



Foto: eG Wohnen

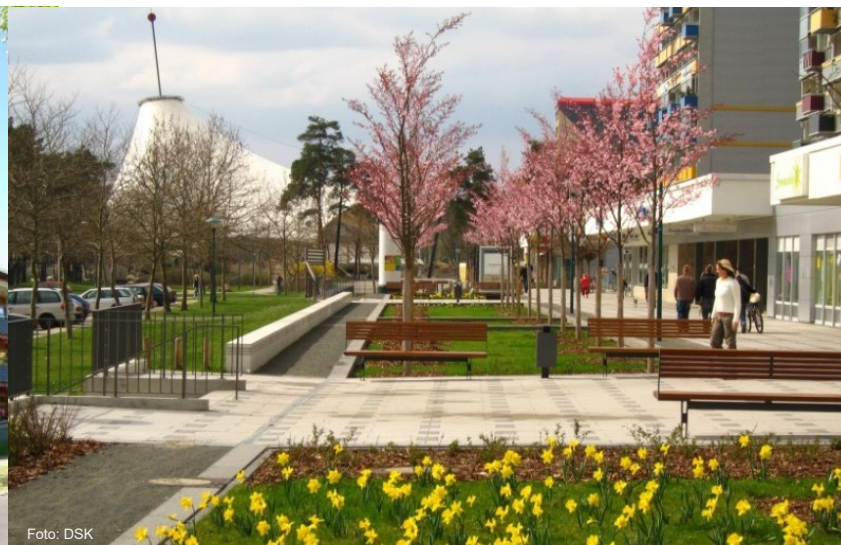


Foto: DSK



Foto: GWC

# Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung in Cottbus/Chóšebuz - Ausgewählte Zwischenergebnisse -

Annamaria Deiters-Schwedt, empirica ag



Foto: GWC



Foto: eG Wohnen



# Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung in Cottbus/Chóšebuz

ausgewählte Zwischenergebnisse

## Inhalte

1. Hintergrund
2. Aktuelle Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt in Cottbus/Chóšebuz
3. Zukünftige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Cottbus/Chóšebuz
4. Handlungsfelder

# Hintergrund – wer ist empirica?

## empirica

- Unabhängiges Forschungs- und Beratungsunternehmen
- Gründung 1990, 30 Mitarbeiter
- Unternehmenssitze: Berlin, Bonn, Leipzig
- Schnittstelle zwischen Forschung, Praxis und Politik
- Öffentliche und private Auftraggeber
- Empirische Sozialforschung aus Ökonomie, Geographie, Planung

### Im Auftrag der Stadt:

Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus/ Chósebuz



Regionen/ Städte/ Quartiere



Wohnungsmarkt

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025  
Grundlagen für Berlins Wohnungspolitik



Immobilienmärkte und -standorte



Prozessbegleitung



Datenbanken

Wirtschafts- und Sozialforschung

# Hintergrund:

## Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung



Stadtverordnetenversammlung  
Cottbus / Chósebusz

**Antrag**  
Antrags-Nr.: 007/19  
 öffentlich  nichtöffentlich

Antragsteller: Stadtverordneter Eberhard Richter (im Auftrag des Ausschusses für Soziales, Gleichstellung und Rechte der Minderheiten)  
Antragsdatum: 07. Februar 2019

Beratungsfolge:	Datum	Datum
<input type="checkbox"/> Dienstberatung Rathausspitze		<input type="checkbox"/> Umwelt
<input type="checkbox"/> Haushalt und Finanzen		<input type="checkbox"/> Hauptausschuss
<input type="checkbox"/> Recht, Sicherheit, Ordnung und Petitionen		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung
<input type="checkbox"/> Wirtschaft, Bau und Verkehr		<input type="checkbox"/> Ortsbeiräte/Ortsbeirat
<input type="checkbox"/> Bildung, Schule, Sport u. Kultur		<input type="checkbox"/> JHA
<input type="checkbox"/> Soziales, Gleichst. u. Rechte d. Minderh.	06.02.19	

**Antragsgegenstand:**  
Erarbeitung eines Konzeptes zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung

Stadtverordnetenversammlung  
Cottbus / Chósebusz

**Antrag**  
Antrags-Nr.: 008/19  
 öffentlich  nichtöffentlich

Inhalt des Antrages:  
Die Stadtverordnetenversammlung  
1. Die Stadtverordnetenversammlung wird beauftragt, ein Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung zu erarbeiten. Das Konzept soll im 4. Quartal 2020 fertiggestellt sein.  
2. Das Konzept soll die Aspekte der bedarfsgerechten Wohnraumversorgung berücksichtigen.  
3. Das Konzept soll im 4. Quartal 2020 im 1. Quartal 2021 in der Stadt Cottbus erarbeitet werden.

Antragsteller: DIE LINKE  
Antragsdatum: 12. Februar 2019

Beratungsfolge:	Datum	Datum
<input type="checkbox"/> Dienstberatung Rathausspitze		<input type="checkbox"/> Umwelt
<input type="checkbox"/> Haushalt und Finanzen		<input checked="" type="checkbox"/> Hauptausschuss
<input type="checkbox"/> Recht, Sicherheit, Ordnung und Petitionen		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung
<input type="checkbox"/> Wirtschaft, Bau und Verkehr		<input type="checkbox"/> Ortsbeiräte/Ortsbeirat
<input type="checkbox"/> Bildung, Schule, Sport u. Kultur		<input type="checkbox"/> JHA
<input type="checkbox"/> Soziales, Gleichst. u. Rechte d. Minderh.		

**Antragsgegenstand:**  
Schaffung von Voraussetzungen zur Sicherung bedarfsgerechter Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus

Unterschrift Antragstellerin

**Beschlussniederschrift**  
Gremium:  HA  SIVV  
 einstimmig  mit Stimmenmehrheit  
 laut Antragsvorschlag  
 mit Veränderungen ( siehe Niederschrift )

**Inhalt des Antrages:**  
Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:  
Die Stadtverwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob für Cottbus eine analoge bzw. angeglichene Anwendung des „Münsteraner Modells“ von 2014 sinnvoll ist.

André Kaun

**Beschlussniederschrift**  
Gremium:  HA  SIVV  
 einstimmig  mit Stimmenmehrheit  
 laut Antragsvorschlag  
 mit Veränderungen ( siehe Niederschrift )

**Beschluss-Nr.:**  
Tagung am: TOP:  
Anzahl der Ja-Stimmen:  
Anzahl der Nein-Stimmen:  
Anzahl der Stimmenthaltungen

- Antrag (Nr. 007/2019) zur Erarbeitung eines Konzeptes zur **Bedarfsgerechten Wohnraumversorgung** in Cottbus
- Antrag (Nr. 008/2019) Schaffung von Voraussetzungen zur Sicherung bedarfsgerechter Wohnraumversorgung – **Prüfung „Münsteraner Modell“**

→ Konzept im April 2020 beauftragt – empirica Berlin

- Quantitative Bestandaufnahme Wohnungsmarkt: abgeschlossen
- Qualitative Bestandaufnahme (Expertengespräche, Vor-Ort-Erhebungen): abgeschlossen
- Quartiersbezogene (teilräumliche) Betrachtung: in Arbeit
- Barrierefreies Wohnen, Baulandmodell, Soziale Wohnraumversorgung, wohnungspolitische Instrumente: Dialog mit Fraktionen sowie Fachvertretern am 01.02.2021, 30.03.2021, 11.05.2021 und am 25.05.2021

**Handlungsempfehlungen: IV. Quartal 2021**

# Wohnstandort Cottbus/ Chósebuz

aktuelle Rahmenbedingungen



Foto: GWC



Foto: eG Wohnen



Foto: GWC



Foto: GWC



Foto: GWC



Foto: eG Wohnen



Foto: GWC



Foto: GWC



Foto: eG Wohnen

- Bevölkerungsentwicklung in den letzten zehn Jahren weitgehend stabil
- 98.665 Menschen leben derzeit in der Stadt
- 55.300 Haushalte
- 59.942 Wohnungen einschl. Wohnheime
- Leerstand 2019 2.950 WE,  
Quote über zehn Jahre gesamtstädtisch recht konstant 5%  
(GWC 6,5%, eG Wohnen 13,4%)

Quelle: Stadt Cottbus/Chósebuz 2019/2020 - Stadtumbaumonitoring, Berechnungen, GWC

# Wohnstandort Cottbus/ Chóšebuz

## Rahmenbedingungen



- **Angebotsmieten (Nettokaltmiete)**
  - in Mehrfamilienhäusern (MFH) aller Baujahre mittlere 50% **zwischen 5,00€/m<sup>2</sup> und 6,50€/m<sup>2</sup>**
  - in Mehrfamilienhäusern (MFH) Neubau mittlere 50% **zwischen 9,00€/m<sup>2</sup> und 10,00€/m<sup>2</sup>**
- Rückgang der miet- und belegungsgebundenen Wohnungen (ohne Maßnahmen) bis 2035 von 1.260 auf 0, aber:
  - Anzahl Wohnungen **bis 4,60€/m<sup>2</sup>** (Nettokaltmiete)
    - eG Wohnen: ca. 500 sofort vermietbar
    - GWC: ca. 150 sofort vermietbar
- **Angebotskaufpreise** mittlere 50%
  - für Ein- und Zweifamilienhaus (EZFH) aller Baujahre zwischen 155.000€ und 375.000€
  - für Ein- und Zweifamilienhaus (EZFH) Neubau zwischen 234.000€ und 290.000€

Quelle: empirica Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de); eG Wohnen, GWC



Foto: GWC



Foto: GWC



Foto: GWC



Foto: GWC



Foto: GWC



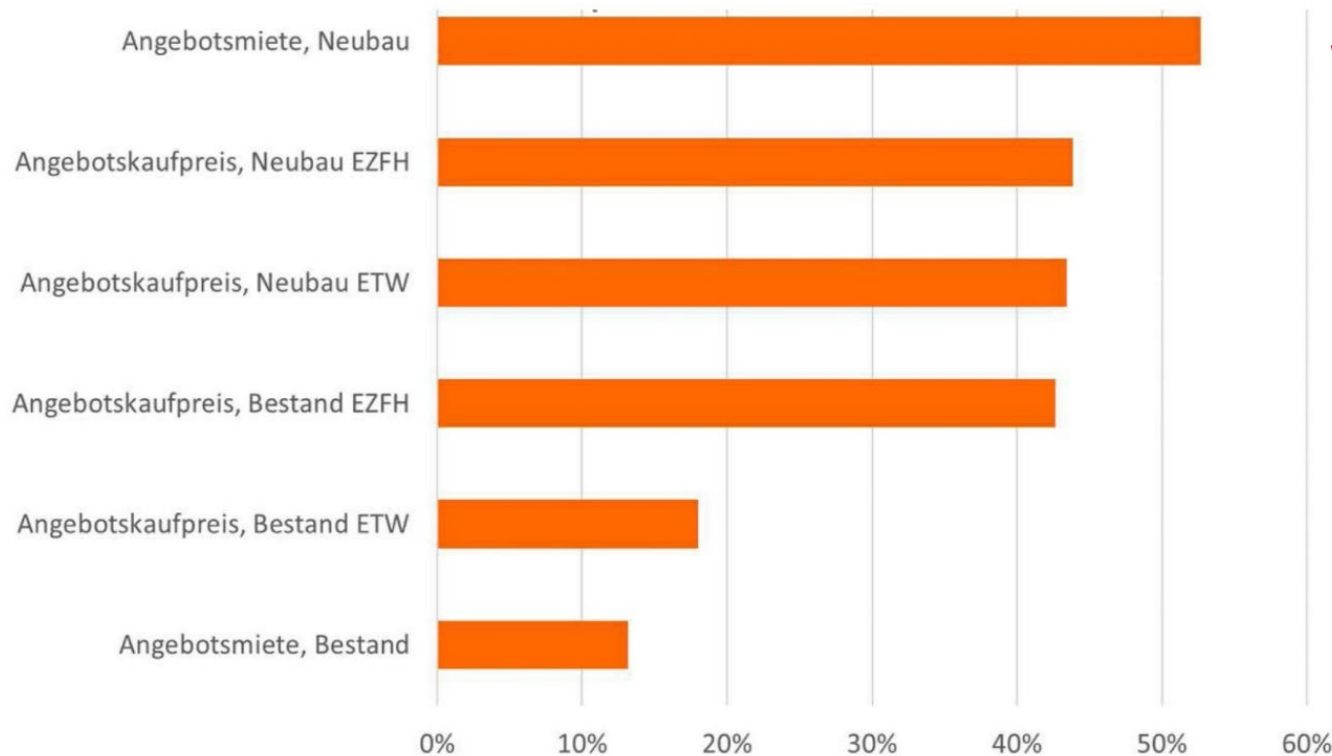
Foto: GWC

# Wohnstandort Cottbus/ Chósebuz

## Rahmenbedingungen



### Veränderungen Angebotsmieten und –kaufpreise im Zeitraum 2012-2020



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdatenbank)

### Wohnungsangebot

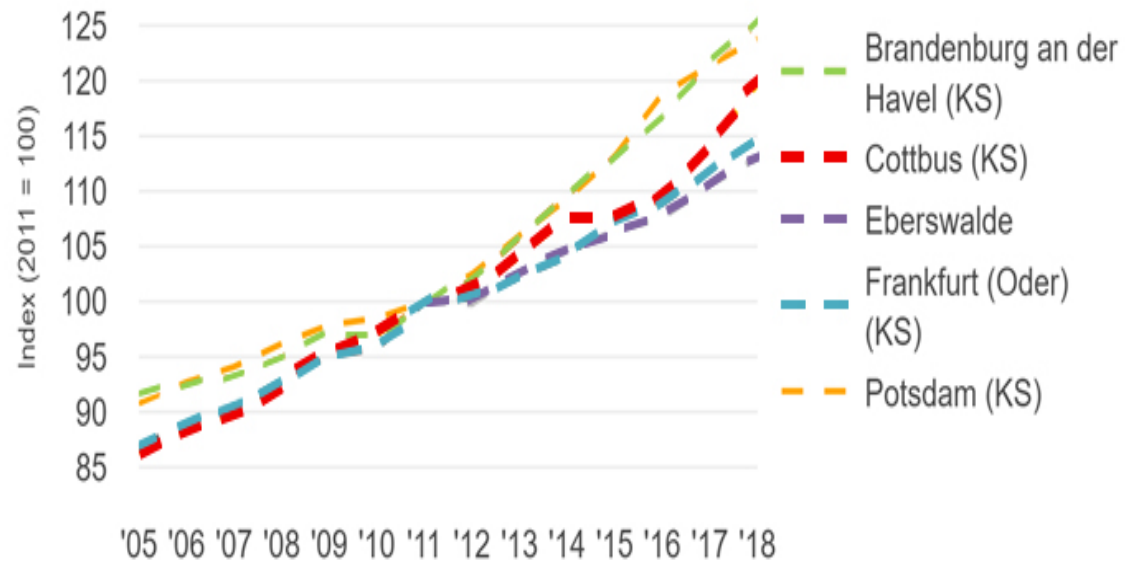
- Höchste Preisanstiege im Neubau sowie bei Ein- und Zweifamilienhäusern (auch im Bestand)
- Preisanstiege im Neubau durch Kostensteigerungen (Grundstückspreise, Baukosten), aber auch Nachfrage nach höheren Qualitäten
- 56% aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stammen aus den Jahren 1950 bis 1989
- Darunter relativ viele kleine Wohnungen



# Wohnstandort Cottbus/ Chóšebuz

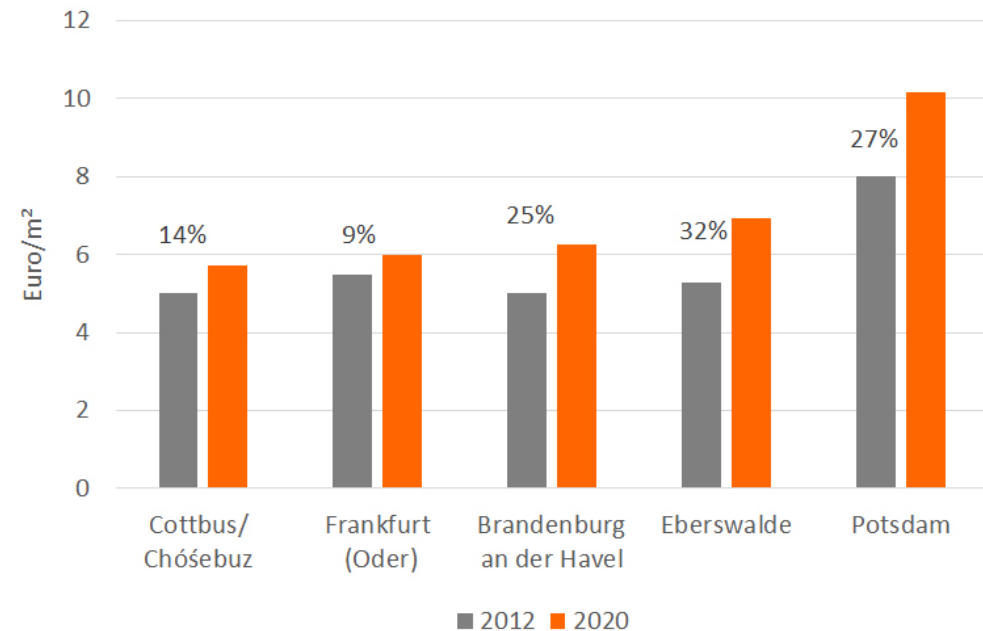
## Rahmenbedingungen

### Haushalts-Jahres-Netto-Einkommen im Städtevergleich



Quellen: empirica regio (© Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder"; © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>); © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

### Mietenentwicklung im Städtevergleich



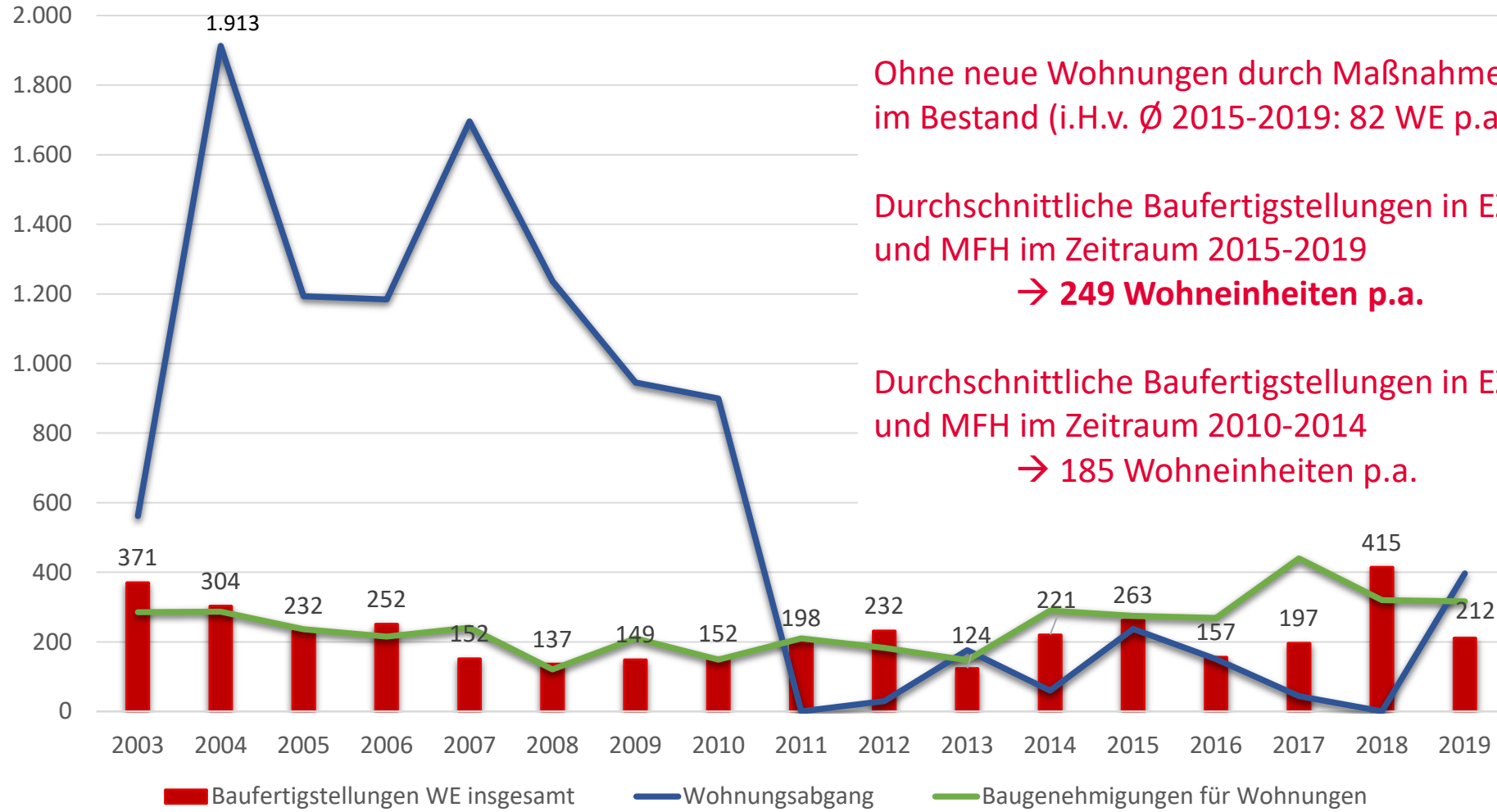
Quelle: empirica regio (© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)





# Wohnstandort Cottbus/ Chósebuz

## Neubautätigkeit und Rückbau



Ohne neue Wohnungen durch Maßnahmen im Bestand (i.H.v. Ø 2015-2019: 82 WE p.a.):

Durchschnittliche Baufertigstellungen in EZFH und MFH im Zeitraum 2015-2019

→ 249 Wohneinheiten p.a.

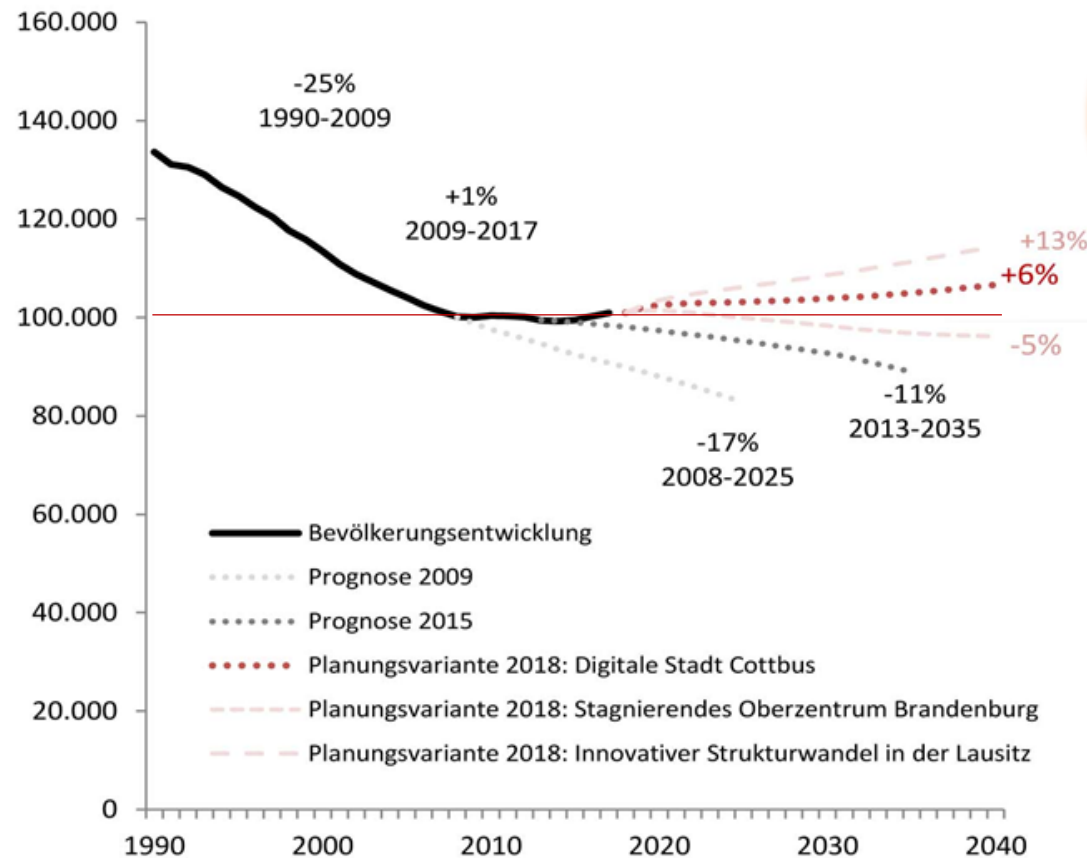
Durchschnittliche Baufertigstellungen in EZFH und MFH im Zeitraum 2010-2014

→ 185 Wohneinheiten p.a.

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Cottbus/Chósebuz 2003-2019, Stadtumbaumonitoring

# Bevölkerungsprognose 2040

## Zukünftige Entwicklung (Gesamtstadt)



Quelle: Bevölkerungsprognose Stadt Cottbus 2018-2040, Dr. Lebhart

### Innovativer Strukturwandel in der Lausitz

115 T EW

- Strukturentwicklung in der Lausitz durch finanzielle und strukturpolitische Maßnahmen untersetzt
- Durch wirtschaftliche Wachstumsverstärkung entstehen hochwertige Arbeitsplätze
- Höhere Wanderungsintensität aus dem Ausland und aus anderen Kommunen

### Digitale Stadt Cottbus/Chósebuz

107 T EW

- Steigerung der Standortattraktivität durch Digitalisierungsstrategie
- Partielle Umsetzung querschnittsorientierter Maßnahmen im Zuge der Strukturentwicklung
- Bevölkerungszuwachs durch den Zuzug aus dem In- und Ausland und stärker akzentuierte innerdeutsche Wanderungsdynamik

### Stagnierendes Oberzentrum in Brandenburg

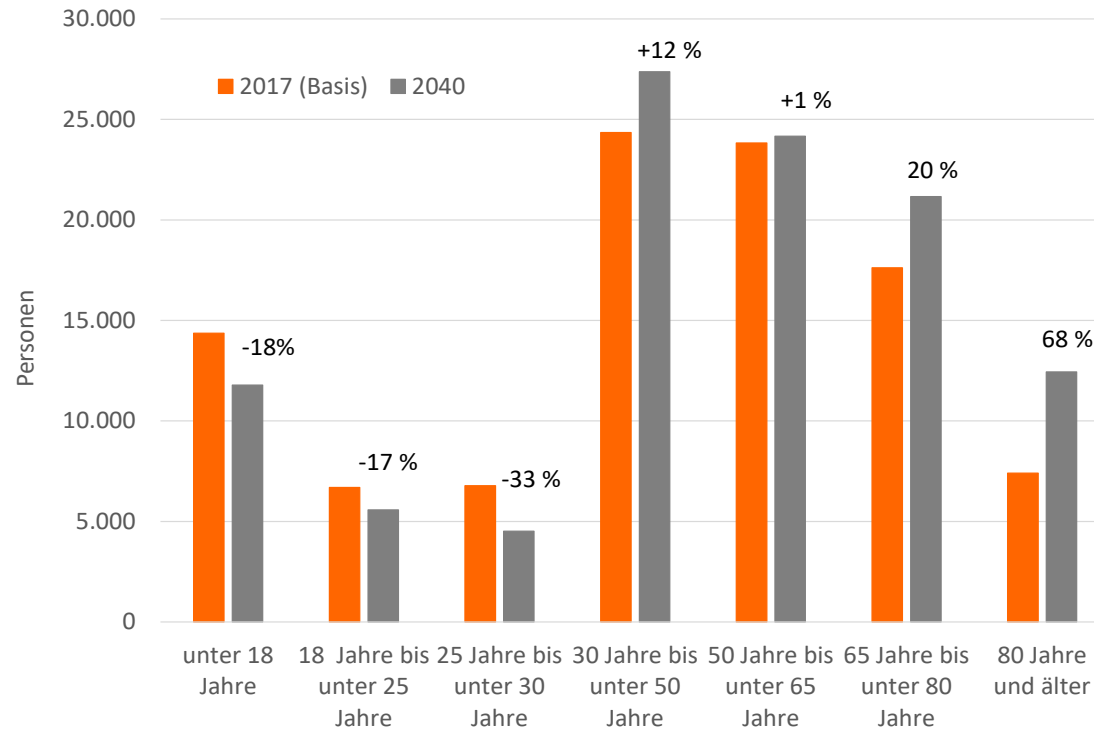
96 T EW

- Raumordnungspolitische Akzente und lokale Strategien nur bedingt erfolgreich umgesetzt
- Attraktivitätsverlust durch angespannten Arbeitsmarkt und wirtschaftliche Entwicklung stockt durch krisenbehafteten Strukturentwicklung
- Wanderungsintensität durch verminderte Zuzüge aus dem In- und Ausland und erhöhten Wegzügen gekennzeichnet



# Bevölkerung nach Alter (2017 vs. 2040)

zukünftige Entwicklung



Quelle: Prognose Stadt Cottbus/Chósebuz (Variante digitale Stadt Cottbus), Darstellung empirica

## 65 Jährige und Ältere

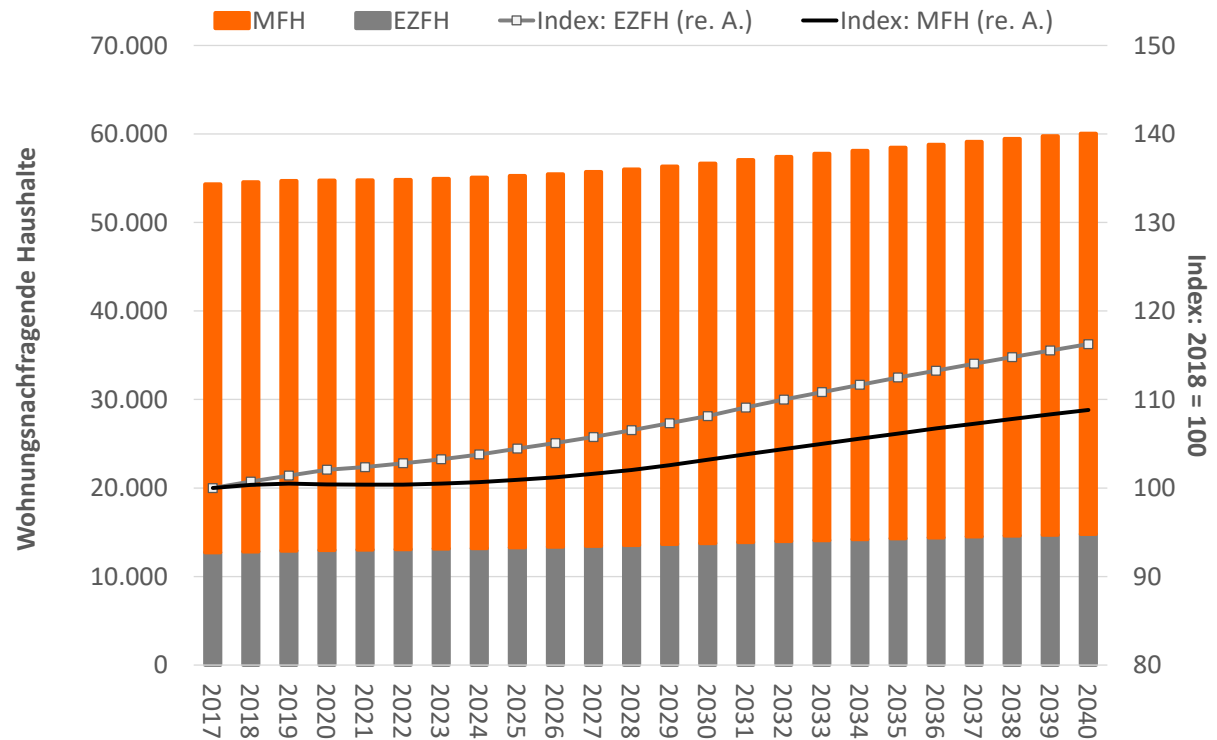
- 2017 (Basis)  
25.030 Personen  
Bevölkerungsanteil: 25 %
- 2040  
33.600 Personen  
Bevölkerungsanteil: 31 %
- 2017 (Basis) bis 2040
  - Unter 18 Jahre: -2.580 Personen (-18%)
  - 18 bis unter 25 Jahre: - 1.115 Personen (-17%)
  - 25 bis unter 30 Jahre: - 2.258 Personen (-33%)
  - 30 bis unter 50 Jahre: +3.027 Personen (+12%)
  - 50 bis unter 65 Jahre: + 337 Personen (+ 1%)
  - 65 bis unter 80 Jahre: +3.536 Personen (+20%)
  - 80 Jahre und älter: +5.035 Personen (+68%)

# Wohnungsnachfrageprognose

zukünftige Entwicklung



## Anzahl der wohnungsnachfragenden Haushalte bis 2040 (Prognose)



### Wohnungsnachfragende Haushalte

2017: 54.310  
2040: 60.050  
(+11% bzw. 5.740)

### Ein- und Zweifamilienhäuser

2017: 12.720  
2040: 14.790  
(+16% bzw. 2.070)

### Mehrfamilienhäuser

2017: 41.590  
2040: 45.260  
(+9% bzw. 3.670)

Quelle: Prognose (Variante Digitale Stadt) Stadt Cottbus/Chósebusz, Darstellung empirica

## Zwischenfazit zum Wohnungsmarkt

Bedarfe bis 2030



- Wohnungsneubaunachfrage **2017 bis 2030** (quantitative und qualitative Nachfrage)
  - 1.140 WE in EZFH → 95 WE p.a. . (Ø 2015-19 88 WE)
  - 1.690 WE in MFH → 141 WE p.a. (Ø 2015-19 161 ohne bzw. 243 mit neuen Wohnungen durch Maßnahmen im Bestand)

# Zwischenfazit zum Wohnungsmarkt

## Handlungsfelder



- Cottbus als **einziges Oberzentrum** für den Süden Brandenburgs
- **Zentrale Funktion** im Strukturentwicklungsprozess
- Einwohnerzahl der letzten 10 Jahre weitgehend **stabil**
- **Herausforderungen als wachsende Stadt:** Voraussetzungen auf der Angebotsseite für Wachstum schaffen – Flächen und nachfragegerechte Wohnangebote



- **Zentrale Handlungsfelder:**

- **Neubaubedarf**
- **Bestandsentwicklung und Leerstand**
- **Zielgruppenspezifische Handlungsbedarfe**

# Zwischenfazit zum Wohnungsmarkt

## Leerstand



- **Leerstand und Wohnungsnachfrage passen nur bedingt zusammen** (Wohnungsgrößen, Ausstattung, ...)
- **Leerstandkonzentration** auf nicht oder nur teilweise modernisierte Wohnungen sowie wenig attraktive Mikrolagen und Gebäudetypen
- **höchster Leerstand bei 1-Zi.-Wohnungen**, geringer bei 4-Zi.-Wohnungen
- **Rückbau von nicht mehr marktgängigen Objekten**, Schwerpunkt bei kleinen Wohnungen



# Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt (2017 vs. 2040)

zukünftige Entwicklung

Haushaltstyp		Wohnungsnachfrage			Wohnungsgröße			Ein-/Zwei-familienhaus	Sonderwohnformen
		Anteil 2017 <sup>1</sup>	Anteil 2040 <sup>1</sup>	Trend <sup>2</sup>	(sehr) klein	mittel	(sehr) groß		
1-Personen-Haushalt	unter 30 Jahre	7%	5%	↘	++	o	-	-	+
	30 bis unter 65 Jahre	26%	27%	↗	++	++	o	-	-
	65 bis unter 80 Jahre	12%	13%	↗	+	++	o	-	o
	80 Jahre und älter	5%	8%	↗↗	+	+	o	-	+
2-Personen-Haushalt	unter 30 Jahre	4%	2%	↘	+	++	o	o	-
	30 bis unter 65 Jahre	9%	10%	↗	o	++	+	+	-
	65 bis unter 80 Jahre	9%	9%	→	o	++	+	o	o
	80 Jahre und älter	4%	6%	↗	+	++	o	-	+
Paar mit Kind/ern		11%	9%	↘	-	++	++	+	-
Alleinerziehendes Elternteil		4%	3%	↘	+	++	o	o	-
Sonstige Haushalte		8%	8%	→	o	++	++	o	o

<sup>1</sup> = Anteil an allen Wohnungsnachfragern im Jahr 2017

<sup>2</sup> = Veränderung der Zahl der Wohnungsnachfrager 2017 - 2040

- ↗↗ Veränderung >50%
- ↗ Veränderung ]5%; 25%]
- ↘ Veränderung ]-5%; -25%]
- ↗ Veränderung ]25%; 50%]
- Veränderung ]-5%; 5%]
- ↘ Veränderung ]-25%; -50%]

Nachfrage der jeweiligen Wohnungsgröße durch den jeweiligen Haushaltstyp

- ++ Sehr hohe Nachfrage
- + Hohe Nachfrage
- o Mittlere Nachfrage
- Geringe Nachfrage

Quelle: Prognose Stadt Cottbus/Chósebuz (Variante digitale Stadt Cottbus), Berechnungen und Darstellung empirica



# Zwischenfazit zum Wohnungsmarkt

zielgruppenspezifische Handlungsbedarfe



- „Neues Wohnen“ - **Diversifizierung des Wohnungsangebots:**  
Erfordernis, Wohnungsbestand weiter zu verjüngen, zu modernisieren und qualitativ zu differenzieren
- **familiengerechte Angebote** schaffen
- **preisgünstige große Wohnungen** erhalten
- höherwertige Ein- und Zweifamilienhäuser mit großzügigen Parzellierungen
- wachsende Zahl Älterer:
  - Verbleib im angestammten Quartier unterstützen
  - Angebot barrierearmer/-freier Wohnungen und Kombination mit Hilfe im Bedarfsfall vergrößern
  - preisgünstige **barrierearme/-freie Wohnungen** schaffen
- universelles Design für alle
- Attraktivität für urbane Milieus erhöhen (Einwohner halten und neue gewinnen, Innenentwicklung)
- **höherwertige Wohnungen in Mehrfamilienhäusern** (Eigentum und Miete) schaffen
- **soziale Durchmischung** erhalten



# Potenzielle Instrumente für den Cottbuser Wohnungsmarkt

in der kommunalpolitischen Diskussion

## 1. Baulandpolitik

- **Baulandbereitstellung**
- **Strategische Bodenvorratspolitik**
- **Konzeptvergabe**
- Baulandmodell
- **Beteiligung an sozialen Folgekosten**

## 2. Wohnungsneubau

- Neubau von geförderten Wohnungen
- Festsetzung Flächen für den sozialen Wohnungsbau
- **Gezielte Mischung Wohnungstypologien**
- Städtebauliche Verträge
- Anreizstrukturen für Investoren
- **Innenentwicklung und Flächenaktivierung**
- **Qualität beim Neubau**

## 3. Bestandsentwicklung

- Belegungspolitik
- Sozialwohnungen im Bestand
- **Altersgerechter Umbau**
- Rückbau
- **Mietspiegel**

## 4. Zielgruppenspezifische Ansätze

- **Familien**
- Baugruppen
- **Ältere**
- **Quartierskonzepte**
- **Kosten der Unterkunft**

