten Haushaltsbegriff von anderen Erhebungen unterschieden. Ein Haushalt wird als eine wohnungsnachfragende Einheit verstanden, d. h. auch Wohngemeinschaften, die ansonsten getrennt wirtschaften, werden als ein Haushalt betrachtet. Im Gegensatz zu dieser Definition steht z. B. der Mikrozensus, bei dem auch mehrere Haushalte in einer Wohnung möglich sind (vgl. Kap. 1.1.2).
- Methodischer Grundsatz ist das Haushaltsmitgliederverfahren. Dabei wird die Zahl der Haushalte mit ein, zwei, drei usw. Mitgliedern berechnet, unabhängig davon, in welchem sozialen Zusammenhang sie stehen (z. B. als Familie). Ausgangsbasis hierfür sind die Ergebnisse der Analyse & Konzepte - Haushaltsmodells (vgl. Kap. 1.1.2).
- Für die Prognose wird die Haushaltsstruktur über Quoten für jedes Prognosejahr einzeln berechnet. Die Veränderung der Quoten wird durch die Bevölkerungsentwicklung (hier besonders die Altersstrukturentwicklung) und die weiteren Annahmen zum Haushaltsbildungsverhalten bestimmt. Damit verfügt die Haushaltsprognose über verschiedene Stellschrauben, um Besonderheiten und Trends im Prognoseverlauf berücksichtigen zu können. Die Veränderung der Quoten kann dabei sowohl linear als auch nicht-linear erfolgen.
- Bei der wohnungsmarktbezogenen Haushaltsprognose geht es um die Betrachtung des Gesamtmarktes, daher werden bei der Berechnung auch die Nebenwohnsitzer berücksichtigt, die ebenfalls als Nachfrager nach Wohnraum auftreten. Da die vorhandenen Bevölkerungsprognosen (vgl. Kap. 2.1) die Einwohner mit Nebenwohnsitz nicht berücksichtigen, werden diese mittels Quoten der Bevölkerung zugerechnet. In den letzten Jahren lag der Anteil der Nebenwohnsitzer relativ konstant bei 4,5 %. Dieser Wert wird auch für die weitere Entwicklung angenommen.
- Die Wohnheimbewohner in Pflege- und Studentenwohnheimen werden, da keine ausreichenden Informationen zur aktuellen Wohn- und damit Haushaltsstruktur dieser Gruppen vorliegen, bei der Haushaltsprognose separat betrachtet. Die aktuelle Zahl von rd. 2.700 Heimbewohner wird somit von der für die Haushaltsprognose herangezogenen Bevölkerungszahl abgezogen.

2.2.2 Annahmen zur Haushaltsprognose

Die Grundannahmen der Haushaltsprognose werden durch die Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus vorgegeben. Danach wird die Geburtenziffer in Cottbus entsprechend der Entwicklung in den letzten Jahren als konstant angenommen. Auch die Sterbewahrscheinlichkeiten werden im Prognosezeitraum konstant gehalten. Die Wanderungsverluste werden bis 2015 zurückgehen und in den Folgejahren besteht ein ausgeglichener Wanderungssaldo.

Aus der Analyse der bisherigen Entwicklung sowie den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose wurden folgende Annahmen zum Haushaltsbildungsverhalten zugrunde gelegt:

- Grundsätzlich wird von einer Fortsetzung des Trends zu kleineren Haushalten ausgegangen. Im Mittel wird die Haushaltsgrößen-Verkleinerung über den gesamten Prognosezeitraum betrachtet langsamer als in den vergangenen Jahren ablaufen.
- Aufgrund der steigenden Lebenserwartung auch bei den Männern wird ihr Anteil an den Senioren zukünftig steigen. Entsprechend wird bei den Seniorenhaushalten ein steigender Anteil der 2-Personen-Haushalte angenommen.
- Zudem wird angenommen, dass die Zahl der Alleinerziehenden dem gesamtdeutschen Trend folgend weiter leicht zunehmen wird.
- Die Zahl der großen Haushalte wird vor allem durch das rechnerische Verhältnis der Kinder und Jugendlichen zur Elterngeneration (überwiegend 30-45 Jahre) beeinflusst.
- Aufgrund sinkender Geburtenzahlen werden weniger neue Familien entstehen.
- Durch den starken Rückgang der 18- bis 30-Jährigen wird auch die Zahl der jungen Haushalte im Prognoseverlauf deutlich abnehmen.

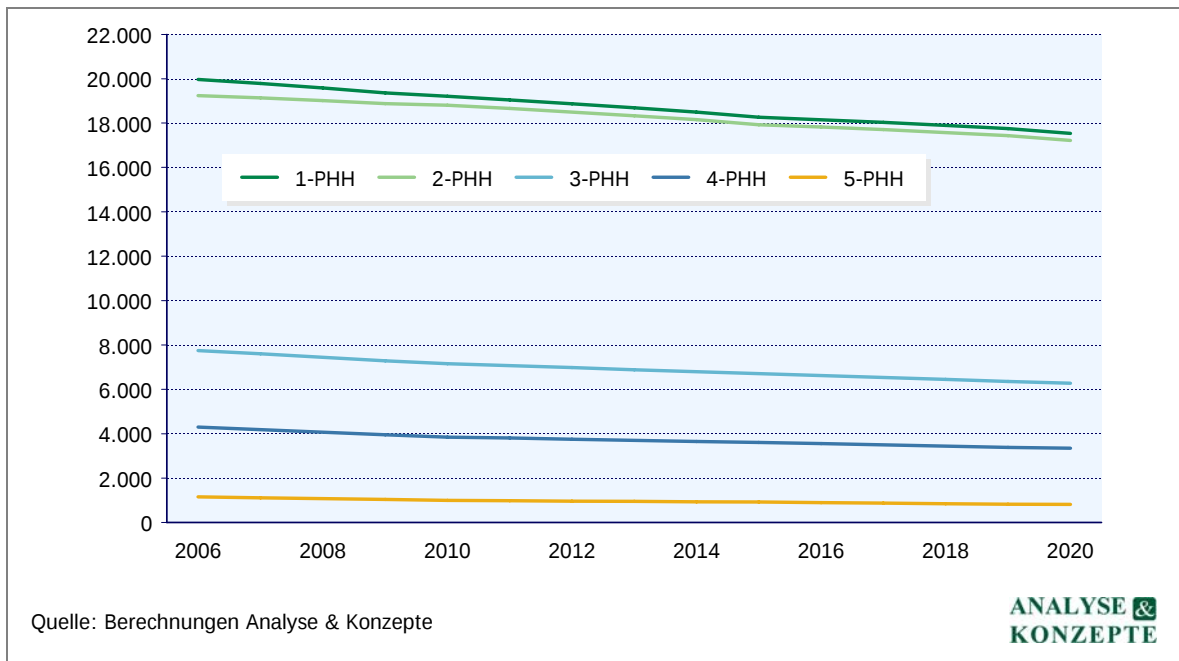
2.2.3 Ergebnisse der Haushaltsprognose

Trotz aller Sorgfalt und Genauigkeit in der Berechnung der Zahlen unterliegt die Haushaltsprognose einer gewissen Fehlerbreite, die auch durch die Bevölkerungsprognose bestimmt ist. Zusätzlich werden die Unschärfen des Analyse & Konzepte - Haushaltsmodells auch mit der Prognose fortgeschrieben.

Hinsichtlich der Annahmen wurden die aus heutiger Sicht wahrscheinlichsten Entwicklungen gesetzt, was natürlich bedeutet, dass auch andere Entwicklungen wie z. B. eine größere Tendenz zu Singlehaushalten möglich sind. Entsprechend stellen die folgenden Ergebnisse die wahrscheinlichste, aber nicht die einzig mögliche Entwicklung dar:

⇒ Die Zahl der Haushalte wird sich im Prognoseverlauf von 52.400 (2006) auf 45.200 (2020) um 7.200 Haushalte (14 %) verringern. Der Rückgang ist dabei über den Prognosezeitraum relativ konstant.

Abb. 12 Haushaltsentwicklung Cottbus



- Der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße kann bis 2010 den Bevölkerungsrückgang etwas kompensieren, sodass die Zahl der Haushalte mit - 5 % etwas weniger zurückgeht als die Bevölkerung (- 6 %). Dies ist vor allem auf den Rückgang der Zahl der Kinder und Jugendlichen in diesem Zeitraum zurückzuführen. Er führt zu Verlusten bei den 3- sowie 4 und mehr Personen-Haushalten und hat damit eine haushaltsverkleinernde Wirkung.
- Zwischen 2010 und 2015 bleiben die Zahl der Kinder und Jugendlichen sowie der Elterngeneration dagegen weitgehend konstant. Zusätzlich fällt in diesen Zeitraum der stärkste Rückgang bei der Zahl der 18- bis unter 30-Jährigen. Dadurch wird der Haushaltsverkleinerungsprozess etwas gebremst. In der Folge verlaufen Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung hier annähernd parallel (jeweils - 5 %).
- Für den Zeitraum nach 2015 sind aufgrund der erneut stärkeren Rückgänge der Zahl der Kinder und Jugendlichen wieder deutlichere Verluste bei den größeren Haushalten zu erwarten. Insgesamt geht die Zahl der größeren Haushalte ab drei Personen bis 2020 gegenüber 2006 um 21 % zurück. Die kleineren Haushalte weisen in dieser Phase geringere Verluste auf, was auch auf den Anstieg der Zahl der Senioren zurückzuführen ist. Wie in der ersten Phase bis 2010 wird der Rückgang der Zahl der Haushalte gegenüber dem Bevölkerungsverlust dadurch ein wenig gebremst.

Tab. 7 Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgrößen						
Haushaltsgröße	Ist 2006	2008	2010	2015	2020	2006 / 2020
1 Person	19.950	19.600	19.200	18.250	17.550	-12 %
2 Personen	19.250	19.000	18.800	17.950	17.200	-11 %
3 Personen	7.750	7.450	7.150	6.700	6.300	-19 %
4 Personen	4.300	4.100	3.850	3.600	3.350	-22 %
5 u. mehr Personen	1.150	1.050	1.000	900	800	-30 %
Gesamt	52.400	51.200	50.000	47.400	45.200	-14 %
Personen / Haushalt	2,00	1,99	1,98	1,97	1,95	-0,05
Quelle: Berechnungen Analyse & Konzepte						ANALYSE & KONZEPTE

2.2.4 Abschätzung der zukünftigen Entwicklung des Leerstandes

Der Umfang des Leerstandes wird beeinflusst durch die Nachfrage und die weitere Entwicklung des Angebotes. Nachfolgend ist die mögliche Entwicklung des Leerstandes aufgezeigt. Basis dafür sind folgende Annahmen:

- Ausgangspunkt der Betrachtung ist der Wohnungsbestand im Jahr 2007, der in der amtlichen Statistik der Stadt Cottbus angegeben ist. Dieser verringert sich bis 2010 um den im Stadtbaukonzept geplanten Rückbau.¹⁴
- Ein Zuwachs an Wohnungen erfolgt durch die Bautätigkeit, die überwiegend den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern umfasst. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Bautätigkeit auf dem Niveau der letzten Jahre verbleibt. Dann würden jährlich rd. 100 Wohnungen im Eigenheimsektor neu hinzukommen. Zusammen mit einem geringen Umfang an Geschosswohnungsbau ergibt sich eine Gesamtbautätigkeit von 150 Wohnungen pro Jahr.
- Rückbauzahlen fließen in die vorliegenden Berechnungen nicht ein, da Rückbau in erster Linie eine Marktreaktion ist und zunächst als Handlungsoption offen bleibt.
- Auf der Nachfrageseite werden die Ergebnisse der Haushaltsprognose zugrunde gelegt (vgl. Kap. 2.2.3). Demnach wird sich die Zahl der Haushalte von rund 52.000 auf 45.000 verringern.

Aus der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage ergibt sich der zukünftig zu erwartende Leerstand, der ohne gegensteuernde Maßnahmen in Form von Rückbau entstehen würde. Danach wird der Leerstand unter Berücksichtigung der Trends marktbedingt in den nächsten Jahren zunehmen. Die hier dargestellten Ergebnisse fallen höher aus als im Stadtbaukonzept, was vor allem aus den geringeren Haushaltszahlen, die hier angesetzt wurden, resultiert.

¹⁴ Vgl. 1. Fortschreibung Stadtbaukonzept 2006.

Tab. 8 Leerstandsszenario				
	2007	2010	2015	2020
Wohnungsbestand	58.900	57.300	58.050	58.800
Haushalte	51.800	50.000	47.400	45.200
Leerstand	7.100	7.300	10.650	13.600
Leerstandsquote	12 %	13 %	18 %	23 %
Quelle: Stadt Cottbus, Analyse & Konzepte - Haushaltsmodell, eigene Berechnungen.				ANALYSE & KONZEPTE

Die Leerstandsabschätzung dient vor allem dazu, den zu erwartenden Entwicklungstrend deutlich zu machen. Dabei kann die tatsächliche Entwicklung von der hier aufgezeigten abweichen. Die zentrale Aussage liegt jedoch darin, dass sich ein erheblicher Rückbaubedarf bis 2020 entwickeln wird, wenn das aktuelle Leerstandsniveau gehalten werden soll.

3 Nachfragergruppen und Marktsegmente auf dem Cottbuser Wohnungsmarkt

Im Folgenden wird über die Betrachtung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen hinaus ein stärker nachfrageorientierter Ansatz verfolgt, indem einzelne Nachfragergruppen quantitativ abgeschätzt und ihre spezifischen Merkmale dargestellt werden. Zu diesen Merkmalen zählen z. B. die je nach Lebensform nachgefragten Wohnungsgrößen oder das Einkommen. Die zukünftige quantitative Entwicklung der Gruppen wird dabei auf Basis der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose abgeschätzt.

3.1 Typisierung der Nachfragergruppen

Die Nachfrage der privaten Haushalte nach Wohnraum wird in hohem Maße durch die soziostrukturellen Merkmale wie Alter, Haushaltsgröße und Einkommen, aber auch durch individuelle Wohnpräferenzen bestimmt. Aus der Kombination dieser Faktoren ergeben sich spezifische Nachfragergruppen.

Alter

Das Alter spiegelt wesentlich den Verlauf im Lebenszyklus wider und lässt Rückschlüsse auf die Wohnbedürfnisse der Haushalte zu. So lässt sich zum Beispiel für Familien ein deutlicher Zusammenhang zwischen Lebensbiografie und Veränderung der Wohnsituation feststellen, der eine Zunahme der Wohnflächeninanspruchnahme zur Folge hat. Die Veränderung der Haushaltsgröße ist ein häufiger Grund für einen Wohnungswechsel.

Die Unterscheidung der Nachfragergruppen bezüglich des Alters erfolgt nach vier Kategorien. Aus statistischer Sicht gibt es keine allgemeingültigen Altersgruppenklassifizierungen. Die Klassifizierung erfolgt daher auf Basis des Lebenszyklusmodells. Die jüngeren Haushalte befinden sich in der Gruppe bis 30 Jahren. Bis zu dieser Altersgrenze handelt es sich häufig um Starterhaushalte, die als Paar ohne Kinder leben oder sich noch in der Ausbildung befinden. Die Familienphase setzt ab einem Alter von 30 Jahren ein und die Seniorenphase mit 65 Jahren. Zu unterscheiden sind davon die Hochaltrigen:

- "jüngere Haushalte" in der Altersgruppe bis 30 Jahre
- "Haushalte mittleren Alters" zwischen 30 und 65 Jahren
- "ältere Haushalte" zwischen 65 und 80 Jahren
- "Hochaltrige" über 80 Jahren

Haushaltsgröße

Neben dem Alter ist der Faktor Haushaltsgröße ein strukturierendes Element der Nachfrage. Haushalte unterschiedlicher Größe fragen unterschiedliche Wohnflächen nach. Unterschieden wird zwischen 1- und 2-Personen-Haushalten und familiären Haushalten mit 3 und mehr Personen.

Einkommen

Einen wesentlichen Hinweis auf die Realisierungschancen der Flächenbedarfe und Wohnpräferenzen gibt das Einkommen. Für die Betrachtung der Wohnungsnachfrage ist die Frage des Einkommens insbesondere im Hinblick auf den preiswerten Wohnraum eine wichtige Determinante. Daher

wird im Folgenden zwischen einkommensschwächeren und einkommensstärkeren Nachfragergruppen unterschieden.

Bei den einkommensschwächeren Gruppen handelt es sich um Haushalte, die als Nachfrager preiswerten Wohnraums auftreten. Als Anhaltspunkte dienen hierzu Einkommensschwellen, die aus Vergleichswerten berechnet werden. Als Grenze dient eine 30 %ige Unterschreitung des Einkommensmedians.

Wohnbedürfnisse

Den unterschiedlichen Haushaltstypen lassen sich Wohnbedürfnisse zuordnen, die im Zusammenhang stehen mit dem Alter, der Haushaltsgröße und dem verfügbaren Einkommen. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass sich die Wohnbedürfnisse über die Zeiträume verändern können und z. B. Wohnungen, die in den 60er Jahren familieneeignet waren, von dieser Gruppe heute nicht mehr nachgefragt werden. Auch Singlehaushalte haben heute höhere Ansprüche an die Wohnfläche und die Ausstattung.

Zur Einordnung wird im Folgenden zwischen kleinen, mittleren und großen Wohnungen unterschieden. Die Wohnungstypen werden bestimmt durch die Wohnfläche und die Zahl der Zimmer:¹⁵

- Sehr kleine Wohnungen: 1- bis 2-Raum-Wohnungen bis 45 m²
- Kleine Wohnungen: 2- bis 3-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen 45 bis 60 m²
- Mittlere Wohnungen: 3- bis 4-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen von 60 bis 75 m²
- Große Wohnungen: 3- bis 4-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen von 75 bis 90 m²
- Sehr große Wohnungen: Drei und mehr Räume mit Wohnflächen über 90 m²

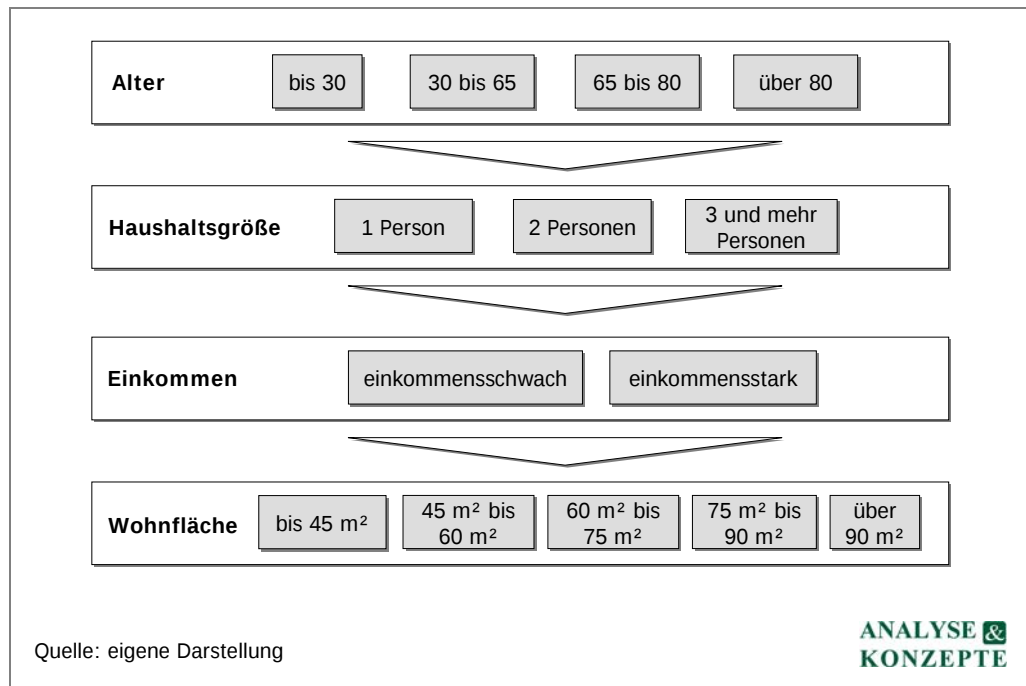
Die Einschätzung der Bedeutung dieser Wohnungstypen erfolgt nach drei Abstufungen (++ = sehr bedeutend, + = bedeutend, o = weniger bedeutend). Weitere zu berücksichtigende Faktoren sind die Wohnform (Miete, Eigentum) sowie die gewünschte Lage.

Neben den vorangegangenen Analysen stellen die Ergebnisse der Wohntrends 2020¹⁶ einen Anhaltspunkt für die folgenden Darstellungen dar. Dort finden sich Hinweise darauf, welche Wohnungsgrößen von welchen Haushaltstypen nachgefragt werden und welche Wohnstile mit unterschiedlichen Lebensweisen zusammenhängen.

¹⁵ Die Kategorisierung der Wohnungsgrößen erfolgte in Anlehnung an die GdW-Studie Wohntrends 2020.

¹⁶ Vgl. GdW-Studie Wohntrends 2020.

Abb. 13 Faktoren der Nachfrage



3.2 Nachfragergruppen

Anhand der beiden Faktoren Alter und Haushaltsgröße lässt sich in Verbindung mit der Haushaltszusammensetzung, bezogen auf Erwachsene und Kinder, bereits die Haushaltsstruktur bestimmen:

- Die größte Gruppe stellen demnach 1- bis 2-Personen-Haushalte mittleren Alters zwischen 30 und 65 Jahren (34 %).
- Familien und Alleinerziehende sind zu 24 % vertreten.
- Ebenfalls rund ein Viertel der Haushalte stellen Seniorenhaushalte.
- Rund 17 % aller Haushalte sind junge 1- und 2-Personen-Haushalte zwischen 18 und 30 Jahren.

Jüngere Haushalte mit 1 und 2 Personen

Zu den jüngeren Haushalten zählen Starterhaushalte (junge Haushaltsgründer) bzw. Studenten oder Auszubildende, die allein oder in einer Wohn- oder Lebensgemeinschaft leben. Zu dieser Gruppe gehören demnach auch Berufsanfänger und junge Paare, die in ihrer ersten gemeinsamen Wohnung leben.

Das Einkommen dieser Haushaltstypen ist häufig eher niedrig. Als Wohn- oder Lebensgemeinschaft haben diese Haushaltstypen trotzdem oft eine hohe Wohnkaufkraft.

Jüngere Haushalte verfolgen oftmals einen eher kommunikativ-dynamischen Wohnstil. Dies beinhaltet hohe Anforderungen an einen urbanen Wohnort mit Freizeitmöglichkeiten und Kontaktmöglichkeiten. Die Lage ist wichtiger als die Wohnungsgröße oder -ausstattung, weshalb vielfach auch kleinere Wohnungen - nicht zuletzt auch wegen des geringeren Einkommens - nachgefragt werden.

Bei den jüngeren Altersgruppen wird zukünftig ein Rückgang der Bevölkerung zu verzeichnen sein. Diese Altersgruppe nimmt absolut von rund 17.800 auf 10.600 im Jahr 2015 und 7.300 im Jahr 2020 ab. Damit sinkt auch der Anteil an der Bevölkerung von 12 auf 8 %. Eine wichtige Determinante für diese Altersgruppe ist die Entwicklung der Studentenzahlen in Cottbus.

Altersgruppe	18 bis 30 Jahre				
Haushaltstyp	Haushalte mit 1 oder 2 Personen				
Anzahl	1-Personen-Haushalte: 5.400 (Anteil: 11 %) 2-Personen-Haushalte: 2.900 (Anteil: 6 %)				
Einkommen	einkommensschwächer ~ 40 %			einkommensstärker ~ 60 %	
Wohnung	sehr klein	klein	mittel	groß	sehr groß
	++	++	+	(+)	(+)
Umzugsneigung	hoch				
Trend Nachfragergruppe	2015			2020	
					
ANALYSE & KONZEPTE					

Alleinstehende mittleren Alters

Alleinstehende verfügen oftmals über ein relativ geringes Einkommen. Zu dieser Gruppe zählen auch viele Transfergeldempfänger. Im Gegensatz zu den jüngeren Singlehaushalten ist jedoch davon auszugehen, dass die Haushaltseinkommen mit steigendem Alter deutlich höher sind und dementsprechend ein hoher Anteil einkommensstärkerer Haushalte in dieser Gruppe vertreten ist.

Die jüngeren Haushalte bis 45 Jahre haben wie die jüngeren Haushalte häufig einen nach Außen gerichteten Wohnstil.

Diese Gruppe bewohnt überwiegend kleine bis mittelgroße Wohnungen. Wohnungen mit mehr als drei Räumen werden praktisch nicht nachgefragt.

Die Entwicklung der Zahl der jüngeren mittelalten Personen zwischen 30 und 45 Jahren und der älteren mittelalten Personen zwischen 45 und 65 Jahren ist bis 2020 gegenläufig. Während bis 2015 kaum Veränderungen in dieser Altersgruppe zu erwarten sind, wird die Gruppe der 30- bis 45-Jährigen zwischen 2015 und 2020 um 7 % zunehmen. Die Gruppe der 45- bis 65-Jährigen verringert sich im selben Zeitraum um 10 %.

Altersgruppe	30 bis 65 Jahre				
Haushaltstyp	Haushalte mit 1 Person				
Anzahl	8.300 Haushalte (16 %)				
Einkommen	einkommensschwächer ~ 25 %			einkommensstärker ~ 75 %	
Wohnung	sehr klein	Klein	mittel	groß	sehr groß
	++	++	+	o	o
Umzugsneigung	hoch				
Trend Nachfragergruppe	2015			2020	
					
ANALYSE & KONZEPTE					

Paare mittleren Alters

Die Gruppe der Paare ist insgesamt sehr heterogen in ihren Lebenslagen, Lebensphasen und Lebensstilen.¹⁷

Junge Paare stellen im Vergleich zu Paaren über 55 Jahre eine Minderheit dar. Die jüngeren Paare sind zumeist beide erwerbstätig mit überdurchschnittlich hohem Einkommen. Sie bilden den überwiegenden Teil der nicht ehelichen Partnerschaften. Junge Paare, die planen, eine Familie zu gründen, haben in der Regel einen vergleichbaren Lebensstil wie Familien.

Für die Paare mittleren Alters gelten die gleichen Rahmenbedingungen wie für die Alleinstehenden. Insgesamt wird deren Zahl aufgrund der demographischen Entwicklung zunehmen. Von Interesse ist hierbei noch die Frage, wie sich demgegenüber die Zahl der Familien in dieser Altersgruppe entwickelt. Derzeit steigt die Geburtenrate zwar wieder an, jedoch wird eine relativ große Zahl an Haushalten, die heute keine Kinder bekommen, in wenigen Jahren dieser Altersgruppe angehören und möglicherweise als kinderloses Paar zusammenleben.

Die älteren Paare beziehen vorwiegend Renten oder Pensionen und damit eher unterdurchschnittliche Einkommen, was in der Gesamtheit zu dem vergleichsweise niedrigen Einkommensniveau führt. Die Lebensstile von Paaren, die zeitlebens ohne Kinder geblieben sind, und Paaren, deren Kinder bereits das Elternhaus verlassen haben, sind durchaus vergleichbar und haben eher Übereinstimmungen mit denen jüngerer Paare.

Altersgruppe	30 bis 65 Jahre				
Haushaltstyp	Haushalte mit 2 Personen				
Anzahl	9.100 Haushalte (18 %)				
Einkommen	einkommensschwächer ~ 20 %			einkommensstärker ~ 80 %	
Wohnung	sehr klein	klein	mittel	groß	sehr groß
	o	+	++	++	++
Umzugsneigung	hoch				
Trend Nachfragergruppe	2015			2020	
	⇒			⇩	
ANALYSE & KONZEPTE					

¹⁷ Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 2005, 7. Familienbericht.

Familien / Mehrpersonenhaushalte

Der klassische Familienbegriff umfasst in erster Linie Haushalte mit zwei Erwachsenen und Kindern unter 18 Jahren. Diese haben in Cottbus einen Anteil von rund 13 %. Beim übrigen Teil der Familien bzw. Mehrpersonenhaushalte handelt es sich um Haushalte mit drei und mehr erwachsenen Personen bzw. erwachsenen Kindern. Hierzu zählen auch Wohngemeinschaften.

Unter den Paaren mit Kindern findet sich der größte Anteil an Hausbesitzern. Die Eigentumsquote bei Familien ist überdurchschnittlich. Knapp die Hälfte der Familien in Ostdeutschland lebt im Eigenheim. Dementsprechend verfügen sie über die größten Wohnflächen, ein großer Teil hat Flächen von 90 m² und mehr zur Verfügung.

Die Zahl der Familien wird sich bis 2015 verringern. Aufgrund des Zuwachses der Altersgruppe, die sich in der Familiengründungsphase befindet (30-45 Jahre), wird allerdings auch die Gruppe der Familien zwischen 2015 und 2020 wieder einen Zuwachs erfahren.

Altersgruppe	18 bis 65 Jahre				
Haushaltsgröße	Haushalte mit drei und mehr Personen				
Anzahl	10.200 Haushalte (20 %)				
Einkommen	einkommensschwächer ~ 30 %			einkommensstärker ~ 70 %	
Wohnung	sehr klein	klein	mittel	groß	sehr groß
	o	o	++	++	++
Umzugsneigung	hoch				
Trend Nachfragergruppe	2015			2020	
	↙			⇒	
ANALYSE & KONZEPTE					

Alleinerziehende

Die Alleinerziehenden sind insgesamt eine sehr heterogene Gruppe. Da der Status der Alleinerziehenden Folge von Trennung/Scheidung einerseits und bewusster Entscheidung andererseits ist, ist die zukünftige Entwicklung abhängig von den demographischen Entwicklungen analog der oben beschriebenen Familien, aber auch von Lebensstilvorstellungen. So geht die Zahl der Ehescheidungen seit 2003 wieder leicht zurück und wird sich voraussichtlich nicht deutlich verändern. Demgegenüber stehen die weiterhin zu beobachtenden Pluralisierungstendenzen der Lebensstile, aufgrund derer die Alleinerziehenden auch weiterhin eine wichtige Nachfragergruppe darstellen werden. Vor diesem Hintergrund ist zukünftig insgesamt keine wesentliche quantitative Veränderung zu erwarten, ggf. ist mit einer leichten Steigerung der Zahlen zu rechnen.

Die Einkommenssituation der Alleinerziehenden ist durch zwei Positionen gekennzeichnet, und zwar zum einen durch einkommensschwache Haushalte: So ist dem sozio-ökonomischen Panel zufolge die Armutsquote unter den verschiedenen Haushaltstypen bei Alleinerziehenden am höchsten. Rund 40 % der Alleinerziehenden fällt demnach unter die Armutsgrenze. Das Armutsrisiko ist dabei umso höher, je mehr Kinder es im Haushalt gibt. Bei zwei und mehr Kindern fallen rund 60 % der Alleinerziehenden unter die Armutsgrenze.¹⁸

Zum anderen steigt bei den Alleinerziehenden mit dem Alter und mit dem Alter ihrer Kinder das Pro-Kopf-Einkommen, sodass Alleinerziehende im Alter von 45 Jahren und mehr zum Teil sogar auf ein überdurchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen zugreifen.

Altersgruppe	18 bis 65 Jahre				
Haushaltsgröße	Haushalte mit 2 und mehr Personen				
Anzahl	2.200 Haushalte (4 %)				
Einkommen	einkommensschwächer ~ 60 %			einkommensstärker ~ 40 %	
Wohnung	sehr klein	klein	mittel	groß	sehr groß
	0	++	++	+	+
Umzugsneigung	hoch				
Trend Nachfragergruppe	2015			2020	
					
ANALYSE & KONZEPTE					

¹⁸ SOEP 2004.

Jüngere Senioren

Bemerkenswert ist die Entwicklung der jüngeren Senioren, die insgesamt weniger werden. Die Zahl der Personen zwischen 65 und 80 Jahren wird sich von etwas mehr als 17.000 Personen auf knapp 16.000 Personen im Jahr 2020 verringern.

Die Einkommenssituation der Senioren kann derzeit aufgrund der Rentensituation noch als gut bezeichnet werden. Der Anteil der Seniorenhaushalte mit sehr niedrigen Renten wird zukünftig aufgrund der Langzeitarbeitslosen, die in das Rentenalter kommen, jedoch deutlich steigen. Langfristig wird außerdem die Zahl der Haushalte steigen, die aufgrund geringen Vermögensaufbaus und geringer privater Altersvorsorge über eine niedrige Wohnkaufkraft im Alter verfügen.

Senioren wohnen zum weit überwiegenden Teil zur Miete. Seniorenhaushalte mit niedrigem Einkommen haben häufig eher einfache Wohnstile¹⁹ und leben zu einem großen Teil zur Miete im Geschosswohnungsbau in Stadtteil- oder Stadtrandlagen. Insbesondere bei Haushalten mit geringem Einkommen konzentriert sich die Nachfrage auf kleinere, preiswerte Mietwohnungen mit einfacher Ausstattung als Folge der ökonomischen Situation. Unter den Senioren finden sich häufig die größten Anteile an Bewohnern in Plattenbauten.

Demgegenüber fragen konservativ-situierte Haushalte mit mittlerem Einkommen oft auch größere Wohnungen in zentralen Lagen nach. Diese Haushalte sind in ihrer Freizeitgestaltung mobiler als andere Senioren, bevorzugen aber dennoch ruhige Wohnlagen in grüner Umgebung.

Die Umzugsneigung der Senioren ist generell eher gering. In der Regel verändern Senioren mit dem Eintritt in das Rentenalter noch nicht ihr Wohnverhalten.

Altersgruppe	65 bis 80 Jahre				
Haushaltsgröße	Haushalte mit 1 bis 2 Personen				
Anzahl	1-Personen-Haushalte: 3.900 (Anteil: 8 %) 2-Personen-Haushalte: 6.300 (Anteil: 12 %)				
Einkommen	einkommensschwächer ~ 40 %			einkommensstärker ~ 60 %	
Wohnung	sehr klein	Klein	mittel	groß	sehr groß
1-Personen-Haushalte	+	++	++	o	O
2-Personen-Haushalte	o	++	++	+	O
Umzugsneigung	gering				
Trend Nachfragergruppe	2015			2020	
					
ANALYSE & KONZEPTE					

¹⁹ Vgl. GdW-Studie Wohntrends 2020: "einfach-funktional", "solide-bescheiden", "konventionell-situiert".

Hochaltrige					
Die Zunahme der Zahl der Senioren zeigt sich in der Gruppe der Hochaltrigen über 80 Jahre. Von derzeit rund 4.500 ist eine Steigerung auf 5.300 im Jahr 2015 und 6.600 im Jahr 2020 zu erwarten. Allein zwischen 2015 und 2020 bedeutet dies eine Steigerung um 24 %. Die Wohnsituation der Senioren ändert sich in der Regel erst in dieser Altersgruppe über 80 Jahren. Im Zuge körperlicher Einschränkungen steigt die Pflegebedürftigkeit und die Notwendigkeit, die Wohnsituation zu verändern oder zumindest durch ambulante Pflegeleistungen zu ergänzen. Trotzdem lebt die weit überwiegende Zahl der Hochaltrigen im eigenen Haushalt. Vielfach bleiben diese solange in der angestammten Wohnung, bis ein eigenständiges Leben nicht mehr möglich ist.					
Altersgruppe	über 80 Jahre				
Haushaltsgröße	Haushalte mit 1 bis 2 Personen				
Anzahl	1-Personen-Haushalte: 1.900 (Anteil: 4 %) 2-Personen-Haushalte: 1.000 (Anteil: 2 %)				
Einkommen	einkommensschwächer ~ 30 %			einkommensstärker ~ 70 %	
Wohnung	sehr klein	Klein	mittel	groß	sehr groß
	+	++	++	o	o
Umzugsneigung	gering				
Trend Nachfragergruppe	2015			2020	
	↗			↗	
ANALYSE & KONZEPTE					

3.3 Zukünftige Entwicklung der Nachfragergruppen

Die Zahl der Haushalte wird in Cottbus bis zum Jahr 2020 insgesamt von 52.400 auf 45.200 zurückgehen. Von diesem Rückgang werden die Nachfragergruppen in unterschiedlichem Ausmaß betroffen sein. Nachfolgend wird der Rückgang der Gesamtnachfrage auf die einzelnen Nachfragergruppen projiziert. Dabei handelt es sich um eine Abschätzung, die anhand der Parameter 'Haushaltsgrößen' und 'Altersstruktur' vorgenommen worden ist:

- Einzig die Hochaltrigen werden einen zahlenmäßigen Zuwachs erfahren.
- Die stärksten Rückgänge werden die jüngeren Haushalte unter 30 Jahren erfahren. Sowohl die Zahl der Paarhaushalte als auch der Singlehaushalte wird jeweils um rund die Hälfte abnehmen.
- Die Zahl der Familien wird bis 2020 ebenfalls abnehmen. Zwischen 2010 und 2015 ist damit zu rechnen, dass sich dieser Rückgang zumindest abschwächen wird, da die Zahl der Kinder stagnieren wird, nach 2015 ist der Rückgang wieder etwas stärker. Dem allgemeinen Trend der vergangenen Jahre in Deutschland folgend, wird auch die Zahl der Alleinerziehenden leicht zunehmen.
- Bei den mittelalten Haushalten kann noch einmal unterschieden werden zwischen 30-45-Jährigen, die nach 2010 sogar leichte Zuwächse erfahren. Haushalte in der Altersgruppe zwischen 45 und 65 Jahren werden zahlenmäßig erst nach 2015 deutlicher zurückgehen.
- Ebenfalls zurückgehen wird die Zahl der jüngeren Senioren bis 80 Jahre. Im Zuge der Alterung wird es demgegenüber zu einer Zunahme der Zahl der Hochaltrigen und somit der Haushalte mit 1 und 2 Personen über 80 Jahren kommen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Nachfragergruppen und die zu erwartenden Entwicklungstrends im Überblick. Die Abschätzung der quantitativen Entwicklung erfolgt auf Basis der Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus und der von Analyse & Konzepte berechneten Haushaltsprognose. Neben demographischen Aspekten fließen hier auch Annahmen zu den Lebensformen ein. Vor diesem Hintergrund bietet die Quantifizierung der Nachfragergruppen eine Annäherung an die tatsächliche Struktur, wobei diese mit einer gewissen Fehlerbreite verbunden ist. Diese kann +/- 10 % betragen.

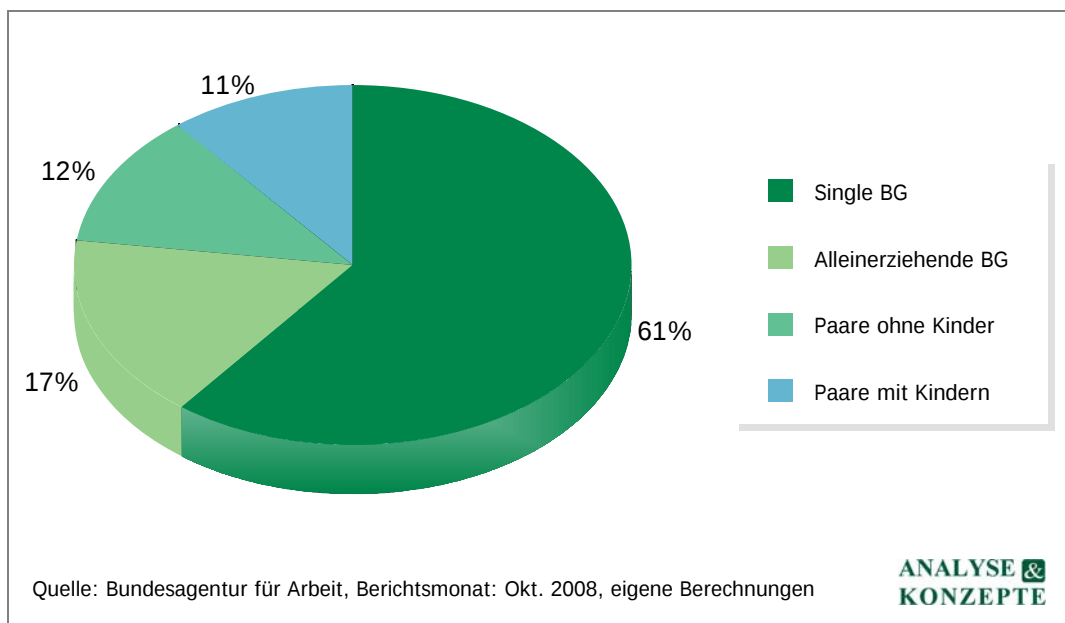
Tab. 9 Zukünftige Entwicklung der Nachfragegruppen				
	Anzahl Haushalte	Trend		Anzahl Haushalte
	2008	2015	2020	2020
Singles bis 30 Jahre	5.400	↘	↘	2.800
Paare bis 30 Jahre	2.900	↘	↘	1.700
Singles 30 bis 65 Jahre	8.300	⇒	↘	8.000
Paare 30 bis 65 Jahre	9.100	⇒	↘	8.600
Familien/ Mehrpersonenhaushalte	10.200	↘	⇒	8.200
Alleinerziehende	2.200	↗	↗	2.400
Singles 65 bis 80 Jahre	3.900	↘	↘	3.500
Paare 65 bis 80 Jahre	6.300	↘	↘	5.600
Hochaltrige über 80	2.900	↗	↗	4.400
Behinderte Menschen*	-	↗	↗	-
Summe	51.200			45.200
* Personen mit Behinderungen sind in die o. g. Haushalte eingerechnet.				ANALYSE & KONZEPTE

3.4 Preiswertes Wohnen für einkommensschwache Haushalte

Im Oktober 2008²⁰ wurden in Cottbus rund 9.000 Bedarfsgemeinschaften registriert. Mehr als 80 % aller Bedarfsgemeinschaften sind 1- und 2-Personen-Haushalte, also Singles und Paare ohne Kinder sowie ein Teil der Alleinerziehenden:

- Zu den 1-Personen-Haushalten zählen rund 61 % der Bedarfsgemeinschaften (rd. 5.500), was deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt (53 %) liegt. Eine Gruppe hierunter dürften die Haushalte mit Grundsicherung im Alter sein, d. h. alleinstehende Senioren mit geringen Renten.
- Die 2-Personen-Haushalte bilden einen Anteil von ca. 23 % (rd. 2.100). Sie setzen sich etwa jeweils zur Hälfte aus Paaren ohne Kinder und Alleinerziehenden mit einem Kind zusammen.
- Bedarfsgemeinschaften mit drei und mehr Personen machen ca. 16 % (rd. 1.500) aus. Unter ihnen befinden sich überwiegend Paare mit Kindern (rd. 1.000), aber auch Alleinerziehende mit mindestens zwei Kindern (rd. 400).

Abb. 14 Verteilung der Bedarfsgemeinschaften (BG) nach Haushaltstypen

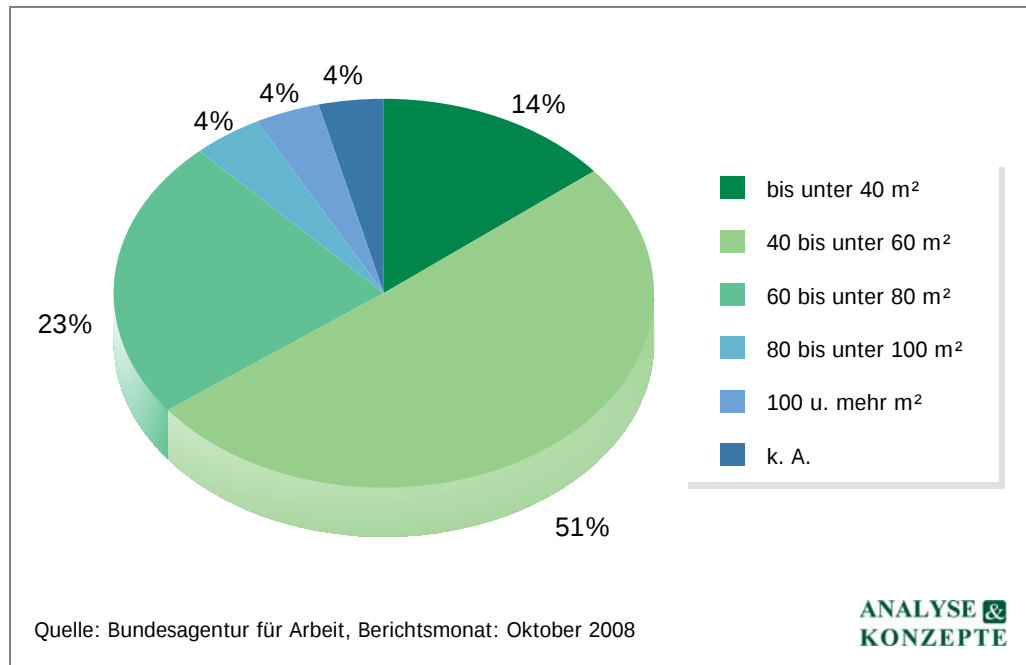


- In Bezug auf die Wohnungsgrößen fällt auf, dass nur 15 % der Bedarfsgemeinschaften in einer Kleinwohnung mit nur einem Zimmer bzw. weniger als 40 m² wohnt. Weitere 21 % bewohnen 2-Raum-Wohnungen, ungefähr ein Drittel 3-Raum-Wohnungen. Insgesamt lebt somit mehr als die Hälfte in Wohnungen von 40 bis 60 m². Demgegenüber sind nach den KdU-Richtlinien

²⁰ Bundesagentur für Arbeit: Report für Kreise und kreisfreie Städte. Cottbus, Stadt. Berichtsmonat Oktober 2008.

57 % der Bedarfsgemeinschaften mit einer Person an die Mietobergrenze gebunden, die sich auf maximal 50 m² Wohnfläche bezieht.

Abb. 15 Bedarfsgemeinschaften nach Wohnfläche



Entwicklung der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften

- Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften ist zwischen Oktober 2006 und Oktober 2008 um 5,9 % (rd. 600 Bedarfsgemeinschaften) zurückgegangen. Die Entwicklung unterliegt nur leichten, überwiegend saisonal geprägten Schwankungen. Die Höhepunkte werden dabei i. d. R. im März verzeichnet. Somit ist im ersten Quartal 2009 wieder ein leichter Anstieg der Arbeitssuchenden zu erkennen.
- Eine wichtige Rolle für die zukünftige Entwicklung spielt die demographische Verteilung der Erwerbslosen. Rund 28 % der Arbeitslosen sind 50 Jahre und älter. Hier wird der Übergang dieser Personen in das Rentenalter zu einer Verringerung der Arbeitslosen insgesamt beitragen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Langzeitarbeitslose, bei denen deutlich niedrigere Renten als bei der bisherigen Rentengeneration zu erwarten sind. Deswegen dürfte diese Gruppe auch zukünftig KdU-Bezieher sein, dann allerdings nach SGB XII "Grundsicherung im Alter". Damit hat diese sich entwickelnde Altersarmut auf die Wohnungsnachfrage nur relativ geringe Auswirkungen.
- Erst mit dem Eintreten der geburtenschwachen Jahrgänge wird es zu starken Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt kommen. Entsprechend ist für die kommenden Jahre kein nennenswerter Anstieg der Durchschnittseinkommen und der regionalen Kaufkraft zu erwarten.

3.4.1 Weitere einkommensschwache Nachfragergruppen

Die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen durch Bedarfsgemeinschaften trifft sich mit der Nachfrage durch einkommensschwache Haushalte ohne Anspruch auf KdU. Hierzu zählen z. B. Geringverdiener, Starter-Haushalte oder Rentner.²¹ Einige Eckpunkte zu diesen Gruppen werden im Folgenden aufgeführt:

- Zu den Gruppen mit eher geringem Einkommen zählen junge Starter-Haushalte und Studenten bis 30 Jahre. Diese machen rund 8.500 aller Cottbuser Haushalte aus. Tendenziell wird die Zahl dieser Haushalte zukünftig etwas zurückgehen. Der Höhepunkt der Studienanfängerzahl ist in etwa erreicht, sodass die Zahl der Studenten noch wenige Jahre leicht ansteigt, um dann stark abzunehmen (vgl. Kap. 3.10). Die Zahl der jüngeren Starter-Haushalte geht demographisch bedingt leicht zurück.
- Im Juni 2008 gingen 6.400 Personen in Cottbus einer geringfügigen Beschäftigung mit einem Verdienst von nicht mehr als 400 € im Jahresdurchschnitt pro Monat nach. Dabei waren 5.000 Personen ausschließlich in einer geringfügigen Beschäftigung und für 1.400 Personen bildete dieses einen Nebenjob. Die Zahl der ausschließlich geringfügig Beschäftigten ist seit Juni 2000 um mehr als 30 % gestiegen.²² Ein Teil von ihnen dürfte jedoch im Sinne der Grundsicherung KdU-berechtigt sein ("Aufstocker").²³
- Ende 2007 bezogen rund 1.200 Haushalte in Cottbus allgemeines Wohngeld²⁴. Mit 2,2 % der Haushalte lag Cottbus damit nur leicht über dem Landesdurchschnitt von 2,0 %.
- Der durchschnittliche Cottbuser Haushalt hatte 2007 ein monatliches Nettoeinkommen von 1.420 €. ²⁵ Das Einkommen liegt somit unter dem durchschnittlichen Einkommen im Land Brandenburg mit 1.566 €. Entsprechend zeigt sich in der Einkommensverteilung, dass Haushalte mit Einkommen über 1.500 € in Cottbus mit 44 % etwas weniger vertreten sind als im Landesdurchschnitt mit 50 %.

3.4.2 Quantitative Abschätzung der einkommensschwachen Haushalte

Um Aussagen über die Gesamtzahl der Haushalte machen zu können, die in Cottbus als Nachfrager preiswerten Wohnraums auftreten, müssen die einkommensschwachen Haushalte definiert werden. Hierzu werden für die einzelnen Haushaltsgrößen Einkommensschwellen berechnet. Ausgangspunkt sind die Ergebnisse des Mikrozensus, die über die Einkommens- und Vermögensstich-

²¹ Diese Haushalte erhalten z. T. Leistungen nach dem Wohngeldgesetz (WoGG).

²² Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Stand: Juni 2008.

²³ Vgl. Statistisches Jahrbuch 2007. Im Zuge der geplanten Wohngeld-Reform dürfte dieser Gruppe wiederum stärker in den Wohngeld- statt in den KdU-Bezug geraten. Diese regelungsbedingten Verschiebungen verdeutlichen die Notwendigkeit der in Kap. 6.1.4 vorgenommenen Abschätzung der einkommensschwachen Haushalte

²⁴ Da die Haushalte mit besonderem Mietzuschuss seit 2005 zu den Bedarfsgemeinschaften zählen, werden diese hier nicht nochmals berücksichtigt.

²⁵ Vgl. Mikrozensus 2007.

probe sowie die regionale Kaufkraft überprüft wurden. Wird dieser um mehr als 30 % unterschritten, werden die Haushalte als einkommensschwach bezeichnet.²⁶

Tab. 10 Schwellenwerte für einkommensschwache Haushalte nach Haushaltsgröße	
Haushaltsgröße	Einkommensschwelle in EURO
1 Person	900
2 Personen	1.300
3 und mehr Personen	1.500
Quelle: Mikrozensus 2007	
ANALYSE & KONZEPTE	

- Unter Annahme der in Tabelle 10 aufgeführten Schwellenwerte ergeben sich die in Tabelle 11 dargestellten Haushaltszahlen für die verschiedenen Haushaltsgrößen. Insgesamt werden somit rund 17.000 Haushalten 33 % der Cottbuser Haushalte erfasst. Es zeigt sich, dass kleine Haushalte stärker von niedrigem Einkommen betroffen sind als große Haushalte.

Tab. 11 Einkommensschwache Haushalte nach Haushaltsgröße			
Haushaltsgröße	alle Haushalte	einkommensschwache Haushalte	Anteil der einkommensschwachen Haushalte in %
1 Person	20.000	7.800	39
2 Personen	19.200	6.100	32
3 und mehr Personen	13.200	3.300	25
Gesamt	52.400	17.200	33
Quelle: Berechnungen Analyse & Konzepte			
ANALYSE & KONZEPTE			

- Auf der Grundlage dieser Berechnungen kann festgehalten werden, dass neben den rund 9.000 Bedarfsgemeinschaften weitere 8.000 einkommensschwache Haushalte - insbesondere Rentner und Geringverdiener - in Cottbus Wohnungen nachfragen.
- Insgesamt ist das Volumen der einkommensschwachen Gruppen jedoch mittelfristig kaum vor- auszuberechnen, da auch übergeordnete wirtschaftliche Entwicklungen hierbei eine entscheidende Rolle spielen. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften wird im Zuge der demographischen Entwicklung tendenziell zurückgehen. Dabei kommt es zu Verschiebungen zu den älteren einkommensschwachen Haushalten, die zahlenmäßig zulegen werden. Des Weiteren spielt die zukünftige Einkommensentwicklung und somit die Entwicklung der Zahl der so genannten "Aufstocker" eine wichtige Rolle bei der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum.

²⁶ Diese Grenze liegt damit etwas oberhalb der in der Sozialforschung häufig verwendeten Definition von Armut (60 % des Medians oder 50 % des arithmetischen Mittels).

3.4.3 Regelungen zu den Kosten der Unterkunft

In dem vorliegenden Konzept wurde eine marktorientierte Definition preiswerten Wohnraums vorgenommen. Demgegenüber wird durch die Angemessenheitskriterien im Zusammenhang mit der Erstattung der Kosten der Unterkunft ein regulierender Eingriff vorgenommen. Die Zusammenhänge zwischen den Marktmechanismen und den Angemessenheitskriterien werden im Folgenden dargestellt.

- Die Zahlung der Kosten der Unterkunft durch die ARGE richtet sich nach der Anzahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft und daraus abgeleitet die anerkannte Wohnfläche und festgelegten Obergrenzen für die einzelnen Kostenpositionen (€/m²):
 - angemessene Grundmiete: 4,60 €/m²
 - zusammengefasste Betriebs- und Heizkosten: 2,80 €/m²
- Insgesamt werden demnach Kosten für die Unterkunft und Heizung in Höhe von maximal 7,40 €/m² übernommen. Diese Obergrenze ist maßgeblich bei der Bewertung der Angemessenheit. Die gesamten anerkannten Kosten ergeben sich aus dem Produkt der Quadratmeterpreise und der zulässigen Wohnfläche je Größe der Bedarfsgemeinschaft:

Tab. 12 Anerkannte Kosten der Unterkunft					
	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	Jede weitere Person
Zulässige Wohnfläche	50 m ²	65 m ²	80 m ²	90 m ²	+ 10 m ²
Angemessene Grundmiete	230 €	299 €	368 €	414 €	+ 46 €
Obergrenze KdU monatlich	370 €	481 €	592 €	666 €	+ 74 €
Quelle: Stadtverwaltung Cottbus: Geschäftsbereich III Jugend, Kultur, Soziales 2009. ANALYSE & KONZEPTE					

Die Regelungen zur Übernahme der Kosten der Unterkunft bringen einige nennenswerte strukturelle Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt mit sich:

- Die Tatsache, dass ungefähr 80 % der Bedarfsgemeinschaften aus ein bis zwei Personen bestehen und diese nach den Angemessenheitskriterien an entsprechend kleine Wohnungen gebunden sind, führt zu einer erhöhten Nachfrage nach kleinen Wohnungen im preiswerten Segment. Diese Wohnungen werden aber auch von anderen Gruppen, wie Studenten, einkommensschwachen Haushalten ohne Bezug von staatlichen Transfer-Leistungen, Alleinerziehenden oder Rentnern verstärkt nachgefragt. Als Folge kommt es zu einer Angebotsverknappung im preiswerten Marktsegment. Dies kann gleichzeitig zu einer Erhöhung des Leerstandes bei den größeren und sanierten Wohnungen führen.

- Die im ostdeutschen Vergleich niedrigen Angemessenheitskriterien führen einerseits zu einem stärkeren Erhalt preiswerter Wohnungen, andererseits ist eine Verstärkung von bestehenden sozialräumlichen Konzentrationstendenzen im Zuge der Neuvermietung zu erwarten.
- Dadurch dass die Obergrenzen zur Beurteilung der Angemessenheit bei den Kosten der Unterkunft zu allgemein akzeptierten "niedrigsten Mieten" werden, kommt es insgesamt zu einer Verteuerung des Angebots im einfachen Preissegment.

Diese Ergebnisse zeigen, dass die ursprünglich arbeitsmarkt- und sozialpolitisch intendierten Regelungen erhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben. Umgekehrt können die Angemessenheitskriterien aber auch zur Steuerung des Marktes genutzt werden. Hierbei können folgende Wirkungszusammenhänge unter den Bedingungen des Cottbuser Wohnungsmarktes beschrieben werden:

- Eine großzügigere Regelung führt zu einer geringeren sozialen Segregation, aber auch zu einem Anstieg der Mieten und damit zu einem stärkeren Konkurrenzdruck für einkommensschwache Nicht-KdU-Empfänger sowie zu höheren Gesamtkosten für die Stadt.
- Bei Höchstgrenzen, die unterhalb der Obergrenze des preiswerten Marktsegmentes liegen, bleibt das preiswerte Angebot groß, die soziale Konzentration ist jedoch deutlich stärker.
- Produktmieten auf der Basis "Bruttowarm" ermöglichen eine differenzierte Wohnungsgrößenachfrage und vergrößern damit das Angebot an preiswerten Wohnungen. Langfristig gehen jedoch die Mietpreisspielräume der Wohnungsunternehmen zu Gunsten der Versorger verloren, der Markt verknappt sich wieder. Allerdings kann dies auch zu einer Verbesserung der energetischen Standards führen.
- Je pauschaler bzw. großzügiger der Wohnflächenmaßstab ist, desto größer ist die Gefahr einer Übersubventionierung kleiner Wohnungen, die zu entsprechenden Preissteigerungen führt.

3.4.4 Preiswertes Wohnungsangebot

Nach marktorientierter Abgrenzung umfasst das preiswerte Wohnungsmarktsegment überwiegend unsanierte oder nur teilsanierte Bestände in einfachen Wohnlagen mit Standardausstattung. Teilweise zählen auch sanierte Wohnungen entlang der verkehrsbelasteten Magistralen oder an Standorten mit hohen Leerständen bzw. mit geringen Wohnumfeldqualitäten hinzu.

- Die Obergrenze kann anhand der Preisrecherche bei 4,60 €/m² angesetzt werden, ab diesem Wert sind bessere Wohnqualitäten des Bestandes, insbesondere in Bezug auf den baulichen Zustand sowie den Bautyp aber auch hinsichtlich der Wohnlagen, zu beobachten.
- Somit verschmilzt die Obergrenze des preiswerten Marktsegmentes mit der Höchstgrenze für angemessene Grundmiete bei der Bemessung von Kosten für Unterkunft und Heizung. Dies deutet darauf hin, dass eine gewisse Orientierung der Preise an den Angemessenheitskriterien, vor allem im Teilsegment des industriellen Wohnungsbaus, stattfindet. Durch bauliche Aufwertung werden diese Bestände, trotz vergleichsweise einfachen Wohnlagen, dem preiswerten

Segment entzogen. Dies führt zu einer Angebotsverknappung, zum anderen aber auch zum Sanierungsstau im preisgünstigen Segment.

- Das preiswerte Segment bildet laut der durchgeführten Mietpreisrecherche ungefähr ein Drittel des aktuellen Wohnungsangebots. Es handelt sich dabei vorwiegend um Bestände institutioneller Eigentümer, insbesondere der zwei größten Anbieter Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH (GWC), Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft "Stadt Cottbus" eG (GWG) sowie der A-TIRA Immobilien-Verwaltungsgesellschaft mbH.
- Im Bestand der sechs Cottbuser Wohnungsunternehmen²⁷ dürfte der relative Anteil an preiswerten Wohnungen noch größer sein. Nach Einschätzung von Analyse & Konzepte sind bis zu 60 % aller Wohnungen dieser Wohnungsunternehmen (ca. 20.000-22.000 Wohneinheiten) dem preiswerten Segment zuzuordnen. Damit ergibt sich in einer Gegenüberstellung mit den einkommensschwachen Haushalten ein Überangebot von rund 3.000-5.000 preiswerten Wohnungen.
- Aufgrund der besonderen Bestandsstruktur der Wohnungsunternehmen befindet sich ein weit überwiegender Teil der preiswerten Wohnungen in Plattenbaubeständen. Einen kleinen Teil stellen die Bestände aus den 1950er und 60er Jahren dar.
- Räumlich betrachtet konzentrieren sich die preiswerten Wohnungsangebote somit insbesondere auf die größten Plattenbaustandorte Sachsendorf-Madlow und Neu-Schmellwitz. Diese zwei Großwohnsiedlungen stellen gleichzeitig den Schwerpunkt des Stadtumbaus dar, bei dem eine Strategie des Rückbaus und Aufwertung verfolgt wird. Dies bedeutet, dass die für den Rückbau bestimmten leerstehenden Bestände dem Markt nicht mehr zur Verfügung stehen (nicht relevanter Leerstand). Bei den verfügbaren Wohnungen handelt es sich somit fast ausschließlich um teil- bzw. vollsanierte Bestände, die allerdings aufgrund der ungünstigen Lagequalitäten und geringer Attraktivität dieser Standorte insgesamt überwiegend dem preiswerten Segment zugeordnet werden. Diese Bestände sind derzeit relativ stabil, die Leerstände sind im Rahmen des Stadtumbaus deutlich reduziert worden.
- Hinzu kommen die vorwiegend teilsanierten Bestände des industriellen Wohnungsbaus in Sandow und Ströbitz. Diese liegen nur aufgrund ihres Bauzustandes im preiswerten Bereich, sie sind allerdings sehr gut vermietet. Da es sich hierbei insgesamt um Standorte mit mittlerer bis hoher Wohnattraktivität handelt, haben diese Bestände nach umfangreichen Sanierungsmaßnahmen durchaus das Potenzial, auch mittelpreisig vermarktet zu werden.
- Unter den Beständen aus den 1950er und 60er Jahren sind vor allem die mit niedrigerem Sanierungsstand, insbesondere in Sandow und in der Spremberger Vorstadt, dem preiswerten Segment zuzuordnen.
- Im Bestand der Wohnungsunternehmen befindet sich zudem ein nennenswerter Anteil der noch unsanierten Altbaubestände in zentralen Lagen, die dem preiswerten Segment angehört.

²⁷ Nach Angaben von INSEK befanden sich Ende 2006 rd. 36.000 Wohneinheiten im Bestand der sechs Cottbuser Wohnungsunternehmen: GWC GmbH (einschl. PRIVEG), GWG "Stadt Cottbus"; GESAP, MGZ, Bundesamt für Immobilienaufgaben und Thesaurus GmbH & Co. 14. Immobilien KG. Dies entspricht einem Anteil von 60 % des gesamten Wohnungsbestandes.

Diese Bestände weisen meist hohe Leerstände auf, da sie als solche nicht vermietbar sind und somit auch im aktuellen Angebot nicht vorkommen. Außerdem werden oft sanierte Altbauten bzw. Wohnungen aus der Zwischenkriegszeit entlang der Hauptverkehrsachsen, preiswert angeboten.

- In Bezug auf die Wohnungsgrößen wird das aktuelle Angebot im preiswerten Bereich durch mittelgroße 3- und 4-Raum-Wohnungen mit Standardwohnflächen zwischen 57 und 78 m² dominiert. Es besteht somit ein Mangel an kleineren und kleinsten 1- bis 2-Raum-Wohnungen.
- Im Bestand sind kleinere Wohnungen etwas stärker vertreten als bei den Neuvermietungen. Die hohe Belegung dieser Wohnungen und deren Knappheit auf dem Markt weisen auf eine erhöhte Nachfrage hin, zumal gerade in diesem Preissegment aufgrund der KdU-Richtlinien die Wohnungsgröße für den betroffenen Personenkreis eine entscheidende Rolle spielt. So bilden die 1-Raum-Wohnungen bzw. Wohnungen bis 50 m² nur ungefähr ein Drittel des preiswerten Bestandes der Wohnungsunternehmen, obwohl die Singlehaushalte mit 61 % den überwiegenden Teil der Bedarfsgemeinschaften ausmachen.

Zukünftig sind folgende Entwicklungen des preiswerten Bestandes zu erwarten:

- Da ein noch relativ großer Teil dieser Wohnungen nur teil- bzw. unsaniert ist, kann in diesem Zusammenhang mit weiteren Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, teilweise Anpassungen der Bestandsmieten und damit einer Reduzierung des preiswerten Bestandes gerechnet werden.
- Ein weiterer Teil fällt im Rahmen des stadtumbaubezogenen Rückbaus weg.
- Auf der anderen Seite entsprechen die Bestandsmieten oft nicht den konkreten Lagequalitäten und sind, insbesondere in einfachen Wohnlagen, zu hoch angesetzt. Somit könnte es durch Mietenanpassung nach unten zu einem Zuwachs im preiswerten Bestand kommen.
- Durch Neubau können auch zukünftig nur mit Hilfe von Förderungen wirksame Effekte auf das preiswerte Wohnungssegment erreicht werden, was derzeit nicht zu erwarten ist.

3.5 Mittel- und höherpreisiges Wohnen

Die Nachfrage nach **mittelpreisigem Wohnen** setzt sich hauptsächlich aus einkommensstärkeren Haushalten zwischen 30 und 65 Jahren, sowohl Singles und Paaren als auch Familien, zusammen. Hinzu kommt noch ein Teil der jüngeren Senioren sowie der unter 30-Jährigen, insbesondere in Form von Wohngemeinschaften. Teilweise fragen auch einige einkommensschwächere Haushalte und Alleinerziehende mittelpreisigen Wohnraum nach:

- Das aktuelle Angebot der privaten Anbieter wird durch das mittlere Preissegment dominiert. Dieses umfasst anhand der Mietpreisrecherche die Mietspanne von 4,60 bis 5,50 €/m². Es handelt sich hierbei in der Regel um sanierte Wohnungen in mittleren Wohnlagen mit durchschnittlicher Ausstattung. Somit befinden sich hier Wohnungen verschiedener Typen und Baujahre. Insgesamt liegt ungefähr die Hälfte aller erfassten Wohnungen in diesem Bereich.

- Hinsichtlich des Bautyps überwiegen sanierte Altbaubestände (bis 1918) in mittleren Lagen, wie beispielsweise Ströbitz bzw. Alt-Schmellwitz. Hinzu kommen die vorwiegend modernisierten Bestände aus der Zwischen- und Nachkriegszeit in Stadtmitte, Spremberger Vorstadt und Sandow. Ab ca. 5,20 €/m² sind auch Neubauten in mittleren bzw. randstädtischen Lagen vertreten.
- Außerdem gehören auch Altbauten bzw. Nachkriegszeitbestände in guten zentralen Lagen hinzu, die entweder aufgrund des geringeren Sanierungsstandes oder hinsichtlich der Mikrolage preisgünstiger angeboten werden als das umliegende Preissegment. Hierzu zählt beispielsweise der südöstliche Bereich des Stadtteils Stadtmitte sowie das Gebiet um den Busbahnhof.
- Bei den Wohnungsunternehmen kann ebenfalls der weit überwiegende Teil des Bestandes dem mittleren Preissegment zugeordnet werden. Darüber hinaus sind nennenswerte Bestände vorhanden, die zwar von der Lage bzw. vom Bautyp her dem mittleren Segment entsprechen, die allerdings noch nicht saniert worden sind und somit derzeit preiswerter angeboten werden. Einige dieser Wohnungen haben nach der baulichen Aufwertung das Potenzial, mittelpreisig vermarktet zu werden.

Ohne dass an dieser Stelle genauere Zahlen genannt werden können, zeichnet sich dieses Marktsegment durch eine relativ hohe Stabilität aus, sowohl hinsichtlich der Nachfrage als auch in Bezug auf das Wohnungsangebot:

- In Zukunft kann es aufgrund von Verschiebungen zwischen den Marktsegmenten zu einem weiteren Preisanstieg in stärker nachgefragten Wohnlagen kommen.
- Auf der anderen Seite sind einige Bestände seitens der Vermieter etwas überbewertet worden, sodass insbesondere in einfachen Wohnlagen, bei der Neuvermietung Preisanpassungen und somit eine Reduzierung des mittelpreisigen Segments zu erwarten sind.
- Weitere Preisrückgänge könnten aufgrund des erhöhten Leerstandes, insbesondere bei den größeren Wohnungen der Kategorie 70 bis 90 m², auftreten.
- Des Weiteren kann im Rahmen der Sanierung und Aufwertung mit weiteren Zugängen aus dem Bereich des marktfähigen Leerstandes gerechnet werden. Hierbei handelt es sich um günstige Lagen mit einfacheren Beständen, bei denen Sanierungen unterhalb der 5,50 €/m²-Grenze zu realisieren sind. Der Mengeneffekt wird daher relativ überschaubar bleiben.

Unter dem Strich ist angesichts dieser Verschiebungen nach unten und nach oben zukünftig nur mit einem geringen Zuwachs im Bereich des mittelpreisigen Wohnungsangebotes zu rechnen.

Die untere Grenze des **höherpreisigen Wohnens** kann in Cottbus bei 5,50 €/m² angesetzt werden. In der Regel geht es um Wohnungen in guten Wohnlagen bzw. Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung in Villenvierteln und Neubaugebieten:

- Das höherpreisige Segment ist am privaten Wohnungsmarkt entsprechend der Mietpreisrecherche mit ca. 15-20 % vertreten.

- Das aktuelle Angebot besteht zum einen aus Gründerzeitbauten in Stadtmitte und direkt angrenzenden Gebieten bekannt als Spreefeld und Stadtfeld sowie in Spremberger Vorstadt. Zum anderen sind es Neubauten (nach 1990) in zentralen Lagen.
- Als gute Mikrolage sticht insbesondere das Gebiet östlich des Carl-Thiem-Klinikums in der Spremberger Vorstadt heraus, mit Stadtvillen aus der Zwischenkriegszeit und hochwertig ausgestatteten Neubauten.
- Plattenbauwohnungen kommen oberhalb der 5,50 €/m²-Grenze kaum vor.
- Bei den Wohnungsunternehmen bildet das höherpreisige Segment nur einen geringen Teil des Bestandes.
- Die Nachfrage im mittel- bis höherpreisigen Bereich bewegt sich insgesamt in einem Bereich von 22.000-25.000 Haushalten.

3.6 Wohnen im Eigentum

Der Markt für Wohneigentum kann für Cottbus wie folgt beschrieben werden:

- Ein- und Zweifamilienhäuser machen mit rd. 11.500 Wohneinheiten ungefähr ein Fünftel des Wohnungsbestandes in Cottbus aus. Nur ein kleiner Teil wird weiter vermietet, der weit überwiegende Teil stellt ein selbst genutztes Wohneigentum dar. Hinzu kommen noch selbst genutzte Eigentumswohnungen. Damit ist die Eigentumsquote in Cottbus, nicht zuletzt auch als Ergebnis der zahlreichen Eingemeindungen, im Vergleich zu anderen Städten relativ hoch.
- Der Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum hängt von einem ausreichenden und bezahlbaren Angebot ab. Ein unzureichendes Angebot bzw. zu hohe Grundstückspreise innerhalb der Stadtgrenzen können zu einer Umlandwanderung führen, was bis vor einigen Jahren auf Cottbus noch zutraf.
- Insbesondere durch Eingemeindung von Gallinchen, Groß Gaglow und Kiekebusch im Süden der Stadt, konnten neue attraktive Eigenheimstandorte gewonnen werden, die derzeit den Schwerpunkt der Neubautätigkeit im Eigenheimsegment darstellen. Weitere Neubaustandorte bestehen in Sielow, Schmellwitz, Ströbitz sowie in Kahren und Branitz.
- Wie bereits im Kap. 1.2.3 ausführlich dargestellt, ist die Neubautätigkeit im Eigenheimsegment seit 2004 kontinuierlich von 230 auf 90 Wohneinheiten im Jahr 2007 zurückgegangen. Der gleichzeitige Rückgang der Neubautätigkeit im Umland deutet darauf hin, dass es sich um wirtschaftlich bedingtes Zurückbleiben der Nachfrage insgesamt, insbesondere aber bei den Schwellenhaushalten, handelt. Auch nach Angaben des Gutachterausschusses lag in den letzten Jahren der Schwerpunkt der Nachfrage im mittleren Preissegment bis zu 150.000 €. Gleichzeitig gewinnt der Gebrauchtmarkt in Cottbus etwas mehr an Bedeutung, so dass ein Teil der Nachfrage hier befriedigt wird.
- Den Schwerpunkt der Neubautätigkeit im Eigenheimsegment bilden dabei die erst 2003 eingemeindeten Stadtteile Groß-Gaglow, Gallinchen und Kiekebusch, wo ungefähr ein Viertel des

Neubaus stattfindet. Diese Standorte gehören zu den attraktiven Wohnlagen in Cottbus. Des Weiteren besteht eine hohe Neubautätigkeit in Stadtteilen Ströbitz, Schmellwitz, Sielow, sowie in Kahren und Branitz.

- Anhand der Preisrecherchen reicht das niedrige bis mittlere Preissegment bis zu 150.000 €. Hier befinden sich zum einen ältere Bestände in gewachsenen Siedlungslagen. Auf dem Gebrauchtmakrt werden derzeit einerseits sanierungsbedürftige Häuser aus der Vor-, Zwischen- und Nachkriegszeit in Alt-Schmellwitz und Döbbrick und andererseits Wiederverkäufe aus den 1990er Jahren in Branitz, Kahren und Sielow angeboten. Mehr als die Hälfte des niedrig- bis mittelpreisigen Angebots machen allerdings Neubauten in Gallinchen, Ströbitz, Schmellwitz und Sielow aus.
- Bei dem höherpreisigen Eigenheimsegment handelt es sich weniger um besondere Wohnlagenqualitäten, sondern vielmehr um hochwertige Ausstattung sowie zusätzliches Angebot, wie beispielsweise Sauna, Swimmingpool oder besonders große Grundstücke. Auch hier setzt sich das Angebot aus den neuwertigeren Wiederverkäufen bzw. hochwertig sanierten Nachkriegszeitbeständen und Neubauten zusammen.
- Aufgrund der bis zu 10.000-20.000 € günstigeren Grundstückspreise bleiben die Umlandgemeinden auch weiterhin Konkurrenzgebiete, insbesondere im Bereich des preiswerten Wohnens.

Zukünftige Nachfrage

Hinsichtlich der zukünftig zu erwartenden Nachfrage nach selbst genutztem Eigentum müssen verschiedene Aspekte der Nachfrageseite, aber auch der Angebotsentwicklung berücksichtigt werden:

- Die wesentliche Gruppe der Eigentumsbildner sind die 30- bis 45-Jährigen. Diese Gruppe bildete 2008 mit rd. 18.900 Personen 19 % der Gesamtbevölkerung in Cottbus. Laut Bevölkerungsprognose geht diese eigentumsbildende Altersgruppe noch bis 2011 auf ca. 18.600 leicht zurück. Danach ist wieder eine Zunahme der 30- bis 45-Jährigen zu erwarten, bis 2020 sollte diese Gruppe mit ca. 20.100 Personen ungefähr 23 % der Einwohner in Cottbus ausmachen.
- Wie zahlreiche Befragungen von Analyse & Konzepte zeigen, ist der Wunsch nach Eigentumsbildung in dieser Altersgruppe relativ konstant ausgeprägt, der Aspekt der Vermögensbildung zur Alterssicherung kann sogar etwas zunehmen. Schwankend ist jedoch die Realisierungsmöglichkeit, die wesentlich von der Einkommenssituation der Haushalte sowie den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängt. Besonders sensibel reagieren hierauf die so genannten Schwellenhaushalte.
- Da die Schwellenhaushalte preissensibel reagieren, sind die nach wie vor bestehenden Differenzen bei den Grundstückspreisen gegenüber dem Umland relevant, sodass auch zukünftig ein gewisses Maß an Suburbanisierung zu erwarten ist.
- Der Einfamilienhausbau wird, trotz des Nachfragerückgangs der vergangenen Jahre, auch zukünftig den wesentlichen Teil des Neubaus bilden. Dabei ist vor allem in der ersten Hälfte des Prognosezeitraums mit einer weiteren Zurückhaltung insbesondere bei den Schwellenhaushal-

ten zu rechnen. Die wirtschaftlichen Folgeeffekte der aktuellen Finanzkrise lassen sich derzeit hinsichtlich der Dimension und der Zeitdauer noch nicht konkret bestimmen, aber allein die Verunsicherung wird dazu führen, dass Eigentumswünsche zurückgestellt werden.

- Bei einer Stabilisierung der wirtschaftlichen Lage dürfte bei einkommensschwächeren Haushalten die Bereitschaft, Eigentum zu erwerben, längerfristig wieder leicht steigen. Erst eine Verbesserung der ökonomischen Rahmenbedingungen könnte zu eventuellen Nachholeffekten, aufgrund der aktuell zurückgebliebenen Nachfrage, führen.
- In diesem Zusammenhang entscheidend, aber nicht prognostizierbar, ist die Entwicklung der Grundstücks- und Kaufpreise. Da diese derzeit als moderat und relativ konstant zu bezeichnen sind (vgl. Kap. 1.4), dürfte sich dies mittelfristig wenig auf die Nachfrage auswirken.
- Wesentlich gewichtiger ist jedoch die zunehmende Entwicklung des Gebraucht-Wohnungsmarktes. Hierbei handelt es sich zumeist um ein attraktives Wohnungs- und Lageangebot, das die Neubaunachfrage substituieren kann.

3.7 Familienfreundliches Wohnen

Für die folgenden Ausführungen wird Familie als Haushalt mit mindestens einem Kind im Alter bis 18 Jahre definiert.²⁸ Eine Familie besteht also aus mindestens zwei Personen, d. h. ein Erwachsener mit mindestens einem Kind. Je nach Lebensform zählen somit Ehepaare mit Kind(ern) als "klassische Familie" sowie Lebensgemeinschaften mit Kind(ern) und Alleinerziehende als "alternative Familienformen" hinzu:

- Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes²⁹ lebten 2007 knapp 8,6 Millionen Eltern-Kind-Gemeinschaften mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren in Deutschland. Die Zahl der Familien sank gegenüber 1996 um rd. 857.000 bzw. 9 %. In den neuen Bundesländern war der Rückgang der Familien besonders ausgeprägt, ihre Zahl ging hier innerhalb von elf Jahren sogar um 32 % zurück.
- Die "klassische" oder "traditionelle" Familie als Familienform verliert dabei in Deutschland an Bedeutung. Zwischen 1996 und 2007 ist die Zahl traditioneller Familien um 17 % zurückgegangen, während die Zahl "alternativer" Familien um 26 % angestiegen ist. Dieser Trend setzt sich in Ostdeutschland deutlich stärker durch. 2007 war der Anteil alternativer Familien in den neuen Bundesländern mit 43 % deutlich höher als in den alten Bundesländern (23 %) bzw. in Deutschland insgesamt (26 %).

²⁸ Der Begriff "Familie" im statistischen Sinne ist in Deutschland nicht eindeutig definiert. Üblicherweise gelten Haushalte, in denen Kinder leben, als Familien. Bis zu welchem Alter ein Haushaltsmitglied als Kind gilt, ist dabei unterschiedlich festgelegt. Im Mikrozensus 2007 wird der Familienbegriff auf alle Eltern-Kinder-Gemeinschaften unabhängig vom Alter der Kinder bezogen (vgl. Statistisches Bundesamt: Haushalte und Familien – Ergebnisse des Mikrozensus 2007). In anderen Quellen wird Familie auch mit Haushalt mit Kind(ern) gleichgesetzt, wobei als Kinder i. d. R. Personen im Alter von 0 bis 18 Jahren verstanden werden.

²⁹ Vgl. Statistisches Bundesamt: Haushalte und Familien – Ergebnisse des Mikrozensus 2007.

- Im Land Brandenburg ist die Zahl der Familien mit minderjährigen Kindern zwischen 2005 und 2007 von 267.700 auf 240.300 (d. h. um 10 %) zurückgegangen.³⁰ Nach Lebensformen zeichnet sich der Rückgang hauptsächlich bei den Ehepaaren sowie bei den Lebensgemeinschaften mit Kindern ab. Im Vergleich dazu ist die Zahl der Alleinerziehenden ungefähr konstant geblieben, wobei sich deren Anteil an Familien insgesamt von 22 % (2005) auf 25 % (2007) erhöht hat.
- In Cottbus machten 2006³¹ Paare mit Kindern unter 18 Jahren mit 6.750 rd. 13 % der Haushalte aus. Alleinerziehende hatten mit rd. 2.250 Haushalten einen Anteil von 4 %. Somit bildeten Familien in Cottbus ca. 17 % aller Haushalte, was unter dem Landesdurchschnitt von 20 % im selben Jahr lag. Bei einem weiteren Teil der Familien bzw. Mehrpersonenhaushalte handelt es sich um Haushalte mit drei und mehr erwachsenen Personen bzw. erwachsenen Kindern, hierzu zählen auch Wohngemeinschaften. Der Anteil der Alleinerziehenden an Familien in Cottbus entspricht mit 24 % dem Landesdurchschnitt.
- Aufgrund sinkender Geburtenzahlen ist laut Prognosen zukünftig ein Rückgang der Zahl der Kinder und Jugendlichen zu erwarten, was zu deutlichen Verlusten insbesondere bei den größeren Haushalten führen wird. Die Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen, die sich in der Familiengründungsphase befindet, wird noch bis 2010 einen Rückgang erfahren. Zwischen 2010 und 2015 ist eine konstante Entwicklung dieser Altersgruppe zu erwarten, danach steigen die Zahlen bis 2020 wieder leicht an. Die Zahl der Familien wird sich somit bis 2015 deutlich verringern, aufgrund des Zuwachses der Altersgruppe der Familiengründer ist danach wieder leicht steigende Tendenz zu erwarten. Die Zahl der Alleinerziehenden wird dem gesamtdeutschen Trend folgend auch weiterhin zunehmen.

Die **Einkommenssituation** stellt sich unter den Familien sehr unterschiedlich dar. Alleinerziehende verfügen vielfach über geringe Einkommen:

- Nach Angaben des Mikrozensus 2007 verfügt ungefähr die Hälfte der Familien (mit minderjährigen Kindern) im Land Brandenburg über ein monatliches Nettoeinkommen von mehr als 2.000 €, ein weiteres Drittel über 900 bis 2.000 €. Dabei ist der Anteil derjenigen, die über mehr als 2.000 € im Monat verfügen unter den Ehepaaren und Lebensgemeinschaften mit nur einem Kind am höchsten.
- Hingegen haben ca. 57 % der Alleinerziehenden in Brandenburg ein monatliches Familiennettoeinkommen von unter 1.300 €, mehr als ein Drittel von denen verfügen sogar über weniger als 900 € im Monat. Alleinerziehende sind somit besonders stark armutsgefährdet. Das Armutsrisiko steigt, je mehr Kinder es im Haushalt gibt, demnach fallen ca. 40 bis 60 % der Alleinerziehenden unter die Armutsgrenze. Auf der anderen Seite steigt mit dem zunehmenden Alter

³⁰ Vgl. Statistik Berlin Brandenburg: Ergebnisse des Mikrozensus im Land Brandenburg 2007.

³¹ Da der Mikrozensus für Cottbus nur ungenaue und im Jahresvergleich stark schwankende Haushaltszahlen liefert, beruhen die Angaben zu Haushalten auf Berechnungen von Analyse & Konzepte (Analyse & Konzepte-Haushaltsmodell). Aus diesem Grund ist eine Bildung von Zeitreihen bzw. eine Darstellung der Entwicklung bis 2006 nicht möglich. Die Prognosen beziehen sich auf die von Analyse & Konzepte erstellte und in Kap. 2.2 dargestellte Haushaltsprognose.

der Alleinerziehenden und ihrer Kinder das Pro-Kopf-Einkommen, sodass ein nennenswerter Teil dieser Haushalte zu den einkommensstärkeren Gruppen gehört.

- Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit befanden sich in Cottbus Ende 2008 unter den Bedarfsgemeinschaften rd. 1.500 alleinerziehende Haushalte, was ungefähr zwei Drittel aller alleinerziehenden Haushalte in Cottbus entspricht. Es handelte sich dabei mit rd. 1.100 zu 74 % um Alleinerziehende mit einem Kind, weitere 21 % bildeten Alleinziehende mit zwei Kindern, in 6 % der Fälle gab es drei und mehr Kinder.

Daraus ergibt sich, dass Alleinerziehende auch zukünftig eine wichtige Nachfragergruppe darstellen werden. Für die **Wohnungsnachfrage** lässt sich festhalten, dass Alleinerziehende aufgrund einer häufig geringen Haushaltsgröße und begrenzter finanzieller Möglichkeiten verstärkt auch kleinere und günstige Mietwohnungen nachfragen. Es kann davon ausgegangen werden, dass bis zu 60 % der Alleinerziehenden in Cottbus preiswerte kleine bis mittlere Wohnungen in eher einfachen Wohnlagen nachfragen (müssen). Unter den Paaren mit Kindern befindet sich der größte Anteil an Hausbesitzern. Die Eigentumsquote bei Familien ist überdurchschnittlich, knapp die Hälfte der Familien in Ostdeutschland lebt im Eigenheim.

Das **Wohnungsangebot** in Cottbus ist in seiner Struktur (vgl. Kap. 1.2.2) für verschiedene Familientypen geeignet:

- Aufgrund des vergleichsweise großen Eigenheimangebotes, das sowohl ältere Bestände in gewachsenen Eigenheimsiedlungen als auch Neubaugebiete umfasst, bietet sich ein umfangreiches Angebot für Familien mit Eigenheimwünschen mit mittleren und höheren Einkommen.
- Da in Cottbus größere Wohnungen mit vier und mehr Räumen ca. ein Viertel des Wohnungsbestandes darstellen, stehen auch für größere Familien ausreichend Wohnungen zur Verfügung.
- Als problematisch stellt sich allerdings der geringe Anteil an kleineren Wohnungen im preisgünstigen Segment dar, der vor allem für viele Alleinerziehende mit niedrigeren Einkommen von Interesse ist. Kleinere Wohnungen werden zudem auch von anderen Haushaltstypen (z. B. Paare, Studenten) stark nachgefragt.

Ein wichtiger Aspekt des Wohnungsangebots für Familien ist das familienfreundliche Wohnumfeld. Ob eine Stadt bzw. Stadtteil ein familienfreundlicher Wohnort ist bzw. als solches wahrgenommen wird, hängt wesentlich von Faktoren ab, die sich nicht direkt auf die Wohnung an sich beziehen, sondern vor allem durch das Wohnumfeld bestimmt sind. Hierzu zählen u. a. folgende Aspekte:

- Spiel- und Freiflächen in der näheren Umgebung
- Angebot und Erreichbarkeit von Kindergärten und Schulen
- Freizeitangebote für Familien
- Verkehrssicherheit
- Toleranz gegenüber Kindern in der Nachbarschaft
- Andere Familien in der Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- Finanzielle Unterstützung/Förderung von Familien.

3.8 Seniorenwohnen

Das Seniorenwohnen wird im Rahmen des vorliegenden Konzeptes als eigenes Marktsegment behandelt, da ältere Menschen ganz spezifische Anforderungen an die Wohnsituation haben. Gleichzeitig handelt es sich um eine sehr heterogene Gruppe mit unterschiedlichen Anforderungen, wie die Analyse zeigt:

- Ende 2008 waren rd. 22.500 Personen oder 23 % der Bevölkerung in Cottbus 65 Jahre oder älter. Davon entfielen rd. 18.000 Personen (18 %) auf die Gruppe der jüngeren Senioren (65- bis 79-Jährigen) und rd. 4.500 Personen (5 %) auf die Hochaltrigen (über 80 Jahre).
- Gegenüber dem Jahr 2000 ist sowohl der Anteil der Älteren an der Gesamtbevölkerung (2000: 15 %) als auch die absolute Zahl der Personen über 65 Jahre (2000: rd. 16.300) deutlich gestiegen. Dabei steigt infolge der demographischen Entwicklung, insbesondere in den letzten Jahren, die Zahl der Hochaltrigen insgesamt stärker an als die Gruppe der jüngeren Senioren, während die Altersgruppe der 60- bis 64-Jährigen sogar bedeutende Rückgänge verzeichnet (von rd. 7.950 im Jahr 2000 auf rd. 5.000 im Jahr 2008).
- Dieser Trend wird sich in Zukunft noch verstärken. Laut der aktuellen Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus wird die Seniorenzahl bis 2020 (über 65 Jahre) leicht auf rd. 22.400 ansteigen, der Anteil an der Gesamtbevölkerung steigt aufgrund der Bevölkerungsabnahme stärker an, und zwar auf 26 % (2020) gegenüber 23 % im Jahr 2008.
- Aufgrund der Alterung der Senioren kommt es insgesamt zur Verschiebung zwischen den Altersgruppen. So erwartet die städtische Prognose³² für die Gruppe der 65- bis 79-Jährigen bis 2009 noch einen leichten Anstieg, ab 2010 einen kontinuierlichen Rückgang. Insgesamt wird die Gruppe der jüngeren Senioren zwischen 2008 und 2020 um knapp 2.000 Personen (-11 %) zurückgehen. Hingegen wird die Gruppe der Hochaltrigen um 56 % anwachsen, was absolut gesehen einen Zuwachs um mehr als 2.000 Personen bedeutet. Somit bleibt der Anteil der 65- bis 79-Jährigen mit 18 % in etwa konstant, während der Anteil der Hochaltrigen von 5 auf 8 % steigt.
- Mit zunehmendem Alter der Senioren nimmt die Pflegebedürftigkeit insbesondere bei den Hochaltrigen ab 80 Jahre zu, was veränderte Ansprüche an das Wohnen mit sich bringt.
- Gleichzeitig bedeutet die steigende Anzahl der Hochaltrigen eine Zunahme der Seniorenhaushalte insgesamt, da es sich bei dieser Altersgruppe zum überwiegenden Teil um 1-Personen-Haushalte handelt.

³² Die Landesprognose geht von vergleichbaren Entwicklungstrends aus, die jährlichen Rückgänge bei den jüngeren Senioren fallen allerdings etwas geringer aus. Insgesamt wird hiernach die Zahl der 65-bis 80-Jährigen im Prognosezeitraum (2006-2020) um rd. 1.000 Personen (-5,2 %) zurückgehen. Bei den Hochaltrigen wird ein Anstieg um 84 % prognostiziert.

3.8.1 Wohnangebote für Senioren

Im Bereich des Seniorenwohnens gibt es derzeit eine Vielzahl unterschiedlichster Angebote und Wohnformen, jedoch keine klaren Begriffsbestimmungen, was die Analyse deutlich erschwert. Aus Sicht von Analyse & Konzepte ist es sinnvoll, Seniorenwohnen zum einen hinsichtlich des seniorenspezifischen Charakters marktorientiert zu definieren und zum anderen gegenüber Angeboten mit anderen baulichen Ausstattungen und angebotenen Dienstleistungen abzugrenzen. Daher wird vorgeschlagen, das Seniorenwohnen in folgende drei Bereiche zu unterteilen:

- Senioren-/altersfreundliche Wohnungen
- Betreute Wohnungen/Service-Wohnen
- Pflegeheime

Als **senioren-/altersfreundliche Wohnungen** sollten Wohnungen definiert werden, deren Ausstattung und Wohnumfeld so gestaltet sind, dass sie möglichst lange eine selbstständige Haushaltsführung ermöglicht. Eine Wohnung kann als altengerecht bezeichnet werden, wenn sie in Bezug auf Ausstattung und Bewegungsflächen barrierearm und pflegeunterstützend ausgestattet ist. Dies bezieht sich insbesondere auf den Eingangsbereich, das Bad und das Schlafzimmer. Auch das Wohnumfeld sollte entsprechend barrierearm sein und vor allem die Orientierung durch Beleuchtung, Farbe und Bepflanzung erleichtern.

Das **Betreute Wohnen/Service-Wohnen** im Alter kann definiert werden als ein zusätzliches Wohnangebot, das im baulichen Sinne der DIN 18025 und hinsichtlich der Dienstleistungen der DIN 77800 entspricht und nicht unter das Heimgesetz fällt.³³ Die Erkenntnisse von Analyse & Konzepte aus den vergangenen 15 Jahren über die tatsächliche Inanspruchnahme betreuter Wohnanlagen in zahlreichen bundesdeutschen Städten zeigen, dass sie insgesamt geringer ausfiel als angenommen und zumeist durch 1-Personen-Haushalte erfolgte. Ursächlich hierfür sind eine Reihe von Nachfragehemmnissen:

- Geringe Mobilität der Senioren
- Beharren auf das gewohnte Umfeld
- Vorhandensein eines Ehepartners
- Späte Pflegenotwendigkeit
- Nutzung ambulanter Angebote
- Zu hohe Wohnkosten im Vergleich zur bisherigen Wohnung.

Dem gegenüber stehen Angebote mit einem obligatorischen Pflegeangebot wie z. B. **Pflege-Wohngemeinschaften** oder **Pflegeheime**.

³³ Dieser Definition entspricht allerdings nur ein Teil des Wohnungsangebotes in Cottbus, das als Betreutes Wohnen am Markt angeboten wird.

3.8.2 Pflegequoten in Cottbus

In der Gesamtheit aller Senioren spielt das Thema Pflege eine deutlich untergeordnete Rolle, in der Gruppe der Hochaltrigen hat die Pflege eine erheblich größere Bedeutung. Da diese Gruppe im Zeitverlauf stark anwächst, wird der Themenkomplex Pflege und Wohnen zukünftig zunehmend wichtiger. Gleichzeitig verbessern sich für viele ältere Menschen die gesundheitlichen Lebensbedingungen und eine zunehmend große Zahl an älteren Menschen wird bis ins hohe Alter in der eigenen Wohnung leben.

Um das Pflegeangebot rechtzeitig steuern zu können sollen im Folgenden Struktur und Dimension der Pflegebedürftigkeit in Cottbus skizziert werden. Die Nutzung der verschiedenen Wohnangebote bis hin zum Pflegeheim hängt stark von der Pflegebedürftigkeit ab.

- Ende 2007 haben rd. 3.000 Personen in Cottbus (3,0 % der Bevölkerung) Leistungen nach dem Pflegeversicherungsgesetz erhalten, davon waren rd. 2.370 Personen 65 Jahre und älter. Von allen Pflegebedürftigen wurden 62 % zu Hause durch Angehörige (33 %) oder ambulante Pflegedienste (29 %) betreut. In stationärer Pflege befanden sich 38 % der Pflegebedürftigen, bei den Senioren lag deren Anteil mit 42 % deutlich höher.
- Die Anzahl der Leistungsempfänger insgesamt ist gegenüber 1999 um 570 Personen angestiegen. Dabei nahm allein die Zahl der stationären Pflegefälle um fast 45 % zu, während die Betreuung in häuslicher Pflege rückläufig war.
- Die Pflegequoten insgesamt und bei den Senioren in Cottbus liegen leicht unter dem Landesdurchschnitt, sie entsprechen aber in etwa den Pflegequoten in den kreisfreien Städten Brandenburgs. Allerdings übersteigt die Quote der stationären Pflegefälle unter den Hochaltrigen in Cottbus deutlich die entsprechende Quote für das Land Brandenburg. Dies liegt an dem überdurchschnittlich hohen Anteil der stationär betreuten Leistungsempfänger in Cottbus.³⁴

Tab. 13 Pflegequoten im Vergleich 2007				
	Bevölkerung 2007	Pflege- bedürftige nach SGB XI	Pflegequote in Cottbus (in ‰)	Pflegequote Land Brandenburg (in ‰)
Insgesamt	101.448	3.008	30	34
65 bis u. 80 Jahre	17.674	891	50	65
80 Jahre u. älter	4.294	1.477	344	403
Dar. stationäre Pflegefälle		672	157	133
Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg				ANALYSE & KONZEPTE

- Seit Einführung der Pflegeversicherung sind die Pflegequoten relativ konstant geblieben, d. h. die relative Pflegebedürftigkeit der älteren Menschen blieb gleich, die absolute Zahl der Pflegefälle hat aber aufgrund des Anstiegs der Seniorenzahlen zugenommen.

³⁴ Die Pflegequote ist in Großstädten in der Regel etwas niedriger als in kleineren Städten oder ländlichen Kreisen. Auf der anderen Seite wird aber in den Großstädten ein deutlich höherer Anteil der Pflegebedürftigen stationär betreut. Cottbus weist mit 38 % den höchsten Anteil der Leistungsempfänger in stationärer Pflege unter Brandenburger Städten auf: Frankfurt (Oder) 37 %, Brandenburg an der Havel 27 %, Potsdam 23 %.

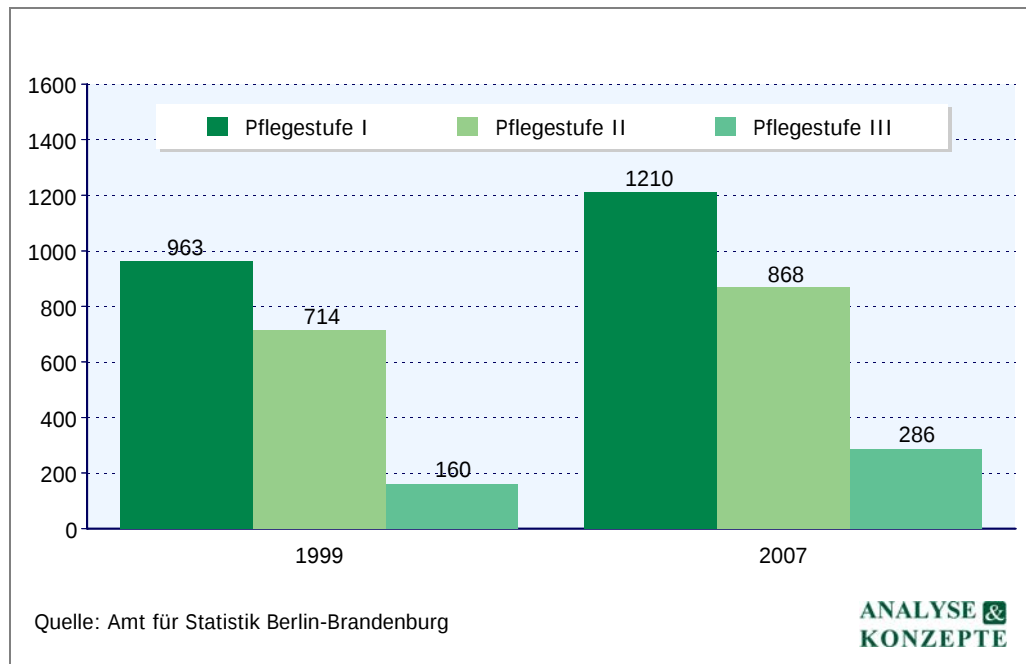
- Unterstellt man diese Kontinuität auch für die zukünftige Entwicklung und überträgt die in Tabelle 13 genannten Pflegequoten in Cottbus auf die Bevölkerungsvorausschätzung, ergibt sich bis 2020 eine Zunahme der Zahl der pflegebedürftigen Senioren (über 65 Jahre) um 29 % gegenüber 2007 (von rd. 2.370 auf rd. 3.050 Personen). Hinzu kommen noch weitere 650 Personen unter 65 Jahre, sodass die Zahl der Pflegebedürftigen in Cottbus insgesamt bei rd. 3.700 Personen liegen dürfte, was einen Anstieg um 23 % gegenüber 2007 (3.000 Personen) bedeuten würde.

Betrachtet man die Pflegebedürftigen nach Pflegestufen im Zeitverlauf, wird nicht nur der steigende Pflegebedarf insgesamt, sondern auch die zunehmende Pflegeintensität (Pflegestufen)³⁵ deutlich (vgl. Abb. 16):

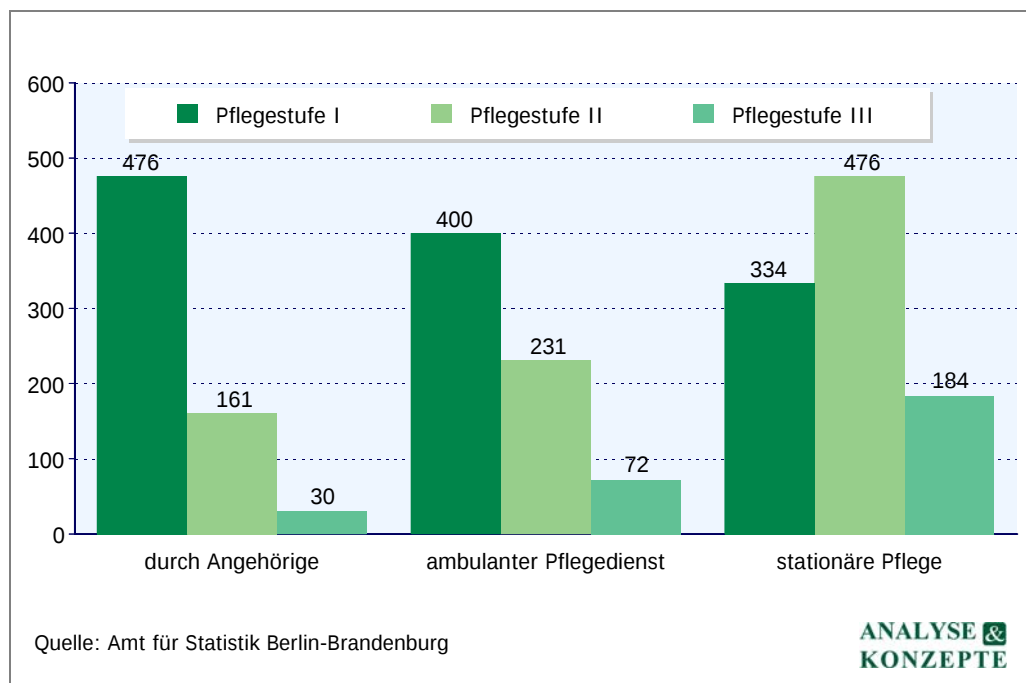
- So ist zwischen 1999 und 2007 in Cottbus die Anzahl der betreuten Senioren in der Pflegestufe III um fast 80 % angestiegen, während in den Pflegestufen I und II der Zuwachs im gleichen Zeitraum mit 26 % bzw. 22 % deutlich niedriger ausfiel. Dies hängt eng mit der steigenden Zahl der Hochaltrigen bei gleichzeitig längerer Lebenserwartung zusammen. Trotz des hohen Anstiegs in der Pflegestufe III bleibt über den Zeitverlauf die Verteilung zwischen den Pflegestufen relativ konstant.
- Außerdem wächst mit zunehmender Pflegestufe auch die Inanspruchnahme der Betreuungseinrichtungen. So wird fast jeder zweite Schwerstpflegebedürftige (Pflegestufe III) stationär betreut.
- Insgesamt wurden von den rd. 2.370 Pflegebedürftigen über 65 Jahre im Jahr 2007 28 % durch Angehörige und 30 % durch ambulante Pflegedienste betreut. In stationärer Pflege befanden sich 42 % der pflegebedürftigen Senioren, was deutlich den Landesdurchschnitt von 28 % im selben Jahr übersteigt.
- Die Verteilung der Pflegefälle nach Leistungsart und Pflegestufe in Cottbus liefert die ersten Rückschlüsse über die Nachfrage nach den jeweiligen Wohnformen. Andererseits hängt die Inanspruchnahme der Wohnformen mit der vorhandenen Angebotsstruktur bzw. eventueller Mangel an Alternativen eng zusammen.

³⁵ *Pflegestufe I (Erhebliche Pflegebedürftigkeit):* Hilfebedarf mind. einmal täglich bei wenigstens zwei Verrichtungen aus den Bereichen der Körperpflege, Ernährung und Mobilität und mehrfach wöchentlich bei hauswirtschaftlicher Versorgung; Zeitaufwand der Pflege im Tagesdurchschnitt mind. 90 Min., davon mehr als 45 Min. für die Grundpflege
Pflegestufe II (Schwerpflegebedürftigkeit): Hilfebedarf mind. drei Mal täglich bei der Körperpflege, Ernährung oder Mobilität und mehrfach wöchentlich bei hauswirtschaftlicher Versorgung; Zeitaufwand der Pflege wöchentlich im Tagesdurchschnitt mind. 3 Std., davon mind. 2 Std. für die Grundpflege
Pflegestufe III (Schwerstpflegebedürftigkeit): Hilfebedarf rund um die Uhr bei der Körperpflege, Ernährung oder Mobilität und mehrfach wöchentlich bei hauswirtschaftlicher Versorgung; Zeitaufwand wöchentlich im Tagesdurchschnitt wenigstens 5 Std., davon mind. 4 Std. für die Grundpflege

**Abb. 16 Pflegebedürftige über 65 Jahre in Cottbus
1999/2007 nach Pflegestufen**



**Abb. 17 Pflegebedürftige über 65 in Cottbus 2007
nach Leistungsart und Pflegestufe**



3.8.3 Wohnen und Pflege

Für Senioren bietet sich ein breites Spektrum an Wohnformen mit unterschiedlichen Unterstützungsmöglichkeiten für ältere Bewohner. Es bleibt zu untersuchen, wie stark diese Wohnformen auf dem Cottbuser Wohnungsmarkt vertreten sind.

Des Weiteren sind auch die sich ändernden Vorstellungen über das Wohnen im Alter zu berücksichtigen. Hierzu wurde vom Fachbereich Soziales der Stadt Cottbus im Rahmen der Pflegewoche im Jahr 2008 eine Befragung durchgeführt, die das "Wohnen im Alter in der Stadt Cottbus" zum Thema hatte.³⁶ Aus der Auswertung der Fragebögen von insgesamt 650 befragten Cottbuser Einwohnern unterschiedlichen Alters sind insbesondere folgende Ergebnisse festzuhalten:

- Ungefähr zwei Drittel aller Befragten möchten auch im höheren Alter in der eigenen Wohnung verbringen. Ein Fünftel der Befragten kann sich betreutes Wohnen als Wohnform gut vorstellen. Nur etwa fünf Prozent würden im Seniorenheim wohnen wollen. Eine Alters-Wohngemeinschaft als Alternative kann sich ungefähr ein Drittel aller Befragten vorstellen, weitere 27 % würden sie vielleicht in Betracht ziehen.
- Gute Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel gehören mit zu den wichtigsten Ansprüchen an das Wohnumfeld. Des Weiteren wird die Nähe zu Ärzten als wünschenswert eingestuft.
- In Bezug auf die altersgerechte Ausstattung werden ein Aufzug, eine stufenfreie Wohnung sowie ein Hausnotrufsystem am häufigsten angegeben. Die Antworten der Befragten über 50 Jahre bestätigen dieses Bild. Des Weiteren werden zusätzliche Haltegriffe und gute Beleuchtung im Treppenhaus oft genannt. Ungefähr ein Drittel aller Befragten würden bestimmt eine Wohnberatung zur Unterstützung der Wohnraumanpassung nutzen, weitere 37 % würden dies in Betracht ziehen.
- Als Unterstützung bei selbstständiger Haushaltsführung im Alter würden die meisten Befragten eine Haushaltshilfe, eine Nachbarschaftshilfe und "Essen auf Rädern" in Anspruch nehmen wollen.

Bei der Wohnraumversorgung im Bereich Seniorenwohnen in Cottbus ist somit zu berücksichtigen, dass der weit überwiegende Teil der Bevölkerung im Seniorenalter in der eigenen Wohnung lebt und keine Unterstützung in Anspruch nimmt. Dies wird sich auch in Zukunft nicht ändern. Eine Erleichterung stellen für die meisten älteren Menschen - aber auch für Familien - altersfreundliche Wohnungen und Quartiere dar:

- Das derzeitige Angebot an **altersfreundlichen Wohnungen** ist empirisch jedoch nur schwer erfassbar. Nach Angaben des Landesamtes für Bauen und Verkehr in Brandenburg³⁷ standen

³⁶ Fachbereich Soziales. Freiwilligen Agentur: Auswertung der Befragung der Bewohner der Stadt Cottbus zum Thema "Wohnen im Alter in der Stadt Cottbus".

³⁷ Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), Dezernat 36: Wohnen im Alter – Wohnangebote und Projekte für Senioren im Land Brandenburg. 2008.

Mitte 2007 in Cottbus insgesamt rd. 240 Wohneinheiten zur Verfügung, die sich in Orientierung an der DIN 18025 als altersfreundlich klassifizieren lassen. Darunter waren:

- 122 barrierefreie Wohnungen nach DIN 18025
- 53 rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18025
- 69 bedingt barrierefreie Wohnungen (Anforderungen der DIN 18025 nur teilweise erfüllt)

Der tatsächliche Bedarf an altersgerechten Wohnungen übersteigt das zur Verfügung stehende Angebot. Hierzu ist nur eine Annäherung möglich:

- Die Zahl der Haushalte zwischen 65 und 80 Jahren liegt derzeit bei ca. 10.000 und wird voraussichtlich um rund 10 % auf 9.100 zurück gehen.
- Die Zahl der Haushalte über 80 Jahren liegt derzeit bei 2.800 und wird sich auf rund 4.400 erhöhen. Diese Steigerung um ca. 1.600 Haushalte wird insbesondere durch eine Zunahme der Zahl der 1-Personen-Haushalte getragen.

Auch zukünftig wird der überwiegende Teil der Seniorenhaushalte in ihren angestammten Wohnungen bleiben, solange dies möglich ist. Da aber vor allem auch für die hochaltrigen Haushalte, die selbstständig wohnen, das Leben in einer altersfreundlichen Wohnung eine große Erleichterung darstellen kann, wird hier das Nachfragepotenzial voraussichtlich weiter ansteigen.

Insgesamt sollte angesichts dessen vor allem preiswerter altersfreundlicher Wohnraum im Fokus der weiteren Betrachtungen stehen, nicht zuletzt, da auch der Fachbereich Soziales³⁸ auf ein sinkendes Einkommensniveau hinweist. Danach ist die Zahl der Leistungsberechtigten auf Grundsicherung im Alter und Erwerbsminderung zwischen 2003 und 2007 um mehr als 80 % angestiegen. Der Handlungsschwerpunkt sollte dabei in der Anpassung im Bestand liegen. Zu berücksichtigen ist aber auch, dass sich Verschiebungen zwischen den einzelnen Segmenten des Seniorenwohnens ergeben und sich die Nachfrage nach Pflegeangeboten aus Sicht der einzelnen Haushalte verändert.

Wesentlich bei der Entwicklung altersfreundlichen Wohnraums ist jedoch das Wohnumfeld, denn soll dieses Angebot funktionieren, muss auch dieses altenfreundlich gestaltet werden. Dies bezieht sich nicht nur auf Barrierefreiheit, sondern auch auf Orientierung, Sicherheit und Kommunikation (s. Exkurs). Um dies zu realisieren, müssen jedoch die verschiedenen Wohnungseigentümer und die Stadt Cottbus kooperieren. Es sei auch darauf hingewiesen, dass altersfreundliche Quartiere ganz überwiegend auch familienfreundliche Quartiere sind. Diese Maßnahmen sind damit zugleich eine gute Basis, den Generationswechsel in Quartieren offensiv zu gestalten.

³⁸ Fachbereich Soziales. Freiwilligen Agentur: Auswertung der Befragung der Bewohner der Stadt Cottbus zum Thema "Wohnen im Alter in der Stadt Cottbus".

Exkurs: Senioren- /altersfreundliches Wohnen - barrierearm und pflegeunterstützend

Da altersfreundliches Wohnen ein geringerer Standard ist als das betreute oder Service-Wohnen, gibt es keine Normen. Es sollte aber gewissen Prinzipien gerecht werden, die ein möglichst langes Verbleiben in der eigenen Wohnung ermöglichen. Die folgenden Beispiele für diese Prinzipien sind nicht vollständig und hängen auch von der konkreten Wohnsituation ab.

Die Wohnung

- Ausstattung: Verbesserungen zielen vor allem auf die Erleichterung alltäglicher Handgriffe ab wie zum Beispiel große Lichttaster, Steckdosen oder Herd auf halber Höhe, Dusche statt Badewanne, Einhebelmischer etc.
- Bewegungsflächen: Hier kommt es darauf an, dass vor allem in Bad und Schlafzimmer ausreichend Platz für eine pflegende Person vorhanden ist. Günstig sind Entfernungen von Barrieren wie zum Beispiel die Balkonschwelle oder der Einbau eine Schiebetür fürs Badezimmer.

Das Gebäude

- Das Gebäude muss keinen Fahrstuhl haben, sollte jedoch möglichst viele Hilfen für das einfache Laufen bieten wie zum Beispiel Abstellmöglichkeiten für die Tasche im Eingangsbereich, leichtgängige Eingangstür, Ausruhestuhl auf halber Treppe, elektrischer Türöffner, helle Beleuchtung. Sehr hilfreich ist auch eine "Rollator-Garage" neben der Haustür.

Das Wohnumfeld

- Auch hier gilt das Prinzip möglichst viele Barrieren zu verringern durch Absenken von Borden, herausnehmen von Stufen etc. Ebenso so wichtig ist es, den Senioren die Orientierung möglichst zu erleichtern durch differenzierende Farbgestaltung, verschiedene Anpflanzung oder Beleuchtung. Des Weiteren sind Kommunikationsbereiche mit Sitzmöglichkeit (gegebenenfalls überdacht) wichtig, attraktive Bepflanzung oder Aussicht, wobei hier die konkurrierende Nutzung durch Jugendliche gelöst werden muss.

Das Angebot an **betreutem Wohnen** lässt sich derzeit wie folgt quantifizieren:

- Nach Angaben des Fachbereiches Soziales gab es 2008 in Cottbus rd. 400 Wohneinheiten für betreutes Wohnen. Damit stehen jeweils 100 über 65-Jährigen 1,8 betreute Wohnungen zur Verfügung. Im Bundesdurchschnitt liegt der Versorgungsgrad mit betreutem Wohnen bei rd. 1,6 Wohneinheiten je 100 Personen über 65 Jahre, in den Städten mit 100.000 bis unter 200.000 Einwohnern im Durchschnitt bei 2,0 Wohneinheiten und in den Städten mit 50.000 bis unter 100.000 Einwohnern bei 1,8 Wohneinheiten.³⁹

Hinsichtlich der **stationären Pflegeplätze** lassen sich folgende konkreten Zahlen benennen:

- 2008 standen in Cottbus in 15 Altenpflegeheimen insgesamt ca. 1.040 Plätze für die vollstationäre Pflege von älteren Menschen zur Verfügung.⁴⁰ Davon waren 20 Plätze auf die besonderen Bedürfnisse von Menschen mit Demenzerkrankung zugeschnitten. Dabei ist eine starke Kon-

³⁹ LBS (Hrsg.): Die Generation über 50. Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven. Münster 2006.

⁴⁰ Angaben des Fachbereiches Soziales Cottbus.

zentration dieser Angebote auf einige wenige Stadtteile, insbesondere Sandow, Spremberger Vorstadt und Madlow, zu beobachten.⁴¹ Die Auslastung beträgt 98 %, ungefähr 73 % aller Heimbewohner sind 76 Jahre und älter. Somit ist das Angebot an Altenpflegeheimplätzen zurzeit in etwa bedarfsdeckend. Allerdings ist nach Schätzungen des Fachbereiches Soziales der Stadt Cottbus die Platzkapazität bei den Pflegeheimen im preiswerten Segment nicht ausreichend.

- Legt man allerdings die Schätzungen auf Basis der aktuellen Pflegequoten sowie den aktuellen Anteil der stationären Pflegefälle zugrunde, müsste man bei rd. 1.300 Pflegebedürftigen über 65 Jahre im Jahr 2020 unter Berücksichtigung der bestehenden Struktur mit einer Steigerung des Bedarfs an Heimpflegeplätzen auf rd. 1.100 rechnen.

Aufgrund der aufgezeigten Trends kommt gerade der stationären Pflege eine wichtige Bedeutung zu. Trotzdem wurde bereits in verschiedenen Studien darauf hingewiesen und auch die Ergebnisse der in Cottbus durchgeführten Umfrage zeigen, dass diese institutionalisierte und primär auf eine funktionale Pflege ausgerichtete Wohnform auf eine geringe Akzeptanz stößt.

Aus diesem Grund wäre es notwendig, neue, alternative Pflegewohnformen zu schaffen, die neben Pflege auch mehr Lebensqualität zu bieten haben. Zu den entwicklungsfähigen Modellen gehören beispielsweise "gemeinschaftliches Wohnen" (mit mehreren Zimmern innerhalb einer Wohnung bzw. mit abgeschlossenen Wohnungen in einem Haus) sowie "gemeinsames Wohnen im Alter" (meist in größeren Wohnkomplexen), und integriertes Mehrgenerationenwohnen. Alle diese basieren auf einem Zusammenleben mit gegenseitiger Unterstützung und Hilfeleistung, sodass ambulante Pflegedienste nur bei Bedarf in Anspruch genommen werden.

Diese Wohnformen sind wesentlich flexibler anzubieten, da es sich hierbei rechtlich um "normalen" Wohnraum handelt, bei dem Pflege und Betreuung von einem eigenen Träger optional nachgefragt werden. Die Pflegeintensität kann dabei, wie z. B. bei Demenz-Wohngemeinschaften, mit Heimunterbringungen vergleichbar sein. Solche Lösungen können eine zusätzliche Inanspruchnahme von Pflegeplätzen reduzieren.

Die zeitlich begrenzte Unterstützung und Pflege vor Ort ist für viele Ältere nicht nur ausreichend, sondern auch ein wesentlicher Faktor für die Kostenminimierung. Die Wohnkosten für betreutes Wohnen nach der DIN 18025 sind aufgrund der damit verbundenen baulichen Maßnahmen deutlich höher als für "normale" Wohnungen oder Wohnungen, die mit wenigen Maßnahmen altengerecht hergerichtet sind.

⁴¹ Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), Dezernat 36: Wohnen im Alter – Wohnangebote und Projekte für Senioren im Land Brandenburg. 2008.

3.9 Wohnen für Menschen mit Behinderung

Als Folge der steigenden Lebenserwartung nimmt der Anteil von Menschen mit Behinderung - insbesondere der Anteil älterer behinderter Menschen - stets zu. Mit zunehmendem Alter steigt auch der Grad der Behinderung bzw. kommen weitere altersbedingte Krankheiten und Mobilitätseinschränkungen hinzu.

- Ende 2007 lebten in Cottbus insgesamt rd. 16.300 behinderte Menschen. Die Zahl der Menschen mit Behinderungen ist seit 1998 um 4.200 Personen angestiegen, womit sich deren Anteil an der Gesamtbevölkerung von 10,5 % auf 16,0 % erhöht hat.⁴² Dies übersteigt sowohl den Landes- (2007: 15 %) als auch den Bundesdurchschnitt (2005: 10 %).
- Mit 12.200 Personen waren 2007 ungefähr 75 % aller behinderten Menschen in Cottbus schwerbehindert. Dies stellt eine Zunahme um 2.100 Personen gegenüber 1998 dar. Der Anteil der schwerbehinderten Menschen ist somit von 8,8 % auf 12,0 % gestiegen.
- Dabei machen Senioren (ab 65 Jahre) fast 60 % aller schwerbehinderten Menschen aus. Zwischen 1998 und 2007 hat sich die Zahl der schwerbehinderten Menschen über 65 Jahre von rd. 4.860 auf 7.200 Personen (um 48 %) erhöht.
- Auch zukünftig ist von einer wachsenden Zahl der Menschen mit Behinderungen auszugehen, wobei insbesondere der Anteil der behinderten Hochaltrigen zunehmen wird.

Die Lebensqualität und Mobilität von Menschen mit Behinderungen ist, ähnlich wie bei Senioren, stark von den Wohnbedingungen sowie der Wohnumfeldgestaltung und der infrastrukturellen Ausstattung abhängig. Das Spektrum der möglichen Wohnformen reicht von behindertengerecht angepassten Einzelwohnungen über Wohngemeinschaften bis hin zu betreutem Wohnen und stationären Einrichtungen. Dabei ist auch hier ein Wandel zu beobachten, indem sich die Nachfrage immer mehr den mobil betreuten Wohnmöglichkeiten zuwendet.

- 2008 standen in zehn Wohnheimen für Menschen mit Behinderungen insgesamt rd. 253 Plätze zur Verfügung. Diese waren zu 98 % ausgelastet und in der Mehrheit von behinderten Menschen unter 55 Jahre bewohnt.⁴³ Für die Senioren kommen noch die Plätze in Alten- und Pflegeheimen hinzu. Das Angebot an stationären Einrichtungen kann zurzeit als bedarfsdeckend bezeichnet werden. In Zukunft ist allerdings ein weiterer Ausbau sowie eine Differenzierung des Angebots erforderlich.
- Eine Quantifizierung des behindertengerechten Wohnungsangebots ist über die stationären Einrichtungen und spezielle Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen hinaus noch nicht möglich.
- Barrierefreies Wohnen ist bei Behinderungen mit Mobilitätseinschränkung eine Voraussetzung für ein selbstständiges Leben. Zurzeit geht man von 53 rollstuhlgerechten Wohnungen aus. Ein zentrales Problem bei diesem kleinen Wohnungsmarktsegment ist die zeitliche Abstimmung

⁴² Stadtverwaltung Cottbus: Statistisches Jahrbuch 2007.

⁴³ Ebenda.

von Nachfrage und Angebot, da es oft zu Differenzen zwischen dem Zeitpunkt der freiwerdenden Wohnungen und der gesuchten Wohnung kommt. Die Folge ist, dass rollstuhlgerechte Wohnungen oftmals leer stehen, was sich jedoch im Rahmen des allgemeinen Leerstandsnieveaus bewegt.

Im Stadtverordnetenbeschluss Nr. OB-003-12/09 „Verwirklichung der Chancengleichheit für behinderte Menschen in der Stadt Cottbus – Gestaltung einer zunehmend barrierefreien Stadt“ ist u.a. vorgesehen, im Zusammenhang mit dem weiteren Stadtumbauprozess für barrierearmen bzw. –freien Umbau geeigneter Wohnungsbestand auszuweisen sowie den vom Rückbau Betroffenen gleichwertige Ersatzangebote zu unterbreiten.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und des grundsätzlichen Handlungsbedarfes wird darüber hinaus die Zielaussage getroffen, dass für 8 % der über 65-jährigen Einwohner barrierefreie Wohnungen gemäß DIN 18025, Teil 2 hergestellt werden sollen.

In diesem sehr kleinen Marktsegment sind zukünftig leichte Verschiebungen der Nachfrage nach behindertengerechtem Wohnen von den jüngeren zu den älteren Altersgruppen zu erwarten. Insgesamt handelt es sich um ein Handlungsfeld mit sehr hohem individuellen Beratungsbedarf. Im stationären Bereich ist ein Ausbau der Heimangebote notwendig. In vielen Fällen sind aber auch individuelle Wohnungsanpassungen durch unterschiedliche bautechnische Maßnahmen möglich.

3.10 Studentisches Wohnen

3.10.1 Entwicklung und Struktur der Studentenzahlen

Für die Wohnungsnachfrage ist es von hoher Bedeutung, in welchem Umfang und in welcher Weise Studenten in Cottbus eigenen Wohnraum nachfragen bzw. wie sich diese Nachfrage in Zukunft verändern wird. Angesichts der Tatsache, dass die geburtenschwachen Jahrgänge nun in das Studentenalter kommen, stellt sich die Frage der Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Ein weiterer Aspekt ist der negative Wanderungssaldo in der relevanten Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen in den letzten Jahren. Deswegen wird im Folgenden die Struktur der Studentenzahlen genauer analysiert und entsprechende Schlussfolgerungen für die zukünftige Entwicklung gezogen.

- Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg studierten im Wintersemester 2008/2009 insgesamt rd. 6.600 Personen an Cottbuser Hochschulen, davon rd. 5.600 Personen an der Brandenburgischen Technischen Universität (BTU) und weitere rd. 1.000 Personen an der Fachhochschule Lausitz.⁴⁴ Die Zahl der Studenten ist somit gegenüber dem Vorjahr um 7,6 % (470 Personen) angestiegen. Dies ist hauptsächlich auf den Anstieg der Studentenzahlen an der BTU zurückzuführen. Nach der leicht rückläufigen Entwicklung zwischen 2004 und 2006, weisen die Studentenzahlen an der BTU seit dem WS 2006/2007 wieder eine steigende Tendenz auf. Im Vergleich dazu geht die Zahl der Studierenden an der FH Lausitz bereits seit 2004 kontinuierlich zurück.

⁴⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. Die Angaben für WS 2008/2009 sind vorläufige Zahlen.

- Der aktuelle Anstieg der Studentenzahlen in Cottbus entspricht der Entwicklung im Land Brandenburg, das in den letzten fünf Jahren zunehmende Studentenzahlen zu verzeichnen hatte. Von rd. 46.800 Studierenden in Brandenburg (WS 2008/2009) studiert jeder Siebte in Cottbus (14 %).
- Für die Zunahme der Studentenzahlen ist insbesondere in den letzten zwei Jahren auch die steigende Zahl der Studienanfänger verantwortlich. Die Studienanfängerquote⁴⁵ war im Land Brandenburg, ähnlich wie auch in Deutschland insgesamt, seit 2003 rückläufig. 2006 stieg diese in Brandenburg zwar leicht an, sie lag aber mit 23,0 % immer noch deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (35,7 %) ⁴⁶. In den darauf folgenden Jahren stieg die Studienanfängerquote in Deutschland sprunghaft an, und erreichte 2008 mit 39,3 % ihren Höchststand.
- Die steigenden Studienanfängerzahlen gehen nur teilweise auf einen Anstieg des Anteils der Studienanfänger an dem betroffenen Altersjahrgang zurück. Wesentliche Ursache hierfür ist vor allem die Tatsache, dass es sich bei dem Jahrgang 1990 gleichzeitig um einen vergleichsweise geburtenstarken Jahrgang handelte. Die Steigerung fällt allerdings je nach Bundesland sehr unterschiedlich aus, sodass gleichzeitig weitere Gründe, wie z. B. Studiengebühren oder Einführung des Abiturs nach zwölf Jahren, eine wichtige Rolle spielen dürften, deren Gewichtung derzeit jedoch noch umstritten ist.
- Das Land Brandenburg gehört zu den Bundesländern, die die höchsten Steigerungen der Studienanfängerzahlen zu verzeichnen hatten. So haben sich im WS 2007/2008 um 16 % und im WS 2008/2009 um 14 % mehr Erstsemester eingeschrieben als jeweils ein Jahr zuvor. Auch an Cottbuser Hochschulen stieg zum WS 2008/2009 die Zahl der Studienanfänger um 18 % auf rd. 1.500 Erstsemester an.
- Diese Zahlen beziehen sich auf die Studienanfänger nach dem Studienort. Betrachtet man die Studienanfänger nach dem Ort, an dem die Hochschulzugangsberechtigung erworben wurde, so lagen die altersbezogenen Quoten für das Land Brandenburg zwischen 2000 und 2006 noch um 3 bis 6 % höher. Dies deutet darauf hin, dass Brandenburg einen "Studienanfängerverlust" zu verzeichnen hat.
- Für eine nähere Betrachtung der direkten Austauschbeziehungen zwischen den Bundesländern kann auf die Daten für das Studienjahr 2005 zurückgegriffen werden.⁴⁷ Von den rd. 9.300 Studenten, die in diesem Jahr ihre Hochschulzugangsberechtigung in Brandenburg erworben hatten, nahmen nur rd. 2.700 Personen (29 %) ein Studium in Brandenburg auf. In demselben Jahr wurden insgesamt rd. 5.800 deutsche Studienanfänger im Land Brandenburg registriert, von den rd. 3.100 aus anderen Bundesländern kamen. Der starken Abwanderung der Studien-

⁴⁵ Die Studienanfängerquote ist der Anteil an Personen, die ein Studium beginnen, an der altersspezifischen Bevölkerung. Sie wird als Summe der Netto-Studienanfänger über die einzelnen Altersjahrgänge berechnet (so genanntes OECD-Verfahren). Nach dem nationalen Verfahren wird die Studienanfängerquote auf der Ebene der Bundesländer entweder auf den Studienort oder auf den Ort des Erwerbs der Hochschulzugangsberechtigung bezogen.

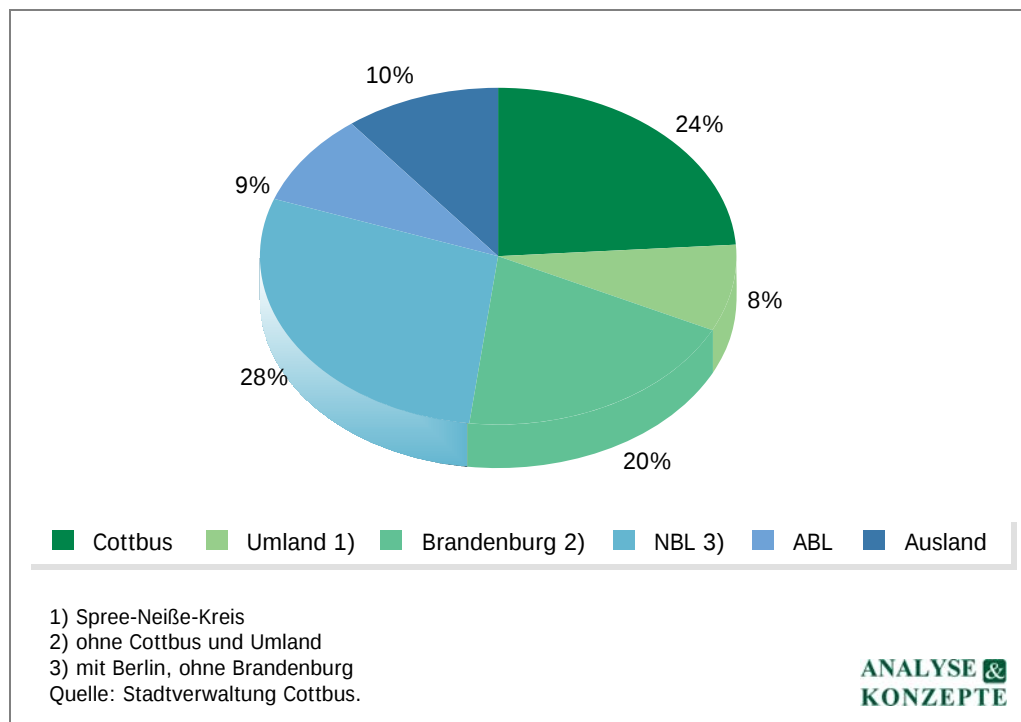
⁴⁶ Vgl. Statistisches Bundesamt: Nichtmonetäre hochschulstatistische Kennzahlen 1980-2006. Fachserie 11, Reihe 4.3.1. Wiesbaden 2007. Die Quote bezieht sich auf das Bundesland des Studienortes.

⁴⁷ Vgl. Statistische Veröffentlichungen der Kultusministerkonferenz: Die Mobilität der Studienanfänger und Studierenden in Deutschland 1980-2005. Bonn 2007.

anfänger aus Brandenburg lag somit nur eine geringe Zuwanderung gegenüber, so dass sich ein negativer Wanderungssaldo von rd. 3.500 Studienanfängern ergab. Dabei verzeichnete Brandenburg die höchsten Studienanfängerverluste an Sachsen (- 750 Personen), Mecklenburg-Vorpommern (- 500 Personen) sowie Berlin (- 470 Personen).

- Die Zusammensetzung der Cottbuser Studenten nach Herkunft weist gewisse Abweichungen gegenüber allen Hochschulen Brandenburgs. So liegt der Anteil brandenburgischer Studierender in Cottbus mit 52,1 % im Wintersemester 2008/2009 (vgl. Abb. 18) bzw. 53,6 % im Wintersemester 2007/2008 deutlich höher als in Brandenburg insgesamt (WS 2007/2008: 38,4 %).⁴⁸ Entsprechend kommen mit 28,4 % bzw. 25,7 % etwas weniger Studenten in Cottbus aus den übrigen neuen Bundesländern (Brandenburg: 37,7 %). Der Anteil ausländischer Studierender in Cottbus entspricht zwar aktuell mit 10,4 % ungefähr dem Landesdurchschnitt (10,8 %), die Zahl der ausländischen Studenten ist allerdings in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen⁴⁹.

Abb. 18 Herkunft der Cottbuser Studenten im WS 2008/2009



⁴⁸ Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen. Diese und die folgenden Angaben beziehen sich auf die Studierenden nach dem Land des Erwerbs der HZB. "Sächsische Studierende" bezeichnet somit Studierende, die ihre HZB in Sachsen erworben haben. Diese Personen sind nicht unbedingt auch gebürtige Sachsen.

⁴⁹ Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg ist die Zahl des ausländischen Studenten in Cottbus im WS 2008/2009 mit 920 Personen (12,4 %) etwas höher als in der städtischen Statistik. Ein Jahr davor entsprach deren Anteil noch 16,4 % (1.000 Personen).

- Der Einzugsbereich der Fachhochschule Lausitz ist erwartungsgemäß deutlich kleiner als bei der BTU Cottbus. Von den insgesamt rd. 970 Studenten kommen 68 % aus Brandenburg und weitere 25 % aus den neuen Bundesländern.
- Mit 45 % war 2007 der weit überwiegende Teil der Cottbuser Studenten zwischen 21 und 25 Jahren alt, weitere 27 % gehören zu der Gruppe der 26- bis 30-Jährigen. Nur 12 % der Studierenden sind älter als 30 Jahre. Die Gruppe der 18- bis 20-Jährigen macht 15 % der Studenten aus.⁵⁰

Aus der aktuellen Struktur der Studentenzahlen sowie der aufgezeigten Trends sind folgende Annahmen über die zukünftige Entwicklung der Studentenzahlen möglich:

- Trotz der aktuell steigenden Studienanfängerzahlen ist in den nächsten Jahren aufgrund des ostdeutschen Geburtenknicks der Nachwendezeit wieder ein Rückgang der Studienanfänger zu erwarten. Da Cottbuser Studenten zu 80 % aus den neuen Bundesländern kommen, ist somit beim Studentenpotenzial der Cottbuser Hochschulen mit nennenswerten Rückgängen zu rechnen.
- Das Hauptpotenzial der Studienanfänger stellt die Altersgruppe der 15- bis 20-Jährigen dar. Laut der aktuellen Bevölkerungsvorausschätzung für das Land Brandenburg ist noch bis 2011 ein massiver Rückgang dieser Altersgruppe um 31 % auf rd. 82.800 Personen zu erwarten, womit deren Anteil an der Bevölkerung von 4,7 auf 3,3 % zurückgeht. Danach steigt die Zahl der 15- bis 20-Jährigen wieder langsam an und erreicht 2020 rd. 103.100 Personen (4,3 %).
- Bei den 20- bis 30-Jährigen sind die Auswirkungen des Geburtenknicks erwartungsgemäß erst später zu beobachten. So wird diese Altersgruppe in Brandenburg zunächst bis 2011 um 8,3 % gegenüber 2008 auf rd. 272.900 Personen zurückgehen. Der Tiefpunkt ist somit erst 2020 mit rd. 148.100 der 20- bis 30-Jährigen zu erwarten, was einem Anteil von 6,2 % der Gesamtbevölkerung entspricht (2008: 11,8 %).
- Auch in Cottbus ist laut aktueller Bevölkerungsprognose der Stadt zwischen 2008 und 2015 mit einem starkem Rückgang der 18- bis 30-Jährigen⁵¹ um 40 % auf rund 10.600 Personen zu rechnen, womit deren Anteil an der Bevölkerung von 17,6 auf 11,6 % sinkt. Bis 2020 geht die Zahl der 18- bis 30-Jährigen um weitere 31 % auf rd. 7.300 Personen (8,4 % der Gesamtbevölkerung) zurück.

Aufgrund dieser demographischen Entwicklungen ist in Cottbus ein deutlicher Rückgang an Studienanfängern sowie Studierenden insgesamt zu erwarten. Neben der Betrachtung der relevanten Altersgruppen müssen jedoch noch weitere Variablen mit einbezogen werden. Diese können zwar zu Verzerrungen beitragen, ändern aber den grundsätzlichen Verlauf der Entwicklung der Studentenzahl nicht wesentlich. Sie lassen sich außerdem kaum mit einem handhabbaren Rechenmodell erfassen, sondern erlauben vielmehr nur stark vereinfachte Annahmen:

⁵⁰ Die Angaben beziehen sich auf die Altersstruktur der Studenten der BTU Cottbus.

⁵¹ Kleinteiligere Aufschlüsselung der Ergebnisse der städtischen Prognose liegt nicht vor.

- In den nächsten Jahren dürfte es aufgrund der Umstellung von 13 auf zwölf Schuljahre bis zum Abitur in weiteren Bundesländern zum kurzzeitigen Anstieg der Zahl der Studienanfänger durch doppelte Abiturjahrgänge kommen.
- Die Einführung bzw. Abschaffung von Studiengebühren in einigen Bundesländern wird auch weiterhin zur Mobilitätssteigerung unter den Studenten beitragen. Dies dürfte allerdings lediglich zur leichten Verschiebungen im Einzugsbereich der Cottbuser Studenten führen, nennenswerte Änderungen der Studentenzahlen sind in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten.
- Eine Variable, die erst langfristig eine wichtige Rolle spielen kann, ist eine Verkürzung der Studiendauer aufgrund der neuen Regelungen im Bildungsbereich, sowie die Europäisierung der Studiengänge die Bachelor- und Masterabschlüsse. So könnte es beispielsweise zu verstärkter Abnahme der Gesamtzahl der Studenten kommen, wenn die starken Erstsemester-Jahrgänge die Hochschulen bereits früher verlassen würden, während gleichzeitig die Zahl der Studienanfänger zurückgeht.
- Eine höhere Konkurrenzfähigkeit der Hochschulen in Cottbus ist eine Variable, die die ungünstige Entwicklung etwas abbremsen könnte. Die Frage ist, inwieweit das Potenzial an Studienanfängern, insbesondere aus den alten Bundesländern, stärker genutzt werden kann. Zu den Standortvorteilen Cottbus gehören vor allem die vergleichsweise günstigen Lebenshaltungskosten sowie ein ausreichendes und attraktives Wohnraumangebot, was allerdings auch für andere konkurrierende ostdeutsche Universitätsstädte gilt.

3.10.2 Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage

Wie hoch der Anteil der Cottbuser Studierenden ist, die auch in Cottbus wohnen, wird mit statistischen Daten nicht erfasst. Die einzige genauere Statistik wird von dem Deutschen Studentenwerk über die Zahl der in Wohnheimen wohnenden Studenten geführt:

- Nach Angaben des Deutschen Studentenwerks gab es in Cottbus 2008 insgesamt 1.550 Wohnplätze.⁵² Somit entspricht die Unterbringungsquote in Cottbus 25,0 %, was sowohl den Landesdurchschnitt (14,1 %) als auch den Durchschnitt in den neuen Bundesländern (14,0 %), sowie den Bundesdurchschnitt (12,1 %) deutlich übersteigt.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass ein nur grob schätzbarer Anteil der Studenten aus anderen Städten bzw. den nahen Umlandkreisen nach Cottbus pendelt. Verschiedene Hinweise deuten darauf hin, dass ein bedeutender Anteil der pendelnden Studierenden aus Berlin kommt. Ein weiterer Teil der aus Cottbus kommenden Studenten wohnt noch bei den Eltern.

Diese zwei Gruppen machen schätzungsweise ca. 30 % aller Studierenden aus. Dies bedeutet, dass im Wintersemester 2008/2009 bis zu 4.600 Studierende in Cottbus eigenen Wohnraum nachfragen. Zieht man bei der Berechnung die Zahl von 1.550 in Wohnheimen wohnenden Studenten ab, so ergibt sich eine Zahl von rd. 3.000 Studenten, als Nachfrager auf dem freien Wohnungs-

⁵² Vgl. Deutsches Studentenwerk: Wohnraum für Studierende – Statistische Übersicht – 2008.

markt auftreten. Nimmt man eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,0 Personen je Haushalt an⁵³, so ergibt sich eine studentische Wohnungsnachfrage von 1.500 Wohnungen.

Innerhalb der Nachfragergruppe der jüngeren Haushalte gehören Studenten zu den Kaufkraftstärkeren im Hinblick auf die Mietzahlungsbereitschaft, insbesondere als Wohngemeinschaft:

- Studenten, die nicht mehr im elterlichen Haus wohnen, verfügten 2006 in den neuen Ländern im Durchschnitt über ein Einkommen von 685 € im Monat.⁵⁴ In Brandenburg war das studentische Einkommen mit 730 € im Monat im Durchschnitt etwas höher.
- Die monatlichen Ausgaben der Studierenden für Miete, einschließlich Nebenkosten, betrugen 2006 in den neuen Bundesländern durchschnittlich 221 €. Je nach Wohnform lagen die Ausgaben bei 185 € in einem Wohnheim, bei 200 € in einer Wohngemeinschaft, in einer eigenen Wohnung bei 268 € (allein) bzw. 252 € (mit Partner/-in). Im Land Brandenburg lagen die monatlichen Ausgaben mit 230 € im Durchschnitt etwas höher. Dabei wohnen in Brandenburg deutlich mehr Studenten in einer Wohngemeinschaft (24 %) bzw. in einer eigenen Wohnung (21 % allein, 24 % mit Partner/in) und weniger bei ihren Eltern (19 %) bzw. im Wohnheim (12 %).
- Laut der von Analyse & Konzepte im Rahmen der Studie "Wohntrends 2020" durchgeführten bundesweiten Befragung verfügen 55 % der Studenten über niedrigere, weitere 42 % über mittlere Wohnkaufkraft. Die Wohnkaufkraft wurde über ein nach regionaler Kaufkraft gewichtetes Äquivalenzeinkommen ermittelt. Die Mietbelastungsquote liegt nettokalt im Durchschnitt bei 22 %, brutto bei 30 % des Einkommens.
- Bezüglich ihrer Wohnwünsche lassen sich nach dem Nachfragemodell die Hälfte der befragten Studenten dem "kommunikativ-dynamischen Wohnkonzept" zuordnen. Für dieses sind hohe Flexibilität und Mobilität, urbanes Umfeld, Gemeinschaft und Netzwerke sowie Wohnen als Lebensgefühl charakteristisch. Bei einem weiteren Drittel der Studenten liegt ein "anspruchsvolles Wohnkonzept" vor. Hier stehen hohe Anforderungen, Leistung, vielseitiges Interesse, hohes Umweltbewusstsein und Wohnen als Raum für Individualität und Arbeiten im Vordergrund.

Anhand der vorliegenden quantitativen und qualitativen Erkenntnisse werden die bevorzugten Wohnstandorte der Cottbuser Studenten verdeutlicht:

- Fast 65 % des Wohnungsangebots des Studentenwerks in Cottbus (ca. 1.000 Wohnplätze) ist im Stadtteil Stadtmitte, im Bereich der Universitätsstraße, konzentriert. Weitere Wohnanlagen gibt es mit 440 Wohnplätzen in Ströbitz und mit 115 in Sachsendorf. Es handelt sich dabei hauptsächlich um Geschossbauten mit 2er- bis 5er-Wohngemeinschaften sowie Einzelappartments. Die monatliche Miete (inkl. Nebenkosten) liegt in der Regel zwischen 150 € und 260 €.
- Die Recherche bei den wohnungsvermittelnden Internetseiten für Studenten ergibt eine klare Präferenz bei der Suche sowie ein Angebot an Wohngemeinschaftszimmern bzw. Wohnungen

⁵³ Dies entspricht Analyseergebnissen aus anderen Städten, die Analyse & Konzepte ermitteln konnte.

⁵⁴ Die folgenden Angaben nach: Bundesministerium für Bildung und Forschung: Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in der Bundesrepublik Deutschland 2006. Bonn, Berlin 2007.

in Stadtmitte und Ströbitz, was für die Präferenz für urbane Standorte spricht. Zum Teil werden auch Wohnungen in der Spremberger Vorstadt sowie in Sachsendorf gesucht. Sachsendorf zeichnet sich durch die Nähe zur Fachhochschule Lausitz aus.

- Stadtmitte und Ströbitz sind gleichzeitig diejenigen Ortsteile, die die größten Anteile an 18- bis 30-Jährigen unter der Wohnbevölkerung aufweisen. Gleichzeitig findet hier die größte Fluktuation statt.

Die zentrale Frage ist nun, inwieweit sich dieses räumliche Muster vor dem Hintergrund der zukünftigen Entwicklung der Studentenzahl verändern wird:

Bei einem angenommen Rückgang der Studentenzahlen von 20 % bis 2020⁵⁵ ist von einem Rückgang von heute 6.600 auf rund 5.300 Studenten auszugehen. Je nach dem in welchem Umfang es gelingen wird, den Rückgang der Studentenzahlen aufzufangen, kann überschlägig von einem mittelfristigen Rückgang der Wohnungsnachfrage von 600-700 Wohnungen ausgegangen werden. Hierbei wird zugrunde gelegt, dass:

- die Nachfrage nach Wohnheimplätzen ungefähr konstant bleibt und
- bei einem stärkeren Rückgang der Studentenzahlen sich dies auf die Wohnungsnachfrage nicht in gleichem Maße auswirken wird, da dieser überwiegend von dem Rückgang der einheimischen Studierenden sowie der Studenten aus dem Umland getragen wird, von denen ein nennenswerter Teil bei den Eltern wohnt bzw. aus dem Umland pendelt.

Aus der aktuellen Nachfrage-Analyse lässt sich schlussfolgern, dass auch zukünftig die Achse Zentrum – Ströbitz die bevorzugte Wohnlage darstellen wird. Gleichzeitig wird sich der Rückgang der Studentenzahlen insbesondere auf die benannten Standorte Stadtmitte und Ströbitz auswirken.

In Westdeutschland hingegen wird die demographische Entwicklung bis 2014 zu einer weiteren Zunahme der Studierendenzahlen beitragen. Für Cottbus kommt es daher wesentlich darauf an, inwieweit Studenten aus anderen Bundesländern, insbesondere aus Westdeutschland akquiriert werden können. Hierfür ist es wichtig, die Standortvorteile herauszustellen (Qualität des Lehrangebotes, weiche Faktoren, wie das Freizeitangebot oder auch ein preisgünstiges Wohnungsangebot).

3.11 Marktsegmente im Überblick

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die einzelnen Wohnungsmarktsegmente sowie deren Entwicklungstrends dargestellt. Die Ergebnisse der Miet- und Kaufpreisrecherche geben Hinweise auf die unterschiedlichen Preissegmente auf dem Cottbuser Wohnungsmarkt. Somit können die Nachfragergruppen den einzelnen Preissegmenten zugeordnet werden. Dabei wurden drei Kategorien gebildet, die jeweils den Anteil der Nachfragergruppen angeben, die Wohnungen in dem jeweiligen Preissegment nachfragen:

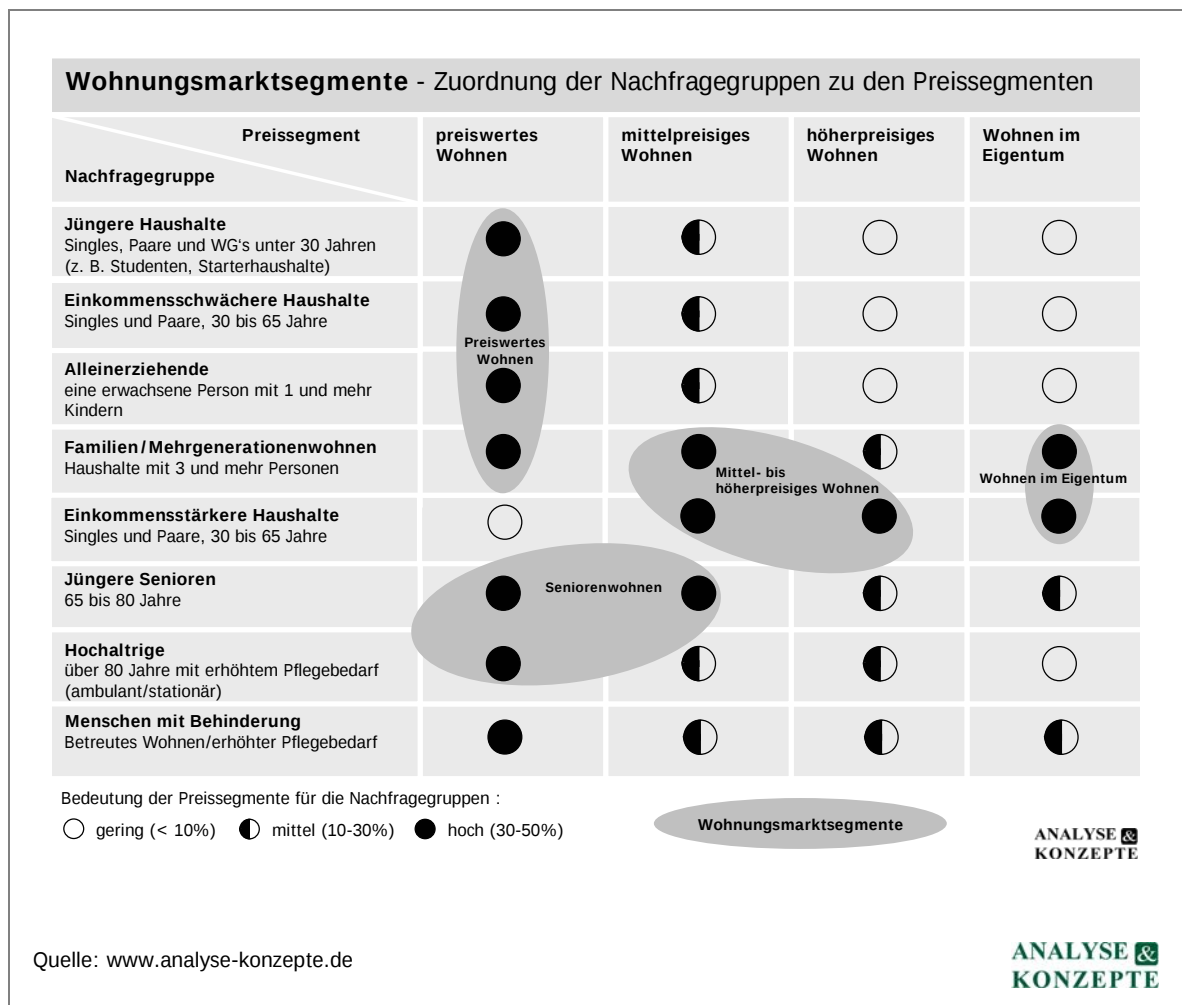
- geringe Bedeutung: ca. 0 - 10 %

⁵⁵ Zum Vergleich: In Sachsen wird bis 2020 ein Rückgang der Studierendenzahlen um 28 % vorausgeschätzt.

- mittlere Bedeutung: ca. 10 - 30 %
- hohe Bedeutung: ca. 30 - 50 %

Aus den beiden Komponenten 'Preissegmente' und 'Nachfragergruppen' wurden Marktsegmente gebildet, die sich einerseits aus bestimmten Wohnungsgrößen, Wohnungsausstattungen und Lagen und andererseits aus den jeweils nachfragenden Haushaltstypen zusammensetzen. Die nachfolgende Übersicht gibt einen Überblick über Nachfragegruppen, Preissegmente und Marktsegmente.

Abb. 19 Wohnungsmarktsegmente



Ausgehend von den einzelnen Nachfragegruppen erfolgt in der Abbildung eine Zuordnung dieser Gruppen zu den Preissegmenten. Dabei wird mit der Symbolik die Relevanz der Preissegmente für die Nachfragegruppen dargestellt. Das preiswerte Wohnen hat beispielsweise eine hohe Relevanz für Senioren. Es wird davon ausgegangen, dass für 30-50 % der Seniorenhaushalte das preiswerte Wohnen eine wichtige Rolle spielt und von dieser Gruppe nachgefragt wird. Durch die Zuordnung der Nachfrage zum Angebot entstehen die Wohnungsmarktsegmente, die hier in den grauen Feldern dargestellt sind.

Die Wohnungsnachfrage in Cottbus setzt sich aus verschiedenen Nachfragergruppen zusammen, die den unterschiedlichen Marktsegmenten zugeordnet werden können:

- Die Nachfrage nach **preiswertem Wohnen** erfolgt durch rund 17.000 Haushalte. Dazu zählen Bedarfsgemeinschaften, jüngere Starterhaushalte, Studenten, oder auch Seniorenhaushalte. Insgesamt wird diese Nachfrage weiterhin eine wichtige Rolle spielen und anteilig bei zurückgehender Nachfrage sogar an Bedeutung gewinnen.
- Die Gruppe der Studenten als Nachfrager wird in den nächsten Jahren absolut zurückgehen und somit die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen, zum Teil aber auch größeren Wohnungen, die für Wohngemeinschaften geeignet sind.
- Das preiswerte Wohnungsangebot ist nach derzeitiger Einschätzung quantitativ als ausreichend einzustufen. Jedoch wird auch deutlich, dass die Zahl der kleinen, insbesondere der preiswerten 1- und 2- Raum-Wohnungen, als eher knapp bezeichnet werden kann. Demgegenüber sind vergleichsweise viele mittelgroße bis große Wohnungen mit drei und vier Räumen vorhanden.
- Um das preiswerte Wohnungsangebot auch weiterhin zu erhalten, sollten die relativ niedrigen anerkannten Kosten der Unterkunft beibehalten werden. Um die Versorgung mit preiswerten, insbesondere kleinen Wohnungen sicher zu stellen, sollte Kooperationsmöglichkeiten mit der kommunalen GWC genutzt werden. In einfachen Lagen können Mietpreisanpassungen nach unten sinnvoll sein.
- Das **Wohnen im Eigentum** macht in Cottbus mengenmäßig rund ein Fünftel des Wohnungsbestandes aus. Die Nachfrage wird zukünftig weitgehend konstant bleiben, denn das Eigentum wird weiterhin als zentrales Element der privaten Vermögensbildung von großer Bedeutung sein. Eine wichtige Gruppe der Eigentumsbildner sind die Familien. Ihre Zahl wird bis zum Jahr 2015 ebenfalls zurückgehen und danach einen leicht positiven Trend erfahren.⁵⁶
- Das Segment des **Seniorenwohnens** wird zukünftig insbesondere durch einen Anstieg der Zahl der Hochaltrigen geprägt sein. Während die Zahl der 65- bis 80-Jährigen weitgehend konstant bleibt, ist in der Gruppe der über 80-Jährigen ein Zuwachs zu erwarten. Senioren fragen in allen Preissegmenten Wohnraum nach, ein wichtiger Bereich ist aber auch hier das preiswerte Wohnen. Insbesondere die Zahl der Pflegebedürftigen und die Pflegeintensität nehmen zu. In Cottbus wird es zukünftig eine steigende Nachfrage nach altersfreundlichen und Pflegewohnformen geben - es ist eine Steigerung von 2.370 auf 3.050 Pflegebedürftige über 65 Jahren zu erwarten. Daraus ergibt sich ein Angebot an 1.300 Pflegeplätzen, das 2020 benötigt wird, um diesen Zuwachs aufzufangen.

Insgesamt ist der Cottbuser Wohnungsmarkt durch einen Gesamtrückgang der Nachfrage geprägt. Dies führt dazu, dass sich auch die Nachfragestruktur verändern und zu unterschiedlichen räumlichen Entwicklungen führen wird.

⁵⁶ Die Abschätzung des zukünftigen Neubaubedarfs erfolgt in Kap. 4.3.

4 Räumliche und städtebauliche Aspekte des Wohnungsmarktes

4.1 Städtebauliche Lagebewertung

Die Stadt Cottbus besteht aus einem kompakten, hauptsächlich in Nord-Süd-Richtung orientierten Stadtgebiet um welches sich, eingebettet in den Landschaftsraum, die eingemeindeten Ortsteile (Eingemeindungen 1993 und 2003) mit überwiegend noch erkennbaren Dorfkernen gruppieren. Nördlich und südlich der kompakten Stadt, in Stadtrandlage, befinden sich die Großwohnsiedlungen Neu-Schmellwitz (errichtet Anfang der 1980er Jahre) und Sachsendorf (errichtet Mitte der 1970er Jahre).

Die Stadt wird durch die in Ost-West-Richtung verlaufenden z.T. sehr ausgedehnten Bahnanlagen mit nur wenigen Querungspunkten und in Teilabschnitten zusätzlich durch übergeordnete Verkehrsstrassen (Stadtring) geteilt. Hieraus resultieren Probleme in der stadträumlichen Verknüpfung und eine ungleichmäßige Lage- und Erschließungsgunst der einzelnen Stadtteile in Bezug auf die Innenstadt.

Cottbus ist eine „grüne“ Stadt. Die Freiräume entlang der Spree, die die Stadt von Süden nach Norden durchfließt, bilden einen Stadtbild prägenden Grünzug aus. Weitere innerstädtisch bedeutende Freiräume, wie der Grünring um die Cottbuser Altstadt, und besondere, stadtnahe Parkanlagen (Branitzer Park, Spreeauenpark) sowie Landschafts- und Naturschutzgebiete sind charakterbildend und stellen wichtige Lagepotenziale der angrenzenden Stadtteile dar. Alle Stadtteile, mit Ausnahme der Innenstadt, grenzen an einen Landschaftsraum.

Von der Nähe zur Innenstadt profitieren vor allem, wenn auch teilträumlich in unterschiedlichem Maße, die Stadtteile Ströbitz und Sandow und das Quartier nördlich der Innenstadt. Die nördliche Innenstadt und Sandow weisen darüber hinaus durch ihre Lage angrenzend an den Spreeraum / innerstädtischen Grüngürtel in Teilräumen eine besondere Lagequalität auf, die jedoch bisher noch nicht angemessen geschätzt wird. Der ebenfalls in etwa gleicher Entfernung zur Innenstadt befindliche Stadtteil Spremberger Vorstadt ist durch die stadträumlichen Barrieren der Bahn- und Verkehrsstrassen hinsichtlich der Lagequalität benachteiligt. Dies wird jedoch z.T. durch andere Faktoren, wie die Nähe zum Bahnhof und zum Carl-Thiem-Klinikum als bedeutender Arbeitgeber und Ausbildungsstätte, kompensiert. Im Stadtteil Ströbitz wirkt sich insbesondere die Nähe zur Brandenburgischen Technischen Universität (BTU) positiv aus.

Die Großsiedlungen Neu-Schmellwitz und Sachsendorf stellen „Teilstädte“ in Stadtrandlage mit nur geringem Bezug zur Innenstadt dar.

Auch wenn der Wohnungsbestand in Cottbus zu 80 % aus industriellem Wohnungsbau besteht, weisen die einzelnen Stadtteile deutlich unterschiedliche Erscheinungsbilder auf. Während die Stadtteile Mitte, Ströbitz und Spremberger Vorstadt durch Bautypologien verschiedener Baualter (Blockrandbebauung der Gründerzeit, Zeilenbebauung der 1950er Jahre, Geschosswohnungsbau der 1970/80er Jahre, Einzelhausbebauung unterschiedlichen Baualters, z.T. ergänzt durch Wohnungsneubau) geprägt sind, ist das Erscheinungsbild in den Stadtteilen Sandow, Sachsendorf und Neu-Schmellwitz geprägt vom industriellen Wohnungsbau. Die Großsiedlungen Neu-Schmellwitz und Sachsendorf stellen keinen Bezug zur umgebenden kleinmaßstäblichen Bebauung her. Im Zuge des Stadtumbaues sind hier bereits umfangreiche Rückbaumaßnahmen erfolgt, weitere Rück-

baumaßnahmen in Neu-Schmellwitz stehen unmittelbar bevor. Insbesondere im Stadtteil Sandow, welcher durch die Lage zur Innenstadt und der Spree über sehr gute Lagepotenziale verfügt, wirkt sich der Bestand an nahezu ausschließlich gleicher Bautypen (P2), wenn auch in unterschiedlichen Bebauungsstrukturen, negativ auf das Erscheinungsbild aus.

Weitere bedeutende Stadtraum prägende Elemente und Identifikationspunkte in Cottbus bilden u.a. die historische Altstadt mit ihren Kirchen, Plätzen und Promenaden sowie besondere Bauwerke bzw. Orte, wie der Spremberger Turm, das Staatstheater am Schillerplatz, das IKMZ - Universitätsbibliothek oder das Diesellochwerk am Amtsteich.

Geringfügige Nachteile in der Anbindung an das übergeordnete Straßennetz weisen neben den eingemeindeten Ortsteilen im Norden und Nordwesten lediglich die Stadtteile Schmellwitz und Ströbitz auf.

4.2 Wohnungswirtschaftliche Lagebewertung

Im vorangegangenen Abschnitt wurden die städtebaulichen Qualitäten der Stadt Cottbus bewertet und einzelnen räumlichen Teilbereichen zugeordnet. Die Bewertung aus Sicht des Wohnungsmarktes erfolgt anhand folgender Kriterien:

- Kleinräumige Wanderungen
- Verteilung der Preissegmente
- Leerstandsschwerpunkte
- Verteilung der Altersstruktur

Die **Wanderungen** bilden eine wesentliche Grundlage für die Beurteilung eines Standortes hinsichtlich seiner Wohnattraktivität. Dabei lässt sich anhand der statistischen Daten zwischen der Attraktivität von Außen durch Außenwanderung und der Attraktivität von Innen (Binnenwanderungen) unterscheiden. Einige Aspekte hierzu sind:

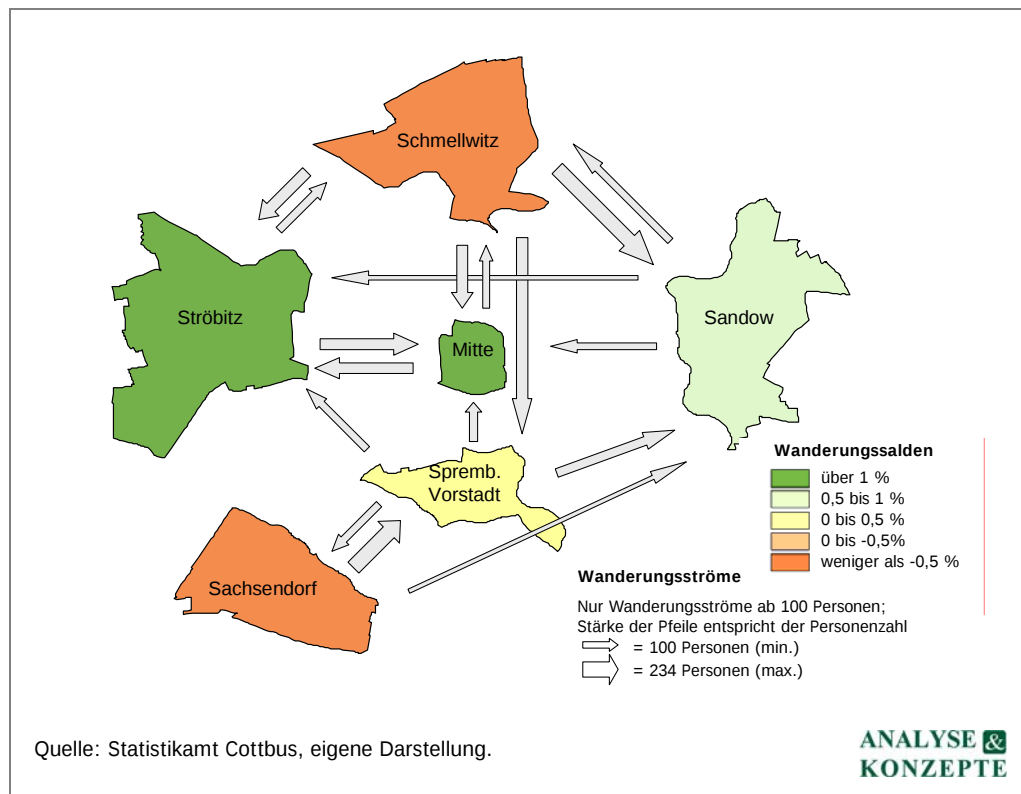
- Alle Stadtteile in Cottbus haben hinsichtlich der Außenwanderung mehr Wegzüge als Zuzüge zu verzeichnen.
- Während der Stadtteil Mitte einen hohen Anteil an Wegziehenden aufweist, kommen dort auch ebenso viele Zuziehende hinzu. Damit hat Mitte insgesamt die höchste Fluktuation zu verzeichnen. Diese Fluktuation wird - wie auch in anderen Stadtteilen, wie z. B. Ströbitz - zu einem wesentlichen Teil durch die Gruppe der sehr mobilen Studenten erzeugt.
- Ströbitz und Sandow weisen in Bezug auf die Außenwanderungen ebenfalls eine hohe Fluktuation auf, d. h. Bewohner von außerhalb ziehen häufig in diese Stadtteile. Ebenso viele verlassen die Stadt aber auch wieder von Ströbitz und Sandow.
- In Bezug auf die Binnenwanderungen haben die Plattenbaustandorte Schmellwitz und Sachsendorf stärkere negative Salden als andere Stadtteile. Dies zeigt zum einen eine Verschiebung der Nachfrage, zum anderen beinhaltet dies rückbaubedingte Umzüge.

- Die Wanderungssalden der Binnenwanderungen zeigen für die dörflich geprägten Stadtteile überdurchschnittliche Wanderungsgewinne, dies betrifft insbesondere Branitz, Saspow und Sielow.

Bei der Aufschlüsselung der Binnenwanderungen zeigen sich die Gewinner und Verlierer unter den Stadtteilen:

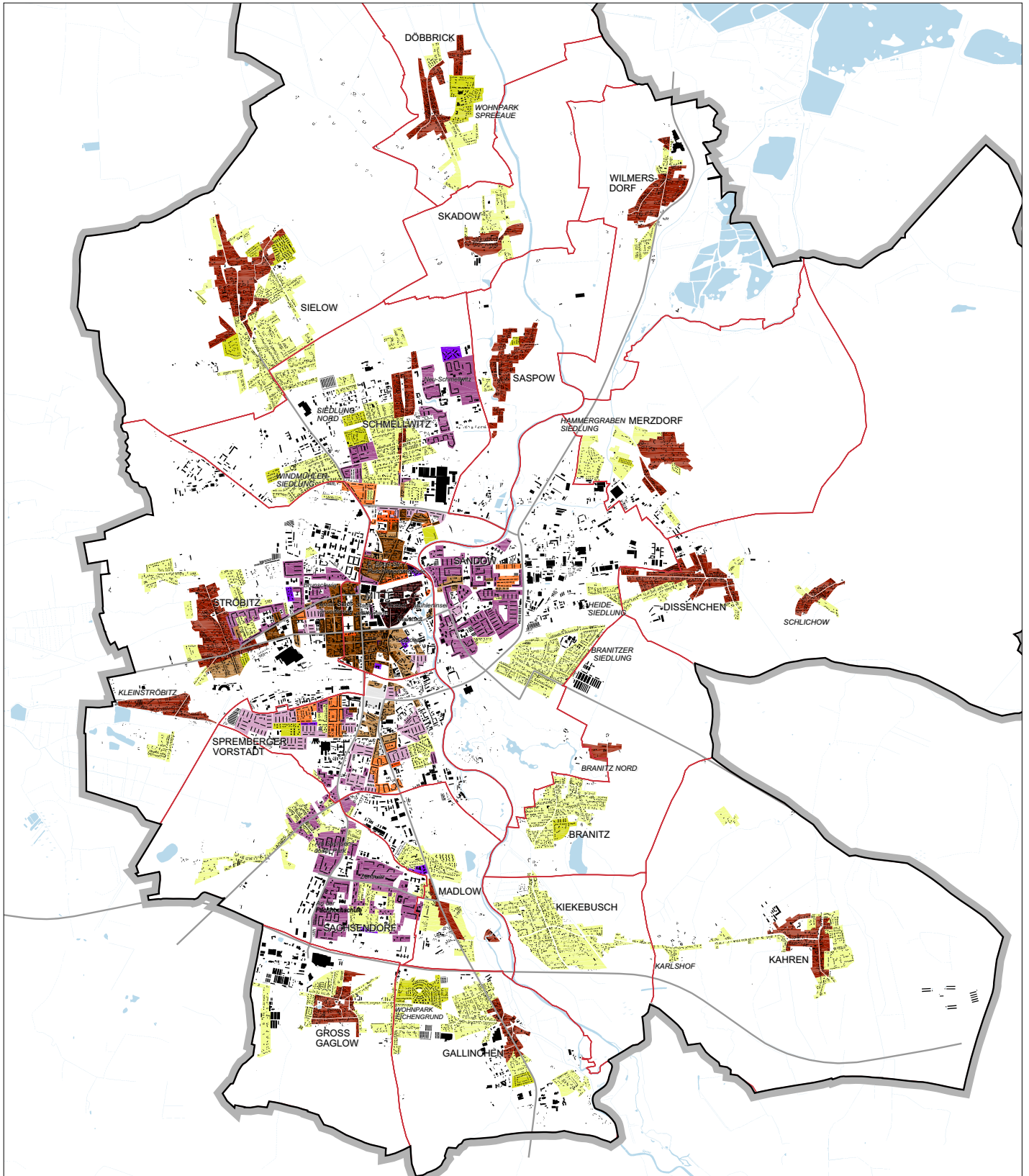
- Während Ströbitz, Mitte, Sandow und die Spremberger Vorstadt positive Wanderungssalden verzeichnen, sind diese bei Schmellwitz und Sachsendorf negativ.
- Innerhalb dieses Beziehungsgeflechts der Stadtteile zeigt sich die hohe Attraktivität von Mitte und Ströbitz, die aus verschiedenen Stadtteilen Zuwanderung erfahren.
- Auffällig sind die Wanderungsbewegungen aus den Plattenbaustandorten Sachsendorf in Richtung Spremberger Vorstadt und Schmellwitz in Richtung Sandow und Spremberger Vorstadt.

Abb. 20 Binnenwanderungsströme 2005-2007



Der Cottbuser Wohnungsmarkt ist hinsichtlich der Wohnqualitäten sehr ausdifferenziert. Wie sich bereits anhand der Wanderungsbewegungen andeutet, gibt es eine relativ hohe Nachfrage in den zentrumsnahen Stadtteilen. Weitere Hinweise geben die Bautypen und die Mietpreise, die kleinräumig analysiert und in Abhängigkeit drei Preissegmenten zugeordnet worden sind (vgl. Kap. 1.4). Die räumliche Zuordnung erfolgt anhand der nachfolgenden Analysekarte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Übergänge zwischen den räumlichen Teilbereichen fließend sind und keine straßengenaue Zuordnung erfolgt ist.

Plankarte 1 Strukturräumliche Analyse



Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus

Stand: Aug. 09
ohne Maßstab

Bebauungs- und Siedlungstypologie

	historische Innenstadt		Zeilenbebauung der 1920er, 1930er und 1940er Jahre		Ein- und Zweifamilienhaus-Bebauung		Hauptstraßen
	überwiegend Blockrandbebauung der Gründerzeit		Zeilenbebauung der 1950er und 1960er Jahre		Ein- und Zweifamilienhaus-Bebauung seit den 1990er Jahren		Stadtteil
	Villenbebauung der Gründerzeit		Geschosswohnungsbau der 1970er und 1980er Jahre		dörfliche Bebauungsstrukturen		Stadtgrenze
	heterogene, geschlossene Bebauung		Geschosswohnungsbau ab den 1990er Jahren		heterogene, offene Bebauung		

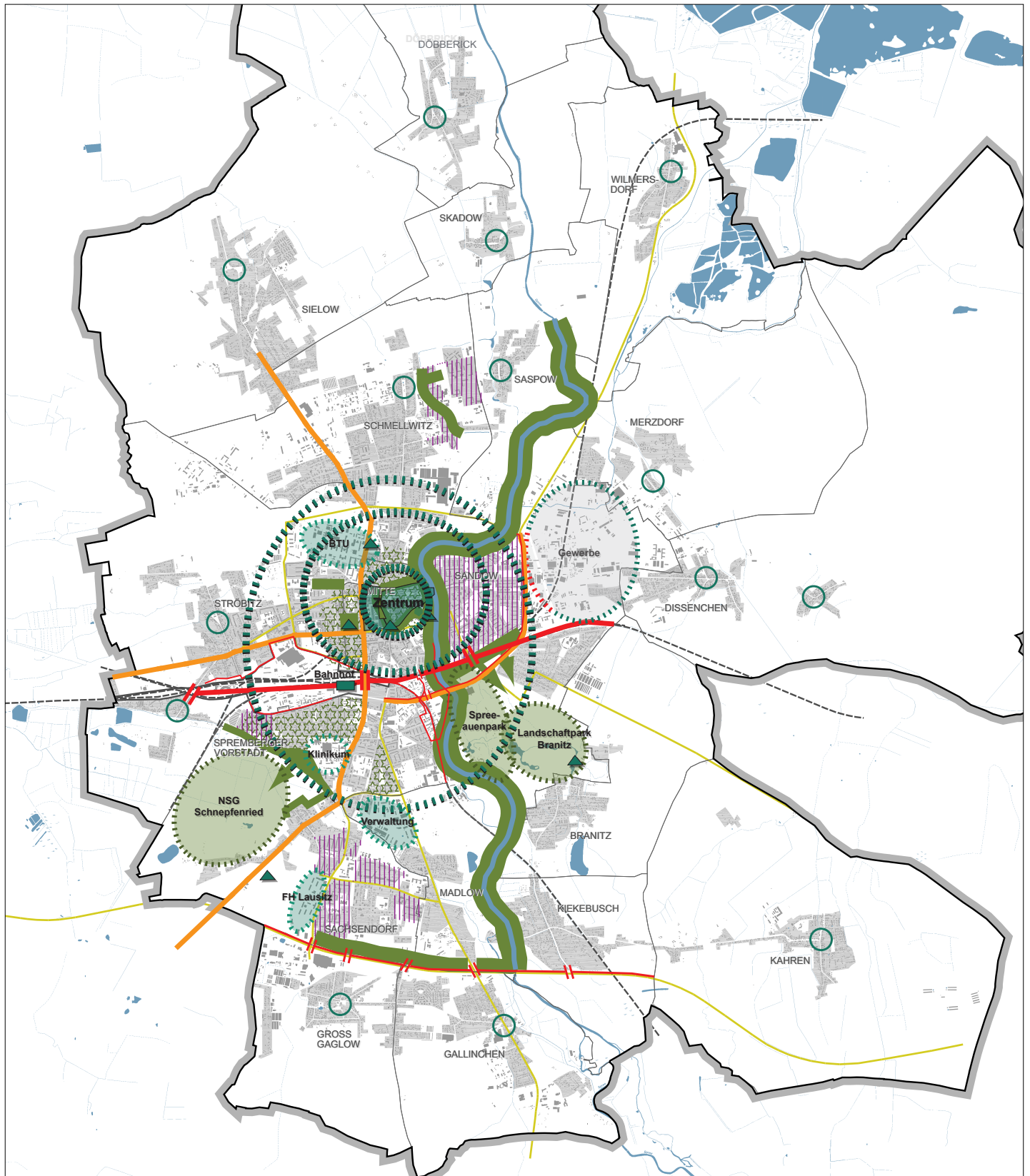


Stadtverwaltung Cottbus - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

ANALYSE &
KONZEPTE

GRUPPE PLANWERK
Stadtplaner Architekten Ingenieure

Plankarte 2 Stadträumliche Analyse



Zielgruppenorientierte Wohnversorgung in der Stadt Cottbus

Stand: Aug. 09
ohne Maßstab

Lage - Stadträumliche Aspekte

-  Zentrum, engerer Zentrumsbereich, weiterer Zentrumsbereich
-  wichtiger Verkehrsraum
-  größerer Arbeitgeber
-  identitätsstiftendes, prägnantes Bauwerk
-  Ortskerne
-  besonderer Landschaftsraum
-  städtisch bedeutender Park bzw. Grünzug
-  in sich stabiles, attraktives Wohnquartier
-  Bruch in der Nutzungsstruktur
-  Verkehrslärm belastete Räume
-  stadträumliche Barriere mit Querung
-  Wohnquartier mit überwiegend gleichen Bautypen / Baustrukturen

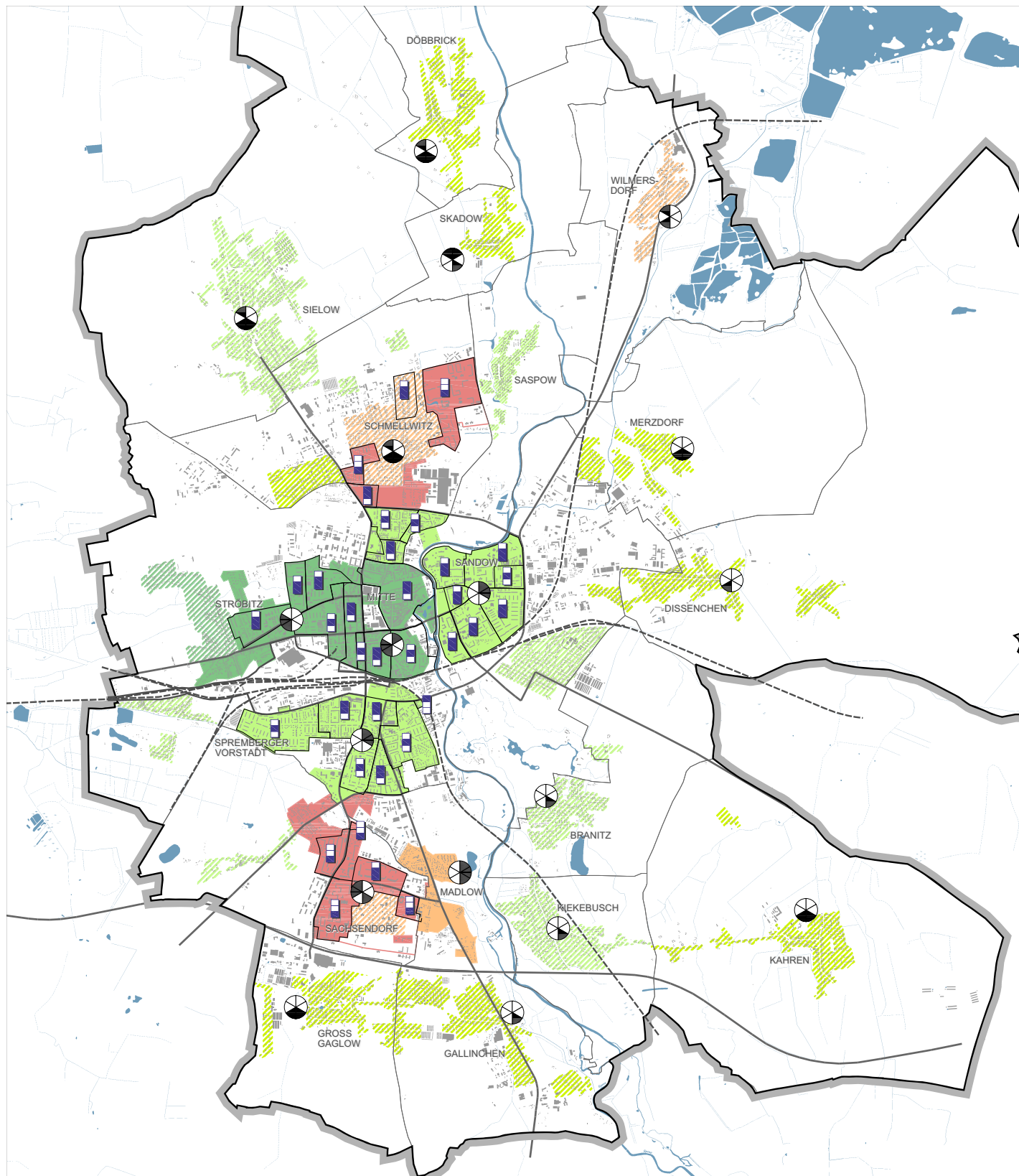


Stadtverwaltung Cottbus - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

ANALYSE &
KONZEPTE

GRUPPE PLANWERK
Stadtplaner Architekten Ingenieure

Plankarte 3 Wohnungsmarktanalyse



Zielgruppenorientierte Wohnversorgung in der Stadt Cottbus

Stand: Aug. 09
ohne Maßstab

Makro-Lage

(auf Basis von Wanderungsbewegungen und Preissegmenten)

- gut
- eher gut
- mittel
- eher einfach
- einfach

Preissegmente

- preiswert
- mittelpreisig
- höherpreisig

Altersstruktur

(überdurchschnittliche Anteile)

- bis 18 Jahre
- 18-30 Jahre
- 30-45 Jahre
- über 80 Jahre
- 65-80 Jahre
- 45-65 Jahre

Stadtteil

Stadtgrenze



Stadtverwaltung Cottbus - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

ANALYSE & KONZEPTE

GRUPPE PLANWERK
Stadtplaner Architekten Ingenieure