

Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus/Chóšebuz



empirica



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Auftraggeber

Stadt Cottbus/Chósebus
Fachbereich Stadtentwicklung

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon +49 (0) 30 88 47 95-0
berlin@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Annamaria Deiters-Schwedt, Dr. Benjamin Otto, Markus Schmidt,
Prof. Dr. Harald Simons, Teresa Tonndorf

Projektnummer

2020004

Berlin, 1. Dezember 2021

Quellen Titelbild: Falcon Crest GmbH Hamburg (Luftbilder), Stadtverwaltung Cottbus (Fotos)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Hintergrund, Aufgabenstellung und Vorgehensweise	1
1.1	Hintergrund und Aufgabenstellung.....	1
1.2	Vorhandene konzeptionelle Grundlagen	2
1.3	Vorgehen bei der Konzepterstellung	7
2.	Aktuelle Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt in Cottbus	9
2.1	Nachfragesituation	9
2.1.1	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	9
2.1.2	Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen	12
2.1.3	Soziale Situation	22
2.2	Angebotssituation	31
2.2.1	Wohnungsangebot, Bautätigkeit und Leerstand	31
2.2.2	Mieten und Kaufpreise.....	37
2.2.3	Kosten der Unterkunft und belegungs- und mietpreisgebundene Wohnungen	42
2.3	Zwischenfazit.....	43
3.	Zukünftige Nachfrageentwicklung bis 2040	45
3.1	Grundlage: Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus.....	45
3.2	Entwicklung Gesamtstadt.....	47
3.2.1	Einwohner	47
3.2.2	Haushalte	49
3.2.3	Wohnungsnachfrage und Wohnungsneubaubedarf.....	51
3.3	Entwicklung in den Ortsteilen bis 2030.....	54
3.4	Zwischenfazit.....	65
4.	Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt in Cottbus	66
4.1	Überblick über Struktur der Zielgruppen heute und in Zukunft	66
4.2	Ein-Personen-Haushalte	71
4.3	Paare ohne Kinder	75
4.4	Haushalte mit Kindern.....	76
4.5	Sonstige Wohnungsnachfrager	79
4.6	Zwischenfazit.....	80
5.	Soziale Wohnraumversorgung in Cottbus.....	82
5.1	Definitionen.....	83
5.2	Wohnungsnachfrage einkommensschwacher Haushalte	86
5.3	Wohnungsangebot in Cottbus.....	87

5.4	Anmietungsstruktur günstiger Wohnungen	88
5.5	Abschätzung: Fehlende Wohnungen für einkommensschwache Haushalte	92
5.6	Zwischenfazit	95
6.	Weitere Wohnungsmarktsegmente	96
6.1	Wohnungen für Studierende	96
6.2	Mittel- und höherpreisige Mietwohnungsangebote	97
6.3	Eigentumswohnungen	101
6.4	Ein-/Zweifamilienhäuser	103
6.5	Barrierearme und barrierefreie Wohnungen	105
6.6	Zwischenfazit	107
7.	Wohnbauflächenpotenziale und Bilanzierung	109
7.1	Übersicht über vorhandene Flächenpotenziale	109
7.2	Bilanzierung von Neubaubedarf und Wohnbaupotenzialen	114
7.3	Bilanzierung unter Berücksichtigung von Leerstand und Rückbau	117
7.4	Zwischenfazit	119
8.	Exkurs: Das Instrument der Baulandmodelle	121
8.1	Ziele und Funktionsweise von Baulandmodellen	121
8.2	Erfahrungen aus drei Beispielen aus der Praxis	122
8.3	Übertragbarkeit auf Cottbus?	126
9.	Handlungskonzept für einen zukunftsgerichteten Wohnungsmarkt	128
9.1	Herausforderungen auf dem Cottbuser Wohnungsmarkt	128
9.2	Wohnungspolitische Handlungsfelder	132
9.2.1	Strategische Zielsetzung, Handlungsfelder und Instrumente	132
9.2.2	Handlungsfeld: Baulandpolitik	133
9.2.3	Handlungsfeld: Wohnungsneubau	135
9.2.4	Handlungsfeld: Bestandsentwicklung	139
9.2.5	Handlungsfeld: Zielgruppenspezifische Ansätze	142
9.2.6	Querschnittsinstrumente	147
10.	Ausblick	148
11.	Anhang	149
11.1	Vorhandene konzeptionelle Ziele der Wohnungsmarktentwicklung	149
11.2	Erläuterungen zur Methodik der Wohnungsnachfrageprognose	151
11.3	Steckbriefe der Ortsteile	155
11.3.1	Erläuterungen	155
11.3.2	Mitte	156
11.3.3	Sadow	159

11.3.4	Merzdorf.....	162
11.3.5	Dissenchen	165
11.3.6	Branitz	168
11.3.7	Kahren	171
11.3.8	Kiekebusch	174
11.3.9	Spremlberger Vorstadt.....	177
11.3.10	Madlow	180
11.3.11	Sachsendorf.....	183
11.3.12	Ströbitz	186
11.3.13	Groß Gaglow.....	189
11.3.14	Gallinchen.....	192
11.3.15	Saspow	195
11.3.16	Schmellwitz	198
11.3.17	Skadow	201
11.3.18	Sielow	204
11.3.19	Döbbrick	207
11.3.20	Willmersdorf	210
11.4	Weiterführende Informationen zum Baulandmodell Münster.....	213

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	ÜBERBLICK ÜBER DAS UNTERSUCHUNGSDESIGN	7
ABBILDUNG 2:	SVP-BESCHÄFTIGTE AM WOHN-/ARBEITSPLATZ IN COTTBUS	9
ABBILDUNG 3:	EINPENDLER UND AUSPENDLER NACH/AUS COTTBUS	10
ABBILDUNG 4:	HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN IN COTTBUS IM VERGLEICH	12
ABBILDUNG 5:	HAUSHALTE UND BEVÖLKERUNG IN COTTBUS (2010 BIS 2019)	13
ABBILDUNG 6:	WANDERUNGSSALDEN IN COTTBUS NACH ZIEL/HERKUNFT	14
ABBILDUNG 7:	WANDERUNGSSALDEN IN COTTBUS NACH STAATZUGEHÖRIGKEIT	15
ABBILDUNG 8:	WANDERUNGSSALDEN IN COTTBUS NACH ALTERSKLASSEN	16
ABBILDUNG 9:	WANDERUNGSSALDO COTTBUS MIT DEM UMLAND NACH ALTERSKLASSEN	17
ABBILDUNG 10:	BEVÖLKERUNG IN COTTBUS NACH ALTERSGRUPPEN 2019	18
ABBILDUNG 11:	BEVÖLKERUNG IN COTTBUS NACH ALTERSGRUPPEN	19
ABBILDUNG 12:	BEVÖLKERUNG IN DEN ORTSTEILEN IN COTTBUS (2019)	20
ABBILDUNG 13:	ALTERSSTRUKTUR DER BEVÖLKERUNG IN DEN ORTSTEILEN IN COTTBUS (2019)	22
ABBILDUNG 14:	ARBEITSLOSIGKEIT IN COTTBUS	24
ABBILDUNG 15:	PERSONEN IN BEDARFGEMEINSCHAFTEN NACH SGB II (ALG II)	25
ABBILDUNG 16:	BEDARFGEMEINSCHAFTEN (BG) NACH HAUSHALTSTYP	26
ABBILDUNG 17:	WOHNGELDEMPFÄNGER IN COTTBUS	27
ABBILDUNG 18:	GRUNDSICHERUNG NACH SGB XII (2010 BIS 2018)	28
ABBILDUNG 19:	EMPFÄNGER VON LAUFENDER HILFE ZUM LEBENSUNTERHALT UND LEISTUNGEN NACH DEM ASYLBEWERBERLEISTUNGSGESETZ	29
ABBILDUNG 20:	ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDS	32
ABBILDUNG 21:	BAUALTER DES WOHNUNGSBESTANDS IN WOHN- UND NICHTWOHNGEBÄUDEN (ZENSUS 2011)	33
ABBILDUNG 22:	WOHNUNGSGRÖßEN IN COTTBUS UND VERGLEICH (ZENSUS 2011)	33
ABBILDUNG 23:	WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT	34
ABBILDUNG 24:	WOHNUNGSLEERSTAND IN COTTBUS	35
ABBILDUNG 25:	BEISPIELE FÜR GEBÄUDETYPEN MIT HÖHEREM LEERSTANDSRISIKO	36
ABBILDUNG 26:	ANGEBOTSMIETEN IN MFH, ALLE BAUJAHRE IM STÄDTEVERGLEICH	37

ABBILDUNG 27:	ANGEBOTSMIETEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN (ALLE BAUJAHRE)	38
ABBILDUNG 28:	ANGEBOTSMIETEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN IM NEUBAU	39
ABBILDUNG 29:	ANGEBOTSKAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN, ALLE BAUJAHRE	39
ABBILDUNG 30:	ANGEBOTSKAUFPREISE FÜR NEU GEBaute EIGENTUMSWOHNUNGEN (ERSTBEZUG)	40
ABBILDUNG 31:	ANGEBOTSKAUFPREISE FÜR EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER, ALLE BAUJAHRE	41
ABBILDUNG 32:	VERÄNDERUNGEN DER ANGEBOTSMIETEN UND ANGEBOTSKAUFPREISE IN COTTBUS IM VERGLEICH, 2012-2020	41
ABBILDUNG 33:	BEVÖLKERUNGSPROGNOSEN STADT COTTBUS (PLANUNGSVARIANTEN)	46
ABBILDUNG 34:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN COTTBUS UND PROGNOSE BIS 2040	47
ABBILDUNG 35:	EINWOHNER IN COTTBUS NACH ALTER: 2017 (BASIS) UND 2040	48
ABBILDUNG 36:	ANZAHL PRIVATER HAUSHALTE IN COTTBUS 2010 BIS 2040	50
ABBILDUNG 37:	PRIVATE HAUSHALTE IN COTTBUS NACH ALTER: 2017 (BASIS) UND 2040	51
ABBILDUNG 38:	PROGNOSE DER WOHNUNGSNACHFRAGE IN COTTBUS BIS 2040	52
ABBILDUNG 39:	ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG VON BEVÖLKERUNG, HAUSHALTEN UND WOHNUNGSNACHFRAGE BIS 2040	53
ABBILDUNG 40:	VERÄNDERUNG DER ZAHL DER WOHNUNGSNACHFRAGENDEN HAUSHALTE IN DEN ORTSTEILEN (2017 BIS 2030)	64
ABBILDUNG 41:	KOMPONENTEN DER WOHNUNGSNACHFRAGE	66
ABBILDUNG 42:	STRUKTUR DER VERSCHIEDENEN NACHFRAGETYPEN IM JAHR 2017	68
ABBILDUNG 43:	HAUSHALTSSTRUKTUR IN COTTBUS NACH GRÖÖE UND EINKOMMEN, 2019	84
ABBILDUNG 44:	JÄHRliche WOHNUNGSNACHFRAGE IN COTTBUS NACH HAUSHALTSGRÖÖE UND EINKOMMEN, 2019	86
ABBILDUNG 45:	WOHNUNGSANGEBOTE COTTBUS, 2020	88
ABBILDUNG 46:	ANMIETUNGSVERHALTEN EINKOMMENSCHWACHER HAUSHALTE BEI ANMIETUNG EINER WOHNUNG	91
ABBILDUNG 47:	WOHNUNGSNACHFRAGE NACH UMVERTEILUNG; ABLEITUNG DES WOHNUNGSDEFIZITES, COTTBUS 2020	94
ABBILDUNG 48:	BEISPIELE FÜR SANIERTE ALTBAUTEN	98
ABBILDUNG 49:	BEISPIELE FÜR NEU GEBaute OBJEKTE MIT MIETWOHNUNGEN	100
ABBILDUNG 50:	BEISPIELE FÜR PROJEKTE MIT NEU GEBAUTEN EIGENTUMSWOHNUNGEN	103
ABBILDUNG 51:	EINFAMILIENHÄUSER NEUBAU UND BESTANDSSANIERUNG	104

ABBILDUNG 52:	BEISPIELE FÜR POTENZIALFLÄCHEN IN COTTBUS	110
ABBILDUNG 53:	BEISPIELE FÜR POTENZIALFLÄCHEN IN LÄNDLICH GEPRÄGTEN ORTSTEILEN	113
ABBILDUNG 54:	REALISIERBARE WOHNEINHEITEN AUF POTENZIALFLÄCHEN NACH GEBÄUDETYP IN DEN ORTSTEILEN	114
ABBILDUNG 55:	EZFH: DIFFERENZ ZWISCHEN WOHNBAUPOTENZIALEN UND WOHNUNGSNEUBAUNACHFRAGE IN DEN ORTSTEILEN (BIS 2030)	115
ABBILDUNG 56:	MFH: DIFFERENZ ZWISCHEN WOHNBAUPOTENZIALEN UND WOHNUNGSNEUBAUNACHFRAGE IN DEN ORTSTEILEN (BIS 2030)	116
ABBILDUNG 57:	MIETENENTWICKLUNG DER BEISPIELSTÄDTE FÜR BAULANDMODELLE	122
ABBILDUNG 58:	ZENTRALE ASPEKTE AUSGEWÄHLTER BAULANDMODELLE	124
ABBILDUNG 59:	HANDLUNGSFELDER UND ZIELE	132
ABBILDUNG 60:	WOHNUNGSPOLITISCHE HANDLUNGSFELDER UND INSTRUMENTE	133
ABBILDUNG 61:	BEISPIELE FÜR DIE GEZIELTE MISCHUNG VON WOHNUNGSTYPOLOGIEN	137
ABBILDUNG 62:	BEISPIELE FÜR MODERNISIERUNG UND SANIERUNG IM BESTAND	139
ABBILDUNG 63:	BEISPIELE FÜR ALTERSGERECHTE ANPASSUNG IM BESTAND	140
ABBILDUNG 64:	BEISPIELE FÜR FAMILIENFREUNDLICHE, URBANE BAUTYPOLOGIEN	143
ABBILDUNG 65:	BEISPIELE FÜR BAUGRUPPEN	144
ABBILDUNG 66:	QUARTIERSPFLEGEKERN IM STÄDTISCHEN UMFELD	146

TABELLENVERZEICHNIS

TABELLE 1:	LEERSTEHENDE WOHNUNGEN BEI DER GWC	36
TABELLE 2:	ANGEMESSENE OBERGRENZEN IM RAHMEN DER KOSTEN DER UNTERKUNFT (KDU)	42
TABELLE 3:	WOHNUNGSNEUBAUBEDARF IN COTTBUS BIS 2040	54
TABELLE 4:	STRUKTUR DER VERSCHIEDENEN NACHFRAGETYPEN IM JAHR 2040 (PROGNOSE) UND NACHGEFRAGTE WOHNUNGSGRÖßEN	69
TABELLE 5:	METHODIK UND DATENBESCHREIBUNG	70
TABELLE 6:	EIN-PERSONEN-HAUSHALTE	71
TABELLE 7:	PAARE OHNE KINDER	75
TABELLE 8:	PAARE MIT KIND/-ERN	77
TABELLE 9:	ALLEINERZIEHENDE	79
TABELLE 10:	SONSTIGE WOHNUNGSNACHFRAGENDE HAUSHALTE	80
TABELLE 11:	ANTEIL UMZIEHENDER HAUSHALTE, DIE EINE ANGEMESSENE WOHNUNG ANMIETEN KONNTEN, COTTBUS 2020	92
TABELLE 12:	MÖBLIERTE WOHNHEIME FÜR STUDIERENDE IN COTTBUS	97
TABELLE 13:	AUSGEWÄHLTE NEUBAUPROJEKTE MIT MIETWOHNUNGEN	99
TABELLE 14:	NEUBAUPROJEKTE MIT EIGENTUMSWOHNUNGEN	102
TABELLE 15:	FLÄCHENBILANZIERUNG BIS 2040 IM ÜBERBLICK	117
TABELLE 16:	SZENARIEN ZUR INANSPRUCHNAHME VON LEERSTEHENDEN WOHNUNGEN UND NEUBAUBEDARF BIS 2040	119
TABELLE 17:	EINFLUSS DER WOHNRAUMFÖRDERUNG AUF MIETE (SCHEMA)	125
TABELLE 18:	BEISPIELBERECHNUNGEN ZUR QUERFINANZIERUNG FÜR GEFÖRDERTEN WOHNUNGSNEUBAU DURCH FREIFINANZIERTE WOHNUNGEN	126

KARTENVERZEICHNIS

KARTE 1:	PENDLERSALDO VON/NACH COTTBUS 2019 AUF GEMEINDEEBENE	11
KARTE 2:	VERÄNDERUNG DER EINWOHNERZAHL IN DEN ORTSTEILEN 2010 BIS 2019	21
KARTE 3:	EINWOHNER IN DEN ORTSTEILEN 2017 BIS 2030	56
KARTE 4:	HOCHALTRIGE IN DEN ORTSTEILEN 2017 BIS 2030	57
KARTE 5:	PRIVATE HAUSHALTE IN DEN ORTSTEILEN, 2017 BIS 2030	59
KARTE 6:	EIN- UND ZWEI-PERSONEN-HAUSHALTE IN DEN ORTSTEILEN, 2017 BIS 2030	60
KARTE 7:	HAUSHALTE MIT DREI UND MEHR PERSONEN IN DEN ORTSTEILEN, 2017 BIS 2030	61
KARTE 8:	WOHNUNGSNACHFRAGENDE HAUSHALTE IN DEN ORTSTEILEN, 2017 BIS 2030	62
KARTE 9:	FLÄCHENPOTENZIALE IN COTTBUS NACH ZEITLICHER REALISIERBARKEIT	111
KARTE 10:	INNERSTÄDTISCHE FLÄCHENPOTENZIALE NACH ZEITLICHER REALISIERBARKEIT	112

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

eG Wohnen	Eingetragene Wohnungsbaugenossenschaft „eG Wohnen 1902“
EZFH	Ein-/Zweifamilienhäuser
FNP	Flächennutzungsplan
GWC	Kommunales Wohnungsbauunternehmen „Gebäudewirtschaft Cottbus“
INSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
KdU	Kosten der Unterkunft
MFH	Mehrfamilienhäuser
OEK	Ortsteilentwicklungskonzept für die zwölf ländlich geprägten Ortsteile der Stadt Cottbus
SVP-Beschäftigte	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
STUB	Bund-Länder-Programm Stadtumbau

Hinweise:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit und um eine binäre Geschlechterzuordnung zu vermeiden, wird im vorliegenden Bericht das generische Maskulinum verwendet. Es sind damit jedoch stets alle Geschlechter gemeint.

Ebenfalls aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird die Stadt Cottbus/Chóśebuz im vorliegenden Bericht i. d. R. verkürzt mit Cottbus bezeichnet.

1. Hintergrund, Aufgabenstellung und Vorgehensweise

1.1 Hintergrund und Aufgabenstellung

Die Stadt Cottbus/Chósebus (im folgenden Cottbus) ist die zweitgrößte Stadt des Landes Brandenburg. Sie steht stellvertretend für eine Reihe von größeren und kleineren Städten, in denen es auf dem Wohnungsmarkt je nach Teilraum und Wohnungssegment parallel zu Wachstum und Schrumpfung kommt. Diese Entwicklung ist Ausdruck einer qualitativen Zusatznachfrage, also von Ansprüchen und Bedarfen an den Wohnraum, die durch den vorhandenen Wohnungsbestand nicht gedeckt werden können. Die positive wirtschaftliche Dynamik sowie die Trendumkehr in der Bevölkerungsentwicklung der Stadt verstärken diese Entwicklung noch. Hinzu kommen eine sich weiter verändernde demografische Struktur in der Stadt sowie – teilweise damit verbunden - sich wandelnde Anforderungen und Bedarfe an die Wohnung, das Gebäude, das Umfeld und das Quartier. Eine spezifische Besonderheit von Cottbus sind zudem der wirtschaftliche Strukturwandel und die besondere Unterstützung der Region durch Bund und Land bei der Bewältigung seiner Folgen. Dies eröffnet Stadt und Region neue Perspektiven und Entwicklungsmöglichkeiten, die sich auch auf den Wohnungsmarkt auswirken.

Nach langer Zeit der Schrumpfung liegt die Zahl der Einwohner in der Stadt Cottbus seit gut zehn Jahren weitgehend stabil um die 100.000 Einwohner. Zwischen 2014 und 2017 war sie sogar leicht angestiegen. Ausschlaggebend für das Wachstum war der positive Wanderungssaldo, während die natürliche Bevölkerungsentwicklung mit Werten von bis zu -500 Personen pro Jahr laufend negativ ist. Mit der jüngsten Bevölkerungsentwicklung war ein Anstieg der Wohnungsnachfrage verbunden. Die Stadt selbst geht in ihrer aktuellen Bevölkerungsprognose von einem weiteren Wachstum der Einwohnerzahlen aus. Gleichwohl wurden auch während der Stagnationsphase in der Stadt Cottbus jährlich rd. 200 bis 300 Wohnungen im Ergebnis der qualitativen Wohnungsnachfrage fertiggestellt. Mit dem veränderten demografischen Trend sind auch die Wohnungsfertigstellungen in den vergangenen beiden Jahren im Mehrfamilienhaussegment nach oben geschneit, während seit Jahren die Zahl neu gebauter Eigenheime bei rd. 100 Einheiten pro Jahr liegt. In den Jahren des starken Bevölkerungswachstums, 2016 und 2017, hat auch die Mietpreisentwicklung in der Stadt einen leichten Sprung nach oben gemacht, stagniert aber seitdem wieder.

Angesichts dieser Rahmenbedingungen ist die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Cottbus mittlerweile deutlich differenzierter als noch in der Vergangenheit geworden. Das gilt sowohl hinsichtlich der Nachfragegruppen und Wohnungsmarktsegmente als auch der teilräumlichen Ausgangslagen und Veränderungsdynamiken. Um den Wohnungsmarkt in der Stadt positiv zu gestalten, ist ein genauer Blick auf die aktuelle Situation und zukünftige Bedarfe notwendig. Darauf aufbauend können zielgenaue und bedarfsgerechte Instrumente zur Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung sowie der Wohnraumversorgung erarbeitet werden.

Oberzentrum mit
heterogenen
Herausforderungen

Die Stadtverordnetenversammlung ist daher dem Antrag der Partei „Die Linke“ gefolgt, ein Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung zu erarbeiten.¹ Im Mittelpunkt stehen folgende Fragen:

- Für welche Nachfragegruppen und in welchen Segmenten bestehen Versorgungsengpässe bzw. sind Versorgungsengpässe absehbar?
- Welcher Neubaubedarf besteht in den einzelnen Segmenten bis zum Jahr 2035/40?
- Welche Flächenpotenziale sind in diesem Zeitraum zur Verfügung zu stellen? Sind dabei spezifische Anforderungen an diese Flächen zu berücksichtigen?
- Welcher Rückbaubedarf besteht bis zum Jahr 2035/40?

Ein besonderes Augenmerk liegt auf dem Aspekt der sozialen Wohnraumversorgung.

Das vorliegende Konzept knüpft damit an die umfangreichen Konzepte der Stadt an, insbesondere an das INSEK 2035 sowie das aktuelle Stadtumbaukonzept. Dort sind bereits übergeordnete Handlungsempfehlungen für die Wohnungsmarktentwicklung formuliert. Das vorliegende Konzept entwickelt darauf aufbauend aktuelle und zukünftige Handlungsbedarfe weiter. Es handelt sich damit auch um eine Aktualisierung der Ergebnisse aus dem Konzept „Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus“² aus dem Jahr 2010.

Konzept für eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung in der Stadt

1.2 Vorhandene konzeptionelle Grundlagen

Die Stadt Cottbus hat sich seit vielen Jahren intensiv mit Fragen der Stadtentwicklung beschäftigt. Ein wichtiger Bestandteil war und ist die langjährige Stadtumbauhistorie. Entsprechend enthalten zahlreiche konzeptionelle Grundlagen wesentliche Eckpfeiler für die strategische Ausrichtung der Stadtentwicklung vor Ort. Im Folgenden sind zentrale und für das vorliegende Konzept wichtige Grundlagen aufgeführt.

Umfangreiche konzeptionelle Grundlagen

Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus (2010) (WRVK)

Schon im Jahr 2010 hat die Stadt Cottbus ein Konzept zur zielgruppenorientierten Wohnungsversorgung in der Stadt erarbeiten lassen. Das damalige Konzept stellt die Anforderungen der Nachfrageseite denen der Angebotsseite gegenüber und entwickelt entsprechende Handlungsansätze. Hierfür stellt es zunächst die Rahmendaten des Cottbuser Wohnungsmarktes und die zu erwartende Entwicklung dar. Anschließend werden die Nachfragegruppen und Marktsegmente typisiert sowie räumliche und städtebauliche Aspekte des Wohnungsmarktes betrachtet. Darauf aufbauend werden für die zentralen

Neuaufgabe des WRVK von 2010

¹ Siehe Antrag an die Stadtverordnetenversammlung Nr. 007/19 „Erarbeitung eines Konzeptes zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung“ vom 07. Februar 2019 sowie Antrag Nr. 008/19 „Schaffung von Voraussetzungen zur Sicherung bedarfsgerechter Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus“ vom 12. Februar 2019, jeweils durch die Partei „Die Linke“.

² Stadt Cottbus: Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus. Erstellt durch: Gruppe Planwerk-Stadtplaner Architekten Ingenieure, Berlin sowie Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien und Tourismus mbH, Hamburg. 2. Entwurfsstand (19.02.2010).

Ortsteile Szenarien und Handlungsmöglichkeiten sowie gesamtstädtische Ziele und Strategien erarbeitet.



Bei der damaligen Konzepterstellung war die Einwohnerentwicklung zwar rückläufig, es ging aber schon damals darum, der qualitativen Ausdifferenzierung der Nachfrage gerecht zu werden. Bis 2020 wurde lediglich bei den Hochaltrigen über 80 Jahren (+52 %) und in weitaus geringerem Maße (+9 %) bei Alleinerziehenden ein Zuwachs erwartet. Während es v. a. in einfachen Beständen bzw. Lagen Überangebote gab, zeichnete sich im mittleren und höherpreisigen Segment sowie im Eigentumssegment eine eher stabile Situation ab. Defizite wurden jedoch bei kleinen und preiswerten Wohnungen sowie bei barrierefreien Wohnangeboten gesehen.

Beim Neubau wurde insgesamt ein Nachfragepotenzial von rd. 960 bis 1.210 Eigenheimen bis 2020 gesehen, beim Geschosswohnungsbau von rd. 280 bis 350 Wohnungen. Letztere sollten überwiegend im höherpreisigen Marktsegment entstehen. Unter diesen Vorzeichen enthielt die damalige Flächennutzungsplanung (derzeit Fortschreibung)³ Reduktionspotenziale bei den Wohnbaulandpotenzialen.

Ortsteilentwicklungskonzept für die 12 ländlich geprägten Ortsteile der Stadt Cottbus (2017) (OEK)

Die zwölf ländlich geprägten Cottbuser Ortsteile (Branitz, Dissenchen, Döbbrick, Gallinchen, Groß Gaglow, Kahren, Kiebusch, Merzdorf, Saspow, Sielow, Skadow und Willmersdorf) umfassen fast drei Viertel des gesamten Stadtgebietes und ca. 17 % der Gesamtbevölkerung. Das Ortsteilentwicklungskonzept für die ländlich geprägten Ortsteile (OEK)⁴ enthält strategische Entwicklungslinien für verschiedene Themen und Handlungsprogramme für die Ortsteile. Der Entwicklungshorizont reicht bis zum Jahr 2035. Das Konzept wurde in einem intensiven Beteiligungsprozess gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern sowie Verantwortlichen vor Ort entwickelt.



Schnittmengen mit dem OEK

Die Ortsteile verfügen über sehr unterschiedliche Rahmenbedingungen vor Ort. Entsprechend heterogen sind die Herausforderungen und Chancen. Ortsteilübergreifend finden im Handlungsfeld Wohnen v. a. Ziele wie die Eigenentwicklung, der Umgang mit Wachstumsimpulsen durch den Cottbuser Ostsee, generationengerechte Wohnangebote und baukulturelle Belange Beachtung. Darüber hinaus wurde für alle Ortsteile ein Katalog an individuellen Zielen, Maßnahmen und Schlüsselprojekten erarbeitet. Das Konzept geht, basierend auf der damaligen Bevölkerungsprognose der Stadt aus dem Jahr 2014, davon aus, dass es zwischen 2015 und 2035 zu einem Rückgang der Bevölkerung um mehr als 10 % kommt. Es finden aber stets auch Überlegungen Einzug, falls sich die Einwohnerzahl positiver entwickelt.

³ Siehe https://www.cottbus.de/verwaltung/gb_iv/stadtentwicklung/fnp/offenlage/

⁴ Stadt Cottbus: Ortsteilentwicklungskonzept für die 12 ländlich geprägten Ortsteile der Stadt Cottbus. Erstellt durch: CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck. Februar 2018. Im Folgenden auch „OEK“.

Für die Ortsteile sieht das Konzept den Versorgungsauftrag v. a. in der Eigenentwicklung und in einer behutsamen Angebotsausweitung. Hintergrund sind u. a. noch umfangreiche Innenentwicklungspotenziale in der Kernstadt, aber auch Potenziale der Bestandsaktivierung sowie Herausforderungen des Zusammenlebens bei einer hohen Zahl an Neubürgern. Mit einzelnen Ausnahmen (Kahren, ggf. auch Saspow, Kiekebusch und Branitz) ermittelt das Konzept ausreichend Flächenpotenziale. „Für alle Ortsteile gilt, dass es hinsichtlich der Innenentwicklung zudem einen Zielkonflikt zwischen vielfach sinnvoller Kompaktheit und dem Erhalt des ländlichen Charakters gibt.“⁵

So enthält das Handlungsprogramm detaillierte und flächenscharfe Ortsteilentwicklungskonzepte und Schlüsselprojekte, um eine verträgliche, aber auch mit Blick auf gesamtstädtische Belange zielführende Entwicklung befördern. Zu den Projekten zählen auch altersgerechte Angebote in den Ortsteilen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept - INSEK 2035 (2019)



Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2035⁶ hat die Stadt Cottbus die vorherige integrierte Stadtentwicklungskonzeption fortgeschrieben. Sie umfasst alle zentralen sektoralen Themen und mündet in einer integrierten Stadtentwicklungsstrategie, thematischen Handlungsschwerpunkten, zentralen Vorhaben und Maßnahmen sowie einer Umsetzungsstrategie.

Der Wohnungsmarkt galt zum Zeitpunkt der Erstellung (Datenstand 2016) gesamtstädtisch als konsolidiert. Mit 4,7 % standen durch Rückbaumaßnahmen weit weniger Wohnungen als noch Anfang der 2000er Jahre leer. Gleichzeitig gab es eine recht konstante Neubautätigkeit. Das INSEK konstatiert

diese Stärkung, die sich in weiten Teilen der Stadt positiv bemerkbar macht. Gleichzeitig thematisiert es auch Befürchtungen in der Bevölkerung hinsichtlich möglicher Segregationstendenzen, auch mit Blick auf die soziale Wohnraumversorgung.

Das INSEK nennt Grundsätze für die strategische Ausrichtung des städtischen Handelns. Den Wohnungsmarkt betreffend richtet sich der Grundsatz einer Flächen- und Ressourceneffizienz darauf, die „[b]ereits bebaute Stadt durch Substanzerhalt, Sanierung und Erneuerung, Umnutzung, Revitalisierung und Ergänzung besser aus[zu]nutzen und [zu] verdichten“ sowie flächensparendes Planen und Bauen zu fördern.⁷ Dabei wird das Ziel formuliert, ein vielfältiges, bezahlbares und wirtschaftlich tragfähiges Wohnraumangebot mit nachfragegerechten und differenzierten Wohnformen bereitzustellen. Hierzu zählen auch barrierefreie und generationengerechte Angebote. Dafür sollen u. a. die Wohnungsbestände an die Nachfrageentwicklung angepasst und Segregationstendenzen abgebaut werden.⁸ Die Stärkung der Innenstadt sowie sowohl die Sicherung und Weiterentwicklung der urbanen Ortsteile als auch der Kerne der ländlich geprägten Ortsteile bilden wichtige Säulen bei der Siedlungsentwicklung.

Sektorale Vertiefung
des INSEK

⁵ Vgl. OEK, S. 75.

⁶ Stadt Cottbus: Cottbus/Chósebus 2035 - Integriertes Stadtentwicklungskonzept. Erstellt durch: complan Kommunalberatung GmbH, Potsdam. April 2019. Im Folgenden „INSEK 2035“.

⁷ Vgl. INSEK 2035, S. 106.

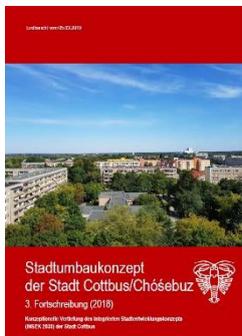
⁸ Ebd. S. 112 sowie 134.

Stadtumbau (STUB I bis III)

Schon mit der ersten Stadtumbauphase 2002 bis 2009 hat die Stadt eine konsequente Doppelstrategie verankert. Diese war auch mit der Aufnahme in das Programm Stadtumbau Ost II (STUB II) im Jahr 2010 und STUB III im Jahr 2018 (voraussichtlich bis 2025) beibehalten. Ziel ist es, die nachgefragten innerstädtischen Lagen zu stärken und nicht mehr nachgefragte Wohnungen in Randlagen rückzubauen.

Stadtumbau als Querschnittsthema

Die Schwerpunkte haben sich im Zeitverlauf gewandelt. Die erste Phase stand unter dem Vorzeichen der starken Schrumpfung. Damals lag die Priorität darauf, den Wohnungsmarkt zu konsolidieren und die Wohnungsunternehmen zu stabilisieren. Die zweite Phase folgte dann unter deutlich verbesserten Vorzeichen. Der Rückbau verlor zugunsten stadtweiter Themen an Gewicht. Hierzu zählten u. a. die Stärkung des Wirtschafts- und Wissenschaftsstandortes, Tourismus, Klima/Energie oder auch die Diversifizierung des Wohnungsbestandes und die Förderung der Eigentumsbildung. Einen Schwerpunkt bildeten Aufwertungsmaßnahmen in der Innenstadt.



Die aktuelle dritte Fortschreibung des Stadtumbaukonzepts aus dem Jahr 2019⁹ vertieft das INSEK 2035. Der Wohnungsmarkt wurde stabilisiert, die Altstadt und weitere Innenstadtlagen konnten spürbar gestärkt werden. Das bestehende Stadtumbaugebiet „Stärkung der Innenentwicklung“ wurde um ein weiteres Stadtumbaugebiet „Strukturwandel Cottbuser Ostsee“ ergänzt. Schwerpunkte des Rückbaus bilden auch weiterhin Sachsendorf-Madlow und Neu-Schmellwitz. Dabei sollen parallel zum Rückbau von den Rändern die Ortsteilzentren gestärkt werden (u. a. durch kleinteilige Wohnbebauung). Für Neu-Schmellwitz soll es zudem aufgrund der Nähe zum zukünftigen Ostsee um Umbaumaßnahmen, weniger nur um Rückbau gehen.

Mittlerweile sind mehr als 10.000 Wohnungen zurückgebaut. Der Stadtumbauprozess wird eng mit dem Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ (seit 2020 „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“) verknüpft.

Entwicklung Cottbuser Ostsee

Der Cottbuser Ostsee entsteht auf dem Gelände des 2015 geschlossenen ehemaligen Tagebaus Cottbus-Nord im östlichen Stadtgebiet und in angrenzenden Gemeinden. Für die Entwicklung hat die Stadt u. a. die Potenzialanalyse Cottbuser Ostsee (2016), die 2. Fortschreibung des Masterplans Cottbuser Ostsee (2016) und den Entwurf der Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee (2019) erarbeitet. Hauptziel ist es, durch die Entwicklungspotenziale neue stadträumliche Qualitäten zu schaffen und den See durch die zukünftige Seeachse gut mit der Stadt zu verknüpfen.¹⁰

Ostsee als langfristiger Wohnungsbauschwerpunkt

⁹ Stadt Cottbus: Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus/Chóšebuz, Konzeptionelle Vertiefung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK 2035) der Stadt Cottbus. Erstellt durch: DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Cottbus in Zusammenarbeit mit GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH. 3. Fortschreibung (2018). März 2019. Im Folgenden „Aktuelles Stadtumbaukonzept“.

¹⁰ Vgl. z. B. INSEK 2035, S. 29.

Weitere Grundlagen

Zahlreiche weitere Grundlagen der Stadt Cottbus fließen in die vorliegende Untersuchung ein. Hierzu zählen beispielsweise das Stadtumbaumonitoring, die aktuelle Bevölkerungsprognose, der Flächennutzungsplan (in Neuaufstellung) als vorbereitender Bauleitplan (und damit maßgeblich für die quantitative Entwicklung des Wohnungsmarktes), das Leitbild für die Stadt Cottbus¹¹ und teilräumliche Grundlagen wie zu Gebietskulissen der städtebaulichen Sanierung (Sachsendorf-Madlow, Modellstadt Cottbus - Innenstadt) und der Sozialen Stadt (Sandow, Neu-Schmellwitz, Sachsendorf-Madlow).

Punktuell weitere Grundlagen

Ziele in den Konzepten für die Wohnungsmarktentwicklung in Cottbus

Die oben genannten Konzepte und Analysen beinhalten ein breites Spektrum an Zielen für die zukünftige Stadtentwicklung in Cottbus. Darunter befinden sich Ziele, die direkt oder indirekt auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes gerichtet sind. Sie lassen sich zu folgenden thematischen Schwerpunkten zusammenfassen:

Oberziel: Stärkung des Wohnstandortes Cottbus

- Stadtraum – Großstadt mit besonderer Lebensqualität
- Cottbus als attraktiven Wohnstandort in der Region entwickeln
- Vorantreiben eines nachfragegerechten Wohnungsangebotes durch Akteure aus Verwaltung, Politik und Wohnungswirtschaft und Abbau von Segregationstendenzen
- Bedarfsgerechter Neubau
- Neubau mit besonderen Qualitätsansprüchen
- Zielgruppengerechter Umbau des Wohnungsbestandes
- Kompakte, nachhaltig funktionsfähige Stadt- und Siedlungsstruktur
- Qualitätsvolle Stadtentwicklung und Schaffung stabiler, nachhaltiger Stadtquartiere
- Innenstadtentwicklung und Rückbau von außen nach innen
- Erneuerung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur
- Ortsteilübergreifende Ziele im Handlungsbereich Wohnen

Hinzukommen (weitere) teilräumliche Ziele für die Stadt- und Ortsteile sowie Planungen für den Cottbuser Ostsee. Die strategischen Oberziele sind mit Teilzielen und Maßnahmenbereichen konkretisiert.

Während das INSEK naturgemäß strategisch ressortübergreifend angelegt ist, sind die größten inhaltlichen Bezüge zum Wohnungsmarkt in dem Konzept zur zielgruppenorientierten Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus (WRVK) aus dem Jahr 2010 und im Rahmen der Stadtumbaustrategie enthalten. Wesentliche Eckpfeiler der Konzepte zielen auf die Entwicklung von Cottbus als attraktiven Wohnstandort mit einem in hohem Maße

¹¹ Stadtmarketing- und Tourismusverband Cottbus e.V.: Für Cottbus ein Leitbild – 2035. Februar 2017.

nachfragegerechten Wohnungsangebot bei gleichzeitiger behutsamer städtebaulicher Weiterentwicklung im Bestand und durch Neubau.

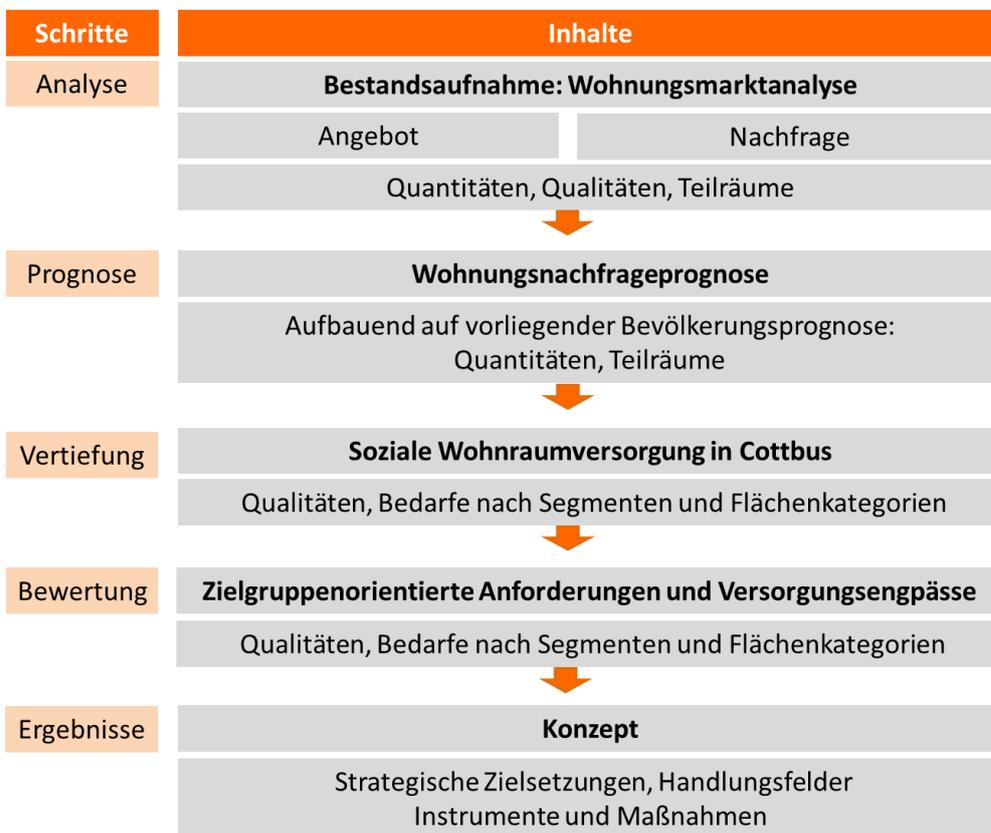
Eine detaillierte Übersicht der in den Konzepten genannten Ziele ist im Anhang, Kapitel 11.1, aufgeführt.

1.3 Vorgehen bei der Konzepterstellung

Zu Beginn steht eine Analyse der aktuellen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite (Kapitel 2). Um die zukünftige Wohnungsnachfrage zu ermitteln, folgt mit Kapitel 3 eine quantitative Wohnungsnachfrageprognose. Grundlage ist die Bevölkerungsprognose der Stadt, aus der die zukünftige Größenordnung der wohnungsnachfragenden Haushalte ermittelt wird. In Kapitel 4 werden die Zielgruppen auf dem Cottbuser Wohnungsmarkt von der Nachfrageseite her betrachtet. Kapitel 5 widmet sich vertiefend der Frage sozialen Wohnraumversorgung in Cottbus, da hier ein besonderes Augenmerk der Untersuchung liegt. An die beiden vorherigen Kapitel knüpft mit Kapitel 6 die Angebotsanalyse in den verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten an, um spezifische Handlungsbedarfe zu erkennen. Entscheidend für die zukünftige Angebotsentwicklung sind die Flächenpotenziale. In Kapitel 7 werden daher Neubaubedarf, Flächenpotenziale, aber auch Rückbaupotenziale bilanziert. Daran anknüpfend behandelt Kapitel 8 als Exkurs Baulandmodelle als mögliches Instrument des Flächenmanagements. In Kapitel 9 werden schließlich die Handlungsbedarfe insgesamt und Instrumente für die Umsetzung dargestellt.

Iteratives Vorgehen bei der Konzepterstellung

Abbildung 1: Überblick über das Untersuchungsdesign



Quelle: Eigene Darstellung

Die Bearbeitung wurde im Austausch mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Cottbus durchgeführt. Weitere Expertengespräche mit den Wohnungsunternehmen sowie weiteren Akteuren fließen mit ein. Besonders hervorzuheben ist, dass die Gebäudewirtschaft Cottbus (GWC) und die eG wohnen 1902 die Analyse mit beachtlichen Datenlieferungen in ganz besonderer Weise unterstützt und somit dazu beitragen haben, dass die Ergebnisse alle Segmente des Mietwohnungsmarktes transparent einbeziehen.

Darüber hinaus wurden in vier Workshops mit Vertretern der Fraktionen bzw. Fachvertretern folgende Themen bearbeitet:

- 01.02.2021: Barrierefreies Wohnen (Fachvertreterinnen und Fachvertreter)
- 30.03.2021: Baulandmodelle (Fraktionen)
- 11.05.2021: Soziale Wohnraumversorgung (Fraktionen)
- 25.05.2021: Wohnungspolitische Instrumente (Fraktionen)

2. Aktuelle Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt in Cottbus

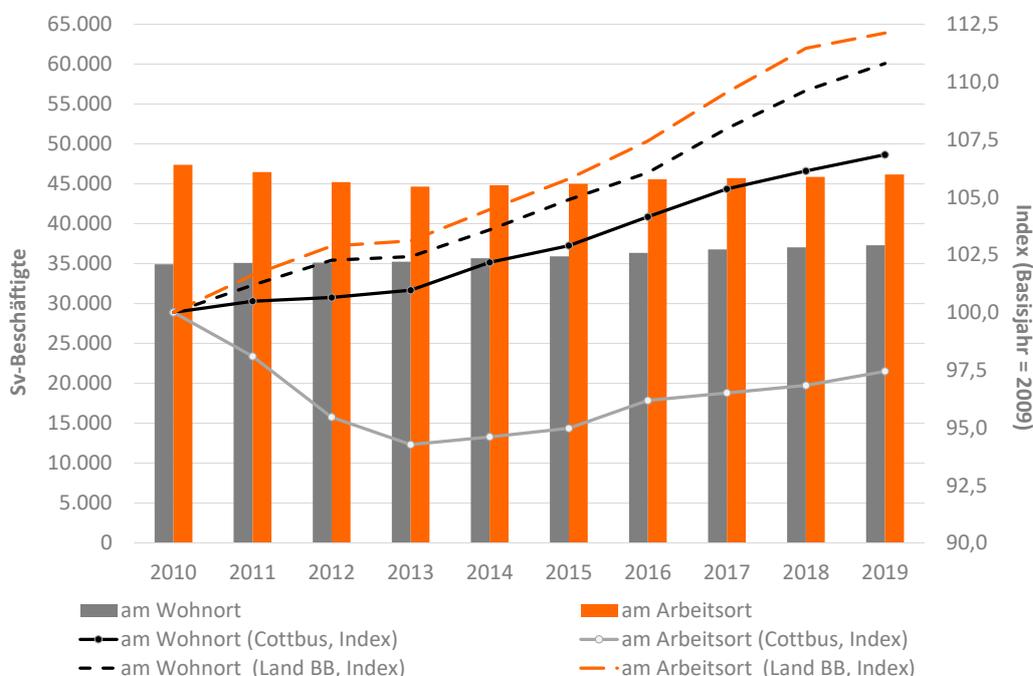
2.1 Nachfragesituation

2.1.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist eng verknüpft mit der Beschäftigungssituation, dem Arbeitsplatzangebot vor Ort und den Pendlerverflechtungen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP-Beschäftigte) am Wohnort ist in Cottbus zwischen 2010 und 2019 um 7 % (knapp 2.390 Personen) auf rd. 37.300 gestiegen. Diese sehr positive Entwicklung lag unter der Dynamik im Land Brandenburg (knapp 11 %). Demgegenüber ist die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in der Stadt zu Beginn des Jahrzehnts leicht gesunken, erholt sich jedoch seitdem (vgl. Abbildung 2).

Mehr Beschäftigte am Wohnort

Abbildung 2: SVP-Beschäftigte am Wohn-/Arbeitsplatz in Cottbus



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

empirica

Im Zuge des Strukturwandels fallen einerseits durch den Braunkohleausstieg Arbeitsplätze weg. Andererseits stehen bis zu 8.000 neue Arbeitsplätze durch die Neuansiedlung und Erweiterung von Unternehmen in Aussicht. Den größten Anteil haben mit rd. 4.000 geplanten Beschäftigten der Ausbau der Universitätsmedizin sowie die Erweiterung des Instandhaltungswerks der Deutschen Bahn mit erwarteten 1.200 Arbeitsplätzen. Hinzu kommen weitere Unternehmen, Forschungseinrichtungen, öffentliche Einrichtungen sowie Verwaltungen mit zum Teil jeweils deutlich über 100 Arbeitsplätzen.¹² Ein Teil der Beschäftigten wird voraussichtlich aus ehemals direkt oder indirekt mit der Braunkohle

Potenzial durch Strukturwandel

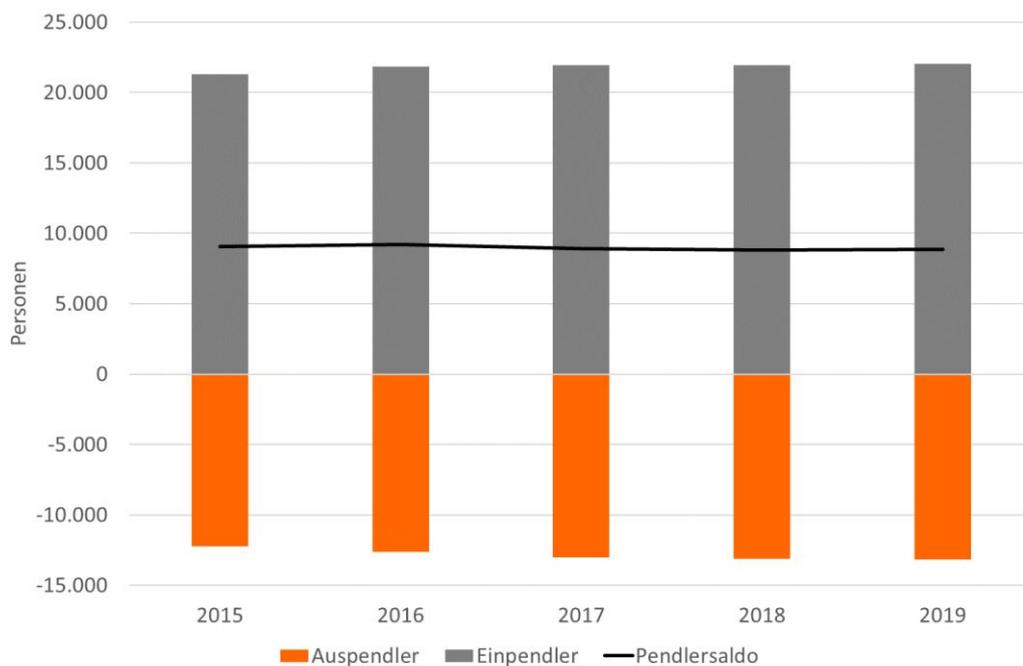
¹² Quelle: Stadt Cottbus.

verbundenen Sparten wechseln und bereits in der Region wohnen. Ein anderer Teil wird aber von außerhalb kommen. Für den Wohnungsmarkt wird entscheidend sein, möglichst viele dieser Menschen von außerhalb zu einem Umzug zu bewegen.

Großstädte bieten typischerweise mehr Arbeitsplätze als arbeitende Bevölkerung dort wohnt (Arbeitsplatzzentralität für die Region). Auch nach Cottbus pendeln mehr Menschen ein als aus. Im Jahr 2019 betrug dieser Einpendlerüberschuss rd. 8.860 Personen (vgl. Abbildung 3). Unter Einpendlern gibt es erfahrungsgemäß zumindest eine Teilgruppe, die auch als Einwohner gewonnen werden kann. Umgekehrt kann es sein, dass Auspendler zukünftig dauerhaft ihren Wohnort verlegen. Ein attraktiver Wohnstandort mit entsprechenden Wohnangeboten kann dazu beitragen, diese Gruppen zu gewinnen bzw. zu halten. Das gilt umso mehr, weil sich die Pendeldistanzen nach bzw. aus Cottbus nicht nur auf die angrenzenden Kommunen und den Kreis Spree-Neiße beschränken, sondern sich neben den nächstgelegenen Großstädten zum Teil bis weit ins gesamte Land Brandenburg erstrecken (vgl. Karte 1).

Cottbus ist wichtiger Arbeitsplatzstandort in der Region

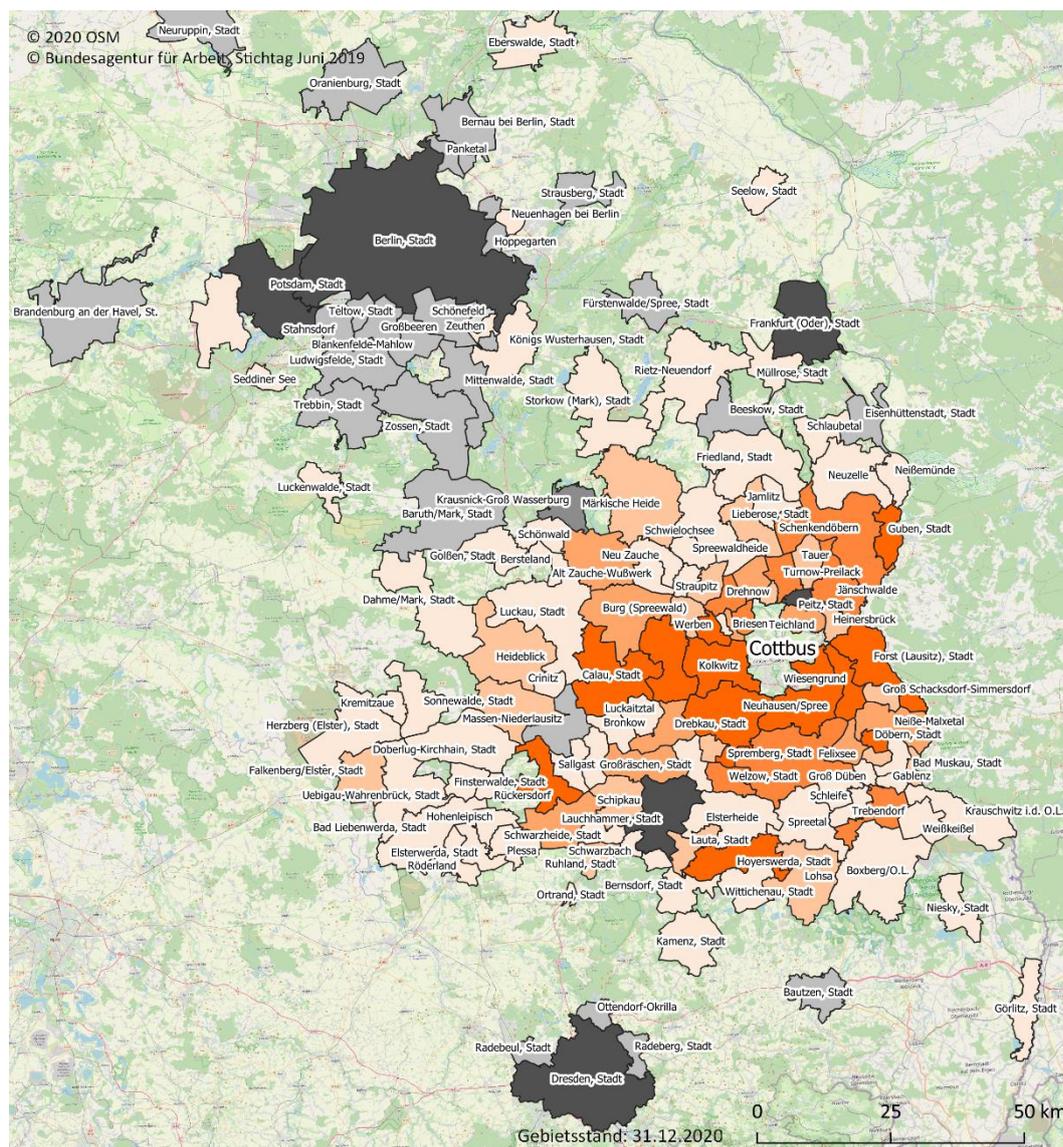
Abbildung 3: Einpendler und Auspendler nach/aus Cottbus



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

empirica

Karte 1: Pendlersaldo von/nach Cottbus 2019 auf Gemeindeebene



Enge Pendlerverflechtung in der gesamten Region

Auspendler- bzw. Einpendlersaldo über die Gemeindegrenzen

Pendlersaldo

- negativer Pendlersaldo kleiner -100
- negativer Pendlersaldo kleiner -50, größer -100
- negativer Pendlersaldo kleiner 0, größer -50
- positiver Pendlersaldo größer 0, kleiner 50
- positiver Pendlersaldo größer 50, kleiner 100
- positiver Pendlersaldo größer 100, kleiner 150
- positiver Pendlersaldo größer 150, kleiner 200
- positiver Pendlersaldo größer 200

Pendlerströme (Einpendler/ Auspendler) unter drei Personen wurden nicht ausgewiesen

empirica

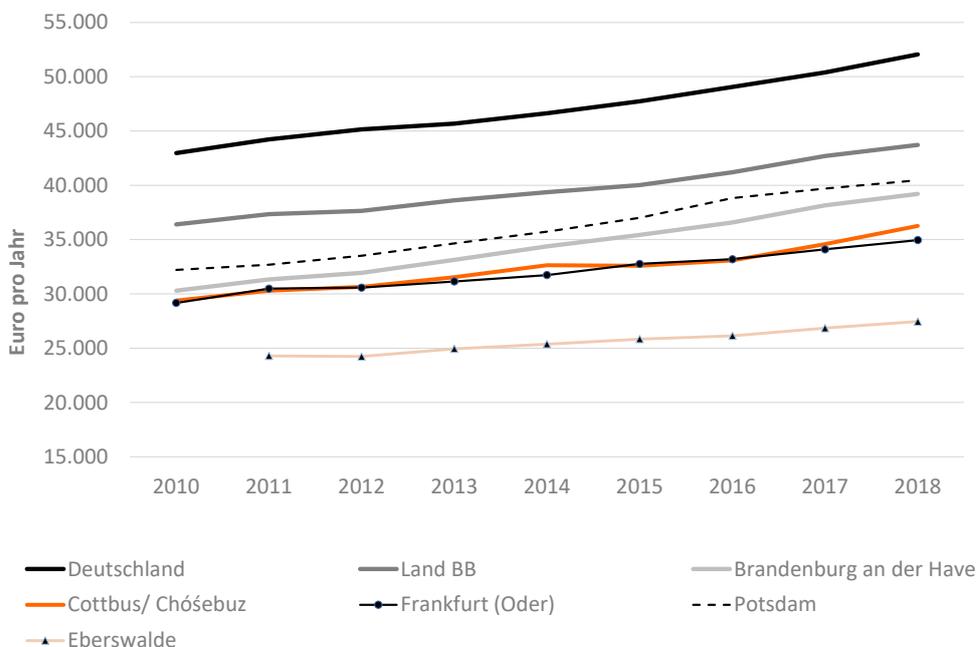
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

empirica

Ein Haushalt verfügt in Cottbus durchschnittlich über rd. 36.260 EUR netto (Jahr 2018). Im Vergleich mit 2010 bedeutet das einen Anstieg um rd. 23 % und damit etwas mehr als im deutschen (+21 %) und brandenburgischen (+20 %) Durchschnitt. Allerdings ist das absolute mittlere Haushaltseinkommen in der Stadt im Vergleich mit dem Land Brandenburg und Deutschland noch unterdurchschnittlich (vgl. Abbildung 4).

Positive Entwicklung der Haushaltseinkommen

Abbildung 4: Haushaltsnettoeinkommen in Cottbus im Vergleich



Quelle: 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>)
empirica

2.1.2 Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

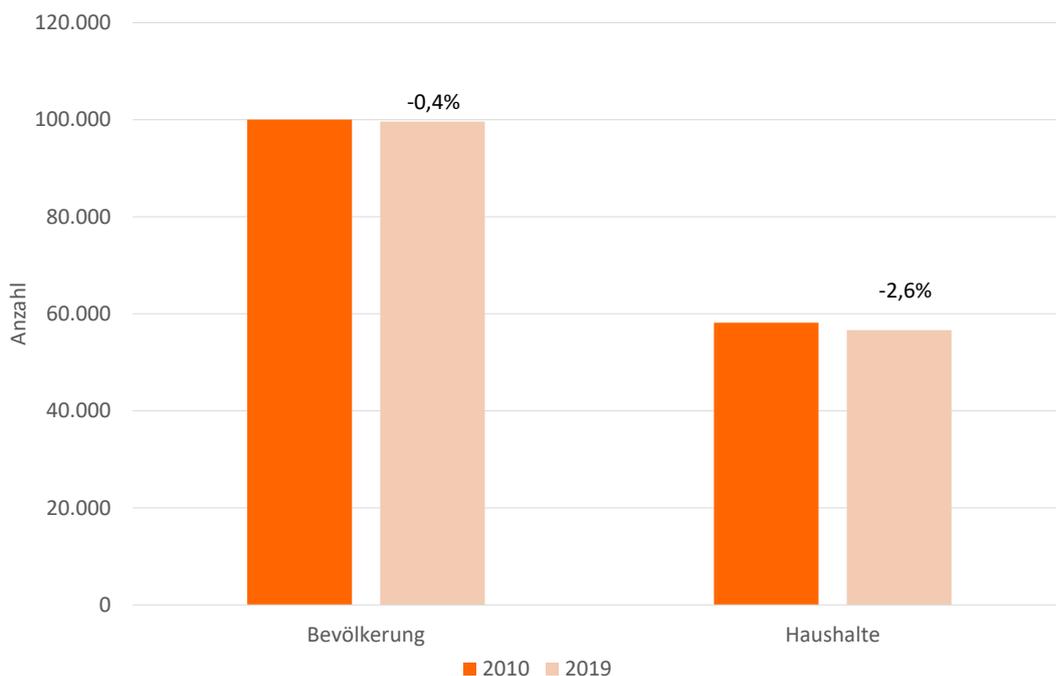
Gesamtstadt: Einwohner und Haushalte

Cottbus gehört zu den typischen Städten in den östlichen Bundesländern (u. a. Eisenach, Chemnitz oder Gera), die bis Mitte der 2000er Jahre kontinuierlich Einwohner verloren haben, dann stagnierten, zwischen 2015 und 2017 im Zuge der hohen Auslandszuwanderung gewachsen sind und seitdem wieder etwas mehr Einwohner verlieren. Mit rd. 99.600 Einwohnern (EW) leben 2019 rd. 400 Personen (-0,4 %) weniger in Cottbus als vor zehn Jahren (2010: 100.000 EW).

Im 10-Jahres-Vergleich Einwohnerzahl recht stabil, aber Rückgang am aktuellen Rand

Die Zahl der Haushalte in Cottbus ist in den vergangenen zehn Jahren etwas stärker als die der Einwohner um 2,6 % auf insgesamt gut 56.600 gesunken (vgl. Abbildung 5). Die Zahl der Personen pro Haushalt ist im selben Zeitraum von 1,72 auf 1,76 gestiegen. Dies ist nach Analyse der Bevölkerungsentwicklung unter anderem Folge der geringeren Singularisierung der alten Haushalte (weniger Kriegerwitwen) und der größeren Familienhaushalte (weiteres Kind).

Abbildung 5: Haushalte und Bevölkerung in Cottbus (2010 bis 2019)



Anmerkung: Anzahl privater Haushalte für das Jahr 2019 auf Basis des Jahres 2018 geschätzt.
Quelle: Stadt Cottbus

empirica

Gesamtstadt: Wanderungen

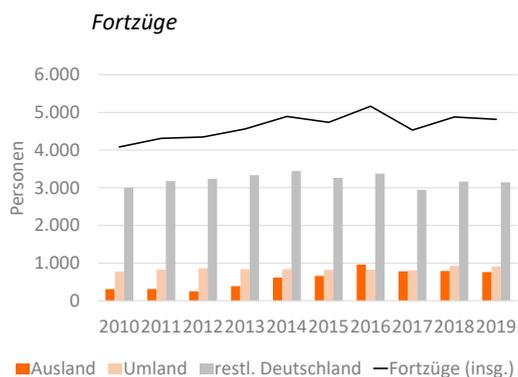
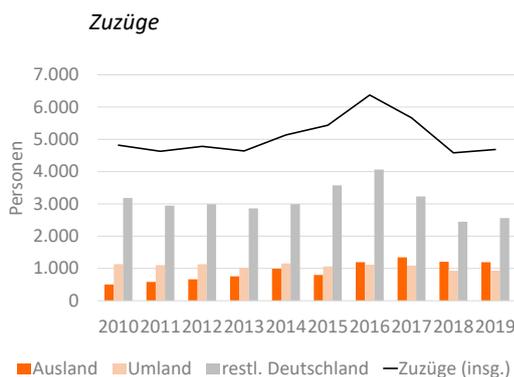
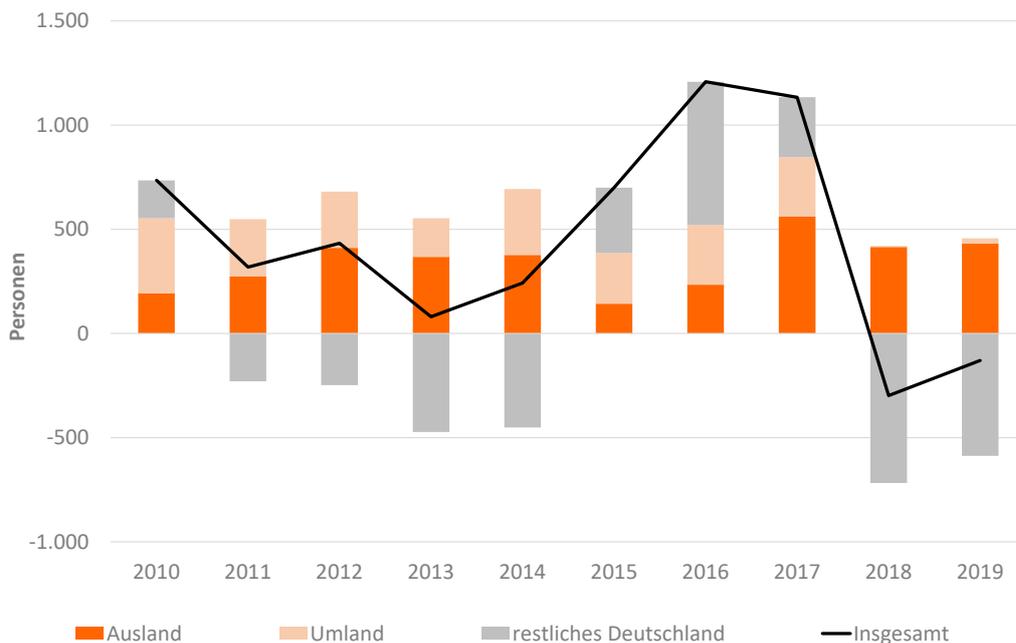
Während zwischen 2010 und 2019 mehr Menschen gestorben sind als geboren wurden (Sterbeüberschuss jährlich zwischen rd. 300 und 500 Personen), gewinnt Cottbus im Saldo durch Wanderungen. Zwischen 2010 und 2019 sind im Saldo 4.400 Personen mehr in die Stadt gezogen als fortgegangen sind (vgl. Abbildung 6). Die Stadt gewinnt dabei im Saldo aus dem Ausland (2010 bis 2019: rd. 3.480) und aus dem Umland (2010 bis 2018: rd. 2.250). In den Jahren der starken Flüchtlingszuwanderung kam es zu Zuweisungen geflüchteter Menschen aus den Erstaufnahmeeinrichtungen in Deutschland nach Cottbus. In der Wanderungsstatistik zählen diese Zuzüge daher zu innerdeutschen Zuzügen.

Zuwanderung gleicht Sterbeüberschüsse nicht aus

In den Jahren 2018 und 2019 zogen aus dem Umland etwas weniger Menschen zu, aber mehr dorthin fort, sodass es nur noch zu minimalen Wanderungsgewinnen kam. An die übrigen östlichen Bundesländer (ausgenommen 2015 bis 2017) und die westlichen Bundesländer verliert die Stadt im Saldo durch Abwanderung. Dabei werden die Wanderungsverflechtungen mit den übrigen östlichen Bundesländern zwischen 2015 und 2017 von der starken Binnen(zu)wanderung ausländischer Personen überlagert.

Weniger Zuzüge von ausländischen Personen und mehr Fortzüge

Abbildung 6: Wanderungssalden in Cottbus nach Ziel/Herkunft



Anmerkung: Umland = Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa
 Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

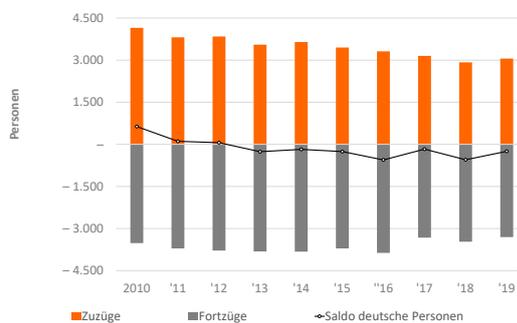
empirica

Cottbus gewinnt im Saldo Einwohner mit ausländischer Staatsangehörigkeit. Werden die vier Ausnahmejahre (2014 bis 2017) nicht berücksichtigt, wandern jedes Jahr rd. 230 ausländische Personen mehr zu als fort. Die hohen Wanderungsgewinne in den Jahren 2015 bis 2017 aus den östlichen Bundesländern (vgl. Abbildung 7) sind Folge der hohen Zuwanderungen von ausländischen Personen (s. o.). Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit verliert Cottbus hingegen seit 2013 – im Saldo – durch Abwanderung.

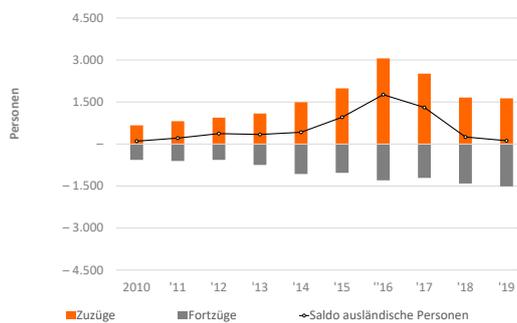
Wanderungsgewinn durch Zuwanderung von Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit

Abbildung 7: Wanderungssalden in Cottbus nach Staatszugehörigkeit

Deutsche Personen



Ausländische Personen



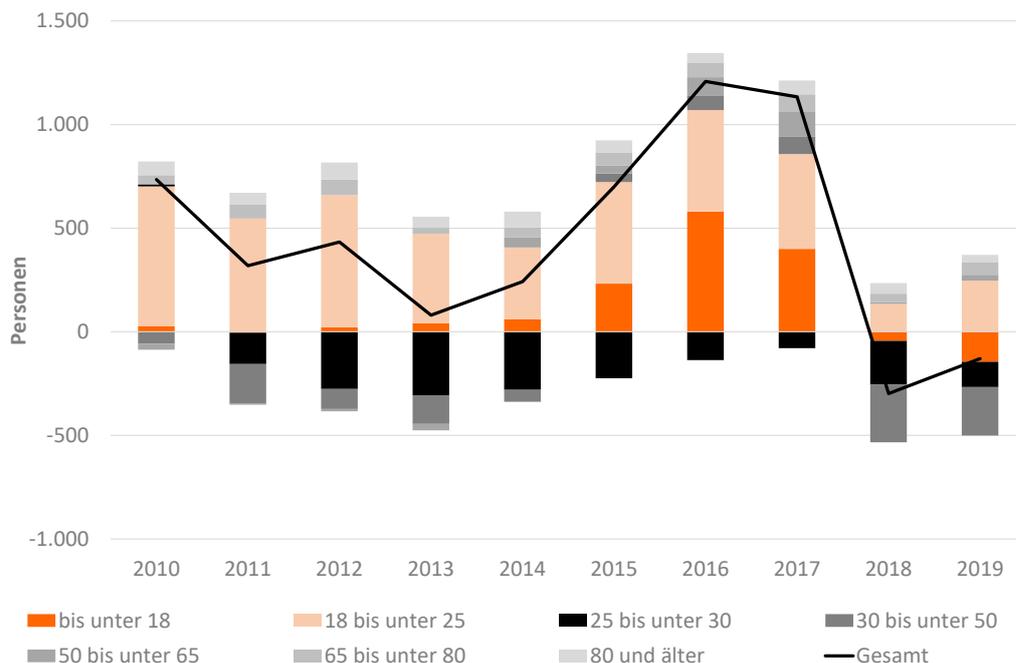
Quelle: Statistisches Landessamt Berlin Brandenburg

empirica

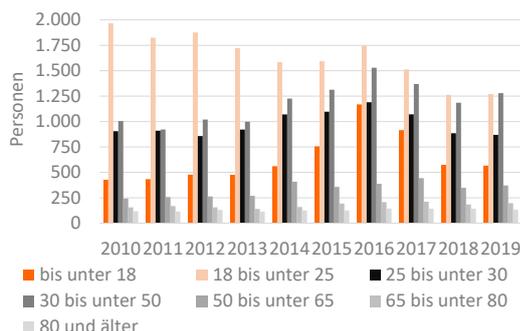
Cottbus profitiert als Ausbildungs- und Hochschulstandort durch Zuzüge von 18- bis unter 25-Jährigen (vgl. Abbildung 8). Zwischen 2010 und 2019 gewann die Stadt im Saldo knapp 4.500 junge Menschen dieser Altersgruppe hinzu. Diesen Wanderungsgewinnen stehen -verluste der 25- bis unter 30-Jährigen gegenüber. Die Wanderungsverluste bei den 30- bis unter 50-Jährigen sind nur zum Teil durch die Suburbanisierung zu erklären. Bei einer Suburbanisierung müssten die Wanderungsverluste der Kinder und Jugendlichen ebenfalls negativ sein (Abwanderungen von Familien). Dies ist aber nicht durchgängig der Fall, vielmehr gewann Cottbus lange Zeit unter 18-Jährige durch Zuwanderung. Allerdings sind auch hier die Ausnahmejahre 2015 bis 2017 prägend. 2018 und 2019 verlor Cottbus allerdings auch unter 18-Jährige in nennenswertem Umfang durch Abwanderung ans Umland. Die Fortzüge der Kinder und Jugendlichen (sprich Familien) ins Umland steigen seit 2017 an (vgl. Abbildung 9).

Gewinne bei Ausbildungs-jahrgängen, am aktuellen Rand Suburbanisierung von Familien

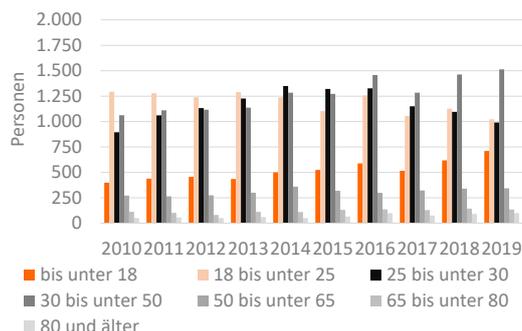
Abbildung 8: Wanderungssalden in Cottbus nach Altersklassen



Zuzüge



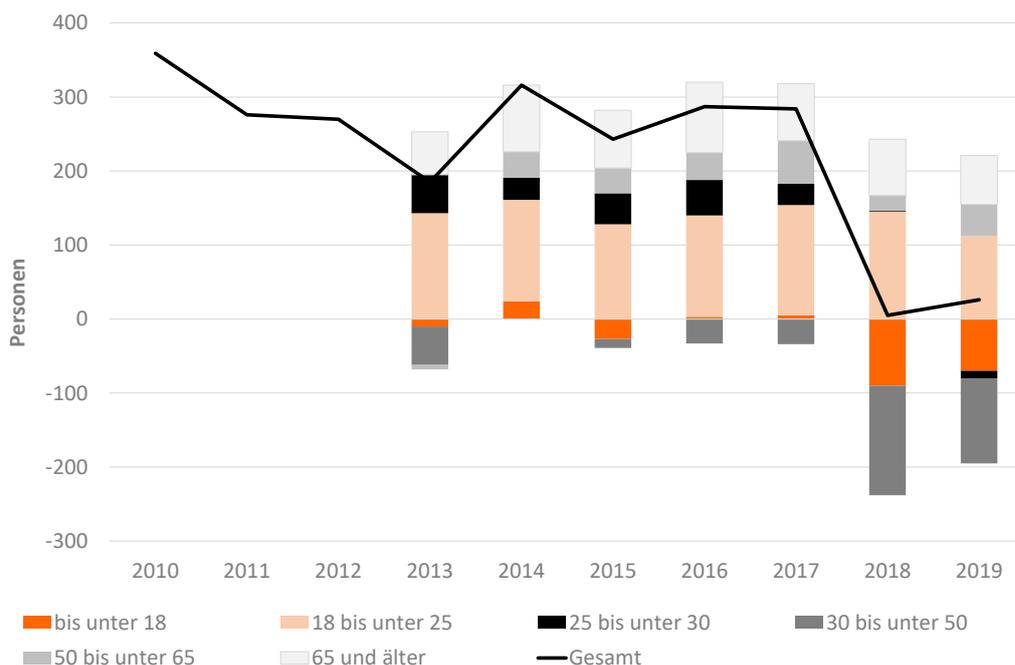
Fortzüge



Anmerkung: Umland = Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa
 Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

empirica

Abbildung 9: Wanderungssaldo Cottbus mit dem Umland nach Altersklassen



Anmerkung: Umland = Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa. Daten für die Jahre 2010, 2011 und 2012 nicht verfügbar.

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

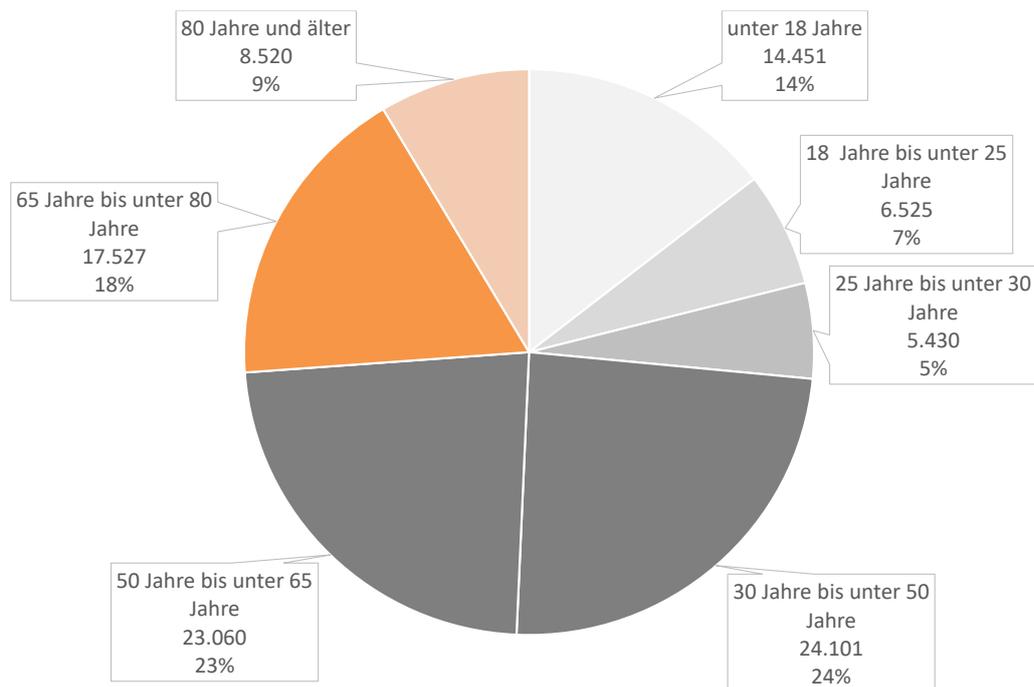
empirica

Gesamtstadt: Einwohner nach Alter

14 % der in Cottbus leben Menschen sind unter 18 Jahre alt (Land Brandenburg 16 %). Die typischen Ausbildungsjahrgänge (auch Studium, 18 bis 30 Jahre) sind am Hochschulstandort Cottbus mit rd. 12 % der Bevölkerung im Vergleich zum Land Brandenburg (9 %) überrepräsentiert. Demgegenüber sind Personen in der klassischen Familienphase bzw. in der Erwerbstätigenphase (47 %) seltener als im Landesdurchschnitt (51 %). Fast ein Viertel (24 %) der Menschen in der Stadt ist im typischen Familiengründungsalter (30 bis unter 50 Jahre) und 23 % sind mit 50 bis unter 65 Jahren die zukünftigen Älteren (vgl. Abbildung 10). Die heutigen Älteren sind in Cottbus (65 bis unter 80: 18 % bzw. 80 Jahre und älter: 9 %) wieder stärker vertreten als im Land Brandenburg (65 bis unter 80: 17 % bzw. 80 Jahre und älter: 8 %).

Personen im Ausbildungsalter und Ältere überrepräsentiert

Abbildung 10: Bevölkerung in Cottbus nach Altersgruppen 2019



Quelle: Stadt Cottbus

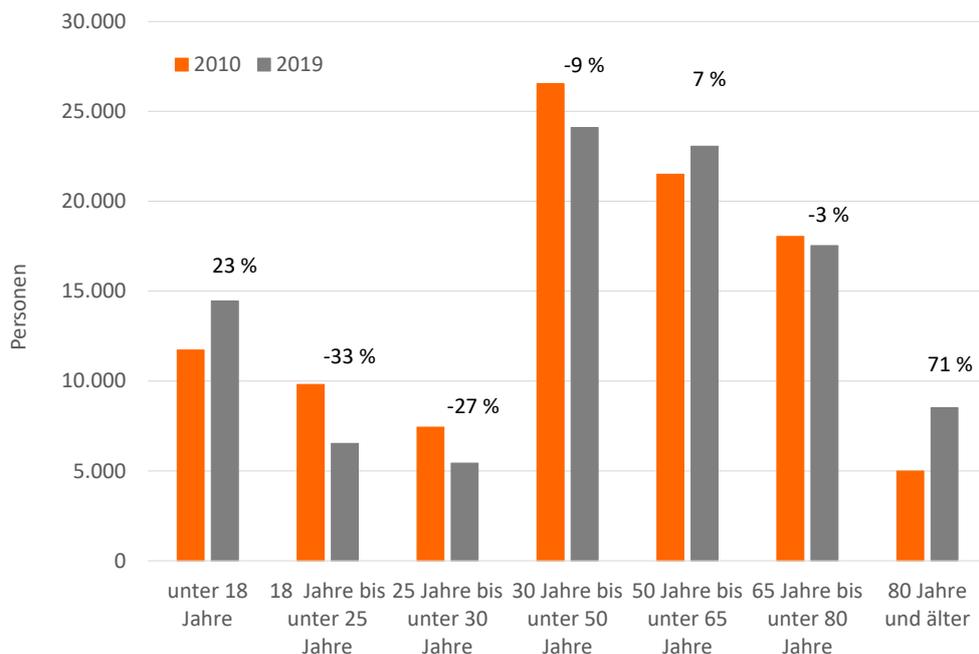
empirica

Trotz Zuwanderung junger Menschen lebten 2019 mit rd. 6.500 Personen weniger 18- bis unter 25-Jährige in der Stadt als im Jahr 2010 (rd. 9.800 Personen). Das ist Folge der starken Abwanderung Anfang der 1990er Jahre und des starken Geburtenrückgangs.

Fast ein Viertel der Bevölkerung im typischen Familienalter

Im Vergleich zwischen den Jahren 2010 und 2019 sank auch die Zahl der jungen Erwachsenen (um 2.000 Personen), die Zahl der 30- bis unter 50-Jährigen (um 2.400 Personen) und die Zahl der 65- bis unter 80-Jährigen (um 500 Personen; vgl. Abbildung 11). Nur die Gruppen der unter 18-Jährigen (plus 2.700 Personen) und die der 50- bis unter 65-Jährigen (plus 1.500 Personen) sowie die Zahl der Hochaltrigen (80-Jährige und Ältere: plus 3.500 Personen) wurden größer.

Abbildung 11: Bevölkerung in Cottbus nach Altersgruppen



Quelle: Stadt Cottbus

empirica

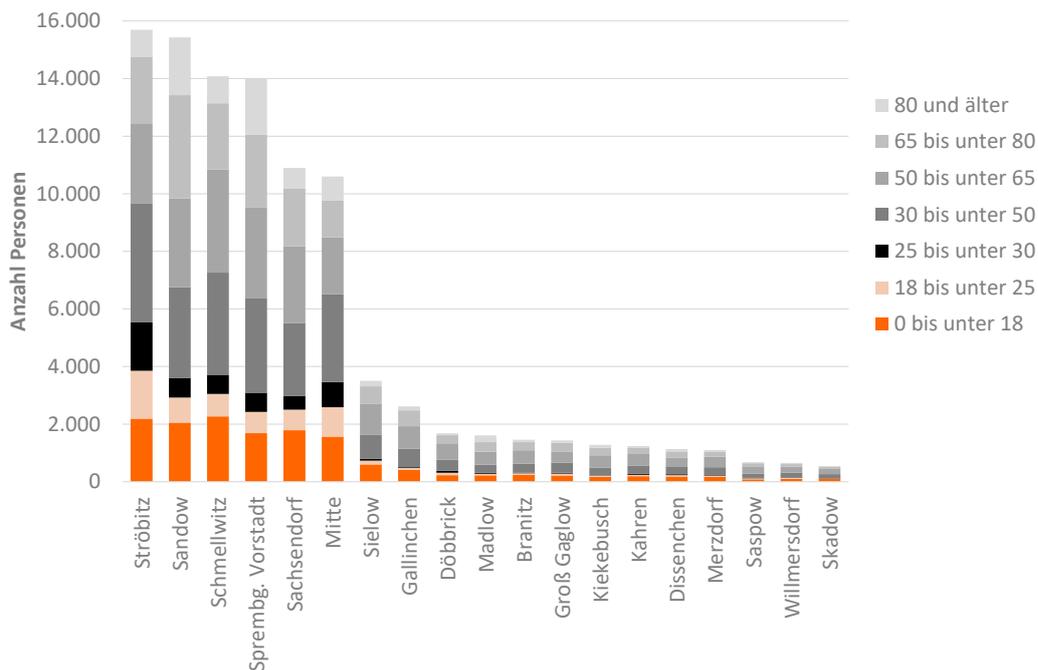
Ortsteile: Bevölkerung und Altersstruktur

Gut acht von zehn Cottbusern (83 % bzw. 83.300 Personen) leben in den städtisch geprägten Ortsteilen Ströbitz, Sandow, Schmellwitz, Spremberger Vorstadt, Sachsendorf, Mitte und Madlow. Die zwölf ländlich geprägten Ortsteile (Sielow, Gallinchen, Döbbrick, Branitz, Groß Gaglow, Kiekebusch, Kahren, Dissenchen, Merzdorf, Saspow, Willmersdorf und Skadow) haben jeweils zwischen 500 und gut 3.500 Einwohner. Dort lebten Ende 2019 insgesamt rd. 17.300 Personen. Das entspricht gemessen an der Gesamtbevölkerung in Cottbus rd. 17 %. (vgl. Abbildung 12).

Jeder sechste Cottbuser lebt in einem ländlich geprägten Ortsteil

In den städtischen Ortsteilen ist die Einwohnerzahl zwischen 2010 und 2019 um 0,3 % gesunken, in den ländlich geprägten Ortsteilen im selben Zeitraum um 1,1 %.

Abbildung 12: Bevölkerung in den Ortsteilen in Cottbus (2019)



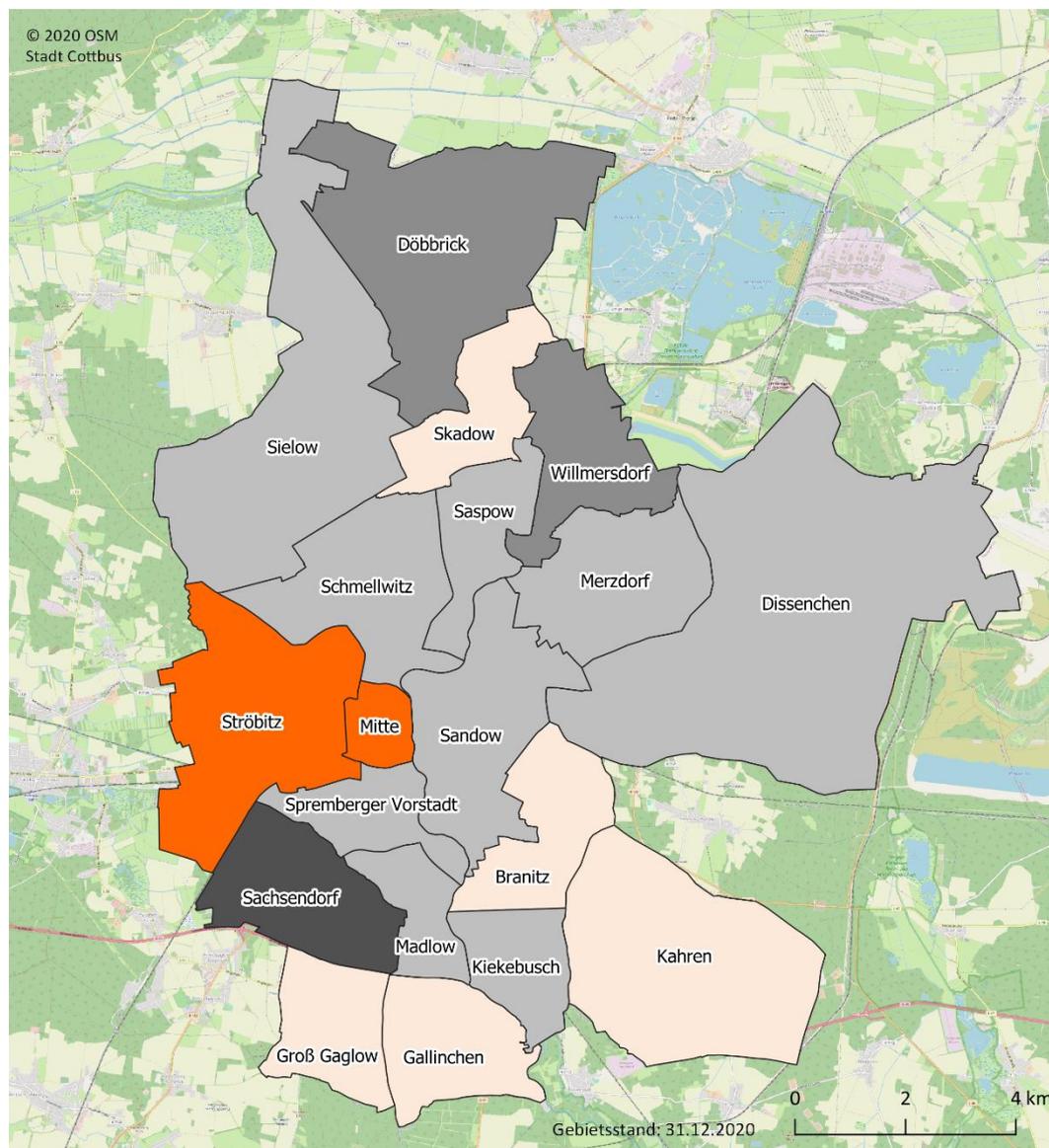
Quelle: Stadt Cottbus

empirica

Die Entwicklung verlief im Zeitraum 2010 bis 2019 sehr unterschiedlich. In Mitte (+16 %; rd. 1.500 Personen) und in Ströbitz (+11 %; gut 1.520 Personen) waren der absolute und relative Zuwachs mit Abstand am größten. Auch die ländlich geprägten Ortsteile Groß Gaglow, Gallinchen, Kahren und Skadow haben Einwohner hinzugewonnen. Demgegenüber verlor das städtisch geprägte Sachsendorf (knapp 1.880 bzw. -15 %) als ein Schwerpunkt des Stadtumbaus am stärksten. Gemessen an der Bevölkerung im Jahr 2019 verlor auch Willmersdorf überdurchschnittlich (-6 % bzw. ca. -40 Einwohner).

Deutlicher Bevölkerungszuwachs in Mitte und Ströbitz

Karte 2: Veränderung der Einwohnerzahl in den Ortsteilen 2010 bis 2019



Veränderung der Bevölkerungszahl zwischen 2010 und 2019

Veränderung der Bevölkerungszahl in Prozent

- kleiner -10 %
- -10 bis unter -5%
- -5% bis unter 0%
- 0 % bis unter 5 %
- 5 % bis unter 10 %
- mehr als 10 %

Veränderung der Bevölkerungszahl in den Ortsteilen von Cottbus/Chósebus zwischen 2010 und 2019

empirica

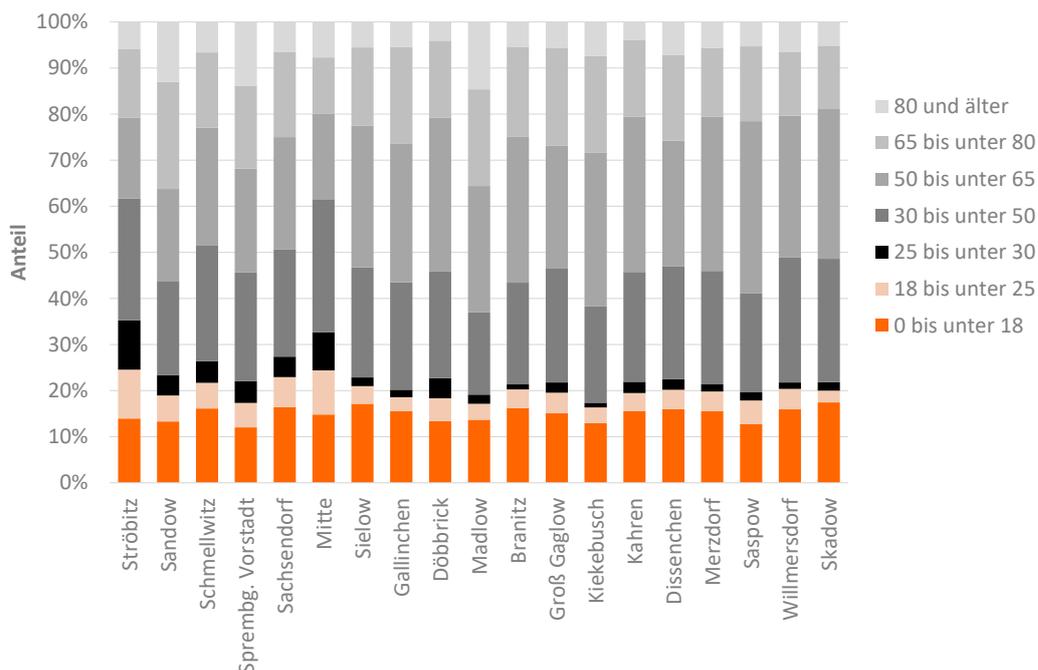
Quelle: Stadt Cottbus

empirica

In den städtischen Ortsteilen leben erwartungsgemäß mehr junge Erwachsene (Altersgruppen 18 bis unter 30 Jahre). Ihr Anteil dort ist mit 13 % höher als in den ländlich geprägten Ortsteilen (6 %). Demgegenüber sind die 50- bis unter 65-Jährigen in den ländlich geprägten Ortsteilen (31 %) stärker vertreten (städtische Ortsteile 21 %). Bei den 65-Jährigen und Älteren sind die Unterschiede etwas geringer: In den städtischen Ortsteilen sind 27 % der gesamten Bevölkerung älter als 65 Jahren, in den ländlichen Ortsteilen ist es knapp ein Viertel (24 %).

Anteil der jüngeren Menschen in den städtischen Ortsteilen überdurchschnittlich

Abbildung 13: Altersstruktur der Bevölkerung in den Ortsteilen in Cottbus (2019)



Quelle: Stadt Cottbus

empirica

2.1.3 Soziale Situation

Bezieher von Transfer- und Mindestsicherungsleistungen

Die Definition von Haushalten mit geringem Einkommen ist in Bezug zum Wohnungsmarkt ein unbestimmter Rechtsbegriff. Auf der Bedarfsseite kann man sich der Abgrenzung über § 1 Wohngeldgesetz (WoGG) nähern, wonach Wohngeld zur wirtschaftlichen Sicherung von angemessenem und familiengerechtem Wohnen dient. Ob Wohngeld gewährt wird oder nicht, hängt u. a. auch von der Höhe des Einkommens ab. Die Haushalte, die die Einkommensschwelle des Wohngeldbezugs überschreiten, dürften sich nach der Gesetzeslage im Umkehrschluss ohne staatliche Unterstützung mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Zu den Haushalten, die diese Einkommensgrenzen nicht überschreiten, zählen in erster Linie die Empfänger von Mindestsicherungsleistungen und Wohngeld. Diese sind:

Gruppen mit geringem Einkommen

- Empfänger von Leistungen nach dem SGB II (Grundsicherung bei Arbeitslosigkeit /Arbeitslosengeld II)
- Empfänger von Leistungen nach dem SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung)
- Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass Asylbewerber in Cottbus zumindest teilweise keine reguläre Wohnung bewohnen, sondern während des Asylverfahrens in Gemeinschaftsunterkünften und Wohnungsverbänden untergebracht sind. Nach Anerkennung sind sie dann aufgefordert, sich eine eigene Wohnung zu suchen und wechseln dann – sofern sie arbeitslos sind – direkt in den SGB-II-Bezug. Die Zahlen von Asylbewerberleistungs- und SGB-II-Beziehern in Bezug auf die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum können daher nicht einfach addiert werden
- Empfänger von Wohngeld

Auch Studierende und Auszubildende zählen überwiegend – je nach Einkommen der Eltern – zum Personenkreis mit einem geringen Einkommen.

Darüber hinaus kann die Abgrenzung noch erweitert werden, indem Haushalte, welche die Einkommensschwellen des Wohngeldbezuges knapp überschreiten, als einkommensschwach gelten. Unabhängig davon, welche Abgrenzung gewählt wird: Alle Definitionen unterliegen normativen Kategorien. Zwei Grundsätze gelten in diesem Zusammenhang:

- Einkommensschwächere Haushalte haben eine geringere Zahlungsfähigkeit als ein durchschnittlicher Haushalt und sind auf Wohnungen im unteren Preissegment angewiesen.
- Wohnungen im unteren Preissegment werden auch von Haushalten mit höherem Einkommen bewohnt.

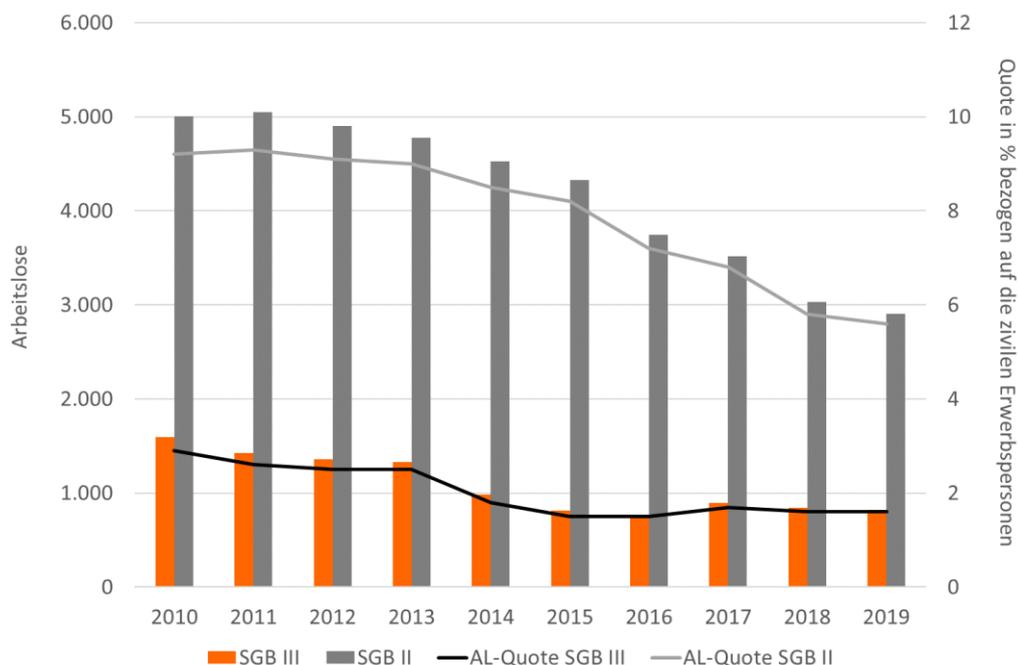
Die Wohnraumversorgung von Haushalten mit niedrigem Einkommen wird eingehend in Kapitel 5 vertiefend analysiert. Im Folgenden liegt der Fokus auf der Entwicklung der Zahl dieser Haushalte in den vergangenen Jahren.

Rund ein Fünftel aller Arbeitslosen bezieht Arbeitslosengeld I. Der Bezug von Arbeitslosengeld I (Leistung nach SGB III) bedeutet nicht automatisch, dass ein Haushalt auf eine preiswerte Wohnung angewiesen ist. Wenn Arbeitslosengeld-I-Empfänger aus eigenen Mitteln (Einkommen oder Vermögen) ihre Miete nicht mehr bezahlen können, greift das Wohngeld. Beim Wohngeld werden die Wohnkosten nicht vollständig übernommen, sondern sie erhalten einen staatlichen Zuschuss.

Die Zahl der Personen, die Arbeitslosengeld I beziehen, war in Cottbus im Zeitraum 2010 bis 2019 insgesamt rückläufig, v. a. bis Mitte des Jahrzehnts. Anschließend kam es, zuletzt bedingt durch die Corona-Pandemie, zu einem leichten Anstieg der Arbeitslosenzahl.

Bezieher von Arbeitslosengeld I nicht automatisch auf preiswerten Wohnraum angewiesen

Zahl der Arbeitslosen bis 2019 stark gesunken

Abbildung 14: Arbeitslosigkeit in Cottbus

Stand jeweils 31.12.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

empirica

Bedarfsgemeinschaften (Arbeitslosengeld II)

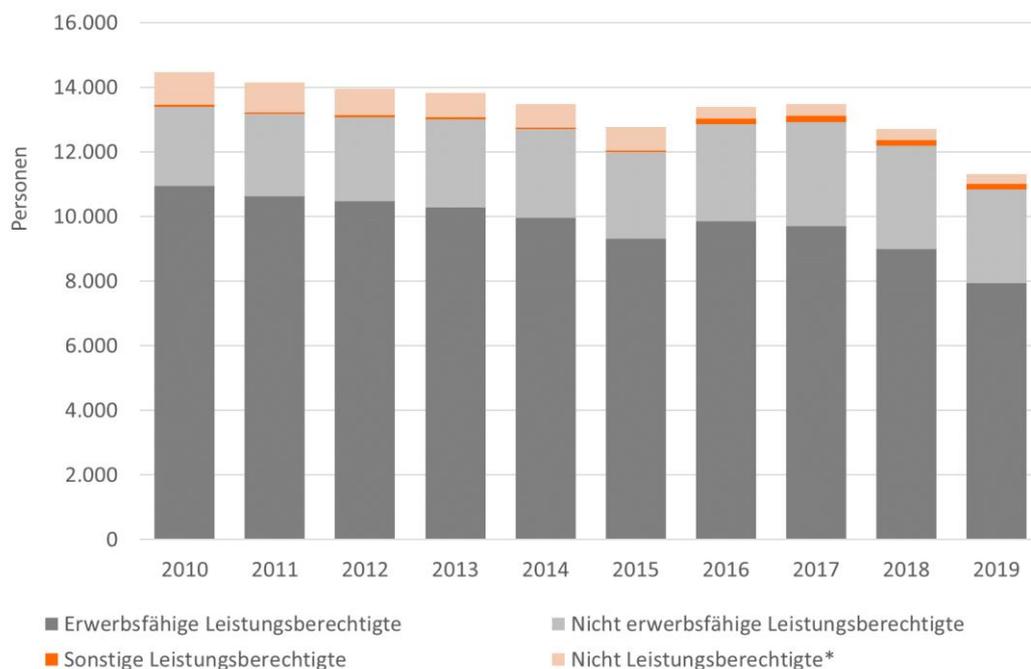
Empfänger von Arbeitslosengeld II nach SGB II haben keinen Anspruch auf Wohngeld. Bei ihnen werden die Wohnkosten im Rahmen der Transferleistungen, soweit sie als angemessen gelten, über die Kosten der Unterkunft abgedeckt. Diese Gruppe ist in der Regel auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.

- Ende 2019 lebten in Cottbus rd. 11.320 Personen in einer Bedarfsgemeinschaft, mehr als 3.150 (bzw. 22 %) weniger im Jahr 2010 (vgl. Abbildung 15). Diese positive Entwicklung setzte sich auch im Jahr 2020 fort.
- 70 % (bzw. rd. 7.950) der leistungsberechtigten Personen (kurz: Leistungsberechtigte) in Bedarfsgemeinschaften waren 2019 erwerbsfähig. Seit 2010 ist ihre Zahl um rd. 27 % bzw. rd. 3.000 Personen gesunken.
- 26 % (bzw. knapp 2.900) der Leistungsberechtigten waren 2019 nicht erwerbsfähig.¹³ Das waren 18 % oder rd. 440 mehr als im Jahr 2010.
- Dazu kommen noch rd. 170 (2 %) sonstige Leistungsberechtigte und rd. 320 (3 %) nicht leistungsberechtigte Personen in Bedarfsgemeinschaften.¹⁴

Zahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften gesunken

¹³ Personen einer Bedarfsgemeinschaft (BG), die noch nicht im erwerbsfähigen Alter sind (unter 15 Jahren) oder aufgrund ihrer gesundheitlichen Leistungsfähigkeit oder evtl. rechtlicher Einschränkungen nicht in der Lage sind, mindestens drei Stunden täglich zu arbeiten, können als nicht erwerbsfähige Mitglieder einer BG bei Hilfebedürftigkeit Leistungen (Sozialgeld) erhalten.

¹⁴ Zum Beispiel Kinder ohne Leistungsanspruch bzw. vom Leistungsanspruch ausgeschlossene Personen.

Abbildung 15: Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (ALG II)

* Kinder ohne Leistungsanspruch oder vom Leistungsanspruch ausgeschlossene Personen
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

empirica

Der Zuzug geflüchteter Menschen hatte in Cottbus einen kurzfristigen Anstieg der Zahl der Leistungsberechtigten nach SGB II in den Jahren 2016 und 2017 zur Folge. Ursache dafür war der Wechsel geflüchteter Menschen nach Anerkennung als asylberechtigt aus dem Rechtskreis des Asylbewerberleistungsgesetzes (AsylbLG) in das SGB II.

Im Hinblick auf die Wohnungsnachfrage ist v. a. die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften (im Sinne des SGB II) relevant. Dort leben mehrere Personen in einem Haushalt in einer Wohnung. Ende 2019 gab es in Cottbus rd. 6.340 Bedarfsgemeinschaften. Davon waren 62 % Ein-Personen-Haushalte, 18 % alleinerziehende Elternteile und 11 % bzw. 7 % Paare mit Kindern bzw. ohne Kinder. Knapp 2 % entfielen auf sonstige Bedarfsgemeinschaften.

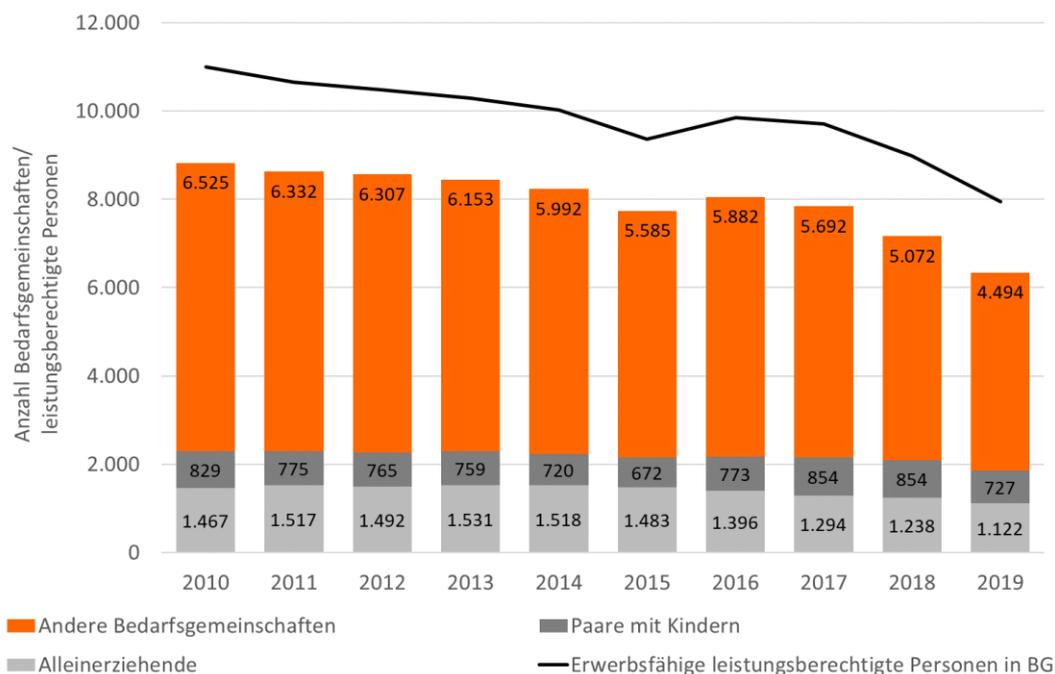
Auch Zahl der Bedarfsgemeinschaften sinkt

Ähnlich wie die Zahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften ist auch die Zahl der Bedarfsgemeinschaften (Haushalte) seit dem Jahr 2010 deutlich gesunken, und zwar um 28 % (bzw. rd. 2.480; vgl. Abbildung 16).

- Am deutlichsten war der relative Rückgang bei den Bedarfsgemeinschaften ohne Kinder. Ihre Zahl sank seit 2010 um 31 % auf knapp 4.500.
- Bei den Alleinerziehenden ging die Zahl ebenfalls zurück: um gut ein Viertel (-24 %) auf knapp 1.120 Bedarfsgemeinschaften.
- Bei Paaren mit Kindern war der Rückgang mit 12 % am geringsten.

Auch im Jahr 2020 sank die Zahl der Bedarfsgemeinschaften erneut auf rd. 6.000.

Abbildung 16: Bedarfsgemeinschaften (BG) nach Haushaltstyp



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

empirica

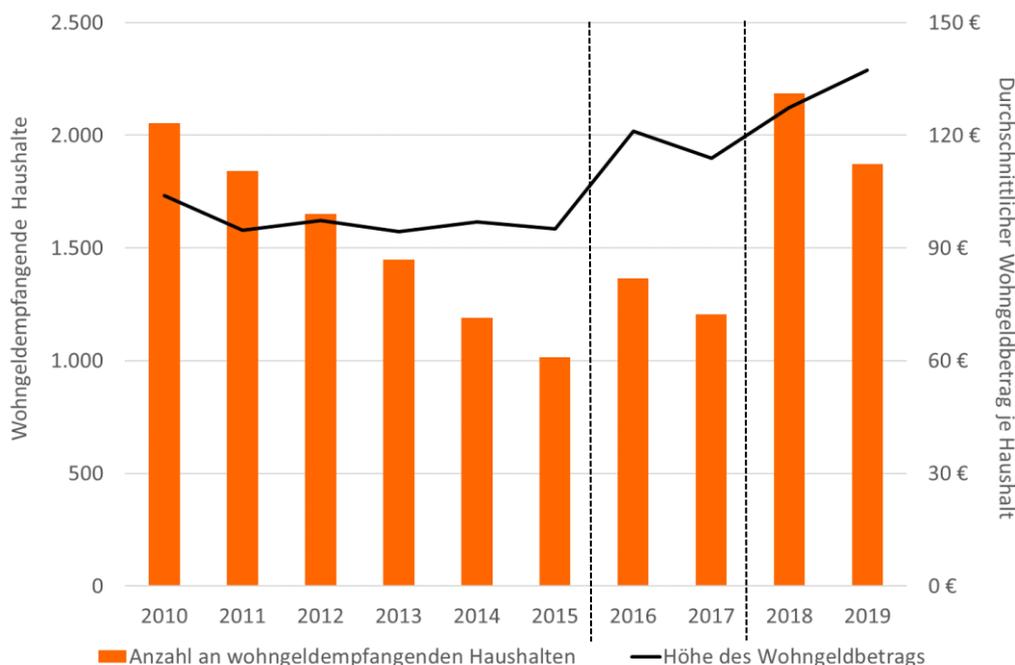
Wohngeldempfänger

Das Wohngeld (bzw. der Wohngeldzuschuss) dient dazu, Menschen mit geringem Einkommen bedarfsgerechten Wohnraum zu sichern. Anspruch besteht, wenn das Einkommen einen bestimmten Mindestbetrag (Regelsatz) unterschreitet. Grundsätzlich können Studierende, Rentner und Rentnerinnen, Auszubildende oder Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen mit geringem Einkommen einen Anspruch auf Wohngeld geltend machen.

Wohngeldanspruch

Ende 2019 hatten 1.872 Haushalte in Cottbus Anspruch auf Wohngeld. Die größten Gruppen waren in den vergangenen Jahren Rentner und Rentnerinnen (rd. die Hälfte aller wohngeldempfangenden Haushalte), Angestellte und Studierende. Die Zahl der Personen, die Wohngeld empfangen, schwankt in Cottbus zumindest auf den ersten Blick stark. Sie ist bis 2015 gesunken und 2016 gestiegen, danach wieder gesunken. Dies liegt überwiegend daran, dass die Regelungen zum Wohngeld nicht dynamisiert sind, das heißt Einkommenssteigerungen im Zeitverlauf führen zu einer Reduktion der Zahl der Wohngeldempfänger. Auch 2018 ist von einem statistischen Effekt auszugehen (vgl. Abbildung 17).

Abbildung 17: Wohngeldempfänger in Cottbus



Anmerkungen: 2016 trat eine Wohngeldnovelle in Kraft. Neben der Erhöhung der Wohngeldbeträge kam es in diesem Zusammenhang auch zu einer Ausweitung des Kreises der wohngeldberechtigten Haushalte. Der Anstieg in diesem Jahr ist zum Teil Folge der Wohngeldnovelle. Der Anstieg im Jahr 2018 geht dagegen mit hoher Wahrscheinlichkeit auf eine veränderte statistische Erfassung zurück, sodass die Zahlen ab 2018 nicht mit den Vorjahren vergleichbar sind.

Stand jeweils 31.12.

Quelle: Stadt Cottbus, Wohngeldstelle

empirica

Der Rückgang der Empfängerzahlen bis 2015 ergibt sich teilweise daraus, dass die Regelungen zum Wohngeld bisher nicht dynamisiert sind.¹⁵ Das heißt, Einkommenssteigerungen im Zeitverlauf führen zu einer Reduktion der Zahl der Personen, die Wohngeld empfangen. In unregelmäßigen Abständen führen die Wohngeldreformen (zuletzt 2009 und 2016) zu einem einmaligen Anstieg des Kreises der Anspruchsberechtigten aufgrund der Angleichung des Wohngeldes an die Entwicklung der Mieten und Einkommen bzw. die Anhebung der Miethöchstbeträge.

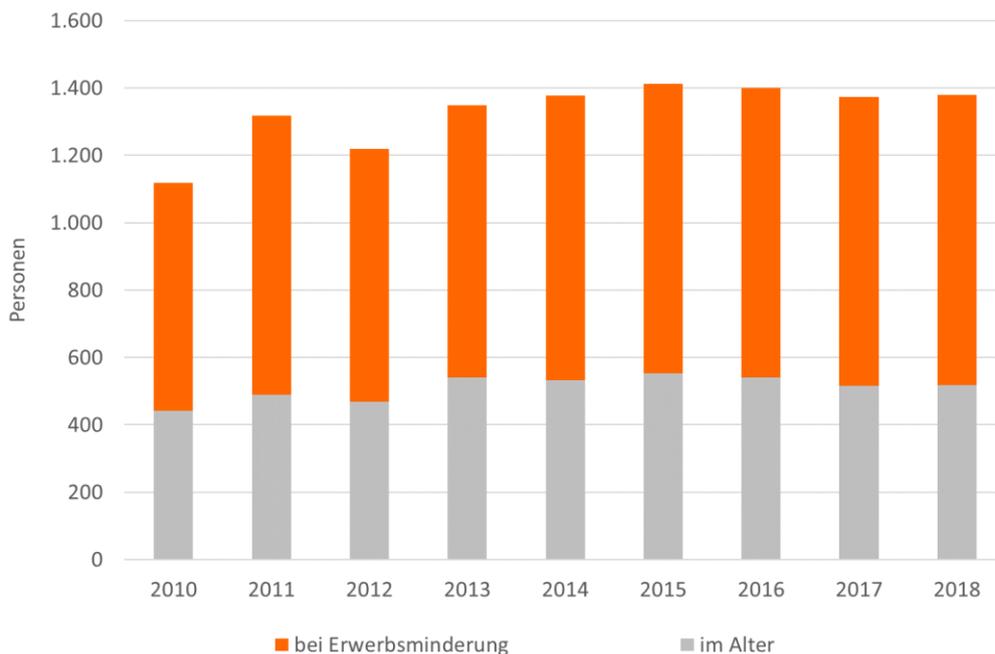
Weitere Mindestsicherungsleistungen

Die Anzahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung stieg von 2010 bis 2014 in Cottbus hingegen merklich an. Seitdem bleibt das Niveau recht konstant. Im Jahr 2018 erhielten rd. 860 Menschen Grundsicherungsleistungen wegen einer Erwerbsminderung (+2 % seit 2014) und rd. 520 erhielten Grundsicherung im Alter (-3 % seit 2014).¹⁶

Zahl der Empfänger von Grundsicherung seit 2014 relativ konstant

¹⁵ Sie werden erst ab dem Jahr 2022 dynamisiert.

¹⁶ Untererfassung, da auf Kreisebene der Wohnort und auf Landesebene das Trägerprinzip angewendet wird.

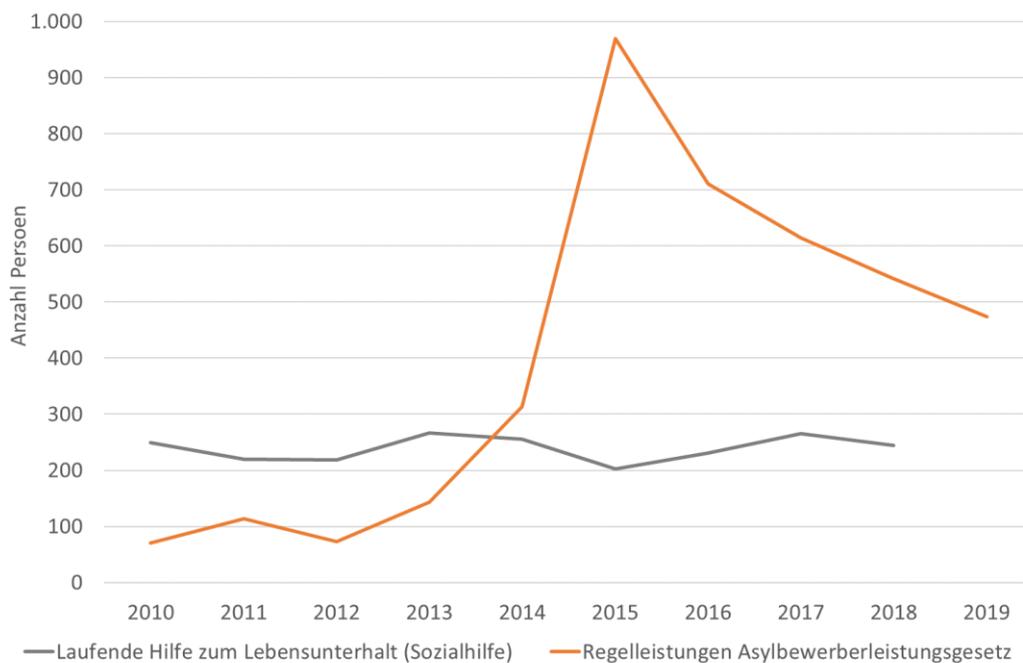
Abbildung 18: Grundsicherung nach SGB XII (2010 bis 2018)

Quelle: Stadt Cottbus, Fachbereich Soziales

empirica

Im Jahr 2019 erhielten 474 Personen in Cottbus Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Die Zahl stieg dabei seit 2010 infolge des deutlichen Anstiegs der Zuwanderung von geflüchteten Menschen, insbesondere im Jahr 2015, deutlich an (um 656 innerhalb eines Jahres). Seit 2016 sinkt die Zahl wieder.

Die laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kapitel SGB XII/Sozialhilfe) greift für Menschen im erwerbsfähigen Alter, die voraussichtlich nur vorübergehend nicht erwerbsfähig sind, wenn der notwendige Lebensunterhalt weder aus eigenen Mitteln (Vermögen oder Arbeit) noch mit Hilfe anderer bestritten werden kann. 2018 gab es in Cottbus insgesamt 245 Empfänger von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt (Sozialhilfe) außerhalb von Einrichtungen. Ihre Zahl lag in den vergangenen Jahren relativ konstant zwischen rd. 200 und rd. 270 Personen.

Abbildung 19: Empfänger von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt und Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz

Anmerkung: Daten zur Hilfe zum Lebensunterhalt liegen für 2019 noch nicht vor.

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Stadt Cottbus

empirica

Wohnungs- und Obdachlosigkeit

Die Stadt Cottbus hat bereits 1997 eine ämterübergreifende Fachstelle zur Vermeidung von Obdachlosigkeit eingerichtet. Ziel ist es, Wohnungs- und Obdachlosigkeit möglichst zu vermeiden. Als wohnungslos gelten Menschen, die über keine eigene mietvertraglich abgesicherte Wohnung oder über kein selbst genutztes Wohneigentum verfügen. Menschen, die über keinen festen Wohnsitz verfügen und im öffentlichen Raum oder im Freien übernachten, gelten als obdachlos.

Zu beiden Gruppen werden keine amtlichen Daten erhoben. Die Zahl der Obdachlosen liegt nach Einschätzung des Fachbereichs Soziales im niedrigen zweistelligen Bereich. Die Zahl der Obdach- und Wohnungslosen wird in Deutschland nicht erfasst, denn Personen können nur erfasst werden, wenn sie den Behörden bekannt sind. Wer volljährig ist und bei Eltern, Freunden oder Bekannten ohne Mietvertrag lebt, gilt per Definition als wohnungslos. Dies stellt allerdings nicht in jedem Fall ein tatsächliches Problem dar.

Für Personen, die obdachlos sind und sich selbst keine Unterkunft beschaffen können, stellt die Stadt Cottbus mehrere Unterkünfte als öffentlich-rechtliche Einrichtungen zur Verfügung. Die Unterbringung erfolgt im Rahmen der Gefahrenabwehr nach dem Ordnungsbehördengesetz (OBG).

Sofern der Eintritt der Obdachlosigkeit durch die Fachstelle nicht durch Versorgung mit anderem Wohnraum oder z. B. durch Beschlagnahme eines Wohnraumes verhindert werden kann (z. B. bei fehlender Mitwirkung der Betroffenen, Ablehnung der Hilfeangebote)

bzw. sich obdachlose Bürger in Cottbus niederlassen, werden die Betroffenen in Notunterkünften untergebracht. Die Cottbuser Notunterkünfte sind ausschließlich für erwachsene Personen vorgesehen (Ausnahme Wohnverbände) und sollen nicht als Dauerlösung dienen. Die Versorgung mit adäquatem Wohnraum – auch unter Einbindung anderer Hilfearten – steht grundsätzlich im Vordergrund.

In Cottbus gibt es folgende Angebote zur Unterkunft für diese Personengruppe:

- **Obdachlosenunterkunft (Übernachtungsstätte):** Sie befindet sich auf dem Gelände Ostrower Damm 2. In der Unterkunft stehen acht Schlafgelegenheiten für Männer und zwei für Frauen mit abschließbaren Schränken, Sanitäreinrichtungen (nach Geschlechtern getrennt), Waschmöglichkeiten und ein Aufenthaltsraum mit kleiner Küche zur Verfügung. Geöffnet ist die Übernachtungsstätte täglich von 17.00 bis 08.00 Uhr, zur kalten Jahreszeit nach Absprache auch länger. Tagsüber können die Nutzer das Straßenkaffee (Streetwork-Angebot der Diakonie Niederlausitz) oder andere niedrigschwellige Beratungsangebote in Anspruch nehmen. Im Straßenkaffee gibt es eine Wärmestube, Dusch- und Waschmöglichkeiten, Verpflegung und weitere Unterstützungsangebote.

Wie auch Erfahrungen in anderen Städten zeigen, ist es häufig schwierig bis unmöglich, Menschen mit Hilfsangeboten zu erreichen, wenn diese zu hohe Hürden darstellen. In die Übernachtungsstätte werden ausschließlich Personen eingewiesen, die aufgrund ihrer gesundheitlichen Verfassung in der Lage sind, die Unterkunft täglich aufzusuchen und andere Hilfsangebote in Anspruch zu nehmen. Die Vorhaltung einer Übernachtungsstätte verfolgt (im Gegensatz zur Vorhaltung ganztägig zu nutzender Wohneinheiten) den Zweck, dass die obdachlose Person einen Anreiz hat, bei der Wohnraumsuche aktiv mitzuwirken.

- **Städtische Notunterkunft „Haus der Wohnhilfe“ (HdW):** Das Objekt gehört der Stadt Cottbus, Bewirtschafter ist der Fachbereich Immobilien. Die Einweisung erfolgt ebenfalls öffentlich-rechtlich durch den Fachbereich Soziales, entstehende Kosten sind durch den Nutzer laut Satzung zu refinanzieren und werden per Bescheid festgesetzt. Das HdW befindet sich in der Gerhart-Hauptmann-Str. 9 a. Dort stehen 53 Wohneinheiten zur Belegung zur Verfügung. Bei Belegung mit einer Person pro Zimmer können 61 Personen untergebracht werden. Eine Doppelbelegung ist seit mehreren Jahren nur noch im Ausnahmefall (Überbelegung des Obdachlosenhauses oder für Lebensgemeinschaften) erfolgt, da sich die nutzende Klientel stark verändert hat. 97 % der Nutzer sind durch starke physische und psychische Erkrankungen oder chronifizierte Süchte derartig in der eigenen Lebensbewältigung eingeschränkt, dass eine Integration in ein reguläres Wohnumfeld fast unmöglich ist.

Von 2001 bis 2014 wurde das HdW ausschließlich durch den Fachbereich Immobilien verwaltet, es waren zwei Verwaltungskräfte und ein Haushandwerker vor Ort. Seit Juni 2014 ist sozialpädagogisches Personal des Fachbereiches Soziales (Fachstelle) vor Ort und unterstützt die Bewohner mit Dienstleistungen nach § 68 SGB XII. Zum Jahresende 2020 lebten 36 Bewohner in der Unterkunft.

- **Einrichtungen der vorläufigen Unterbringung:** Einrichtungen der vorläufigen Unterbringung sind Gemeinschaftsunterkünfte, Wohnungsverbände oder Übergangswohnungen entsprechend § 9 des Landesaufnahmegesetzes Brandenburg (LAufnG). Flüchtlinge, Spätausgesiedelte und weitere aus dem Ausland zugewanderte Personen gehören zwar aufgrund der für diesen Personenkreis besonders

erlassenen Rechtsvorschriften nicht zum Personenkreis der obdachlosen Personen im eigentlichen Sinne, haben jedoch bei Zuweisung keinen eigenen Wohnraum und sind daher auch auf die Inanspruchnahme staatlicher Unterkünfte angewiesen.

Die Plätze in den Einrichtungen der vorläufigen Unterbringung werden jedoch nicht nur nach dem LAufnG, sondern bedarfsweise auch nach dem Ordnungsbehördengesetz belegt (z. B. für Rechtskreiswechsler und Familiennachzüge). Diese Unterkünfte sind die einzigen, die mit Familien belegt werden.

Insgesamt ist die Zahl der wohnungs- und obdachlosen Menschen in Cottbus nach Einschätzung des Fachbereichs Soziales in den vergangenen Jahren konstant niedrig. Die Stadt versucht durch Unterstützung und Beratung die Betroffenen zu befähigen, wieder eine Wohnung auf dem regulären Wohnungsmarkt anmieten zu können.

2.2 Angebotssituation

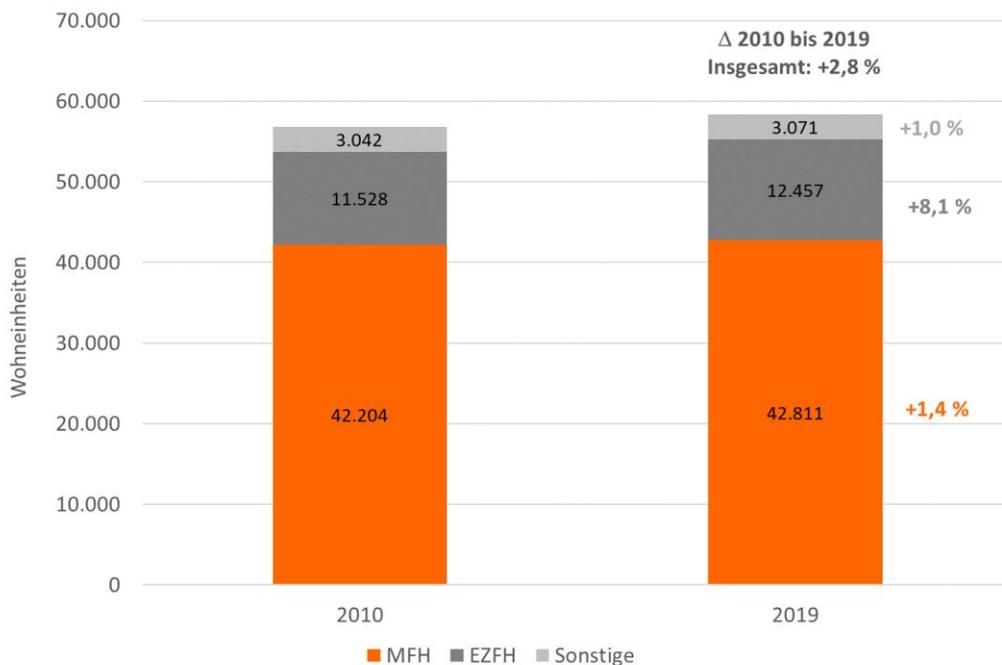
2.2.1 Wohnungsangebot, Bautätigkeit und Leerstand

Strukturdaten des Bestandes (Gebäudestruktur)

Ende 2019 gab es in Cottbus insgesamt gut 58.300 Wohnungen (vgl. Abbildung 20). Davon befinden sich knapp 3.100 bzw. 5 % in Nichtwohngebäuden (z. B. Geschäftshäuser), gut 42.800 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH-Quote: 74 %) und knapp 12.500 Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern (EZFH-Quote: 21 %). Im Vergleich mit Deutschland (45 %) oder anderen deutschen Städten ähnlicher Größe, wie z. B. Kaiserslautern (31 %) oder Salzgitter (36 %), ist der Anteil von Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern in Cottbus unterdurchschnittlich. Das trifft aber auch auf andere Städte in den östlichen Bundesländern mit ähnlicher Größe zu. So ist die Ein-/Zweifamilienhausquote z. B. in Schwerin (15 %) oder Gera (17 %) nochmals niedriger.

Wohnungsbestand in Ein- und Zweifamilienhäusern unterdurchschnittlich

Die niedrige Ausgangsbasis bei den Ein-/Zweifamilienhäusern ist der Grund, weshalb ihr Anteil in den vergangenen zehn Jahren durch Neubau mit rd. 8 % bzw. knapp 930 Wohnungen stärker gestiegen ist als der Anteil der Wohnungen im Mehrfamilienhausbau (um rd. 1 % bzw. um 610 WE).

Abbildung 20: Entwicklung des Wohnungsbestands

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

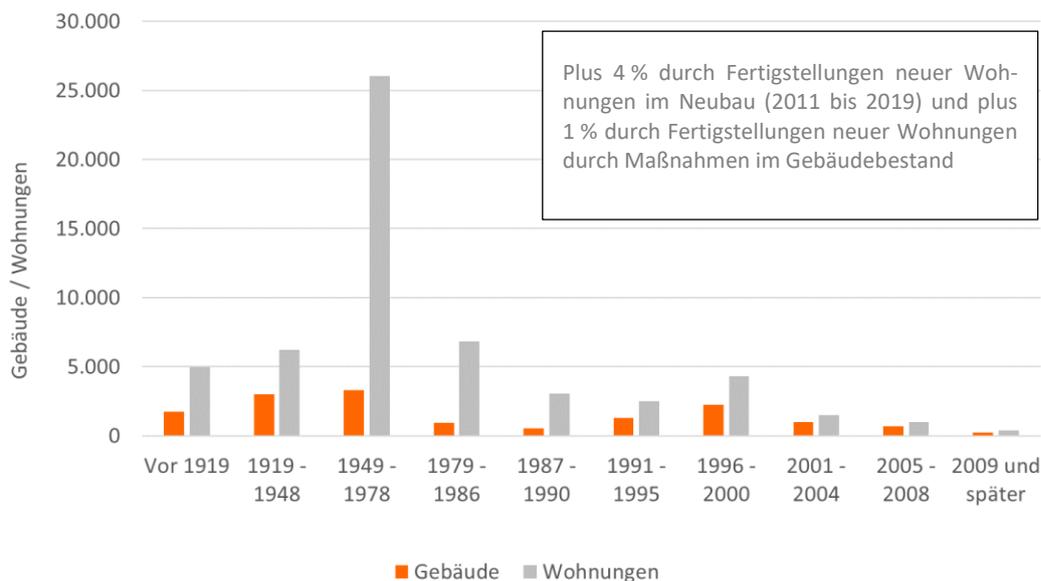
empirica

Die Stadt Cottbus verfügt auf dem Wohnungsmarkt über sehr starke Partner. Knapp die Hälfte aller Wohnungen befindet sich im Eigentum des kommunalen Wohnungsunternehmens Gebäudewirtschaft Cottbus (GWC) (rd. 17.200 WE, entspricht 29 % der Wohnungen in Cottbus) bzw. der eG Wohnen 1902 (rd. 9.200 WE, entspricht 16 % der Wohnungen in Cottbus). Die zweitgrößte Gruppe bilden private Eigentümer (Privatpersonen bzw. Wohnungseigentümergeinschaften). Mit Stand Zensus 2011 war lediglich jede zehnte Wohnung im Eigentum von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen.

Fast die Hälfte der Wohnungen im Eigentum von GWC und eG Wohnen 1902

Mit fast der Hälfte (46 %) aller Wohnungen aus Baujahren zwischen 1949 und 1978 ist der Anteil der industriellen Bauweise in Cottbus sehr hoch. Dies führt dazu, dass ein großer Teil des Wohnungsbestandes ähnliche Qualitäten hat. Diese Wohnungen konzentrieren sich vielfach auf die Gebiete Neu-Schmellwitz, Sandow und Sachsendorf (Typ P2). Immerhin jede fünfte Wohnung befindet sich in dem oftmals beliebten Altbaubestand von vor 1949 (vgl. Abbildung 21).

Abbildung 21: Baualter des Wohnungsbestands in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Zensus 2011)



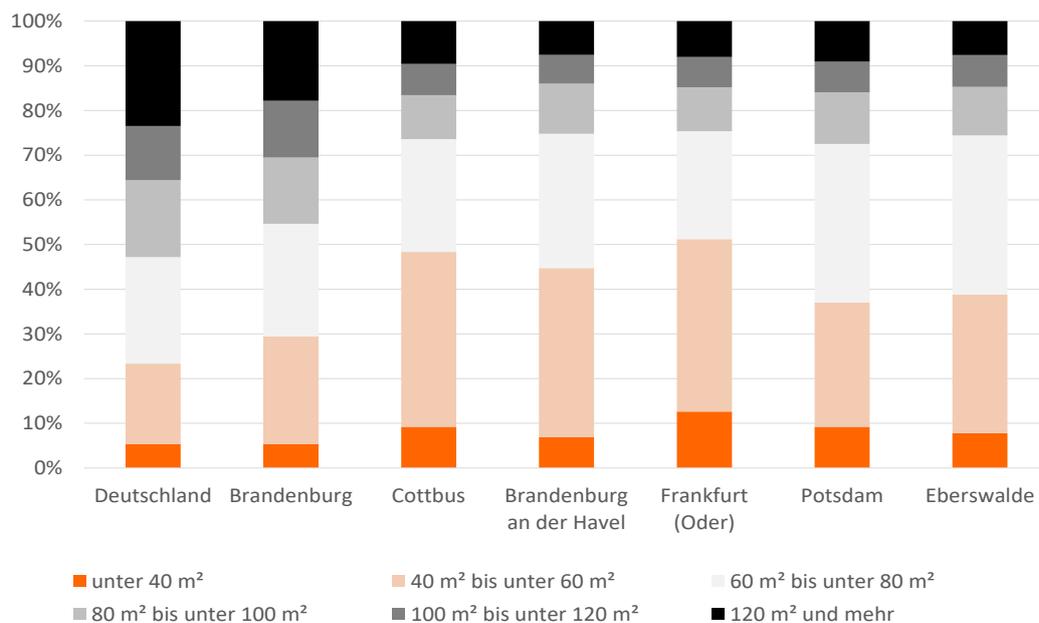
Quelle: Zensus 2011

empirica

Entsprechend den Gebäudetypen gibt es in Cottbus sehr viele kleine Wohnungen: Fast jede zweite Wohnung (48 %) ist maximal 60 m² groß. Dies entspricht weitgehend dem Niveau von Frankfurt (Oder) (51 %) oder Brandenburg an der Havel (45 %). Im Land Brandenburg trifft dies auf 29 % der Wohnungen zu. Wohnungen mit 60 bis 80 m² sind in Cottbus dagegen seltener (vgl. Abbildung 22).

Überdurchschnittlich viele kleine Wohnungen

Abbildung 22: Wohnungsgrößen in Cottbus und Vergleich (Zensus 2011)



Quelle: Zensus 2011

empirica

Bautätigkeit

In den vergangenen zehn Jahren (2010 bis 2019) wurden in Cottbus im Mittel gut 280 Wohneinheiten jährlich neu gebaut (inklusive neue Wohnungen durch Maßnahmen im Bestand). Das entspricht 2,8 WE/1.000 EW p. a.¹⁷. Dabei stieg die Bautätigkeit in der zweiten Hälfte des Jahrzehnts auf im Mittel gut 330 Wohneinheiten jährlich an (3,3 WE/1.000 EW), im Gegensatz zu rd. 230 Wohneinheiten jährlich in den Jahren 2010 bis inklusive 2014. Im Spitzenjahr 2018 wurden gut 500 Wohneinheiten fertiggestellt.

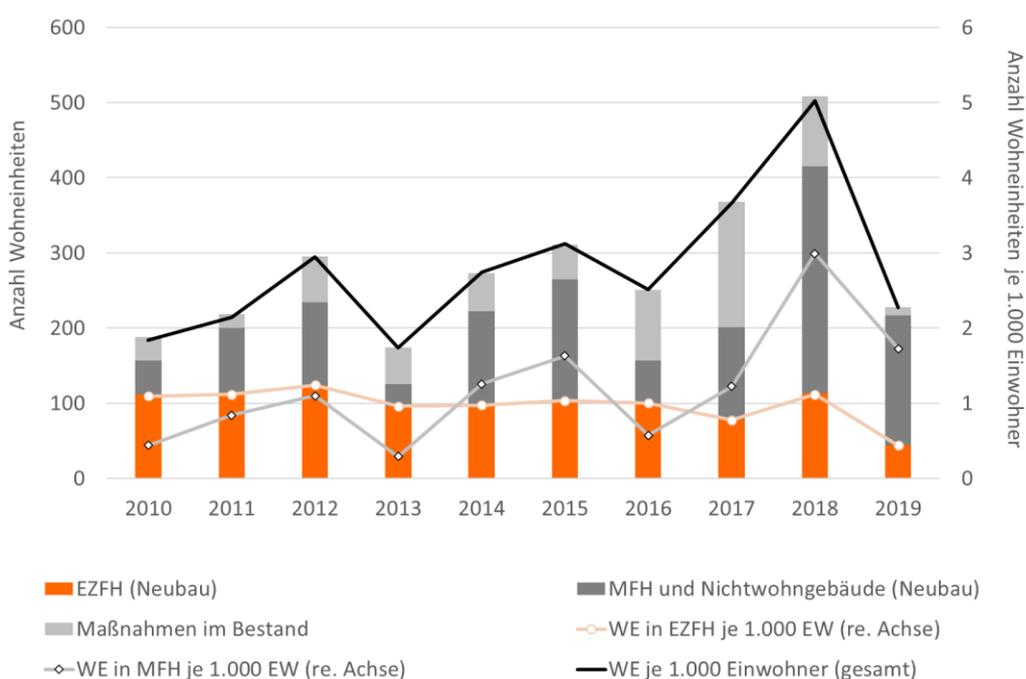
Anstieg der Bautätigkeit in der zweiten Hälfte des Jahrzehnts

Im Vergleich mit Städten wie Potsdam (9,0 WE/1.000 EW) oder Oranienburg (4,6 WE/1.000 EW) im Umland von Berlin ist das aktuelle Niveau (2,3 WE/1.000 EW) in Cottbus zwar niedrig, aber immer noch höher als in anderen zentralen Orten im weiteren Metropolraum. So wird z. B. in Brandenburg an der Havel mit 1,1 WE/1.000 EW oder Frankfurt (Oder) mit 1,4 WE/1.000 EW deutlich weniger gebaut.

Rund ein Drittel aller neuen Wohnungen in den vergangenen zehn Jahren entstand in Ein- und Zweifamilienhäusern. Während der Bau von Eigenheimen zuletzt leicht rückläufig war, gab es mehr neue Mehrfamilienhäuser. Hier entstanden in den letzten fünf Jahren zwischen knapp 60 bzw. gut 300 Wohnungen jährlich (vgl. Abbildung 23). Auch im Bestand kamen stets neue Wohnungen hinzu. Vor allem 2016 bis 2018 war der dortige Zuwachs mit 94 bis 167 Wohnungen pro Jahr beachtlich. 2019 kamen in solchen Objekten nur elf Wohneinheiten neu hinzu.

Rund zwei Drittel der neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Abbildung 23: Wohnungsbautätigkeit



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

empirica

¹⁷ Bei der Darstellung der Einwohner wird in diesem Abschnitt auf die Einwohner des Jahres 2019 abgestellt.

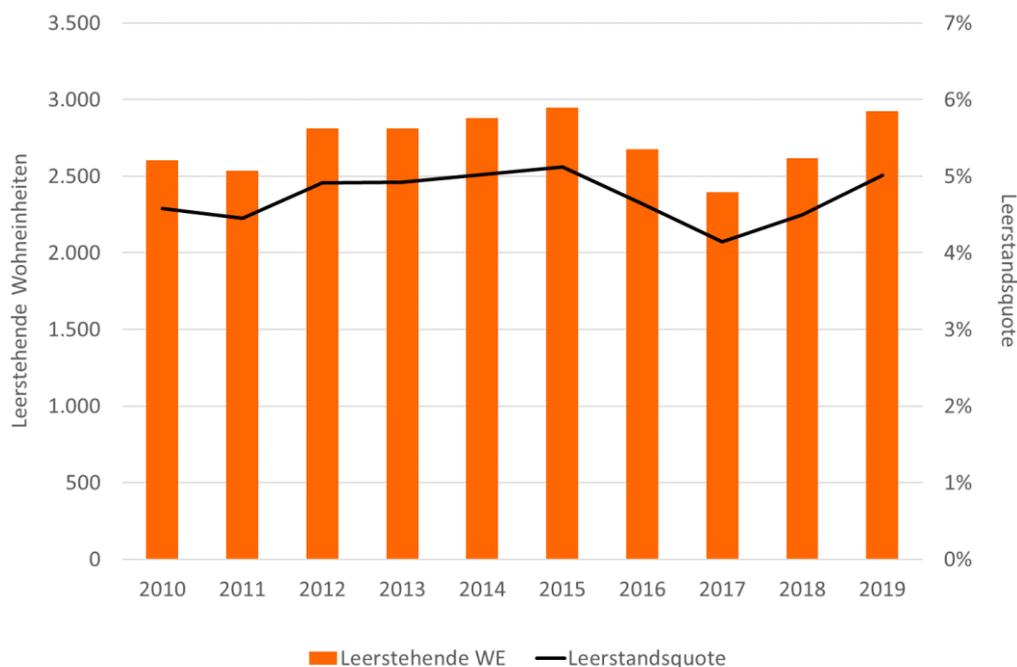
Leerstand

Rein quantitativ gibt es auf dem Wohnungsmarkt in Cottbus ein Überangebot. Angaben zu Leerständen für das Stadtumbaugebiet übermitteln die Wohnungsunternehmen im Rahmen des Stadtumbaumonitorings regelmäßig an die Stadt. Der Leerstand in privaten Beständen wird geschätzt. Durch die stabile Bevölkerungsentwicklung und einzelne Rückbaumaßnahmen lag die Leerstandsquote im Zeitraum 2010 bis 2015 relativ konstant bei rd. 5 % (vgl. Abbildung 24). 2016 und 2017 führte die positive Bevölkerungsentwicklung zu einem Rückgang der Leerstandsquote auf rd. 4 %. Mittlerweile hat sie jedoch wieder das Niveau von zuvor erreicht. 2019 standen rd. 5 % der Wohnungen leer (2.925 WE).

Leerstand fast nur in Mehrfamilienhäusern, Anstieg am aktuellen Rand

Je nach Teilraum und Gebäudetyp gibt es große Unterschiede: In den ländlich geprägten Ortsteilen und bei Ein- und Zweifamilienhäusern gibt es kaum leere Objekte. Gleiches gilt für in den vergangenen Jahren neu errichtete Wohnungen sowie modernisierte Altbauwohnungen (Baujahr vor 1945). In den Plattenbaugebieten Sachsendorf und Neuschmellwitz stehen hingegen überdurchschnittlich viele Wohnungen leer.

Abbildung 24: Wohnungsleerstand in Cottbus



Quelle: Stadt Cottbus

empirica

In den Beständen der GWC stehen 5,9 % der Wohnungen leer (rd. 1.000 WE, Stand März 2021), in denen der eG Wohnen 1902 13,4 % (1.228 WE, Stand Ende 2020).

Ein tieferer Einblick in die Struktur der Leerstände beim städtischen Wohnungsunternehmen GWC zeigt, dass der hohe Anteil kleiner Wohnungen dort zu Überangeboten führt. Der Leerstand in kleinen Wohnungen ist höher als in großen Wohnungen (abgesehen von den sehr wenigen Fünf-Zimmer Wohnungen). Das gilt auch für besonders günstige Wohnungen unter 5 bzw. 6 EUR/m² nettokalt. Bei den Ein-Zimmer-Wohnungen mit einer Nettokaltmiete von unter 5 EUR/m² Wohnfläche ist der Leerstand sogar höher als bei denen mit einer Nettokaltmiete zwischen 5 und unter 6 EUR/m². Bei den Vier-Zimmer-

Vor allem kleine Wohnungen stehen leer

Wohnungen liegt der Leerstand der GWC nur leicht über einer Fluktuationsreserve. Die Leerstände konzentrieren sich auf Objekte mit Defiziten bei der Lage (z. B. Lage am Stadtrand oder an stark befahrenen Straßen) oder beim Objekt selbst (z. B. nicht saniert, obere Etagen ohne Aufzug) (vgl. Abbildung 25).

Tabelle 1: Leerstehende Wohnungen bei der GWC

Wohnungen mit X Zimmern	Miete nettokalt < 5 €/m ² Wohnfläche	Miete nettokalt 5 bis < 6 €/m ² Wohnfläche	Alle Miethöhen	Anzahl Bestand
1	13,4%	9,0%	9,2%	2.301
2	6,5%	5,3%	5,0%	4.080
3	5,7%	5,8%	5,7%	8.376
4	3,8%	4,1%	4,1%	2.176
5	7,4%	10,1%	9,6%	230
Insgesamt	6,3%	5,9%	5,9%	17.163

Quelle: GWC, März Stand 2021

empirica

Abbildung 25: Beispiele für Gebäudetypen mit höherem Leerstandsrisiko



Unsanierter Plattenbau in Stadtrandlage



Unsanierter Plattenbau in Stadtrandlage



Unsanierter Altbau



Eckhaus an stark befahrener Straße

Quelle: Eigene Aufnahmen

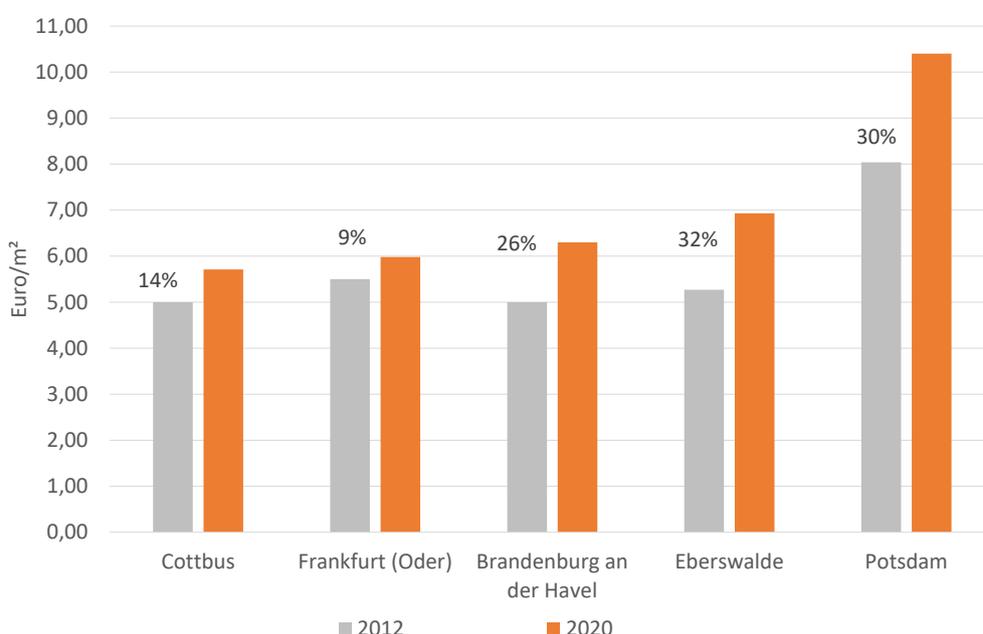
empirica

2.2.2 Mieten und Kaufpreise

Die Angebotsmieten in der Stadt Cottbus sind zwischen 2012 und 2020 im Median um 14 % gestiegen. Dieser Anstieg resultiert nicht aus einem quantitativen Anstieg der Nachfrage (vgl. Kap. 2.1.2), sondern bewegt sich im Rahmen üblicher Preissteigerungen und Qualitätssteigerungen bei den Wohnungsangeboten. Dabei ist auch das niedrige Ausgangsniveau zu berücksichtigen. Bis vor wenigen Jahren war die Entwicklung gleichauf mit der im gesamten Land Brandenburg. Erst seit 2017 sind die Preise im Land gut doppelt so stark gestiegen wie in Cottbus (rd. 29 %). Ähnlich wie im Land Brandenburg war die Entwicklung in den anderen Oberzentren, ausgenommen Frankfurt (Oder). Aber auch in einem Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum wie Eberswalde sind die Mieten noch etwas stärker gestiegen als im Landesdurchschnitt (vgl. Abbildung 26).

Mietspreissteigerungen im Vergleich mit anderen Städten moderat

Abbildung 26: Angebotsmieten in MFH, alle Baujahre im Städtevergleich



Anmerkung: Nettokaltmieten in EUR/m² Mietfläche, Datenstand Juni 2021
 Quelle: empirica Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Exkurs: Erläuterung des folgenden „Boxplot“-Schemas

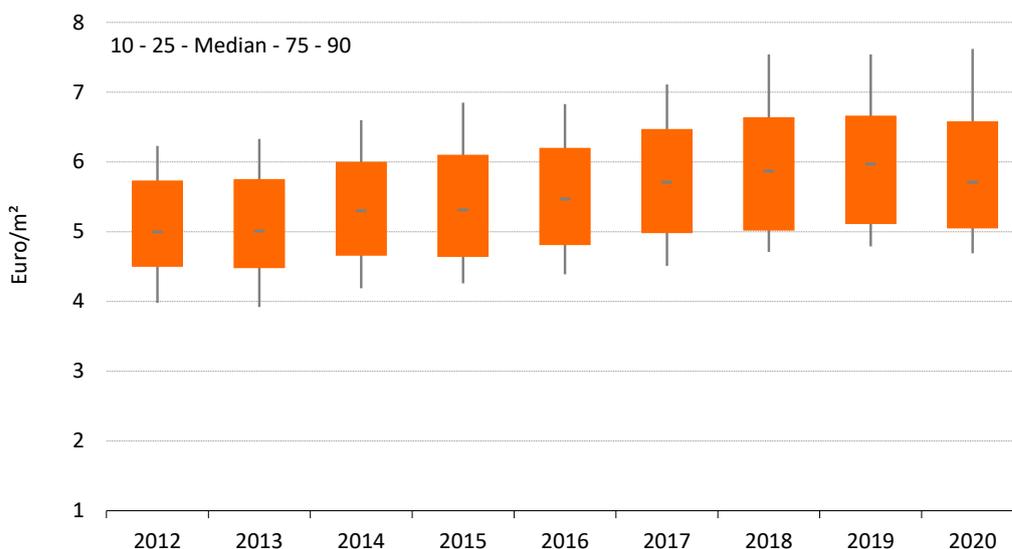
90% ← Oberer „Whisker“
 75% ← Oberes Quartil
 50% ← Median
 25% ← Unteres Quartil
 10% ← Unterer „Whisker“

Als „Box“ wird das durch die Quartile 25 bis 75 % bestimmte Rechteck bezeichnet. Es umfasst 50 % der angebotenen Objekte. Als weiteres Quartil ist der Mittelwert (Median) in der Box eingezeichnet. Seine Lage vermittelt einen Eindruck der Streuung der Angebotspreise. Die Whiskerlänge ist nach unten auf den Bereich oberhalb der 10 %-Grenze und nach oben auf den Bereich unterhalb der 90 %-Grenze beschränkt. Innerhalb dieser Grenzen liegen 80 % der Angebotspreise. Besonders exponierte Objekte, besonders defizitäre Lagen sowie Ausreißer werden nicht dargestellt.

In Cottbus wurde 2020 die Hälfte der Mietwohnungen für weniger als 5,70 EUR/m² Wohnfläche nettokalt angeboten. 2019 waren es noch 6 EUR/m² Wohnfläche nettokalt. 80 % aller Angebote kosteten 2020 zwischen 4,70 und 7,60 EUR/m² Wohnfläche nettokalt. Auch wenn sich die Spannweite in den vergangenen Jahren etwas vergrößert hat, spiegelt die weiterhin geringe Preisdifferenzierung in Cottbus die geringe Bandbreite an unterschiedlichen Qualitäten bei den Wohnungsangeboten wider (vgl. Abbildung 27).

Geringe Bandbreite an unterschiedlichen Qualitäten der angebotenen Mietwohnungen

Abbildung 27: Angebotsmieten in Mehrfamilienhäusern (alle Baujahre)



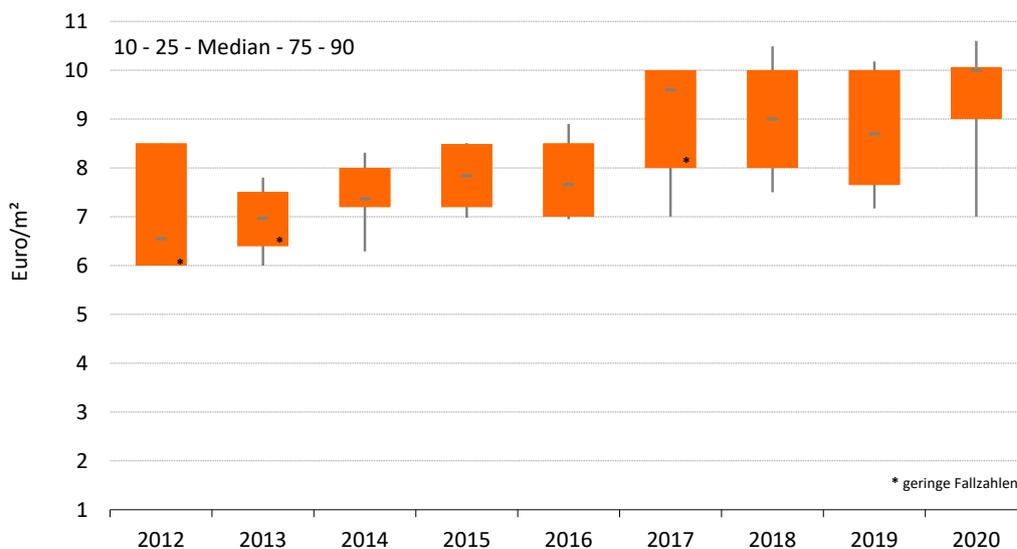
Anmerkung: Nettokaltmieten in EUR/m² Mietfläche

Quelle: empirica Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten, Datenstand Juni 2021)

empirica

Im Neubau lagen 80 % der Angebote im Jahr 2020 preislich zwischen 7 und 10,60 EUR/m² Wohnfläche nettokalt. Im Median lag die Angebotsmiete bei 10 EUR/m² Wohnfläche nettokalt. Einige Neubauten der letzten Jahre konnten noch zu geringeren Baukosten realisiert werden und waren daher deutlich günstiger (vgl. Abbildung 28).

Abbildung 28: Angebotsmieten in Mehrfamilienhäusern im Neubau



Anmerkung: Nettokaltmieten in EUR/m² Mietfläche

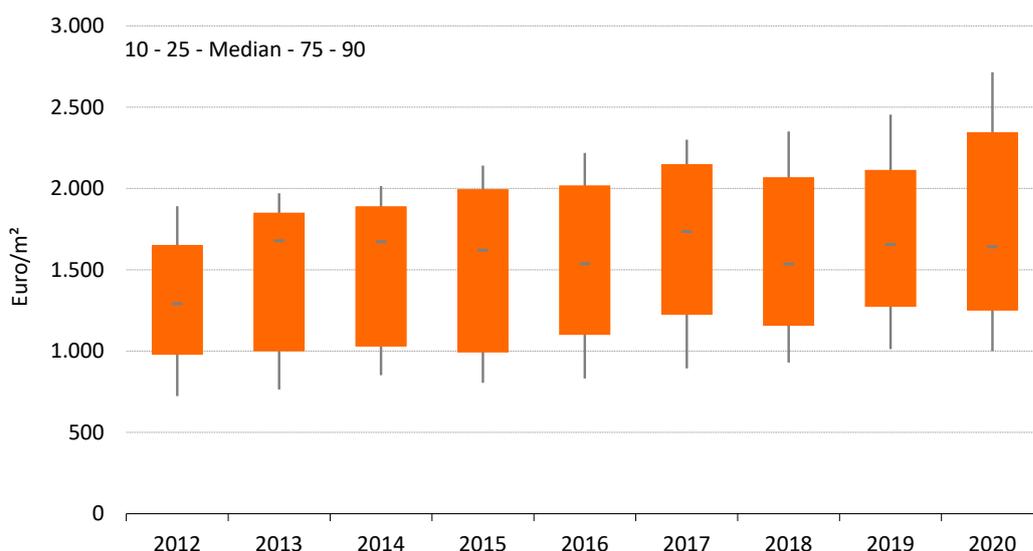
Quelle: empirica Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Datenstand Juni 2021

empirica

Anders als in den meisten anderen Städten bundesweit sind die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (ETW, alle Baujahre) im Mittel in den vergangenen Jahren in Cottbus nicht gestiegen. Nur Wohnungen unter 1.000 EUR/m² Wohnfläche sind mittlerweile aus dem Angebot nahezu verschwunden. Gleichzeitig führt der Neubau von Eigentumswohnungen dazu, dass die Bandbreite nach oben etwas größer geworden ist (vgl. Abbildung 29).

Angebotspreise (Median) für Eigentumswohnungen seit 2013 nahezu konstant

Abbildung 29: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen, alle Baujahre



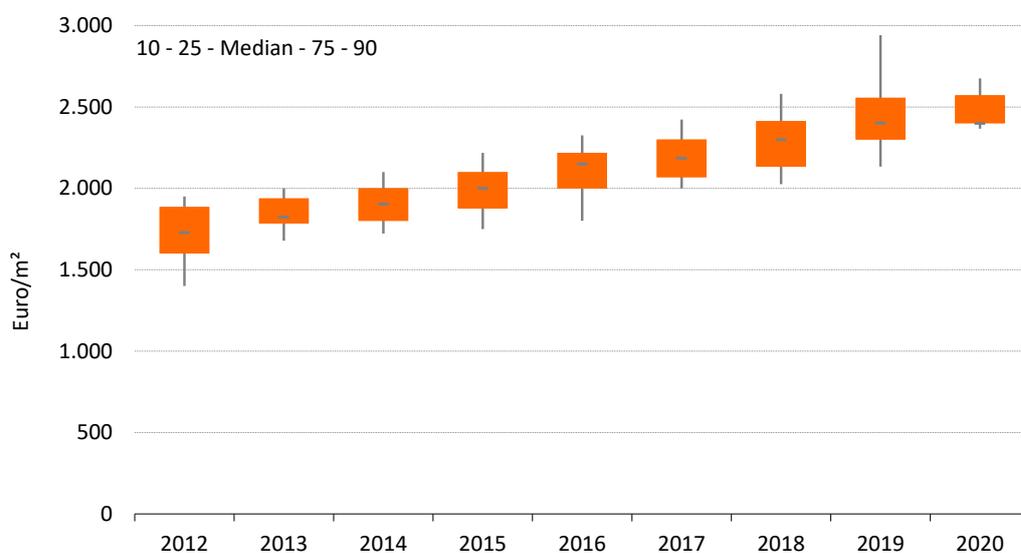
Quelle: empirica Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Datenstand Juni 2021

empirica

Im Gegensatz zu den Angebotskaufpreisen über alle Baujahre stieg der Preis für neu gebaute Eigentumswohnungen im Zeitverlauf kontinuierlich an. Der Median lag 2020 bei 2.400 EUR/m² Wohnfläche. Je nach Neubauprojekten und Lagen variiert die Preisspreizung etwas. Im Jahr 2020 wurden z. B. weniger Wohnungen in exklusiven Lagen angeboten als dies 2019 der Fall war. Ausschlaggebend für den Preisanstieg sind u. a. gestiegene Bau- und Grundstückskosten. Die Akzeptanz ist aber auch Spiegel einer gestiegenen Nachfrage nach neuen Eigentumswohnungen. Hier spielt der Wunsch nach Eigentumsbildung und nach den Qualitäten einer Neubauwohnung in Kombination mit niedrigen Zinsen eine Rolle (vgl. Abbildung 30).

Im Neubau
Preissteigerungen

Abbildung 30: Angebotskaufpreise für neu gebaute Eigentumswohnungen (Erstbezug)

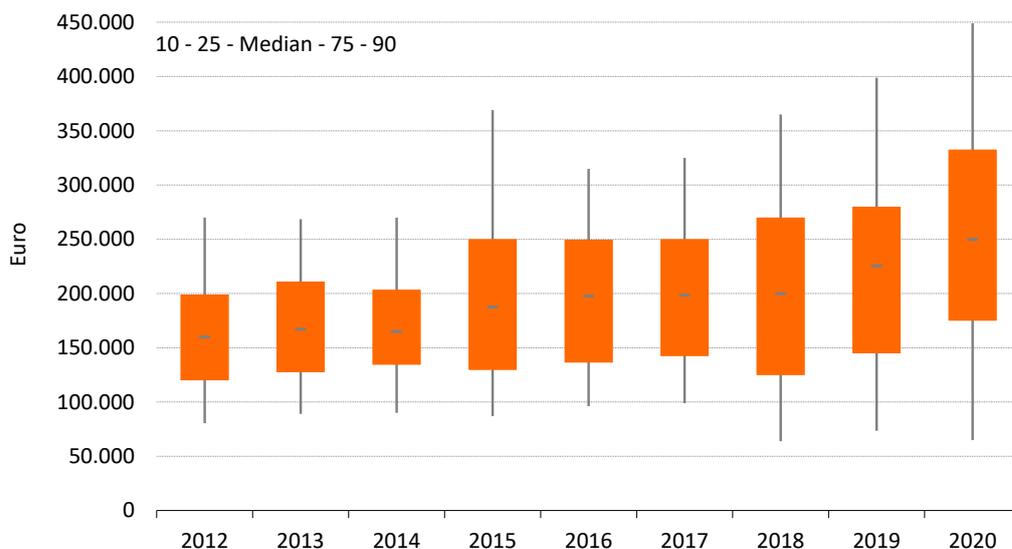


Anmerkung: Neubauobjekt mit einem Baujahr von maximal drei Jahren vor dem Vermarktungsjahr/Erstbezug
Quelle: empirica Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Datenstand Juni 2021 **empirica**

Auch bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sind die Angebotskaufpreise gestiegen, vor allem in den letzten zwei Jahren. 2020 lagen sie dann im Median um 56 % über dem Niveau des Jahres 2012. Die Hälfte der Objekte ist für weniger und die Hälfte für mehr als 250.000 EUR (inklusive Grundstück) zu finden. Bei den neu gebauten Eigenheimen liegt der Median mit 269.000 EUR etwas höher. Sehr einfache Gebrauchtimmobilien sind dabei schon deutlich unter 100.000 EUR erhältlich. Bei den sehr hochwertigen Objekten handelt es sich oftmals um villenartige Bestandsobjekte (vgl. Abbildung 31).

Anstieg der Preise
v. a. seit zwei Jahren

Abbildung 31: Angebotskaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäuser, alle Baujahre



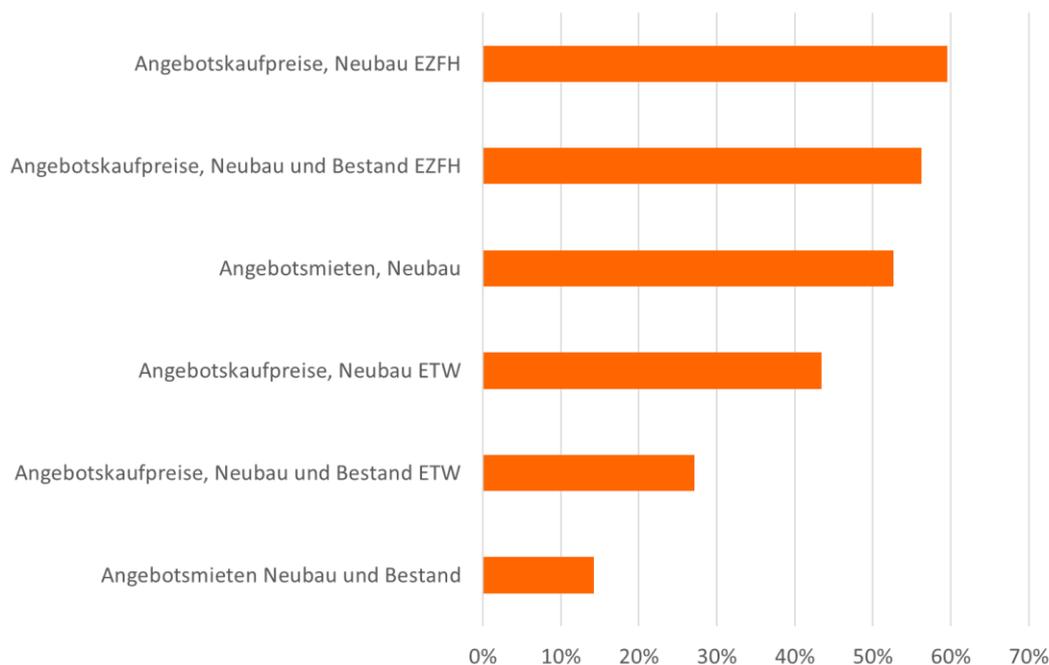
Quelle: empirica Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Datenstand Juni 2021

empirica

Im Vergleich der Marktsegmente sind die Preisanstiege bei Ein- und Zweifamilienhäusern am höchsten, vor allem im Neubau. Demgegenüber ist die Dynamik vor allem bei Bestandswohnungen in Mehrfamilienhäusern, entsprechend den quantitativen Überhängen in diesem Segment, gering (vgl. Abbildung 32).

Höchste Preissteigerungen bei Eigenheimen

Abbildung 32: Veränderungen der Angebotsmieten und Angebotskaufpreise in Cottbus im Vergleich, 2012-2020



Neubauobjekt mit Baujahr von maximal drei Jahren vor dem Vermarktungsjahr; ETW = Eigentumswohnungen, EZFH = Ein-/Zweifamilienhäuser.

Quelle: empirica Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Datenstand Juni 2021

empirica

2.2.3 Kosten der Unterkunft und belegungs- und mietpreisgebundene Wohnungen

Bei Empfängern von Arbeitslosengeld II nach SGB II sowie von Leistungen nach SGB XII werden die Wohnkosten, soweit sie angemessen sind, im Rahmen der Transferleistungen über die Kosten der Unterkunft (KdU) abgedeckt (vgl. Kap. 2.1.3). Eine Verwaltungsvorschrift der Stadt Cottbus legt die Rahmenbedingungen für die Gewährung dieser Leistungen fest und soll für eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung sorgen („Unterkunftsrichtlinie“).

In Cottbus gilt demnach eine Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete plus kalte Nebenkosten) von maximal 6,50 EUR/m² Wohnfläche als angemessen. Dabei wird in der Richtlinie von einer Nettokaltmiete von 4,60 EUR/m² Wohnfläche und kalten Nebenkosten von 1,90 EUR/m² Wohnfläche ausgegangen. Die angemessene Wohnfläche richtet sich nach der Zahl der Personen in einer Bedarfsgemeinschaft und ist zusammen mit der maximal zulässigen Bruttokaltmiete der folgenden Tabelle zu entnehmen. Für Menschen mit einem Schwerbehindertenausweis mit dem Merkzeichen aG (außergewöhnliche Gehbehinderung) ist ein behinderungsbedingter Mehrbedarf von bis zu 15 m² Wohnfläche vorgesehen.

6,50 EUR/m² bruttokalt als Obergrenze für die Kosten der Unterkunft

Dabei gilt in Cottbus grundsätzlich die Produkttheorie, d. h. so lange die zulässige maximale Bruttokaltmiete nicht überschritten wird, kann beispielsweise die Bruttokaltmiete je m² Wohnfläche höher als der Grenzwert ausfallen (bei entsprechend kleinerer Wohnfläche).

Tabelle 2: Angemessene Obergrenzen im Rahmen der Kosten der Unterkunft (KdU)

Personen der Bedarfsgemeinschaft	Maximale Größe der Wohnung in m ² (Regelfall)	Anerkannte Bruttokaltmiete je m ²	Maximale Bruttokaltmiete (Produkttheorie) „Kostenrahmen“
1	50	6,50 EUR	325,00 EUR
2	65	6,50 EUR	422,50 EUR
3	80	6,50 EUR	520,00 EUR
4	90	6,50 EUR	585,00 EUR
jede weitere Person	+10	6,50 EUR	+65,00 EUR

Quelle: Stadt Cottbus, Unterkunftsrichtlinie (Stand 10.11.2020)

empirica

Die GWC und die eG Wohnen hatten im Mai 2021 zusammen rd. 650 freie Wohnungen im Angebot, die für maximal 4,60 EUR/m² Wohnfläche nettokalt für eine Anmietung zur Verfügung standen. Damit standen rein quantitativ ausreichend KdU-fähige Wohnungen zur Verfügung. Preiswerte Wohnungen werden dabei prinzipiell in allen städtisch

geprägten Ortsteilen angeboten, wenn auch der Schwerpunkt der Angebote in Neuschmellwitz liegt, wo sich im Jahr 2020 mehr als die Hälfte der erfassten inserierten KdU-fähigen Wohnungen befanden.

Zusätzlich gab es in Cottbus im Jahr 2020 insgesamt 1.260 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen für Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein. Einen Wohnberechtigungsschein erhält ein Haushalt, dessen jährliches Einkommen die Einkommensgrenzen nach § 22 BbgWoFG nicht übersteigt (aktuell z. B. 15.600 EUR für einen Ein-Personen-Haushalt und 22.000 EUR für einen Zwei-Personen-Haushalt). Ohne weitere Maßnahmen wird die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen bis zum Jahr 2025 auf 480 Wohnungen und bis zum Jahr 2035 auf null Wohnungen sinken. Die GWC plant bei ihren Neubauprojekten in der Briesmann- und Marienstraße auch den Bau von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen.

Das Thema der sozialen Wohnraumversorgung wird aufgrund seines besonderen Stellenwertes in Kapitel 5 vertiefend behandelt.

2.3 Zwischenfazit

Die Rahmenbedingungen auf dem Cottbuser Wohnungsmarkt sind differenziert zu betrachten. Die Zuwanderung aus dem Ausland (direkt oder über Zwischenstationen) reicht mittlerweile nicht mehr aus, um die Abwanderung ins übrige Bundesgebiet zu kompensieren. Während die Bevölkerungsentwicklung dadurch am aktuellen Rand leicht rückläufig ist, bieten die insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung, die hohe Arbeitsplatzzentralität als Oberzentrum und die zu erwartenden neuen Arbeitsplätze im Rahmen des Strukturwandels Potenziale. Auch wenn die Zahl der Arbeitsplätze noch nicht wieder ganz den Stand zu Beginn des Jahrzehnts erreicht hat, führen nicht zuletzt die intensiven Pendlerverflechtungen in die gesamte Metropolregion zu steigenden Einkommen. Um die Potenziale durch den Strukturwandel auszuschöpfen und möglichst viele Einwohner am Standort zu halten oder neu zu gewinnen, braucht es nicht zuletzt einen attraktiven Wohnungsmarkt mit vielfältigen, nachfragegerechten Angeboten. Dabei ist offen, welchen Einfluss der aktuelle und durch die Corona-Pandemie getriebene Trend zum mobilen Arbeiten haben wird. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass weniger Menschen täglich pendeln. Damit entfällt der Anreiz, seinen Wohnstandort zu verlegen. Ein Arbeitnehmer kann demnach leichter in Cottbus wohnen bleiben, auch wenn er weiterhin in größerer Entfernung arbeitet. Er muss aber auch nicht mehr unbedingt nach Cottbus ziehen, wenn er dort arbeitet und weiter weg wohnt.

Die erforderlichen Wohnangebote umfassen auch geeignete Angebote für Familien, um die seit 2017 verstärkte Suburbanisierung ins Eigenheim im Umland von Cottbus aufzuhalten und umzukehren. So ziehen in diejenigen ländlich geprägten Ortsteile, wo Eigenheime verfügbar sind, Familien zu. Eine ebenso wichtige Gruppe stellen Ältere dar, deren Anzahl im Zuge des demografischen Wandels stark zunehmen wird. Auch bleibt die Bereitstellung von Wohnungen für Haushalte mit geringerem Einkommen eine wichtige Aufgabe der kommunalen Wohnraumversorgung. In Cottbus lebt eine nennenswerte Zahl von Haushalten, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind (u. a. rd. 6.000 Bedarfsgemeinschaften und rd. 1.900 wohngeldempfangende Haushalte) – auch wenn aufgrund der positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung die Zahl der Arbeitslosen und der Bedarfsgemeinschaften (Bezug von Arbeitslosengeld II) in Cottbus in den vergangenen zehn Jahren deutlich gesunken ist. Bei den anderen Transferleistungen zeigt sich im Trend ein eher konstantes Niveau.

Auf der Angebotsseite ist der Cottbuser Wohnungsbestand noch sehr homogen. Der Neubau und die Investitionen in den Bestand tragen zu einer gewissen Differenzierung bei. Der vermehrte Neubau von Geschosswohnungen in den letzten Jahren zeigt eine gewisse Verschiebung hin zu dichteren Bauweisen, wie sie auch in den städtisch geprägten Ortsteilen typisch sind. Eigenheime werden zunehmend knapp. Das gilt sowohl für neue als auch für gebrauchte Eigenheime und für alle Ortsteile mit einem Bestand von Ein- und Zweifamilienhäusern. Freiwerdende Eigenheime in den ländlich geprägten Ortsteilen finden in der Regel schnell einen neuen Nutzer und werden bei Bedarf durch Sanierung und Umbau oder Ersatzneubau auf den heutigen Wohnstandard gebracht. Auch künftig ist kein nennenswerter Leerstand in diesem Segment zu erwarten.

Dagegen sind vor allem bei den sehr weit verbreiteten Bauweisen in Standardqualität und dort vor allem bei den kleinen Wohnungen weit mehr im Angebot als nachgefragt werden. Somit stehen rechnerisch in der Gesamtstadt ausreichend Wohnungen für alle Haushalte zur Verfügung. Allerdings kann es in bestimmten Lagen und Qualitäten zu Engpässen kommen. Die soziale Wohnraumversorgung und die einzelnen Marktsegmente werden daher in Kapitel 5 und 6 vertieft betrachtet.

3. Zukünftige Nachfrageentwicklung bis 2040

3.1 Grundlage: Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus

Nach der Bevölkerungsvorausschätzung des Landes Brandenburg bis 2030 (Basisjahr 2019) wird die Einwohnerzahl in der Hauptvariante im Land um rd. knapp 1 % steigen. Dabei wächst die Bevölkerung im Berliner Umland so stark, dass der Rückgang im weiteren Metropolenraum mehr als kompensiert wird. Aufgrund der Lage im weiteren Metropolenraum wird die Einwohnerzahl in der Hauptvariante in Cottbus um rd. 4 % sinken. Nur in der oberen Variante wird Cottbus aufgrund einer stärkeren Konzentration auf die Städte profitieren, wenn auch deutlich weniger als Berlin und Potsdam. Für die Landeshauptstadt Potsdam wird – in der oberen Variante – mit einem Bevölkerungswachstum von 21 % gerechnet und für Cottbus mit gut 1 %.

Landesprognose für Cottbus in der Hauptvariante rückläufig

Die Stadt Cottbus hat als Grundlage für langfristige Planungen eine eigene Bevölkerungsprognose mit drei Planungsvarianten, Basisjahr 2017 und Prognosezeitraum bis 2040 erstellt (vgl. Abbildung 33)¹⁸:

Mittlere Planungsvariante von Cottbus optimistisch

1. Planungsvariante „Stagnierendes Oberzentrum in Brandenburg“ (-4,8 %)
2. Planungsvariante „Digitale Stadt Cottbus“ (+5,6 %) (Hauptvariante)
3. Planungsvariante „Innovativer Strukturwandel in der Lausitz“ (+13,3 %)

Sie unterscheiden sich v. a. hinsichtlich der Annahmen zur Zuwanderung aus dem In- und Ausland (u. a. Arbeitsplatzangebot).

¹⁸ Siehe www.cottbus.de/aktuelles/prognose/index.html

Abbildung 33: Bevölkerungsprognosen Stadt Cottbus (Planungsvarianten)**„Stagnierendes Oberzentrum in Brandenburg“**

- Raumordnungspolitische Akzente und lokale Strategien nur bedingt erfolgreich umgesetzt
- Attraktivitätsverlust durch angespannten Arbeitsmarkt und wirtschaftliche Entwicklung stockt durch krisenhaften Strukturwandel
- Wanderungsintensität durch verminderte Zuzüge aus dem In- und Ausland und erhöhte Wegzüge geprägt

„Digitale Stadt Cottbus“ - Hauptvariante

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

„Innovativer Strukturwandel in der Lausitz“

- Strukturwandel in der Lausitz durch finanzielle und strukturpolitische Maßnahmen unternommen
- Durch wirtschaftliche Wachstumsverstärkung entstehen hochwertige Arbeitsplätze
- Höhere Wachstumsintensität aus dem Ausland und aus den anderen Kommunen in Brandenburg

Quelle: Stadt Cottbus

empirica

Die Bevölkerungsprognose zeigt, wie sich die Bevölkerungszahl entwickeln kann, wenn bestimmte Entwicklungsbedingungen eintreffen. Die Entwicklungsbedingungen spiegeln sich im engeren Sinn in „Wenn-dann-Aussagen“ wider. Das bedeutet: Wenn die Entwicklung der Parameter (bei Bevölkerungsvorausberechnungen: Fruchtbarkeit, Sterblichkeit, Wanderungen) so verläuft, wie angenommen, dann treten die berechneten Ergebnisse ein. Umgekehrt müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein, damit die Annahmen eintreffen können. In diesem Sinne sind die beiden sehr optimistischen Wachstumsvarianten als Zielvarianten zu verstehen, für die die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen sind. Für den Wohnungsmarkt bedeutet dies zweierlei: Er muss ausreichend attraktiv sein, um neue Einwohner zu gewinnen und dort bereits Wohnende zu halten und er muss über genügend Wachstumspotenzial verfügen (Flächen, Bestandsmaßnahmen).

Wohnungsmarkt als Treiber des Zielszenarios qualifizieren

Bei der Flächennutzungsplanung (FNP) als vorbereitende Bauleitplanung geht die Stadt Cottbus von der optimistischsten Wachstumsvariante aus, weil es beim Flächenmanagement darauf ankommt, sehr langfristige Weichen zu stellen und die Flächenpotenziale allen Erfahrungen nach nie vollständig aktivierbar sind. Demgegenüber bildet beim INSEK 2035 z. B. die Planungsvariante „Digitale Stadt Cottbus“ die Planungsgrundlage. Auf Wunsch und in Abstimmung mit der Stadt Cottbus liegt diese auch dem vorliegenden Konzept für die Projektion der zukünftigen Wohnungsnachfrageentwicklung zugrunde.

Mittlere Planungsvariante als Grundlage der Wohnungsnachfrageprognose

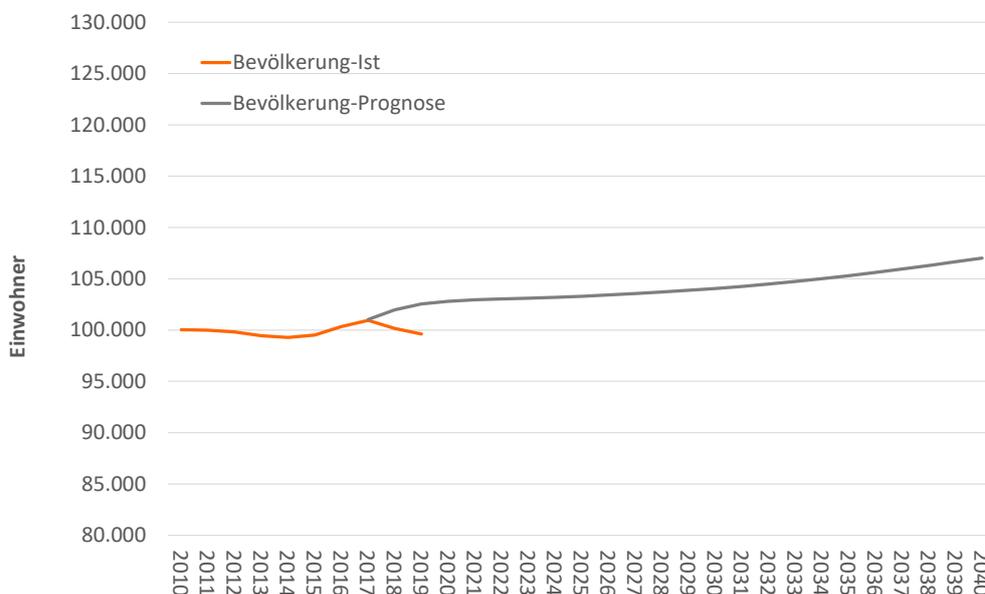
3.2 Entwicklung Gesamtstadt

3.2.1 Einwohner

Ausgehend von rd. 101.030 Personen (Prognosebasis 2017) steigt die Bevölkerungszahl in der Planungsvariante der Stadt „Digitale Stadt Cottbus“ (vgl. Kap. 3.1) bis 2030 auf rd. 104.040 (+3,0 %) und bis Anfang 2040 auf rd. 106.650 (+5,6 %) Personen bzw. Ende 2040 auf knapp 107.010 Personen an. Im Vergleich mit dem Basisjahr (2017) ist das bis Ende 2040 ein Anstieg um rd. 5.980 Personen bzw. 5,9 %. Diese Planungsvariante ist allerdings aktuell weitaus optimistischer, als sich die Entwicklung tatsächlich darstellt (vgl. Abbildung 34).

Zahl der Einwohner in Cottbus steigt laut Planungsvariante auf 106.650 Einwohner

Abbildung 34: Bevölkerungsentwicklung in Cottbus und Prognose bis 2040



Quelle: Stadt Cottbus, Bevölkerungsprognose Variante „Digitale Stadt Cottbus“

empirica

Sowohl absolut als auch relativ steigt dabei die Zahl der Hochaltrigen ab 80 Jahren zwischen 2017 und 2040 mit knapp 5.040 Personen bzw. 68 % am stärksten. Absolut wächst die Zahl der Personen im Alter zwischen 65 und unter 80 Jahren mit etwa 3.540 Personen (+20 %) am zweitstärksten. Neben den Personen im Rentenalter wächst zudem die Zahl

Zahl der Hochaltrigen steigt bis 2040 am stärksten

der Personen im Alter zwischen 30 und unter 50 Jahren (+3.030 bzw. +12 %) und die Zahl der 50- bis unter 65-Jährigen (+340 bzw. +1 %) (vgl. Abbildung 35).

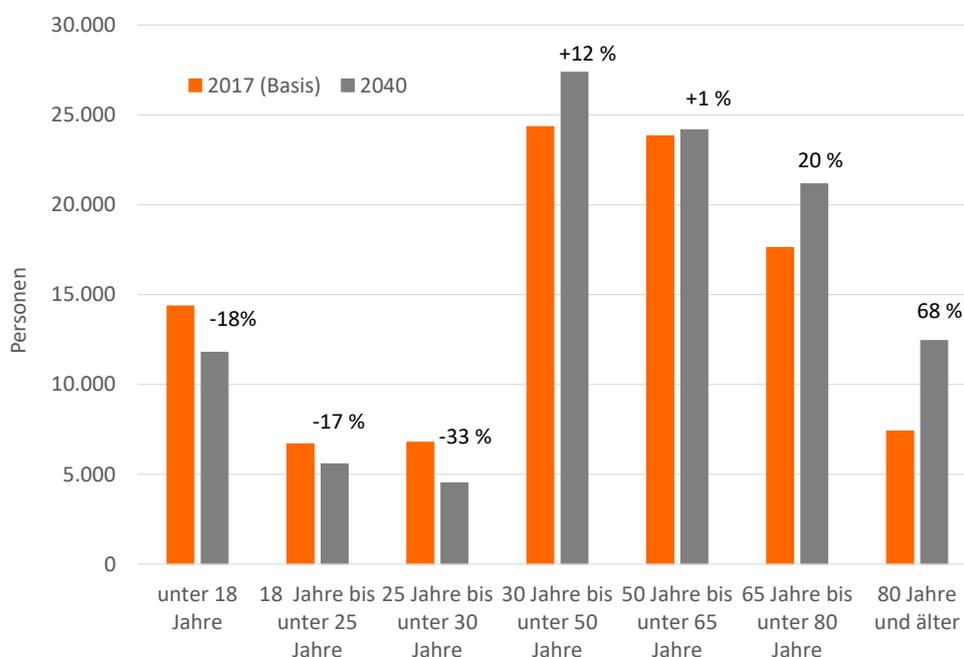
Obwohl die Zahl der Personen im typischen Familiengründungsalter (30- bis unter 50-Jährige) bis 2040 steigt, gibt es weniger Kinder (unter 18-Jährige). 2040 leben nach der stadt-eigenen Bevölkerungsprognose knapp 11.800 unter 18-Jährige in Cottbus. Das sind 2.280 bzw. 18 % weniger als im Basisjahr (2017). Auch die Zahl der jungen Menschen (18 bis unter 25 Jahre: -1.115 bzw. -17 %) und die Zahl der jungen Erwachsenen (25 bis unter 30 Jahre: -2.260 bzw. -33 %) sinkt zwischen 2017 und 2040.

Die unterschiedliche Entwicklung der Bevölkerung im Familienalter (30- bis unter 50-Jährige sowie Kinder und Jugendliche bis 18 Jahre) hat verschiedene Gründe:

Weniger Familien

- Zwischen 2010 und 2019 wurden mehr Kinder geboren als für die nächsten Jahren prognostiziert wird. Das bedeutet, dass immer weniger Kinder geboren werden, während zugleich immer mehr Personen der Geburtsjahrgänge 2010 bis 2019 aus dem Kinder- und Jugendalter (bis 18 Jahre) herauswachsen.
- Die Anzahl der Personen in der Altersklasse der 30- bis unter 50-Jährigen ist nicht gleich verteilt. Bis 2040 z. B. sinkt die Zahl der jungen Familiengründer, während die der älteren Familien steigt. Es sinkt also die Zahl der Familien mit Neugeborenen, während es mehr Familien mit älteren Kindern gibt. Da bei diesen etablierten Familien selten neue Kinder hinzukommen, sondern die älteren Kinder erwachsen werden und einen eigenen Haushalt gründen, sinkt die Zahl der Familienhaushalte. Die neuen Haushaltsgründer befinden sich in der Haushaltsgründungs- und noch nicht in der Familiengründungsphase, während die etablierten Familienhaushalte langsam schrumpfen.

Abbildung 35: Einwohner in Cottbus nach Alter: 2017 (Basis) und 2040



Quelle: Stadt Cottbus, Bevölkerungsprognose Variante „Digitale Stadt Cottbus“

empirica

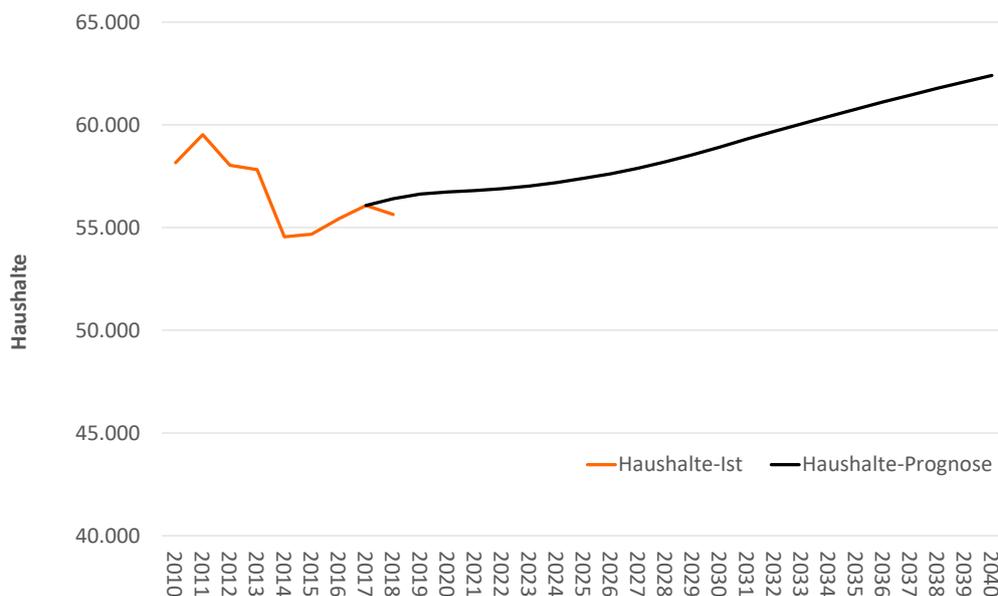
3.2.2 Haushalte

Auf Basis der Planungsvariante „Digitale Stadt Cottbus“ der stadt eigenen Bevölkerungsprognose (vgl. Kap. 3.1) berechnet empirica die zukünftige Entwicklung der Haushaltszahlen und daraus abgeleitet die Wohnungsnachfrage. Grundsätzlich basiert das Verfahren zur Prognose auf einem in Altersklassen mit Fünfer-Schritten differenzierten Haushaltbezugspersonenquotenverfahren.¹⁹ Die altersklassen-differenzierten Haushaltbezugspersonenquoten geben an, wie hoch der Anteil der Personen in einer bestimmten Altersklasse ist, die Haushaltsbezugspersonen sind. In der berechneten Variante werden die Haushaltbezugspersonenquoten konstant gehalten. Das bedeutet, dass sich das Haushaltsbildungsverhalten innerhalb einer Altersgruppe nicht mehr verändert. Die Haushalte (Anzahl Personen je Haushalt) werden sich zwar weiter verkleinern, allerdings nicht aufgrund eines veränderten Haushaltsbildungsverhaltens innerhalb einer Fünfer-Altersklasse. Auch künftig werden die jungen Haushalte häufig einen Ein-Personen-Haushalt gründen, aber nicht häufiger als die jungen Haushalte, die dies heute tun. Dasselbe gilt für mittelalte Haushalte. empirica geht davon aus, dass sich das Haushaltsbildungsverhalten von Paaren künftig nicht wesentlich vom heutigen Haushaltsbildungsverhalten von Paaren unterscheidet. Des Weiteren gibt es immer weniger kriegsbedingte Witwen, dementsprechend ist nicht davon auszugehen, dass sich das Haushaltsbildungsverhalten der heutigen Rentnergeneration vom Haushaltsbildungsverhalten der künftigen Rentnergeneration unterscheidet. Weitere Hinweise zur Methodik der Prognosen sind im Anhang (Kapitel 11.2) erläutert.

Auf Basis der städtischen Bevölkerungsprognose ergibt sich im Prognosezeitraum (2017 bis 2040) ein Anstieg der Zahl der Haushalte um etwa 6.300 bzw. um 11 % auf gut 62.400 private Haushalte (Abbildung 36). Das Haushaltswachstum ist stärker als das Bevölkerungswachstum aufgrund der fortschreitenden Haushaltsverkleinerung. Bis 2040 ziehen unter anderem die Jugendlichen als junge Erwachsene aus dem Familienhaushalt aus. Sie gründen einen eigenen kleinen Haushalt (Ein-Personen-Haushalt), während sich die Familienhaushalte (Anzahl Personen pro Haushalt) verkleinern.

Bis 2040 rd. 6.300
mehr Haushalte in
Cottbus

¹⁹ Jeder Haushalt besitzt eine Haushaltsbezugsperson, die dazu dient, den Haushalt zu identifizieren und somit (u. a.) die Anzahl der Haushalte (=Anzahl Bezugspersonen) zu ermitteln.

Abbildung 36: Anzahl privater Haushalte in Cottbus 2010 bis 2040

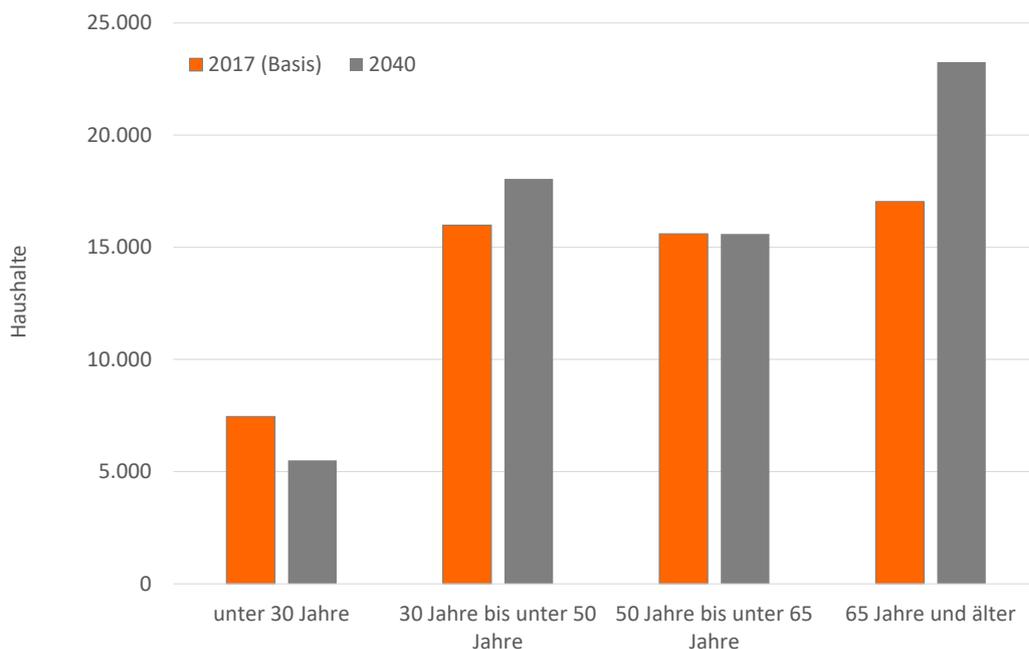
Quelle: Basis Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus (Quelle: Stadt Cottbus), Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose empirica auf Basis der stadt eigenen Bevölkerungsprognose **empirica**

Im Vergleich zur Zahl der Einwohner steigt die Zahl der Haushalte in Cottbus laut Planungsvariante der Prognose überdurchschnittlich. Hierbei handelt es sich um einen rein demografischen Effekt und nicht um ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten. Im Ergebnis sinkt bis 2040 die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt von 1,80 im Jahr 2017 (Basisjahr) auf 1,71 im Jahr 2040.

Analog zur Prognose der Bevölkerung wächst die Zahl der Haushalte mit einer Haushaltsbezugsperson im Alter von 30 Jahren und älter, während die Zahl jüngerer Haushalte mit einer Haushaltsbezugsperson unter 30 Jahren sinkt (vgl. Abbildung 37).

Mehr Haushalte im Alter ab 30 Jahren, weniger jüngere Haushalte

- Die Zahl der jungen Haushaltsgründer (unter 30 Jahre) sinkt von 7.460 im Jahr 2017 (Basisjahr) um gut ein Viertel (-26 %) auf gut 5.500 Haushalte im Jahr 2040.
- Die Zahl der Haushalte im Alter von 30 bis unter 50 Jahren steigt von knapp 15.990 im Jahr 2017 (Basisjahr) bis 2040 um rd. 13 % bzw. um knapp 2.070 Haushalte.
- Die Zahl der mittelalten Haushalte mit einer Haushaltsbezugsperson im Alter zwischen 50 und unter 65 Jahren verändert sich kaum (2017 und 2040 rd. 15.600 Haushalte)
- Die Zahl der älteren Haushalte mit einer Haushaltsbezugsperson im Alter von 65 Jahren und älter steigt zwischen 2017 und 2040 um mehr als ein Drittel (36 %) bzw. um 6.220 Haushalte auf rd. 23.250 Haushalte.

Abbildung 37: Private Haushalte in Cottbus nach Alter: 2017 (Basis) und 2040

Quelle: Basis Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus (Quelle: Stadt Cottbus), Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose empirica auf Basis der stadt-eigenen Bevölkerungsprognose **empirica**

3.2.3 Wohnungsnachfrage und Wohnungsneubaubedarf

Eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Nicht jeder Haushalt bewohnt eine eigene Wohnung und manche bewohnen mehr als eine Wohnung. Deswegen wird die Zahl der Haushalte auf die Zahl der bewohnten Wohnungen korrigiert (kalibriert) und um Wohngemeinschaften sowie Untermiet- und Zweitwohnungsquoten bereinigt. Die bereinigten Haushaltszahlen sind dann die wohnungsnachfragenden Haushalte, also jene Haushalte, die tatsächlich eine Wohnung nachfragen (vgl. Abbildung 38).

Zu beachten ist, dass viele Familienhaushalte auch nach dem Auszug der Kinder weiterhin in ihrem bereits bezogenen Ein-/Zweifamilienhaus verbleiben. Dies wird besonders deutlich bei den Haushalten mit einer Haushaltsbezugsperson im Alter von 50 bis 60 Jahren. Sie gründeten ihre Familien vor längerer Zeit. Heute ziehen die Kinder aus und die Eltern bleiben ohne Kinder in ihren Häusern wohnen (Umzüge im Alter sind die Ausnahme). Dementsprechend nimmt die Wohnungsnachfrage (von älteren Paarhaushalten) nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern zu. Werden diese Faktoren berücksichtigt, lässt sich die Wohnungsnachfrage nach Gebäudeart ableiten.

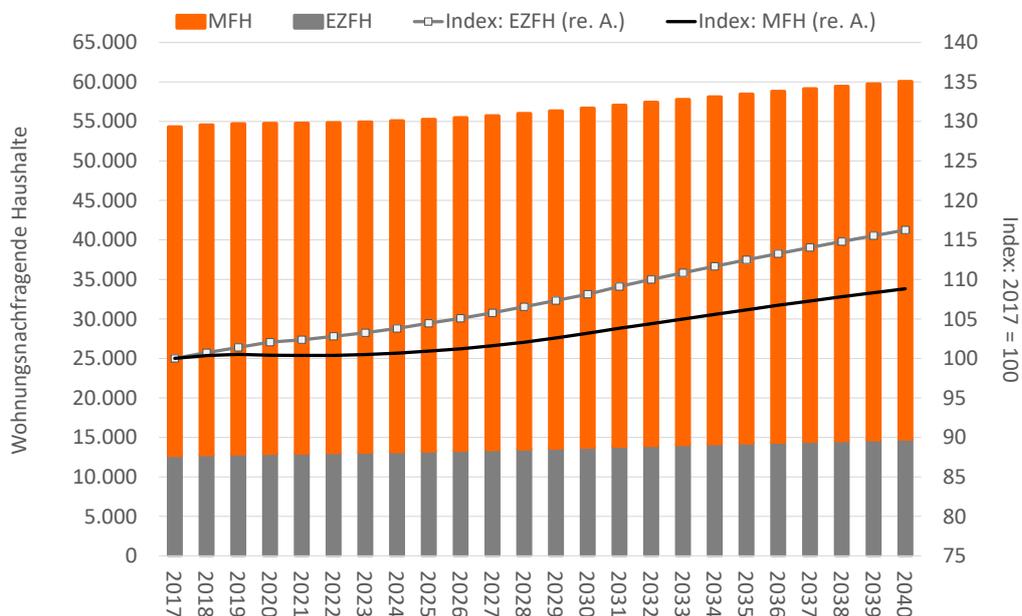
Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte steigt in Cottbus zwischen 2017 und 2040 um knapp 5.740 wohnungsnachfragende Haushalte auf gut 60.050. Differenziert nach Gebäudetyp entwickelt sich die Nachfrage wie folgt:

- Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern wächst um gut 2.070 bzw. knapp 16 % auf etwa 14.790.

Bis 2040 knapp 5.740 mehr wohnungsnachfragenden Haushalte in Cottbus

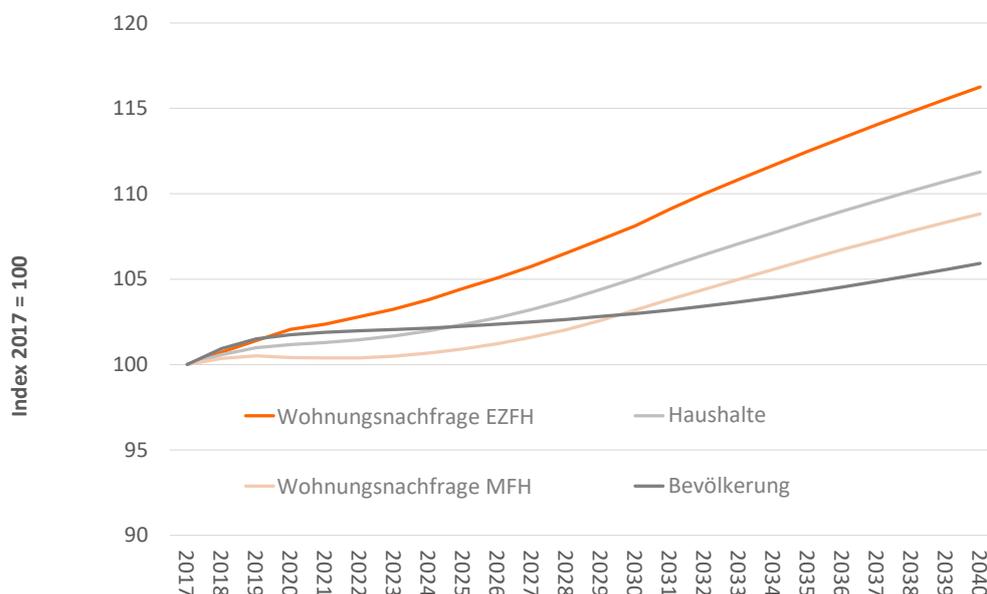
- Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wächst um 3.670 beziehungsweise gut 9 % auf knapp 45.260.

Abbildung 38: Prognose der Wohnungsnachfrage in Cottbus bis 2040



Quelle: Basis Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus (Quelle: Stadt Cottbus), Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose empirica auf Basis der stadteigenen Bevölkerungsprognose **empirica**

Relativ steigt die Wohnungsnachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern stärker als die nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dies ist vor allem ein Basisefekt: Weniger als ein Viertel aller wohnungsnachfragenden Haushalte wohnte im Basisjahr (2017) in Ein-/Zweifamilienhäusern, während mit rd. 77 % der wohnungsnachfragenden Haushalte die überwiegende Mehrheit in Mehrfamilienhäusern wohnte. Dementsprechend steigt auch bis 2040 die absolute Wohnungsnachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+3.670 WE) stärker als die Wohnungsnachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (+2.070 WE).

Abbildung 39: Zukünftige Entwicklung von Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsnachfrage bis 2040

Quelle: Basis Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus (Quelle: Stadt Cottbus), Haushaltsprognose und Wohnungsnachfrageprognose empirica auf Basis der stadteigenen Bevölkerungsprognose **empirica**

Wohnungsneubauprognose

Die Nachfrage nach neuen Wohnungen ergibt sich aus zwei Komponenten. Zum einen macht eine quantitativ steigende Wohnungsnachfrage Neubau²⁰ erforderlich. Zum zweiten ergibt sich eine zusätzliche Neubaunachfrage, die daraus resultiert, dass Wohnungssuchende Qualitäten suchen, die der aktuelle Wohnungsbestand nicht bietet:

- Auf den ersten Blick und bei einer gesamtstädtischen Betrachtung scheint es, als könne ein Teil der steigenden quantitativen Wohnungsnachfrage durch die bestehenden Leerstände/Angebotsreserven bedient werden. Die kleinräumliche Wohnungsnachfrage auf der Ebene der Ortsteile (vgl. Karte 8) zeigt aber, dass die quantitative Wohnungsnachfrage besonders in Ortsteilen steigt, in denen der Wohnungsleerstand niedrig ist und in der Regel in Ortsteilen sinkt, in denen es bereits (heute) ein großes Überangebot an Wohnungen gibt (vgl. Kapitel 3.3). Es ist nicht bekannt, in welchem Umfang der bestehende Leerstand ertüchtigt bzw. aktiviert werden kann. Die vorliegende Wohnungsneubaubedarfsprognose berücksichtigt daher (zunächst) explizit nicht den 2017 (Basisjahr der Bevölkerungsprognose) bestehenden Leerstand als Angebotsreserve für die steigende Wohnungsnachfrage, sondern nur die zusätzliche Nachfrage bei Eintreten der Bevölkerungsprognose. Die mögliche Aktivierung der 2017 leerstehenden Wohnungen zur Reduzierung des Wohnungsneubaubedarfs wird in Kapitel 7.3 diskutiert.

²⁰ Bei konstantem geringem Leerstand, inkl. Fluktuationsreserve.

- In klassischen Wohnungsmarktmodellen wird die qualitative Neubaunachfrage mit einer Ersatzquote quantifiziert. Auf Basis von Auswertungen der amtlichen Abgangsstatistiken wird die Ersatzquote auf Werte zwischen 0,14 % und 0,22 % des bestehenden Bestandes geschätzt²¹. Für Cottbus ist die Annahme einer Ersatzquote in dieser Höhe nach empirica-Einschätzung zu hoch, weil der Neubau, solange Wohnungen leer stehen, stets qualitativ bedingt ist und den Wohnungsbestand verjüngt. Die Wohnungsneubauprognose geht daher von einer Ersatzquote in Höhe von knapp 0,07 % des Bestands aus. Das entspricht bezogen auf den Wohnungsbestand des Jahres 2017 jedes Jahr neun Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und 29 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Werden beide Aspekte berücksichtigt, besteht in Cottbus ein Neubaubedarf in Höhe von insgesamt rd. 2.860 Wohnungen bis zum Jahr 2030 bzw. 6.610 Wohneinheiten bis zum Jahr 2040 (vgl. Tabelle 3).

Neubaubedarf bis 2040: rd. 6.600 Wohnungen

Tabelle 3: Wohnungsneubaubedarf in Cottbus bis 2040

	Neubaubedarf von Wohnungen					
	2017-2040		2017-2030		2030-2040	
	Insgesamt	p.a.	Insgesamt	p.a.	Insgesamt	p.a.
EZFH	2.267	99	1.146	88	1.121	112
MFH	4.346	189	1.710	132	2.636	264
Summe	6.612	287	2.855	220	3.757	376

Anmerkungen:

(1) Quantitative Nachfrage = demografisch bedingte Nachfrage; (2) Qualitative Nachfrage = Ersatzbedarf. Differenzen zwischen den Summen und dem jährlichen Neubaubedarf aufgrund von Rundungsdifferenzen.

Quelle: Basis Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus (Quelle: Stadt Cottbus), Haushaltsprognose empirica auf Basis der städteigenen Bevölkerungsprognose **empirica**

3.3 Entwicklung in den Ortsteilen bis 2030

Abweichend von der Bevölkerungsprognose für die Gesamtstadt (bis 2040) liegt die kleinräumliche Bevölkerungsprognose für die 19 Ortsteile nur bis zum Jahr 2030 vor. Die folgende Analyse erfolgt daher für den Betrachtungszeitraum 2017 bis 2030.

Es ist zu berücksichtigen, dass bei der kleinteiligen Bevölkerungsprognose der Stadt auch das Neu- und Rückbaupotenzial auf dem Cottbuser Wohnungsmarkt nach Ortsteilen einfließt. Die Ergebnisse der kleinteiligen Bevölkerungsprognosen sind damit nicht nur demografisch (nachfragebedingt), sondern zum Teil auch angebotsbedingt (Flächen- und Wohnungsverfügbarkeit) bedingt. Auch ist zu beachten, dass die geplante Stadtentwicklung in Richtung Cottbuser Ostsee und andere größere, neue Wohnbauflächenpotenziale in der Bevölkerungsprognose noch nicht berücksichtigt sind.

²¹ Vgl. IW-Report 28/2019 „Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg?: Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells“; Dr. Ralph Henger, Prof. Dr. Michael Voigtländer.

Einwohner

Im Zeitraum 2017 bis 2030 wird für die Stadt ein Bevölkerungswachstum von 3 % (bzw. 3.010 Personen) prognostiziert (vgl. Kap. 3.2.1).

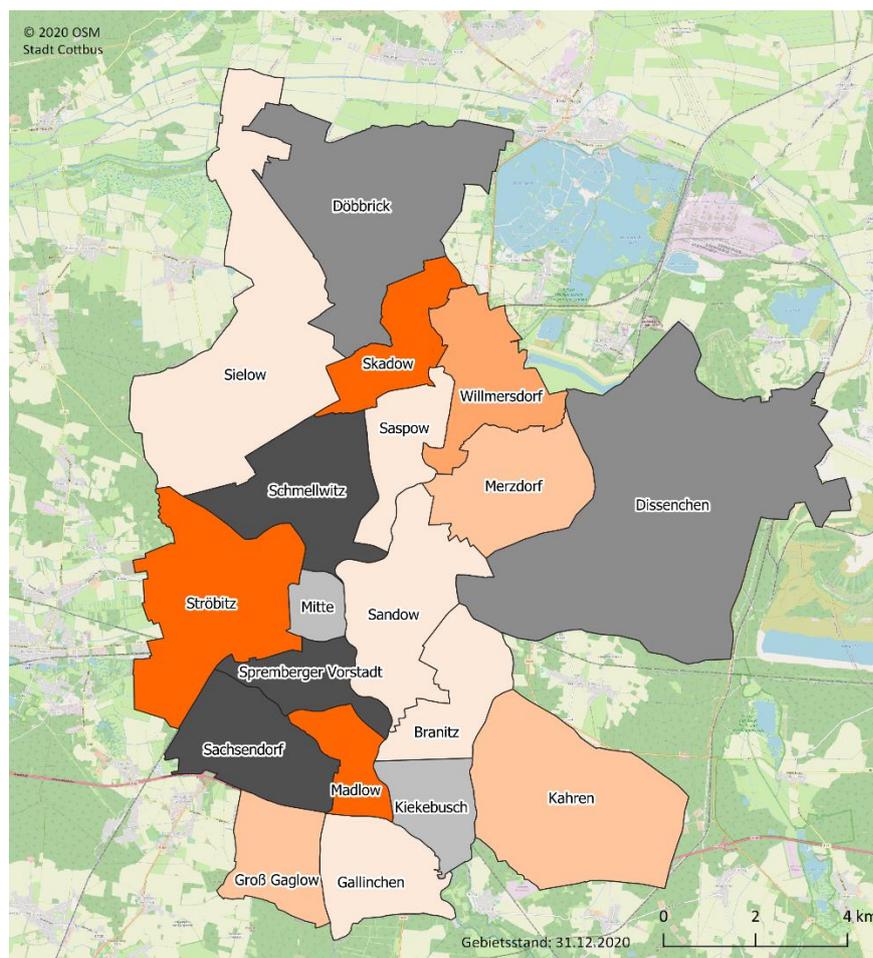
Wie in der Vergangenheit (vgl. Kap. 2.1.2) verläuft dieser Veränderungsprozess in den Ortsteilen nicht gleichmäßig. In fünf Ortsteilen schrumpft die Einwohnerzahl, in 14 Ortsteilen wächst sie:

- In Sachsendorf sinkt die Bevölkerungszahl um gut 1.590 Personen (-14 %) am stärksten. Auch in Schmellwitz (-3% bzw. ca. -470), in der Spremberger Vorstadt (-3 % bzw. ca. -360), in Döbbrick und Dissenchen (jeweils -2 % bzw. -42 und -18 Personen) leben ausgehend von der städtischen Prognose Ende 2030 weniger Personen als 2017.²²
- Relativ und absolut ist das Bevölkerungswachstum in Ströbitz (+23 % bzw. +3.610) am höchsten. Deutlich über dem stadtweiten relativen Bevölkerungswachstum liegen die Wachstumsraten in Madlow (+15 % bzw. +240) und in Skadow (+11 % bzw. +60).

Bis 2030 schrumpft in fünf Ortsteilen die Zahl der Einwohner, in 14 Ortsteilen wächst sie

²² Die Neuausweisung von Wohnbauflächen am Cottbuser Ostsee oder andere größere, neue Wohnbauflächenpotenziale sind in der städtischen Prognose von 2018 nicht enthalten, sodass beispielsweise die künftige Einwohnerentwicklung von Dissenchen unterschätzt wird.

Karte 3: Einwohner in den Ortsteilen 2017 bis 2030



Veränderung der Bevölkerungszahl zwischen 2017 und 2030

Veränderung der Bevölkerungszahl in Prozent

- kleiner -2,5 %
- -2,5% bis unter 0%
- 0 % bis unter 2,5 %
- 2,5 % bis unter 5 %
- 5 % bis unter 7,5 %
- 7,5 % bis unter 10 %
- mehr als 10 %

Veränderung der Bevölkerungszahl in den Ortsteilen von Cottbus/Chósebus zwischen 2017 (Basisjahr) und 2030

empirica

Quelle: Stadt Cottbus

empirica

Ältere Menschen

Aufgrund ihrer spezifischen Anforderungen an das Wohnen ist der starke Anstieg bei der Zahl der Älteren in Cottbus von besonderer Relevanz. Die Zahl der 65-Jährigen und Älteren (bis 2030 plus rd. 27 % bzw. 6.800 Personen in Cottbus) wird in 18 der 19 Ortsteile steigen. Die Ausnahme bildet Sandow, wo die Zahl leicht sinkt.

Nur in Sandow sinkt die Zahl der 65-Jährigen bis unter 80-Jährigen bis 2030

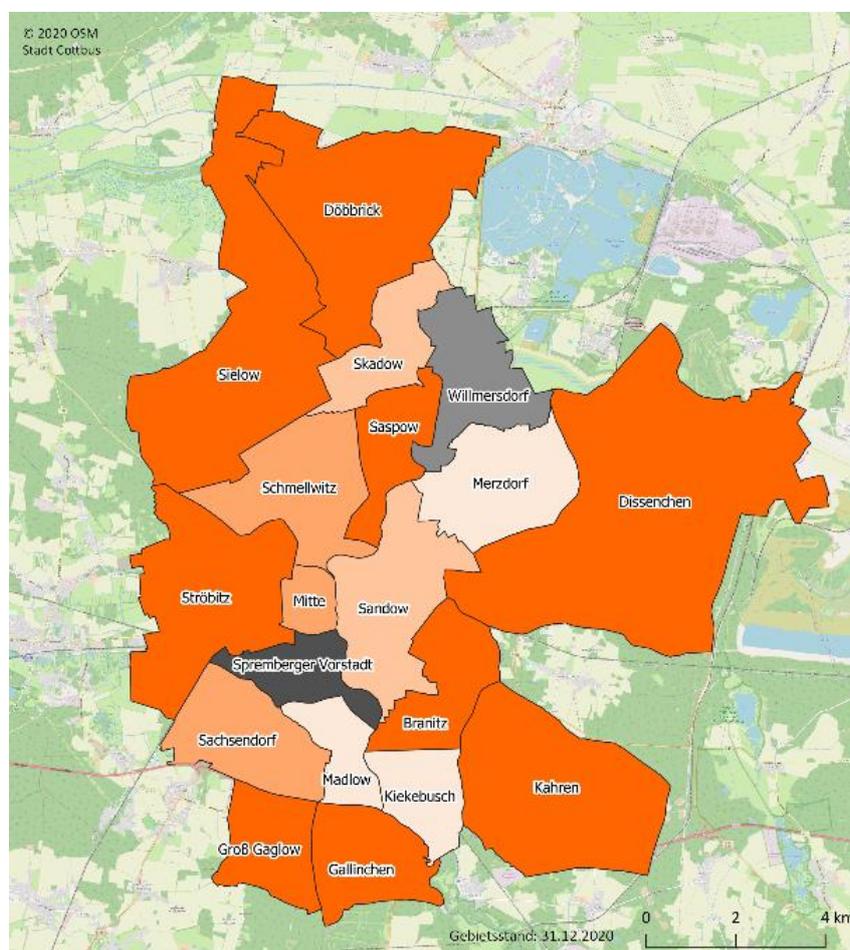
Werden die Älteren differenziert betrachtet (in 65- bis unter 80-Jährige und 80-Jährige und Ältere) verläuft die Entwicklung in den Ortsteilen etwas differenzierter (vgl. Karte 4):

- Die Zahl der 65-Jährigen bis unter 80-Jährigen sinkt lediglich in Sandow (-610 bzw. -16 %). In den anderen Ortsteilen wächst sie.

- Besonders deutlich ist der Anstieg bei den 65-Jährigen bis unter 80-Jährigen in den ländlich geprägten Ortsteilen im Norden. Darunter z. B. Skadow (+135 % bzw. +92) und Merzdorf (+105 % bzw. +160). Auch in Kahren im Süden ist der relative Anstieg überdurchschnittlich hoch (+113 % bzw. +197). Im städtisch geprägten Schmellwitz ist das absolute Wachstum in dieser Altersgruppe am höchsten (+974 Personen bzw. +44 %).
- Auch die Zahl der Hochaltrigen (80-Jährige und Ältere) steigt in 18 der 19 Ortsteile. Lediglich in der städtisch geprägten Spremberger Vorstadt werden 2030 12 % weniger Hochaltrige wohnen als 2017 (-208).
- Analog zur Gruppe der 65-Jährigen bis unter 80-Jährigen ist der Anstieg der Hochaltrigen in den ländlich geprägten Ortteilen überdurchschnittlich. In Sandow wächst diese Gruppe mit knapp 530 Personen (+31 %) absolut am stärksten, relativ ist in Groß Gaglow das Wachstum (+119 % bzw. +75 Personen) am höchsten.

Zahl der 80-Jährigen und Älteren steigt in 18 der 19 Ortsteile

Karte 4: Hochaltrige in den Ortsteilen 2017 bis 2030



Veränderung Bevölkerungszahl (80 Jahre und älter) (2017 bis 2030)

Veränderung der Bevölkerungszahl in Prozent

- kleiner 0 %
- 0 % bis unter 10 %
- 20 % bis unter 30 %
- 30 % bis unter 40 %
- 40 % bis unter 50 %
- mehr als 50 %

Veränderung der Bevölkerungszahl in den Ortsteilen von Cottbus/Chóšebuz

empirica

Quelle: Stadt Cottbus

empirica

Haushalte

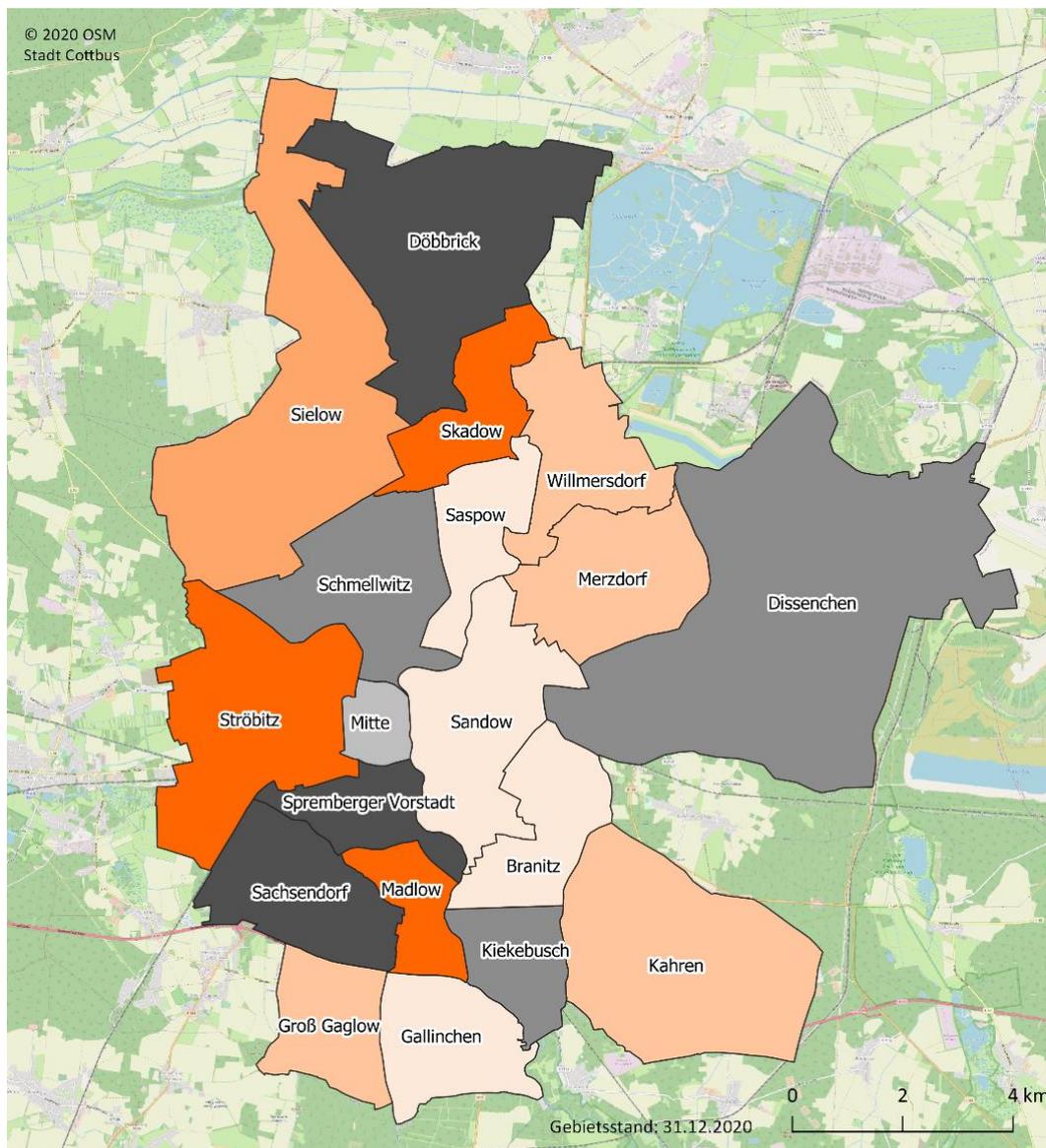
Schon eine kleinräumige Vorausberechnung für die Einwohnerzahl ist immer mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Das gilt umso mehr für die Entwicklung der Haushaltszahlen. Die folgende Betrachtung dient daher einer Orientierung. Insbesondere die absoluten Werte sollten aber nicht als gesetzt interpretiert werden.

Für die Ortsteile lässt sich kaum eine räumliche Struktur bei der Entwicklung der Zahl der Haushalte bis 2030 erkennen. Sowohl im Norden als auch im Süden gibt es Ortsteile, in denen die Zahl der Haushalte schrumpft oder wächst. Auch verläuft die Entwicklung der Einwohner- und der Haushaltszahl nicht immer parallel. Ein Grund ist der Generationenwechsel in den Ortsteilen. Einerseits wirkt sich der Auszug von Kindern aus dem Elternhaus auf die Bevölkerungszahl aus, nicht aber auf die Haushaltszahl. Andererseits führt ein Zuzug von Familien zu einem Plus an Einwohnern, während die Zahl der Haushalte im Vergleich dazu nur gering steigt (vgl. Karte 5 und Karte 6).

- Absolut betrachtet steigt die Zahl der Haushalte am stärksten in Ströbitz (HH: + rd. 2.020 bzw. +24 %), in Sandow (HH: +480 bzw. +6 %) und in Sielow (HH: + rd. 240 bzw. +11 %).
- In drei Ortsteilen sinkt die Zahl der Haushalte bis 2030: In Döbbrick (HH: -10 bzw. -1 %), in der Spremberger Vorstadt (HH: - rd. 240 bzw. -3 %) und im Ortsteil Sachsendorf (HH: - rd. 540 bzw. -9 %).

Wachstum der Zahl der Haushalte in Ströbitz bis 2030 am höchsten

Karte 5: Private Haushalte in den Ortsteilen, 2017 bis 2030



Veränderung der Zahl der Haushalte

- Anteil in Prozent
- kleiner 0 %
 - 0 % bis unter 2,5 %
 - 2,5 % bis unter 5 %
 - 5 % bis unter 7,5 %
 - 7,5 % bis unter 10 %
 - 10 % bis unter 12,5 %
 - mehr als 12,5 %

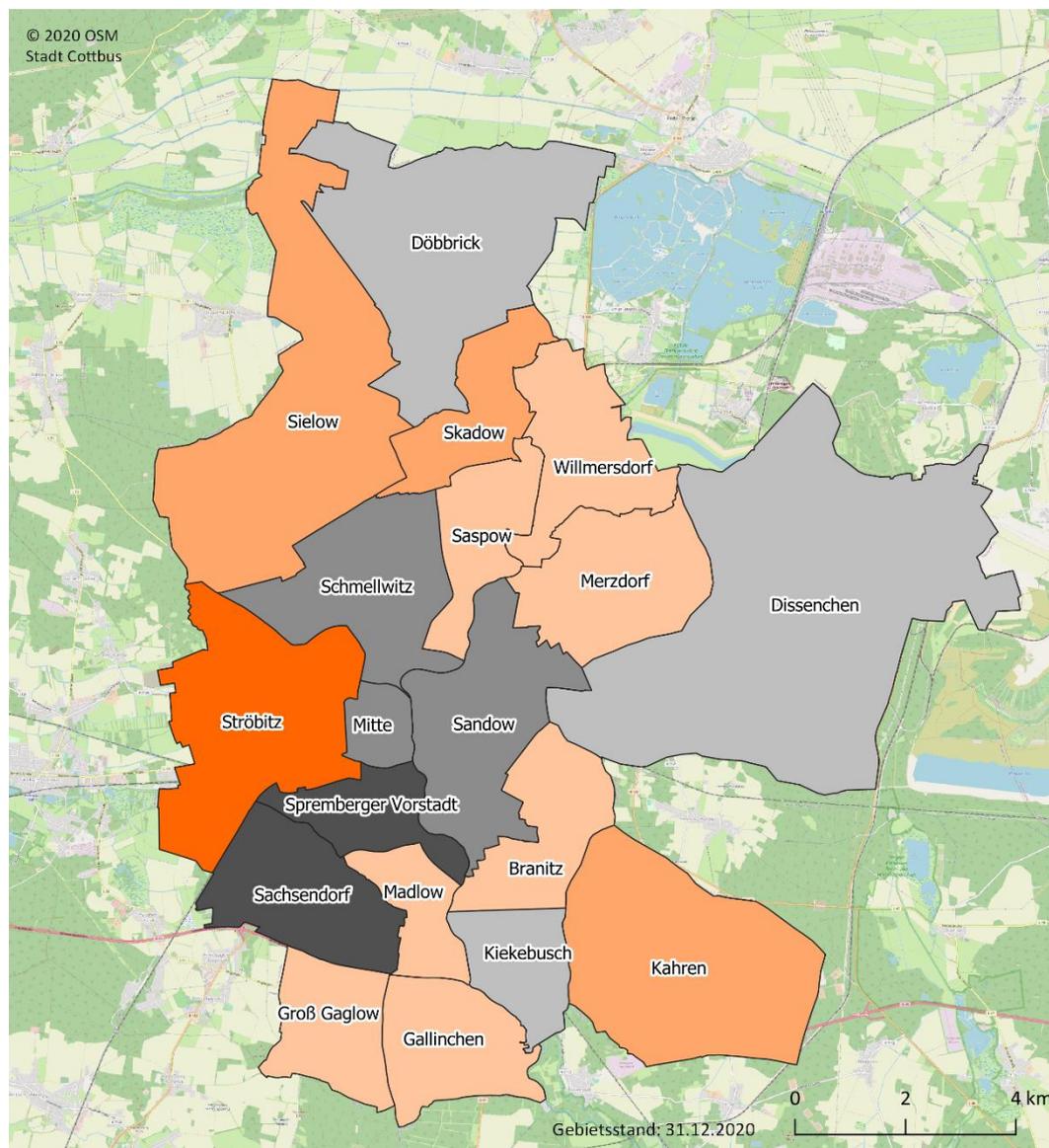
Veränderung der Zahl der Haushalte in den Ortsteilen von Cottbus/Chóšebuz zwischen 2017 (Basisjahr) und 2030

empirica

Quelle: Stadt Cottbus (Bevölkerungsprognose), empirica (Haushalte)

empirica

Karte 6: Ein- und Zwei-Personen-Haushalte in den Ortsteilen, 2017 bis 2030



Veränderung der Zahl der Haushalte mit ein und zwei Personen

- Anteil in Prozent
- kleiner 0 %
 - 0 % bis unter 5 %
 - 5 % bis unter 10 %
 - 10 % bis unter 15 %
 - 15 % bis unter 20 %
 - mehr als 20 %

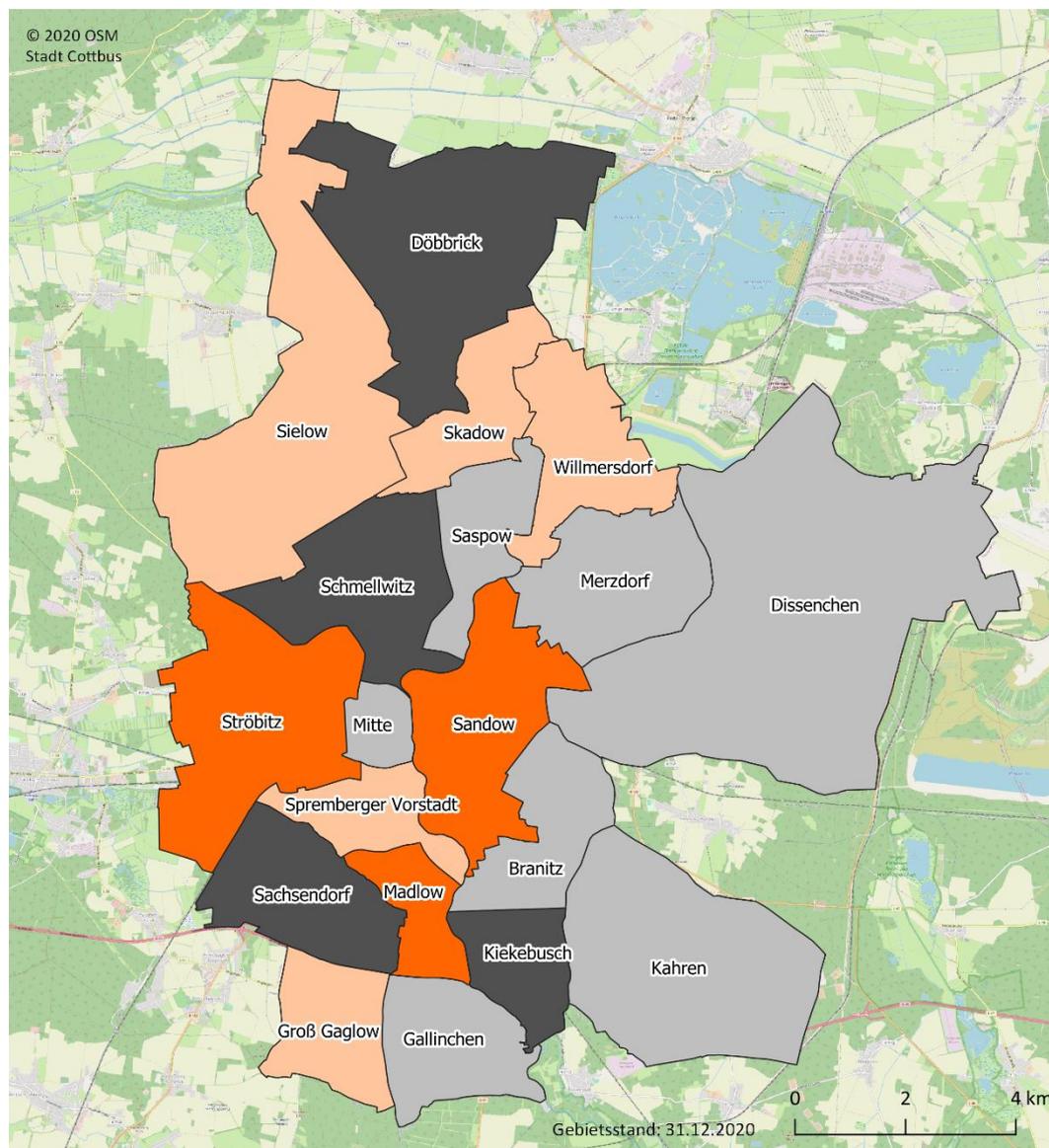
Veränderung der Zahl der Haushalte mit ein und zwei Personen in den Ortsteilen von Cottbus/Chósebus zwischen 2017 (Basisjahr) und 2030

empirica

Quelle: Stadt Cottbus (Bevölkerungsprognose), empirica (Haushalte)

empirica

Karte 7: Haushalte mit drei und mehr Personen in den Ortsteilen, 2017 bis 2030



Veränderung der Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen

- Anteil in Prozent
- kleiner -5 %
 - 5% bis unter 0%
 - 0 % bis unter 5 %
 - mehr als 5 %

Veränderung der Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen in den Ortsteilen von Cottbus/Chósebus zwischen 2017 (Basisjahr) und 2030

empirica

Quelle: Stadt Cottbus (Bevölkerungsprognose), empirica (Haushalte)

empirica

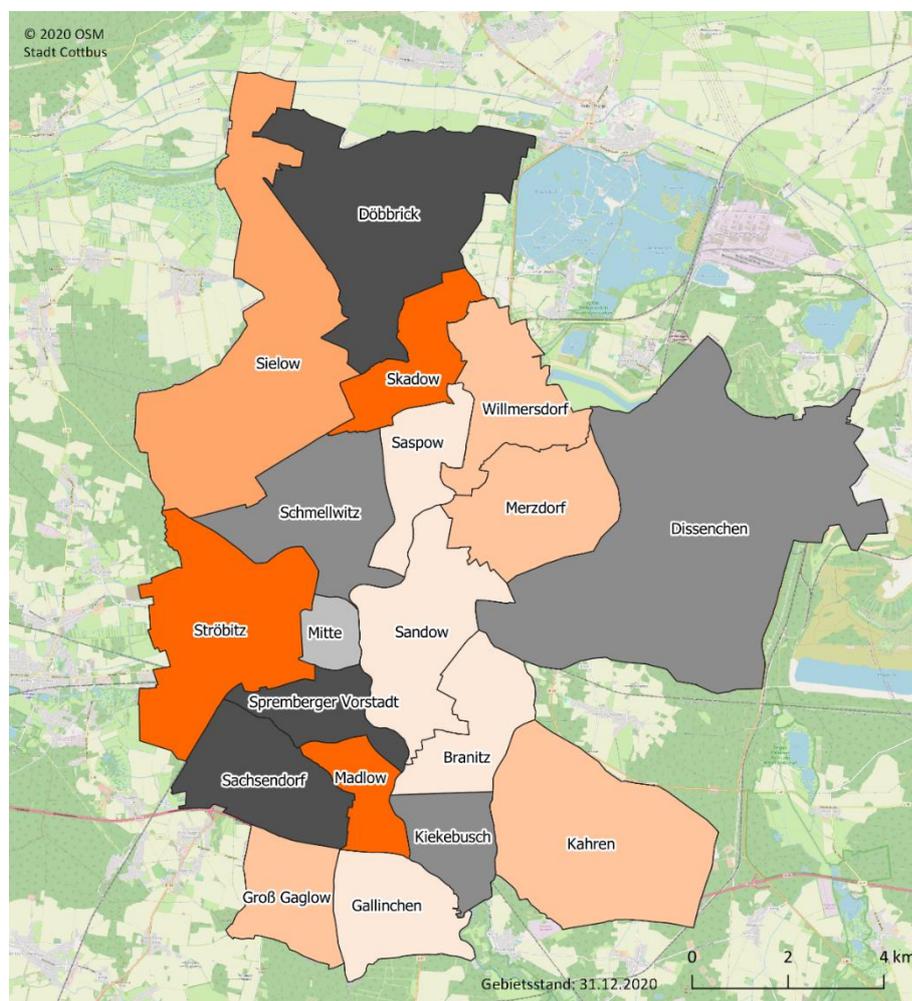
Wohnungsnachfragende Haushalte

Die Wohnungsnachfrage wird mit Ausnahme von Döbbrick, der Spremberger Vorstadt und Sachsendorf bis 2030 in allen Ortsteilen ansteigen. Die größten absoluten Zuwächse der Wohnungsnachfrage sind in den Ortsteilen Ströbitz (+ rd. 1.800), Sandow (+ rd. 510) und Mitte (+ rd. 240) zu erwarten. Aber auch in Madlow (+ rd. 120) und in Sielow (+ rd. 160) sind die Zuwächse dreistellig.

In 16 Ortsteilen steigt die Wohnungsnachfrage

Relativ ist das Wachstum der Wohnungsnachfrage in Ströbitz (+24 %), Madlow (+16 %), Skadow (+13 %) und in Sielow (+11 %) am höchsten (vgl. Karte 8).

Karte 8: Wohnungsnachfragende Haushalte in den Ortsteilen, 2017 bis 2030



Veränderung der Wohnungsnachfrage

- Anteil in Prozent
- kleiner 0 %
 - 0 % bis unter 2,5 %
 - 2,5 % bis unter 5 %
 - 5 % bis unter 7,5 %
 - 7,5 % bis unter 10 %
 - 10 % bis unter 12,5 %
 - mehr als 12,5 %

Veränderung der Wohnungsnachfrage (2017 bis 2030) in den Ortsteilen von Cottbus/Chóśebuz

empirica

Quelle: Stadt Cottbus (Bevölkerungsprognose), empirica (Wohnungsnachfrage)

empirica

Die Nachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern sinkt (nennenswert) lediglich im Ortsteil Sachsendorf (-50 bzw. -9 %) (vgl. Abbildung 40).

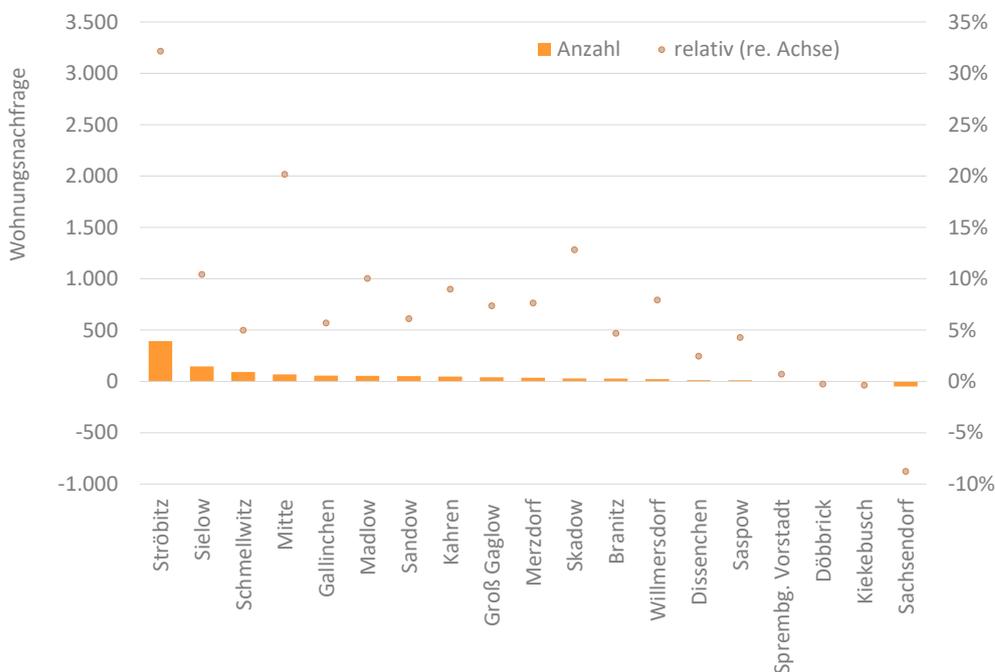
Nur in Sachsendorf sinkt Ein- und Zweifamilienhausnachfrage

- In Döbbrick, Kiekebusch und der Spremberger Vorstadt stagniert die Nachfrage in diesem Segment bis 2030.
- In den übrigen 15 Ortsteilen steigt die Nachfrage in diesem Segment. In Ströbitz (rd. 390) und Sielow (rd. 150) wächst sie am stärksten.
- Die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern verläuft im Vergleich zur Nachfrage von Ein- und Zweifamilienhäusern uneinheitlicher (vgl. Abbildung 40).
- In acht Ortsteilen wächst die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, ebenfalls in acht Ortsteilen stagniert sie und in drei Ortsteilen sinkt sie.
- In den städtischen Ortsteilen Ströbitz (+ rd. 1.410), Sandow (+ rd. 460) und Mitte (rd. 170) steigt die Nachfrage am stärksten.
- Zu den drei Ortsteilen, in denen ein Rückgang der Nachfrage zu erwarten ist, gehören Schmellwitz (- rd. 60), die Spremberger Vorstadt (- rd. 270) und Sachsendorf (- rd. 520).

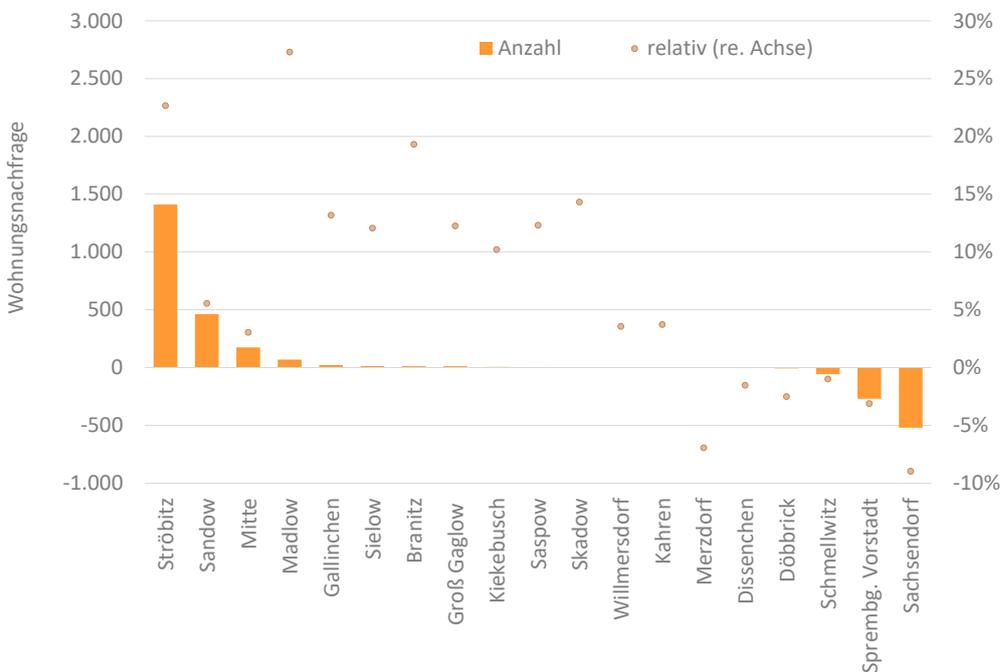
Im Gegensatz zu der Gesamtstadt ist die Berechnung der Wohnungsneubaunachfrage auf Ortsteilebene nicht zielführend, da dies eine räumliche Verteilung innerhalb der Stadt beinhalten würde, die unabhängig von der stadtweiten Standortwahl der Nachfrager erfolgt.

Abbildung 40: Veränderung der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte in den Ortsteilen (2017 bis 2030)

Ein-/Zweifamilienhäuser



Mehrfamilienhäuser



Quelle: Basis Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus (Quelle: Stadt Cottbus), Haushaltsprognose empirica auf Basis der städteigenen Bevölkerungsprognose **empirica**

3.4 Zwischenfazit

Die Stadt Cottbus hat mit der städtischen Bevölkerungsprognose drei Planungsvarianten entworfen, die mögliche Entwicklungskorridore aufzeigen. Um das Ziel der Variante „Digitale Stadt Cottbus“ zu erreichen, sprich im Jahr 2040 rd. 7 % mehr Einwohner zu zählen als noch 2017, bedarf es entsprechender Rahmenbedingungen auch auf dem Wohnungsmarkt. Hierzu gehören u. a. ausreichend Flächenpotenziale und nachfragegerechte Wohnangebote. Diese können zwar nicht herbeiführen, dass das Zielszenario eintritt. Sind sie aber nicht gegeben, kann es allein schon deshalb nicht erreicht werden, weil es an geeignetem Wohnraum fehlt.

Die auf der Planungsvariante basierende Wohnungsnachfrageprognose und die darauf aufbauende Wohnungsneubauprognose zeigen, dass es in nennenswertem Umfang neue Wohnungen braucht. Um den Bau für die erforderlichen rd. 6.600 neuen Wohneinheiten bis 2040 zu ermöglichen, braucht es ausreichend Flächenpotenziale. Dabei ist das erforderliche jährliche Volumen bei den Mehrfamilienhäusern beinahe doppelt so hoch wie die rd. 100 Wohneinheiten in Ein-/Zweifamilienhäusern. Allerdings kommt es hier vor allem im letzten Prognosejahrzehnt (2030 bis 2040) zu einem überproportionalen Anstieg bei den Mehrfamilienhäusern. Der Neubaubedarf von rd. 290 Wohneinheiten jährlich (bis 2040) liegt fast 50 Einheiten unter der Bautätigkeit der letzten fünf Jahre.²³ Bei den Mehrfamilienhäusern²⁴ liegt er knapp 60 Wohneinheiten unter der Bautätigkeit der letzten fünf Jahre und bei Ein-/Zweifamilienhäusern rd. zehn Wohneinheiten darüber.

Auf den ersten Blick kann ein solcher Neubaubedarf selbst für ein Wachstumsszenario hoch erscheinen. Zudem ist noch ungewiss, welche Rolle der aktuelle Leerstand spielen wird, d. h. inwiefern es gelingt, die aktuell leerstehenden Wohnungen wieder zu vermieten. Er resultiert aber auch daraus, dass beispielsweise Elternhaushalte in ihrer Familienwohnung oder ihrem Eigenheim wohnen bleiben, auch wenn die Kinder ausgezogen sind. Gerade im Falle von Eigenheimen kann ein Generationenwechsel dadurch unterstützt werden, dass es altersgerechte Alternativen in Mehrfamilienhäusern gibt. Darüber hinaus können auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die in höchstem Maße familiengerecht sind, einen Teil der Nachfrage nach Eigenheimen kompensieren.

Bei der kleinräumigen Betrachtung sind Prognosen immer mit größter Vorsicht zu interpretieren. Gleichwohl zeichnen sich verschiedene Entwicklungen in den Cottbuser Ortsteilen deutlich ab. So wird die Alterung fast flächendeckend zu einem Anstieg bei der Zahl der Älteren führen. Auch wird es selbst bei einem moderaten Wachstum gemäß der Hauptvariante noch schrumpfende Ortsteile geben, weil sie nicht beliebt sind, weil es an geeigneten Wohnangeboten fehlt und/oder weil schlicht die Alterung (Schrumpfung durch Versterben eines Partners) zu einem Rückgang der Einwohner-, nicht aber der Haushaltszahlen führt. Dies wird vermutlich auch zu einer recht heterogenen Entwicklung bei den Haushaltszahlen und bei der Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern auf Ortsteilebene führen. Die Nachfrage nach Ein-/Zweifamilienhäusern wird demgegenüber fast stadtweit steigen.

²³ Fertiggestellte Wohnungen im Wohnungsneubau, im Nichtwohnungsbau inkl. Maßnahmen im Bestand.

²⁴ Fertiggestellte Wohnungen im Mehrfamilienhäuser, Nichtwohngebäuden inkl. Maßnahmen im Bestand.

4. Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt in Cottbus

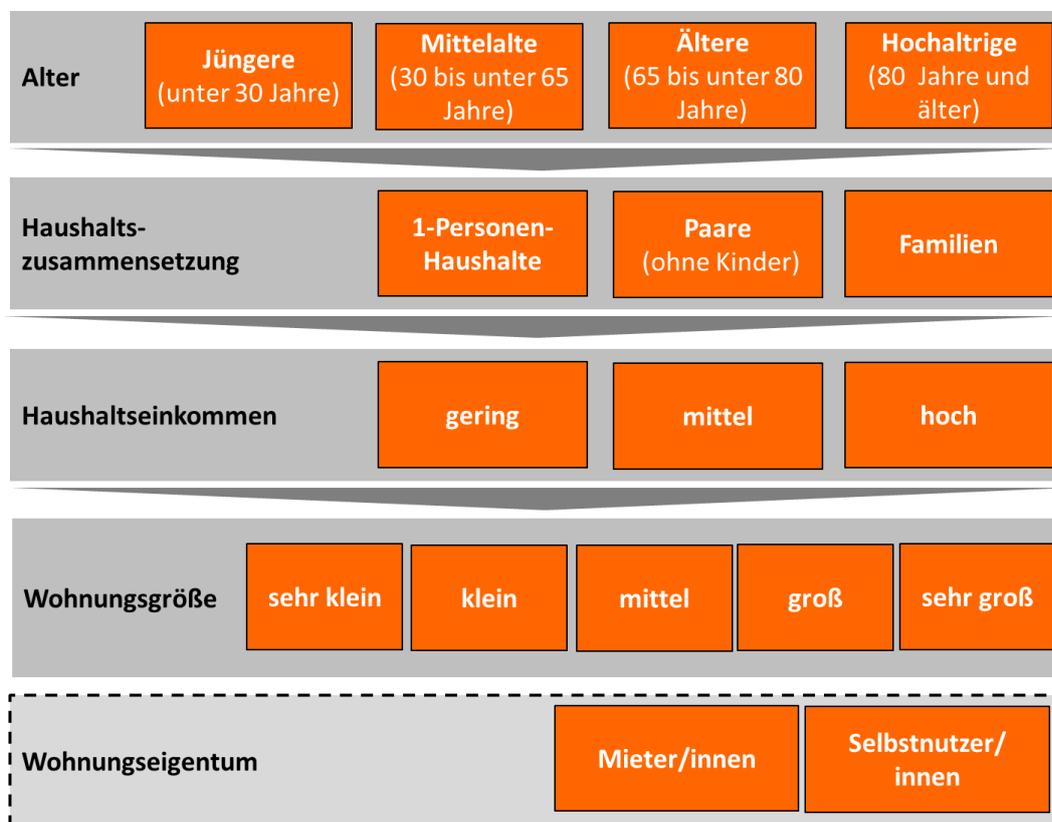
4.1 Überblick über Struktur der Zielgruppen heute und in Zukunft

Übersicht von Zielgruppen

Welche Wohnungen Haushalte nachfragen, ist unter anderem abhängig vom Alter, der Größe des Haushalts und seiner Zahlungsfähigkeit. Aus diesem Grund hat empirica aus der Kombination dieser Merkmale spezifische Nachfragtypen gebildet (vgl. Abbildung 41). Grundlage dafür und die folgenden Ausführungen sind die wohnungsnachfragenden Haushalte und ihre vorausberechnete Entwicklung bis zum Jahr 2040 (vgl. Kapitel 3.2.3).

Wohnungsnachfrage abhängig von Alter, Haushaltsgröße und Zahlungsfähigkeit

Abbildung 41: Komponenten der Wohnungsnachfrage



Quelle: Eigene Darstellung

empirica

Das Alter spiegelt wesentlich den Verlauf der Lebensphasen wider und beeinflusst die Wohnungsnachfrage. So fragen z. B. Auszubildende, Studierende oder andere sogenannte Starterhaushalte mit dem Auszug aus dem Elternhaus zum ersten Mal eine eigene Wohnung nach. Der nächste Wohnungswechsel vollzieht sich dann häufig berufsbedingt bzw. arbeitsplatzorientiert oder in der Familiengründungsphase.

Wir unterscheiden hier vier Haushaltstypen nach Alter:

- Starterhaushalte bzw. „**jüngere Haushalte**“ bis unter 30 Jahre,
- „**Mittelalte Haushalte**“ im typischen erwerbstätigen Alter von 30 bis unter 65 Jahren,
- „**Ältere Haushalte**“ im Alter von 65 bis unter 80 Jahren und
- „**Hochaltrige Haushalte**“ im Alter von 80 Jahren und mehr.

Unterscheidung nach vier Altersklassen

Neben dem Alter beeinflussen Haushaltszusammensetzung und Haushaltsgröße die Wohnungsnachfrage. Hier sind vor allem zu unterscheiden:

- **Ein-Personen-Haushalte**,
- **Paarhaushalte ohne Kinder** (zwei Erwachsene ohne Kinder) und
- **Familien** (Paare mit minderjährigen Kindern und Alleinerziehende, also eine erwachsene Person mit minderjährigen Kindern).

Haushaltszusammensetzung: Kinder als wesentliches Merkmal

Die Ableitung der Haushaltstypen in Cottbus nach den vier Altersgruppen „jüngere, mittelalte, ältere und hochaltrige Haushalte“ und nach der Haushaltszusammensetzung erfolgte durch empirica. Grundlage sind eigene Berechnungen, u. a. auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 und der Bevölkerungszahlen im Jahr 2017.²⁵

Als Ansatzpunkte für die Zahlungsfähigkeit dienen die folgenden Einkommensschwelle²⁶:

- „**Einkommensschwache**“ Haushalte: Als einkommensschwach gelten Ein-Personen-Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von unter 1.458 EUR. Für die anderen Haushaltstypen wurde anhand von Äquivalenzgewichten²⁷ zunächst das Äquivalenzeinkommen berechnet und dann die Einkommensschwelle angewandt. Beispielsweise gilt ein Paarhaushalt ohne Kinder dann als einkommensschwach, wenn sein monatliches Haushaltsnettoeinkommen weniger als 2.187 EUR beträgt; ein Familienhaushalt mit zwei Kindern unter 14 Jahren bei einem monatlichen Nettoeinkommen von weniger als 3.062 EUR und ein Haushalt mit einem Elternteil und einem Kind unter 14 Jahren bei einem monatlichen Nettoeinkommen von weniger als 1.895 EUR.
- Haushalte mit „**mittlerem Einkommen**“: Bei diesen Haushalten liegt das Äquivalenzeinkommen zwischen 70 und 150 % des mittleren Einkommens. Das entspricht bei einem Ein-Personen-Haushalt einem Nettoeinkommen zwischen 1.458 EUR/Monat und 1.958 EUR/Monat, bei einem Zwei-Personen-Haushalt ohne Kinder einem Einkommen zwischen 2.187 und 2.937 EUR/Monat und bei einem Familienhaushalt mit zwei Kindern unter 14 Jahren einem monatlichen Nettoeinkommen zwischen 3.062 und 4.112 EUR.
- „**Einkommensstarke**“ Haushalte: Diese Haushalte bilden das obere Einkommensdrittel. Als einkommensstark gelten beispielsweise Ein-Personen-Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von mehr als 1.958 EUR, Paarhaushalte ohne Kinder mit einem Nettoeinkommen von mehr als 2.937 EUR/Monat und

Differenzierung in drei Einkommensklassen

²⁵ Die ausführliche Methodik ist im Anhang in Kapitel 11.2 erläutert.

²⁶ Die ausführliche Herleitung der Einkommensschwelle erfolgt in Kapitel 5.1.

²⁷ OECD-Skala: 1. Person: 1,0; jede weitere Person über 14 Jahre: 0,5; jede weitere Person unter 14 Jahre: 0,3.

Familienhaushalte mit zwei Kindern unter 14 Jahren ab einem monatlichen Nettoeinkommen von 4.113 EUR.

Den verschiedenen Haushaltstypen lassen sich in Abhängigkeit von Alter, Haushaltsklasse und Einkommen unterschiedliche Wohnflächen zuordnen:

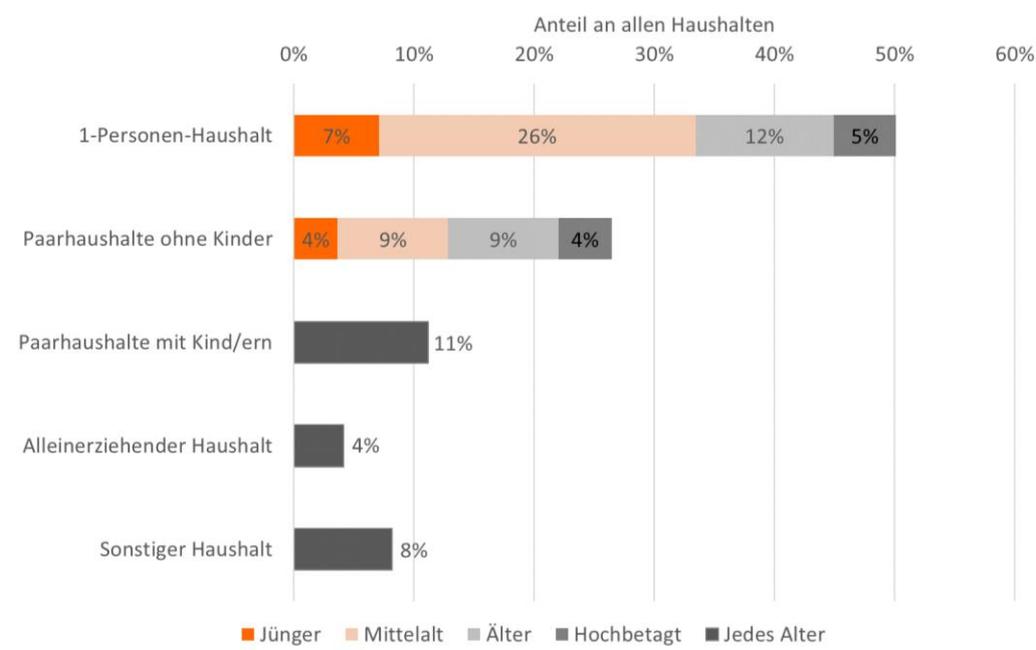
- „**Sehr kleine**“ Wohnungen (unter 50 m² Wohnfläche),
- „**Kleine**“ Wohnungen (50 m² bis unter 65 m² Wohnfläche),
- „**Mittlere**“ Wohnungen (65 m² bis unter 80 m² Wohnfläche),
- „**Große**“ Wohnungen (80 m² bis unter 100 m² Wohnfläche),
- „**Sehr große**“ Wohnungen (mit 100 m² Wohnfläche und mehr).

Mittels der genannten Komponenten lassen sich verschiedene Haushaltstypen bzw. Nachfragetypen in Cottbus im Jahr 2017 (Basisjahr der Bevölkerungsprognose) bestimmen (vgl. Abbildung 42):

Die größte Gruppe der Wohnungsnachfrager sind die Ein-Personen-Haushalte. Auf sie entfallen 50 % aller Wohnungsnachfrager. Darunter fallen 26 % auf die mittelalten, knapp 12 % auf die älteren, rd. 7 % auf die jüngeren Haushalte und rd. 5 % auf hochbetagte Ein-Personen-Haushalte. Die nächstgrößere Gruppe – innerhalb dieser Klassifikation – sind Paare ohne Kind. Die Gruppe macht rd. 26 % der Wohnungsnachfrager aus. Demgegenüber ist die Nachfrage von Familien (Paare mit Kind/-ern: 11 % und Alleinerziehenden: 4 %) relativ niedrig. Auf die sonstigen Haushalte (zum Teil nicht eindeutig zuordenbar) entfallen rd. 8 % aller Wohnungsnachfragenden.²⁸

50 % der Wohnungsnachfrage durch Ein-Personen-Haushalte

Abbildung 42: Struktur der verschiedenen Nachfragetypen im Jahr 2017



Quelle: Mikrozensus, EVS, eigene Berechnungen

empirica

²⁸ Kleine Differenz zu 100 % aufgrund von Rundungsdifferenzen.

Ausgehend von der empirica-Wohnungsnachfrageprognose kommt es zu folgenden Veränderungen bei der Struktur: Auch im Jahr 2040 sind die Ein-Personen-Haushalte mit 53 % die größte Gruppe der Wohnungsnachfrager. Darunter fallen 27 % auf die Mittelalten, 13 % auf die älteren, rd. 8 % auf hochbetagte Haushalte und nur noch knapp 5 % auf jüngere Ein-Personen-Haushalte. Die nächstgrößere Gruppe bleiben Paare ohne Kinder. Diese Gruppe macht 2040 rd. 27 % der Wohnungsnachfragenden aus. Die Nachfrage von Familien sinkt im Jahr 2040 auf 9 % (Paare mit Kindern) bzw. 3 % (Alleinerziehende). Auf die sonstigen Haushalte entfallen auch 2040 rd. 8 % aller Wohnungsnachfragenden.

Bis 2040 steigende Wohnungsnachfrage durch Ein-Personen-Haushalte

In Tabelle 4 sind die Nachfragetypen, ihr jeweiliger Anteil an allen wohnungsnachfragenden Haushalten in den Jahren 2017 und 2040 sowie die von ihnen üblicherweise nachgefragten Wohnformen im Überblick dargestellt. Dabei wird jeweils die Nachfrage nach eher kleinen (bis 65 m² Wohnfläche), mittelgroßen (65 bis 80 m²) und eher großen Wohnungen (ab 80 m²) sowie Ein- und Zweifamilienhäusern und Sonderwohnformen in vier Stufen (gering, mittel, hoch, sehr hoch) für alle Nachfragetypen dargestellt.

Tabelle 4: Struktur der verschiedenen Nachfragetypen im Jahr 2040 (Prognose) und nachgefragte Wohnungsgrößen

Haushaltstyp		Wohnungsnachfrage		Wohnungsgröße			Ein-/Zweifamilienhaus	Sonderwohnformen
		Anteil 2017 ¹	Anteil 2040 ²	(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

¹ = Anteil an allen wohnungsnachfragenden Haushalten im Jahr 2017
² = Anteil an allen wohnungsnachfragenden Haushalten im Jahr 2040

Nachfrage der jeweiligen Wohnungsgröße durch den jeweiligen Haushaltstyp
 ++ Sehr hohe Nachfrage
 + Hohe Nachfrage
 o Mittlere Nachfrage
 - Geringe Nachfrage

Quelle: Eigene Berechnungen und Einschätzung

empirica

Tabelle 5: Methodik und Datenbeschreibung

Altersgruppe	Altersklasse/n des jeweiligen Haushaltstyps
Haushaltstyp	Beschreibung des Haushaltstyps
Anzahl (2017)	Anzahl der wohnungsnachfragenden Haushalte des jeweiligen Haushaltstyps im Jahr 2017. Die Berechnung erfolgt durch empirica, basierend auf den zur Verfügung gestellten Bevölkerungs- und Haushaltszahlen der Stadt. Die Berechnung der einzelnen Haushaltstypen erfolgt ausgehend von Informationen aus dem Mikrozensus (Anzahl der Ein-Personen-Haushalte und Familien) für Cottbus und Quoten zur Verteilung der Haushalte auf die jeweiligen Haushaltstypen für ostdeutsche Großstädte (Quelle: Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamts).
Einkommen	Verteilung der Haushalte auf die drei Einkommensklassen „schwach/niedrig“ (unteres Einkommensdrittel), „mittel“ (mittleres Einkommensdrittel) und „stark/hoch“ (oberes Einkommensdrittel). Da es keine amtlichen Daten zur Einkommensverteilung in Cottbus gibt, basiert die Einteilung in die drei Klassen auf dem mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommen im Land Brandenburg (Quelle: Sozio-ökonomisches Panel SOEP) und der empirica-Einkommensverteilungsschätzung für die unterschiedlichen Haushaltstypen (vgl. Kapitel 5.1).
Nachfrage Wohnungsgröße und Zimmeranzahl (ca.)	<p>Einschätzung der durch den Haushaltstyp nachgefragten Wohnungsgrößen in fünf Wohnungsgrößenklassen in vier Stufen, basierend auf der Zahl der im Haushalt lebenden Personen, der Einkommensverteilung und Informationen aus den qualitativen Interviews.</p> <p>- = geringe Nachfrage o = mittlere Nachfrage + = hohe Nachfrage ++ = sehr hohe Nachfrage</p>
Trend 2040	Anzahl der wohnungsnachfragenden Haushalte des jeweiligen Haushaltstyps im Jahr 2040, basierend auf der empirica-Wohnungsnachfrageprognose (vgl. Kap. 3). Die Berechnung der wohnungsnachfragenden Haushalte erfolgt durch empirica basierend auf den zur Verfügung gestellten Bevölkerungs- und Haushaltszahlen der Stadt. Die Berechnung der einzelnen Haushaltstypen basiert auf Informationen aus dem Mikrozensus (Anzahl der Ein-Personen-Haushalte und Familien) für Cottbus und spezifischen Haushaltsbezugspersonenquoten für ostdeutsche Großstädte.

4.2 Ein-Personen-Haushalte

Die Ein-Personen-Haushalte umfassen alle wohnungsnachfragenden Haushalte mit nur einer Person, unabhängig von deren Alter. Im Jahr 2017 entfiel auf diese Gruppe in Cottbus rd. 27.210 wohnungsnachfragende Haushalte. Aufgrund des unterschiedlichen Nachfrageverhaltens in Abhängigkeit vom Alter wird diese Gruppe in Jüngere (bis unter 30 Jahre), Mittelalte (zwischen 30 bis unter 65 Jahre), Ältere (65 bis unter 80 Jahre) und Hochbetagte (80 Jahre und älter) unterschieden. Nach den vorliegenden Vorausberechnungen steigt die Zahl der wohnungsnachfragenden Ein-Personen-Haushalte bis 2040 um 17 % (+4.670) an.

Zusätzliche Wohnungsnachfrage von 4.670 durch Ein-Personen-Haushalte bis 2040

Tabelle 6: Ein-Personen-Haushalte

Altersgruppe	Alle Jahre (unter 30 Jahre, 30 bis unter 65 Jahre, 65 bis unter 80 Jahre, 80 Jahre und älter)				
Haushaltstyp	Wohnungsnachfragender Haushalt mit einer Person				
Anzahl (2017)	27.210 wohnungsnachfragende Haushalte (Anteil 50 %)				
Einkommen	schwach/niedrig 50-55 %		mittel 20-25 %		stark/hoch 20-25 %
Nachfrage Wohnungsgröße und Zimmeranzahl (ca.)	< 50 m ² (1-2 Zimmer) ++	50-65 m ² (2-3 Zimmer) ++	65-80 m ² (3-4 Zimmer) +	80-100 m ² (3-5 Zimmer) o	> 100 m ² (4+ Zimmer) o
Trend 2040	↑ 31.880 wohnungsnachfragende Haushalte (plus 4.670)				

▲ Δ [10%; 20%]
 ▲ Δ [10%; 5%[
 ➡ Δ]-5%; 5%]
 ▲ Δ <-5%

Quelle: Zensus, Stadt Cottbus, EVS, Mikrozensus, eigene Berechnungen

empirica

Jüngere Ein-Personen-Haushalte

Alter: Jüngere Ein-Personen-Haushalte sind Haushalte, in denen eine Person im Alter von 18 bis unter 30 Jahren allein lebt. Dazu gehören auch Starterhaushalte, die aus der Elternwohnung ausziehen, und die arbeitsmarkt- oder ausbildungsbedingte Zuwanderung. Entsprechend ihres Alters und der noch jungen Erwerbsbiografie ist der Anteil der Haushalte mit einem niedrigen Einkommen vergleichsweise hoch.

Jüngere Ein-Personen-Haushalte eher einkommensschwach

Veränderung der Nachfrage: Cottbus zählt zwar nicht zu den jungen Schwarmstädten, gewann in den vergangenen zehn Jahren im Saldo aber rd. 4.500 junge Menschen durch Zuwanderung. Aufgrund der deutschlandweiten demografischen Entwicklung und der Alterung der Gesellschaft wird es in Deutschland zukünftig insgesamt weniger Studierende und Auszubildende geben. Das ist auch für Cottbus zu erwarten. In der Folge wird sich die Zahl der wohnungsnachfragenden jüngeren Haushalte verringern: Ihre Zahl sinkt bis 2040 um rd. 900.

Wohnpräferenzen: Auch wenn die Wohnwünsche von jüngeren Haushalten häufiger als bei anderen Nachfragegruppen vom knappen Budget abhängen, zeigen verschiedene empirica-Befragungen ein differenziertes Bild im Hinblick auf die Anforderungen an den Wohnraum. Es sind Faktoren wie der günstige Preis, die Möglichkeit, alles unterzubringen (Wohnfläche eher zweitrangig), und die angemessene Ausstattung sowie eine teilweise hohe Kompromissbereitschaft.

Standort- und Objektpräferenzen von jüngeren Haushalten (mit 1 oder 2 Personen)

Standort/Wohnumfeld

- *Verkehrsgünstige Lage mit schneller Erreichbarkeit der Hochschule, Ausbildungs- bzw. Arbeitsstätte (zu Fuß, mit Fahrrad oder ÖPNV)*
- *Lage in gewünschtem Ortsteil/Quartier (u. a. Szeneviertel)*
- *Junges Flair, häufig urbane Quartiere*
- *Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitmöglichkeiten und Gastronomie*

Wohnraum

- *Günstiger Preis*
- *Reine Wohnfläche weniger ein Kriterium als vielmehr die Möglichkeit, alles unterzubringen*
- *Angemessene Ausstattungsqualität mit teilweise hoher Kompromissbereitschaft*

Zu den **mittelalten Ein-Personen-Haushalte** zählen alleinlebende Personen im Alter von 30 bis unter 65 Jahren (inklusive Trennungshaushalte). Im Vergleich zu allen Ein-Personen-Haushalten sind weniger Haushalte dieser Altersklasse einkommensschwach und ein größerer Teil verfügt über mittlere oder höhere Einkommen.

Veränderung der Nachfrage: Die Zahl der mittelalten Ein-Personen-Haushalte wird in den nächsten Jahren in Cottbus deutlich wachsen (+ 1.700 Haushalte).

Wohnpräferenzen: Mittelalte Ein-Personen-Haushalte bevorzugen oft einen Wohnstandort mit vielseitiger Infrastruktur im Umfeld. Sie wollen meist (noch) keine Wohnung kaufen, weil sie möglicherweise noch einmal arbeitsplatzbedingt umziehen oder sich ihre Haushaltssituation ändert. Sie sind daher kompromissbereiter als Käufer oder auch solche Haushalte, die keinen weiteren Umzug planen.

Mittelalte Haushalte teilen insgesamt all jene Standort- und Objektpräferenzen, die ein attraktives Wohnangebot ausmachen. Dies unterscheidet sich je nach Zahlungsfähigkeit und individuellen Präferenzen sehr. Die folgende Übersicht kann daher nur einen Auszug darstellen.

Zunehmende Zahl von Ein-Personen-Haushalten mittleren Alters

Standort- und Objektpräferenzen von mittelalten Haushalten (mit 1 oder 2 Personen)

- Lage im Stadtgebiet je nach Präferenz, gewisse Konzentration auf zentrale und gut angebundene Lagen
- Gute ÖPNV-/MIV-Anbindung
- Integration in Wohnquartiere mit intakten Nachbarschaften
- Attraktive Umgebung
- Nähe zu bzw. gute Erreichbarkeit von Infrastruktur und Arbeitsplatz

Wohnraum

- Gewisses Maß an Individualität (Vermeidung eines Massencharakters des Gebäudes)
- Je nach Zahlungsfähigkeit ab 2 Zimmer aufwärts, je geringer die Zahlungsfähigkeit, umso kompakter die Grundrisse (Zimmerzahl)
- Getrennter Wohn-/Schlafbereich
- Ja nach Präferenz und Größe der Wohnung offene oder geschlossene Küchen
- Abstellraum in der Wohnung
- Private Freifläche
- Attraktive Blickbeziehungen
- Abschließbare Abstellmöglichkeiten für Fahrräder
- Keller

Bei den **alleinlebenden Älteren** und **Hochbetagten** (Ein-Personen-Haushalte im Alter von 65 Jahren und älter) macht sich der demografische Wandel bemerkbar. Dabei sind viele alleinlebende Senioren eher einkommenschwach. Rd. 17 % aller wohnungsnachfragenden Haushalte bzw. rd. 9.100 Haushalte sind alleinlebende Personen im Alter von 65 Jahren und älter.

Alleinlebende Ältere machen jeden sechsten Haushalt aus

Veränderung der Nachfrage: Die Zahl der alleinlebenden Seniorenhaushalte wird in den nächsten Jahren stark zunehmen. Bis 2040 wird auf Basis der Cottbuser Bevölkerungsprognose in der mittleren Variante ein Anstieg um rd. 1.600 zusätzliche wohnungsnachfragende ältere Ein-Personen-Haushalte sowie rd. 2.200 zusätzliche hochbetagte Ein-Personen-Haushalte prognostiziert. Bis 2040 wird sich die Einkommensverteilung bei den Senioren weiter aufspreizen. Das liegt zum einen am Rentenniveau, das für künftige Rentner geringer ausfallen dürfte. Zum anderen liegt es an der privaten Vorsorge, die von der Masse nicht ausreichend angespart wird. Schließlich kommen die Unterschiede zwischen Mietern und Selbstnutzern hinzu: Selbstnutzer sind ohnehin meist einkommensstärker, zusätzlich müssen sie im Alter keine Miete mehr bezahlen, sondern nur noch Hausgeld und warme Nebenkosten. Meist kumulieren sich die Probleme: Mieter, die sowieso über geringere Einkommen verfügen, haben eher als Selbstnutzer auch keine ausreichende private Altersvorsorge angespart.

Standort- und Objektpräferenzen von älteren Haushalten (mit 1 oder 2 Personen)**Standort/Wohnumfeld**

- *Eigenständiges Wohnen in intakten Nachbarschaften*
- *Wunsch nach Kommunikation in der Nachbarschaft, soziale Netzwerke in der Nähe*
- *Möglichkeit der selbstständigen Lebensführung, auch bei steigender Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit, Nähe zu Dienstleistern/potenzieller Unterstützung*
- *Zentrale Lagen mit vielseitiger Infrastruktur (Güter des täglichen Bedarfs, ÖPNV, medizinische Dienste) in fußläufiger Entfernung*
- *Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in fußläufiger Entfernung*
- *Grüne und ruhige Lage, aber keine Randlage*
- *Integration in Wohnquartiere gewünscht, Nähe zu Bereichen von hoher Aufenthaltsqualität im wohnungsnahen Bereich, u. a. Durchgrünung, belebte Bereiche*
- *Barrierearmes Umfeld*
- *Sicheres Umfeld, beleuchtete Straßen, Vermeidung von Angsträumen*

Wohnraum

- *Wohnungen mit getrennten Wohn-/Schlafbereichen, bevorzugte Größe zwischen 60 und 90 m², mindestens zwei Zimmer (1-Personen-Haushalt) und drei Zimmer oder mehr für Paare*
- *Barrierefrei bzw. -arm, inkl. Aufzug, (Option für) bodengleiche Dusche, ausreichende Bewegungsradien in Bad und Küche (Rollator)*
- *Im Erdgeschoss hohes Sicherheitsgefühl (Sicht- und Einbruchschutz)*
- *Großzügige private Freiflächen*
- *Attraktive Sichtbeziehungen aus der Wohnung*
- *Abstellmöglichkeiten in der Wohnung*
- *(Verschließbare) Abstellmöglichkeiten im hausnahen Bereich (Fahrrad, Rollator etc.)*
- *Große Eingangssituation: Briefkästen, Sitzmöglichkeiten im Innenbereich*
- *Direkte Zufahrtsmöglichkeiten mit dem Auto bis vor die Haustür*

Wohnsituation: Im Vergleich zu allen Ein-Personen-Haushalten wohnen alleinlebende Senioren in der Regel oft großzügiger. Der vergleichsweise hohe Wohnflächenkonsum ist Folge des Remanenzeffektes: Ältere Haushalte verbleiben nach Auszug der Kinder meist in den großen Wohnungen, ziehen seltener um und wohnen zudem überdurchschnittlich oft zur Miete. Eigentumsbildung zu DDR-Zeiten war seltener möglich.

Wohnpräferenzen und Mobilität: Auch in Cottbus wollen alleinlebende Ältere in der Regel in ihrer Wohnung wohnen bleiben. Sie ziehen meist nur bei eingeschränkter Mobilität in einer nicht altersgerechten Wohnform oder zunehmender Pflegebedürftigkeit um. Das Risiko hierfür steigt mit dem Alter an und ist bei den Hochaltrigen besonders groß. Das Wohnenbleiben kann durch ambulante Hilfen und barriere-reduzierende Umbauten im Bestand unterstützt werden (z. B. Einbau von Aufzügen, Dusche statt Wanne, Haltegriffe, Balkonschwelle absenken).

Grundsätzlich ist zu beachten, dass die gegenwärtige Wohnsituation nicht zwangsläufig die Präferenzen der künftigen älteren Nachfragenden widerspiegelt. Die Wohnsituation heutiger Rentnerhaushalte spiegelt noch stark die Wohnbedingungen zu DDR-Zeiten wider, als die Wohnungen kleiner als die Nachwendewohnungen waren. Künftige Rentnerhaushalte bewohnen mit Blick auf den Remanenzeffekt größere Wohnungen als heute.

4.3 Paare ohne Kinder

Paare ohne Kinder machen in Cottbus im Jahr 2017 gut ein Viertel (26 % bzw. 14.400) aller wohnungsnachfragenden Haushalte aus. Grundsätzlich ist die Gruppe in ihrer Lebensphase sehr heterogen und entsprechend das Nachfrage-, Umzugs- und Expansionsverhalten verschieden. empirica unterscheidet daher in jüngere Paare (bis unter 30 Jahre), mittelalte Paare (30 bis unter 65 Jahre), ältere Paare (65 bis unter 80 Jahre) und hochbetagte Paare (80 Jahre und älter).

Unabhängig von den jeweiligen, nach Alter differenzierten Wohnwünschen steigt die Wohnungsnachfrage von Paaren ohne Kind in Cottbus bis 2040 um knapp 1.800 an (+12 %).

Zahl der Paarhaushalte ohne Kinder steigt an

Tabelle 7: Paare ohne Kinder

Altersgruppe	Alle Jahre (unter 30 Jahre, 30 bis unter 65 Jahre, 65 bis unter 80 Jahre, 80 Jahre und älter)				
Haushaltstyp	Wohnungsnachfragender Haushalt mit zwei Personen				
Anzahl (2017)	14.370 wohnungsnachfragende Haushalte (Anteil 26 %)				
Einkommen	schwach/niedrig 30-35 %		mittel 25-30 %		stark/hoch 35-40 %
Nachfrage Wohnungsgröße und Zimmeranzahl (ca.)	< 50 m ² (1-2 Zimmer) -	50-65 m ² (2-3 Zimmer) ++	65-80 m ² (3-4 Zimmer) ++	80-100 m ² (3-5 Zimmer) ++	> 100 m ² (4+ Zimmer) +
Trend 2040	↑ 16.140 wohnungsnachfragende Haushalte (plus 1.780)				

↑ Δ]10%; 20%]
 ↔ Δ [10%; 5%[
 → Δ]-5%; 5%]
 ↓ Δ <-5%

Quelle: Zensus, Stadt Cottbus, EVS, Mikrozensus, eigene Berechnungen

empirica

Jüngere Paare sind Haushalte ohne Kind oder weitere Personen, bei denen der älteste Partner unter 30 Jahre und mindestens 18 Jahre alt ist. Grundsätzlich befindet sich dieser Nachfragetyp noch in der Haushalts- bzw. Familiengründungsphase. Er ist damit weitaus mobiler als z. B. ältere Paarhaushalte. Diese Haushalte ziehen in der Regel um, wenn sich das Einkommen verbessert oder sich die Haushaltszusammensetzung ändert (Trennung oder Kinder). Im Vergleich zu den Ein-Personen-Haushalten derselben Altersgruppe ist der Anteil der Haushalte mit mittleren oder hohen Einkommen höher.

Relativ geringe Zahl jüngerer Paarhaushalte

Veränderung der Nachfrage: Die Wohnungsnachfrage durch jüngere Paarhaushalte wird bis 2040 um ein Drittel bzw. mehr rd. 670 Haushalte sinken.

Wohnpräferenzen: Bei jüngeren Paaren sind – wie verschiedene empirica-Erhebungen zeigen – zumeist beide erwerbstätig. Darüber hinaus sind sie überdurchschnittlich häufig in neueren Gebäuden vertreten. Da sie sich häufig noch in der Familienplanungsphase befinden, ist die aktuelle Wohnung häufig eine Art Interimswohnung.

Mittelalte Paare: Hier ist der ältere Partner über 30 Jahre alt, aber nicht älter als 64 Jahre. Es handelt sich um einen typischen Erwerbstätigenhaushalt. Aufgrund des unbestimmten Alters der zweiten Person kann allerdings nicht vorausgesetzt werden, dass die Familiengründungsphase abgeschlossen ist. Dieser Haushaltstyp verfügt überwiegend über ein mittleres Einkommen und der Anteil der Haushalte mit hohem Einkommen ist überdurchschnittlich hoch.

Paarhaushalte mittleren Alters verfügen über vergleichsweise hohe Einkommen

Veränderung der Nachfrage: Ungeachtet der ungeklärten Frage, ob die Familiengründungsphase abgeschlossen ist, wird die Nachfrage durch diesen Haushaltstyp bis 2040 um rd. 15 % bzw. 730 Haushalte ansteigen.

Wohnpräferenzen: Entsprechend dem Einkommen leben Paare ohne Kind/er relativ großzügig und tendenziell häufiger in Neubauten.

Ältere und hochbetagte Paare: Der dritte Typ von Paarhaushalten ohne Kind ist der Seniorenhaushalt. Voraussetzung hier ist, dass mindestens eine Person über 64 Jahre alt ist. Die Haushaltsbildungsphase ist abgeschlossen und in der Haushaltstruktur kommt es nur noch selten zu Veränderungen bzw. in der Regel nur noch dann, wenn ein Partner verstirbt. Dabei ist zu beachten, dass die Haushalte zum Teil auf sehr großen Flächen leben (Verbleib in der Familienwohnung) und die Umzugsbereitschaft sehr gering ist. Die meisten dieser Haushalte verfügen über ein mittleres Einkommen.

Bei älteren Paaren größerer Anstieg der Wohnungsnachfrage

Veränderung der Nachfrage: Bis 2040 steigt die Wohnungsnachfrage durch diese Gruppe deutlich - um rd. 600 ältere Paarhaushalte (+12 %) und rd. 1.100 hochbetagte Paarhaushalte (+47 %).

Wohnsituation und -präferenzen: Wie ältere Ein-Personen-Haushalte ziehen auch ältere Paarhaushalte in der Regel nur um, wenn die Mobilität oder eine zunehmende Pflegebedürftigkeit dies erfordern. Ausnahme sind einige junge Ältere, die ihr Einfamilienhaus am Stadtrand verkaufen und in eine barrierearme Miet- oder Eigentumswohnung in ihrem angestammten Umfeld oder – je nach Präferenz – in zentraler Lage ziehen. Durch entsprechende Wohnangebote können ein Umzug und damit das Freiwerden eines Familienheims befördert werden.

4.4 Haushalte mit Kindern

In Cottbus lebten 2017 mindestens 8.300 wohnungsnachfragende Haushalte mit Kindern. Diese Familien sind entweder Paarhaushalte mit Kindern oder Alleinerziehende. Diese Wohnungsnachfrager verteilen sich auf knapp 6.100 wohnungsnachfragende Paarhaushalte mit mindestens einem minderjährigen Kind und auf 2.250 wohnungsnachfragende Alleinerziehende.²⁹

Familien = Paarhaushalte mit Kindern und Alleinerziehende

Unabhängig vom Alter der Kinder und der Milieuzugehörigkeit haben Familienhaushalte ähnliche Wünsche an die Wohnung bzw. das Haus und das Wohnumfeld. Diese Präferenzen ergeben sich dabei vor allem aus der Familiensituation und der Alltagspraktikabilität. Laut verschiedenen, auch bundesweit durchgeführten Erhebungen sind die Anforderungen von Familien an die Wohnform sehr differenziert. Es wird zunächst unterschieden

²⁹ Ohne weitere Bezugsperson im Haushalt

zwischen der „klassischen Paarfamilie“ und der Familie mit nur einem Elternteil (Alleinerziehende).

Tabelle 8: Paare mit Kind/-ern

Altersgruppe	Alle Jahre (in der Regel unter 65 Jahre)				
Haushaltstyp	Wohnungsnachfragender Haushalt mit drei und mehr Personen, darunter zwei Erwachsene und mindestens ein minderjähriges Kind				
Anzahl (2017)	6.070 wohnungsnachfragende Paare mit Kind (Anteil 11 %)				
Einkommen	schwach/niedrig 35-40 %		mittel 25-30 %		stark/hoch 30-35 %
Nachfrage Wohnungsgröße und Zimmeranzahl (ca.)	< 50 m ² (1-2 Zimmer) -	50-65 m ² (2-3 Zimmer) 0	65-80 m ² (3-4 Zimmer) ++	80-100 m ² (3-5 Zimmer) ++	> 100 m ² (4+ Zimmer) +
Trend 2040	🏠 5.640 wohnungsnachfragende Haushalte (minus 420)				

🏠 Δ]10%; 20%] 🏠 Δ [10%; 5%[➡ Δ]-5%; 5%] 🏠 Δ <-5%

Quelle: Zensus, Stadt Cottbus, EVS, Mikrozensus, eigene Berechnungen

empirica

Klassische **Paarfamilien** sind Paare mit einem oder mehreren Kindern in jeglichem Alter unter 18 Jahren. Die Altersverteilung der Eltern spielt hierbei keine Rolle, aber in der Regel sind es eher jüngere Personen. Auf eine Differenzierung nach Alter der Elternteile kann bei diesem Haushaltstyp verzichtet werden. Zum einen ist der untere bzw. der obere Rand ohnehin nur gering besetzt. Zum anderen sind die Wohnpräferenzen vorwiegend an das Kind und weniger an das Alter der Eltern gekoppelt. Paarhaushalte mit Kindern sind in allen drei Einkommensklassen relativ gleichmäßig vertreten.

Aktuell rd. 6.100 wohnungsnachfragende Paarfamilien

Veränderung der Nachfrage: Nach den vorliegenden Prognosen ist von einem Rückgang der Zahl der Paarfamilienhaushalte bis 2040 auszugehen. Das bedeutet allerdings nicht, dass künftig keine Wohnformen für diese Nachfragegruppe geschaffen werden müssen. Vielmehr ist zu berücksichtigen, dass unter Umständen die aktuellen Familienhaushalte unterversorgt sein könnten, wenn Haushalte, aus denen die Kinder ausziehen, nicht automatisch die Familienwohnung freiziehen. Dafür spricht, dass seit 2018 der Wanderungssaldo von Cottbus mit seinem Umland bei den unter 18-Jährigen und den 30- bis 50-Jährigen deutlich negativ ist (vgl. Abbildung 9), also genau bei den familientypischen Altersgruppen.

Zahl der Paarfamilienhaushalte sinkt künftig

Wohnpräferenzen: Bei entsprechendem Einkommen bevorzugen viele Familien das klassische Einfamilienhaus mit hausnahen Freiflächen für kleine Kinder und großzügigen Stellmöglichkeiten. Diese werden in Cottbus stark nachgefragt, wie die schnelle Vermarktung aktueller Baugebiete wie der Waldparksiedlung in Gallinchen oder der Windmühlensiedlung in Schmellwitz zeigt. Laut bundesweiten Erfahrungen werden auch einfamilienhausähnliche Wohnformen im Geschosswohnungsbau (überschaubare Wohngebäude

mit nicht zu vielen Wohneinheiten, kindersicheres direktes Umfeld) als Alternative akzeptiert. Damit Geschosswohnungen familienfreundlich sind, müssen allerdings Standort- und Objektpräferenzen von Familien berücksichtigt werden. Falls kein familiengeeigneter Wohnraum in ausreichendem Umfang in Cottbus geschaffen wird, ist eine zunehmende Suburbanisierung von Familien in kommenden Jahren zu erwarten.

Standort- und Objektpräferenzen von Haushalten mit Kindern

Standort/Wohnumfeld

- *Hausnahe, sichere Aufenthaltsmöglichkeiten für kleinere Kinder mit Sichtbeziehung zu den Wohnungen*
- *Spielmöglichkeiten (Grünflächen, Spielplätze, Freiflächen) zur eigenen Eroberung der Wohnumgebung*
- *Verkehrssichere, verkehrsarme und gut beleuchtete Wege im Quartier: Radwege, verkehrsberuhigte Bereiche („Spielstraßen“), Straßenbeleuchtung, keine Angsträume*
- *Fußläufige Nähe zu Kindertagesstätten und Grundschulen mit einem „guten Ruf“ und guten pädagogischen Konzepten*
- *Akzeptable Erreichbarkeit (zu Fuß, Rad, ÖPNV) weiterführender Schulen*
- *Sichere, (halb-)öffentliche Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche im Quartier/Ortsteil als Treffpunkte ohne Nutzungskonflikte mit anderen Generationen*
- *Sportflächen: Bolzplätze, Sportplätze, Freiflächen*
- *ÖPNV-Haltestelle mit regelmäßiger Taktung tagsüber und bei Jugendlichen auch abends*
- *Aufenthaltsqualitäten und Kommunikationsorte im Quartier für Eltern*
- *Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte (u. a. Kinderarzt) in akzeptabler Entfernung vom Wohnstandort*

Wohnraum

- *Einfamilienhaus (städtisches Umfeld: Doppelhaushälfte/Reihenhaus, Geschosswohnung in kleineren Gebäuden, sofern unten genannte Kriterien erfüllt sind)*
- *Priorität kompakter Grundrisse zugunsten einer hohen Zimmeranzahl, Mindestens vier, besser fünf und mehr Zimmer (bei Alleinerziehenden je nach Anzahl Kinder)*
- *Wohn-/Lebensbereich mit privaten Freiflächen, z. B. Küche oder Wohnzimmer direkt angrenzend an den eigenen Garten oder große kindersichere Terrasse*
- *Hohes Maß an Privatheit im Haus/in der Wohnung, z. B. durch das Wohnen auf mehreren Etagen, lärm-dämmende Wände und Decken*
- *Vermeidung von Nutzungskonflikten im Gebäude (Lärm) mit kinderlosen Haushalten (Belegungsmanagement)*
- *Abstellmöglichkeiten im Haus/in der Wohnung und im hausnahen Bereich, z. B. für Spielsachen, Kinderwagen, Fahrräder*
- *Privatheit am Haus, z. B. durch sichtgeschützte Eingangsbereiche und nicht einsehbare Balkone oder Dachterrassen*
- *Blick von der Küche auf den für Spielzwecke genutzten Straßenraum*
- *Möglichkeit der PKW-Anfahrt an das Haus (zum Ausladen) und hausnaher Stellplatz, alternative Mobilitätsangebote (Lastenfahrrad u. Ä.)*

Alleinerziehende Elternteile sind Personen, die ohne Partner, aber mit Kind/-ern im Haushalt zusammenleben. Analog zu den Paaren mit Kindern ist auch bei diesem Haushaltstyp eine Differenzierung nach Alter wenig sinnvoll, da das Merkmal Kind typischerweise an das Alter des Elternteils gekoppelt ist.

Weniger alleinerziehende Elternteile in den nächsten Jahren

Die Unterschiede zwischen alleinerziehenden Elternteilen und Paarfamilien werden in erster Linie beim Einkommen und weniger in den Wohnpräferenzen deutlich. Bei den

alleinerziehenden Elternteilen ist der Anteil der einkommensschwachen Haushalte deutlich höher.

Tabelle 9: Alleinerziehende

Altersgruppe	Alle Jahre (in der Regel unter 65 Jahre)				
Haushaltstyp	Wohnungsnachfragender Haushalt mit einem Erwachsenen und mindestens einem minderjährigen Kind (mindestens zwei Personen)				
Anzahl (2017)	2.250 alleinerziehende Wohnungsnachfragende (Anteil 4 %)				
Einkommen	schwach/niedrig 55-60 %		mittel 20-25 %		stark/hoch 15-20 %
Nachfrage Wohnungsgröße und Zimmeranzahl (ca.)	< 50 m ² (1-2 Zimmer) 0	50-65 m ² (2-3 Zimmer) ++	65-80 m ² (3-4 Zimmer) ++	80-100 m ² (3-5 Zimmer) +	> 100 m ² (4+ Zimmer) -
Trend 2040	🏠 1.810 alleinerziehende Wohnungsnachfragende (minus 440)				

🏠 Δ [10%; 20%] 🏠 Δ [10%; 5%] ➡ Δ [-5%; 5%] 🏠 Δ <-5%

Quelle: Zensus, Stadt Cottbus, EVS, Mikrozensus, eigene Berechnungen

empirica

Veränderung der Nachfrage: Im Jahr 2040 werden rd. 1.800 alleinerziehende Elternteile in Cottbus eine Wohnung nachfragen. Das sind rd. 450 Haushalte weniger als heute.

Wohnpräferenzen: Die Wohnpräferenzen gleichen denen der klassischen Paarfamilien, sofern diese Wohnform finanzierbar ist. Bevorzugt werden auch hier haushaltsnahe Freiflächen für kleine Kinder und großzügige Abstellmöglichkeiten. Für alleinerziehende Elternteile ist dennoch der Geschosswohnungsbau aus Gründen der Finanzierbarkeit die Regel. Damit Geschosswohnungen familienfreundlich sind, sollten die Präferenzen der alleinerziehenden Elternteile berücksichtigt werden.

4.5 Sonstige Wohnungsnachfrager

Unter die sonstigen Wohnungsnachfrager fallen sämtliche wohnungsnachfragende Haushalte, die sich nicht in konventionelle Strukturen einordnen lassen und in denen mindestens drei erwachsene Personen leben. Dazu zählen beispielsweise Wohngemeinschaften, Paarhaushalte und Alleinerziehende mit ausschließlich nicht minderjährigen Kindern oder Dreigenerationenhaushalte mit mindestens drei Erwachsenen. Aktuell entfallen auf diesen Typ rd. 4.420 Wohnungsnachfragende. Die Zahl steigt bis 2040 leicht auf 4.570 Haushalte.

Leichter Anstieg der Zahl sonstiger Haushaltstypen

Tabelle 10: Sonstige wohnungsnachfragende Haushalte

Altersgruppe	Alle Jahre (unter 30 Jahre, 30 bis unter 65 Jahre, 65 Jahre und älter)				
Haushaltstyp	Wohnungsnachfragender Haushalt mit mindestens drei erwachsenen Personen in der Wohnung (auch Wohngemeinschaften)				
Anzahl (2017)	4.420 sonstige wohnungsnachfragende Haushalte (8 %)				
Einkommen	schwach/niedrig 45-50 %		mittel 25-30 %		stark/hoch 20-25 %
Wohnungsgröße	< 50 m ² (1-2 Zimmer) -	50-65 m ² (2-3 Zimmer) 0	65-80 m ² (3-4 Zimmer) ++	80-100 m ² (3-5 Zimmer) ++	> 100 m ² (4+ Zimmer) +
Trend 2040	➔ 4.570 wohnungsnachfragende Haushalte (plus 150)				

▲ Δ]10%; 20%]
➔ Δ [10%; 5%[
➔ Δ]-5%; 5%]
▲ Δ <-5%

Quelle: Zensus, Stadt Cottbus, EVS, Mikrozensus, eigene Berechnungen

empirica

4.6 Zwischenfazit

Die größten Nachfragegruppen auf dem Cottbuser Wohnungsmarkt sind Ein-Personen-haushalte (50 %) und Paare ohne Kinder (rd. 26 %). Im Vergleich dazu ist der Anteil der Familien mit einem oder zwei Elternteilen mit rd. 15 % relativ gering. Ausgehend von der empirica-Wohnungsnachfrageprognose werden sich Anteil und Anzahl der Familien bis 2040 verringern, während insbesondere die Zahl der Ein-Personen-Haushalte nochmals steigt. Hinsichtlich der Altersstrukturen ist ein deutlicher Zuwachs der Hochbetagten von 9 % auf 14 % aller Haushalte zu erwarten, wobei insbesondere die Zahl der hochbetagten Alleinlebenden stark zunehmen wird. Eine Folge ist eine steigende Nachfrage nach barrierearmen und barrierefreien Wohnungen, um diesen Haushalten ein möglichst langes Wohnen bleiben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Gleichzeitig werden barrierearme und barrierefreie Wohnungen auch von vielen anderen Nachfragetypen wie Familien geschätzt.

Die vorgestellten Prognosen orientieren sich an der künftigen Nachfrage und damit an der langfristigen demografischen Entwicklung basierend auf der vorliegenden Bevölkerungsprognose. Treten die Annahmen der Hauptvariante aus der Bevölkerungsprognose ein, so stellt die vorliegende Wohnungsnachfrageprognose eine sehr verlässliche Basis für die zukünftige quantitative Nachfrage dar. So ist die Haushaltssituation der zukünftigen Bewohner für Cottbus verhältnismäßig gut vorherzusagen, weil die meisten Haushalte der Jahre bis 2040 schon heute gegründet sind und die Größen- und Altersstrukturen der Haushalte sich nicht abrupt ändern. Dasselbe gilt für die Wohnpräferenzen. Neben der langfristigen (= demografischen) Entwicklung wird die Wohnungsnachfrage mittelfristig auch durch die wirtschaftliche Situation der Haushalte geprägt. So ist es möglich, dass trotz zunehmender Bevölkerungszahl die Wohnungsnachfrage kurzfristig weniger ansteigt als prognostiziert (quantitative Abweichung) oder die Ein-/Zweifamilienhausnachfrage weniger schnell ansteigt als angenommen (qualitative Abweichung). Solche kurz- oder mittelfristigen

Einkommenseffekte spielen in der vorliegenden, auf 2040 fokussierten Prognose keine Rolle. Insofern sind die Prognosen als langfristige Entwicklungskorridore und nicht als punktgenaue Vorhersagen für jedes Einzeljahr zu verstehen. Dies gilt allein schon wegen des unbekanntenen und in der Fachdiskussion umstrittenen Ausmaßes des Ersatzbedarfs.

5. Soziale Wohnraumversorgung in Cottbus

Den Grad der Wohnraumversorgung zu bestimmen ist schwieriger als vielleicht zunächst zu erwarten ist. So reicht ein einfacher Vergleich der Zahl der Einwohner und Einwohnerinnen bzw. Haushalte und der Zahl der Wohnungen in einer Stadt meist nicht aus. Der Grund ist, dass eine Person nur dann Einwohner/in einer Stadt ist, wenn sie dort wohnt – also muss sie schon eine Wohnung haben. Technisch ausgedrückt wird bei einer Betrachtung der Zahl der Einwohner/innen bzw. Haushalte nur der Teil der Wohnungsnachfrage berücksichtigt, der bereits befriedigt ist. Haushalte, die gerne in Cottbus eine Wohnung hätten, aber keine haben (=„Überschussnachfrage“), bleiben unberücksichtigt. Im Ergebnis werden genau die Haushalte nicht berücksichtigt, die in der Schlange von Wohnungsbesichtigungen stehen. Dieses Problem ist nicht direkt lösbar, da die Zahl der Haushalte, die sicherlich, wahrscheinlich oder vielleicht in Cottbus wohnen wollen, unbekannt ist. Letztlich folgt aus dieser Argumentation auch, dass grundsätzlich die Zahl der Haushalte sowie die Zahl der in einem Jahr wohnungsnachfragenden Haushalte (vgl. Kapitel 3.2.3) niemals die Zahl der Wohnungen bzw. die Zahl der in einem Jahr angebotenen Wohnungen übersteigen kann, wenn abgesehen wird von Wohngemeinschaften.

Wenn allerdings die Zahl der Wohnungen die Zahl der Haushalte übersteigt, wenn also Wohnungen leer stehen, dann ist eine eindeutige Aussage möglich: der Wohnungsmarkt ist insgesamt entspannt. Dies ist in Cottbus der Fall. Die durch die Stadt erfasste Leerstandsquote lag 2019 bei 5,0 % (vgl. Abbildung 24) und damit deutlich über der üblicherweise angenommenen Fluktuationsreserve von 2 bis 3 %. Auch unter Berücksichtigung nur der marktaktiven, tatsächlich angebotenen Wohnungen verbleibt eine Leerstandsquote von 4,1 % (CBRE-empirica-Leerstandsquote).

Ein generelles Wohnraumversorgungsproblem besteht damit in Cottbus nicht. Dies aber bedeutet nicht zwingend, dass alle Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt sich unproblematisch mit angemessenem Wohnraum versorgen könnten. In diesem Kapitel wird daher die aktuelle Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum untersucht. Die Angemessenheit ist in Bezug auf Größe und Miethöhe (Mietbelastung) zu bewerten.

Wieder reicht es aber nicht aus, einfach den aktuellen Wohnungsbestand – unterschieden nach Wohnungsgröße und Miethöhe – mit der Zahl einkommensschwacher Haushalte zu vergleichen. Das Problem wäre dabei, dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass die für einen bestimmten Haushaltstyp angemessenen Wohnungstypen auch von diesen angemietet werden können. Vielmehr muss davon ausgegangen werden, dass sozial schwächere Haushalte mit sozialstärkeren Haushalten um eine Wohnung konkurrieren. So kann eine größere, günstige Wohnung nicht nur für einen großen einkommensschwachen Haushalt interessant sein, sondern auch für einen kaufkräftigeren, aber kleineren Haushalt. Eine 100 m² große Wohnung kann auch von einem Zwei-Personen-Haushalt nachgefragt werden.

Daher wird die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte indirekt untersucht, in dem analysiert wird, ob umziehende Haushalte eine Wohnung finden können. Verglichen wird daher die jährliche Nachfrage nach Neuanmietung einer Wohnung mit dem jährlichen Angebot. Dieser Ansatz wurde auch im aktuellen Stadtumbaukonzept von 2019 verfolgt.

5.1 Definitionen

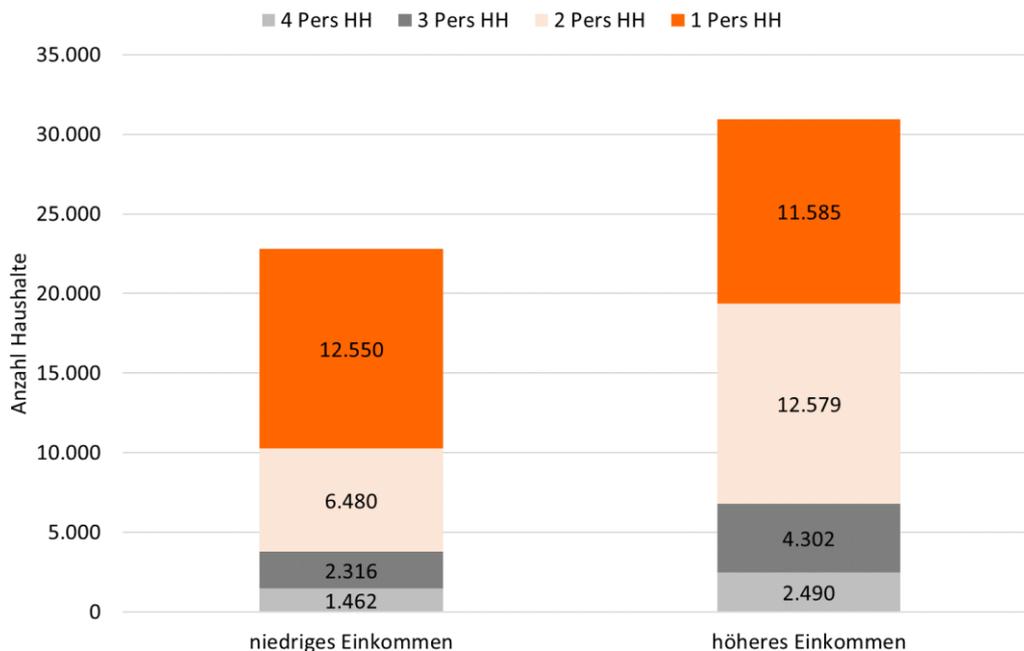
Für die folgende Analyse erfolgt die Definition einkommensschwacher Haushalte anhand des Einkommens der Haushalte, wobei unterschiedliche Haushaltsgrößen berücksichtigt werden müssen. Festzulegen ist ein Schwellenwert, unterhalb dessen ein Haushalt als sozial schwach gilt. Der Schwellenwert sollte dabei nicht zu niedrig angesetzt werden. So wären die Einkommensgrenzen des SGB II und IV ungeeignet, da bei diesen Haushalten die Kosten der Unterkunft (KdU) übernommen werden. Sofern die KdU-Höchstsätze angemessen sind, ergibt sich bei diesen Haushalten per Definition kein Wohnraumversorgungsproblem.³⁰ Entsprechendes gilt, wenn auch abgeschwächt, für die Haushalte, die wohngeldberechtigt sind.

Bei der Definition des Einkommensschwellenwertes folgen wir daher der üblichen Vorgehensweise der Sozialberichterstattung und definieren einkommensschwache Haushalte anhand ihres relativen Einkommens, d. h. anhand ihrer Position in der Einkommensverteilung. Als einkommensschwache Haushalte wird das untere Einkommensdrittel definiert, d. h. ein Drittel der Haushalte ist einkommensschwach. Der Bezugsrahmen kann dabei nicht eine einzelne Stadt sein, sondern muss ein größeres Gebiet umfassen, da sonst in jeder Stadt immer genau ein Drittel der Haushalte als sozial schwach gelten würde, unabhängig davon, ob eine Stadt insgesamt arm oder reich ist. Als Bezugsrahmen wurde hier das Land Brandenburg gewählt, sodass Einpersonenhaushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von unter 1.458 EUR als sozial schwach gelten. Für größere Haushalte wurde anhand von Äquivalenzgewichten³¹ zunächst das Äquivalenzeinkommen berechnet und dann die Einkommensschwelle angewandt. Ein Erwachsenenhaushalt mit zwei Personen gilt dann als sozial schwach, wenn das Haushaltsnettoeinkommen weniger als 2.187 EUR beträgt; ein Haushalt mit zwei Eltern und zwei Kindern unter 14 Jahren entsprechend bei 3.062 EUR.

Eine Primärerhebung der Einkommensverteilung in der Stadt Cottbus liegt nicht vor. Daher wurde als Datenbasis die empirica-Einkommensverteilungsschätzung verwendet, die auf Basis von sozioökonomischen Strukturmerkmalen der Einwohnerschaft und der Ergebnisse der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (Kreisergebnisse) Struktur und Niveau der Einkommensverteilung schätzt.

³⁰ Eine Überprüfung der KdU-Sätze ist nicht Bestandteil der vorliegenden Analyse.

³¹ OECD-Skala: 1. Person: 1,0; jede weitere Person über 14 Jahre: 0,5; jede weitere Person unter 14 Jahre: 0,3.

Abbildung 43: Haushaltsstruktur in Cottbus nach Größe und Einkommen, 2019

Quellen: Anzahl Haushalte (Fortschreibung empirica regio, Haushalte 2019) und Zensus, empirica Einkommensmodellierung nach Haushaltstypen (Basis: SOEPv36 & VGR) auf Kreisebene (2019) **empirica**

Demnach sind in Cottbus rd. 42 % der Haushalte sozial schwach, während in Brandenburg insgesamt 33 % der Haushalte definitionsgemäß als sozial schwach gelten. Der höchste Anteil einkommensschwacher Haushalte findet sich bei den Ein-Personen-Haushalten mit 52 %, der niedrigste bei den Zwei-Personen-Haushalten mit 34 %. Entsprechend sind 55 % aller einkommensschwachen Haushalte Ein-Personen-Haushalte und nur 6,4 % sind Haushalte mit vier oder mehr Personen.

Diese Dominanz der Ein-Personen-Haushalte ist – gerade in einer Universitätsstadt – nicht ungewöhnlich und auch eine Folge davon, dass die Zahl der Haushalte die Basis bildet. Wird statt auf die Haushalte auf die Personen in einkommensschwachen Haushalten abgestellt, so ist der Anteil einkommensschwacher Personen in Zwei-Personen-Haushalten mit 34 % am höchsten, gefolgt von Ein-Personen-Haushalten mit 33 %. In Haushalten mit vier und mehr Personen wohnen insgesamt 16 % aller Personen in einkommensschwachen Haushalten.

Medianeinkommen einkommensschwacher Haushalte

Da im folgendem die Mietbelastung zur Definition einer leistbaren Wohnung benötigt wird, ist für die Gruppe der einkommensschwachen Haushalte ein repräsentatives Einkommen zu bestimmen. Dies kann nicht der Einkommensschwellenwert (1.458 EUR) sein, da sich sonst die noch angemessene Mietbelastung anhand der einkommensreichsten unter den einkommensschwachen Haushalten bemessen würde. Als repräsentatives Einkommen wurde das Medianeinkommen der Gruppe verwendet, dies sind (zufällig) genau 1.000 EUR Nettoäquivalenzeinkommen. Es sei explizit darauf hingewiesen, dass per

Definition auch Haushalte mit einem niedrigeren Einkommen existieren, aber eine Berechnung des Wohnraumversorgungsgrades einkommensschwacher Haushalte kann nicht auf einzelne Haushalte Bezug nehmen, sondern muss sich der zu berücksichtigenden Gruppe gesamthaft nähern.

Angemessenheit einer Wohnung

Die Angemessenheit einer Wohnung kann nicht empirisch definiert werden, sondern muss rein normativ festgelegt werden. Sie bestimmt sich in zwei Dimensionen:

- Miethöhe und
- Größe.

Die Angemessenheit der Miethöhe wird über eine Obergrenze der Mietbelastung definiert. Kein Haushalt soll eine Mietbelastung von mehr als 30 % seines Nettoeinkommens für die Nettokaltmiete ausgeben müssen. Muss der Haushalt eine im Vergleich dazu zu teure Wohnung anmieten, so ist er nicht angemessen mit Wohnraum versorgt. In Kombination mit dem mittleren Einkommen der einkommensschwachen Haushalte (1.000 EUR Nettoäquivalenzeinkommen) ergibt sich damit eine Mietobergrenze für verschiedene Haushaltsgrößen:

- Ein-Personen-Haushalte: max. 300 EUR Nettokaltmiete,
- Zwei-Personen-Haushalte: max. 450 EUR Nettokaltmiete,
- Drei-Personen-Haushalte: max. 540 EUR Nettokaltmiete,
- Vier-Personen-Haushalte: max. 630 EUR Nettokaltmiete.

Die angemessene Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Förderrichtlinie des Landes Brandenburg. Folgende Wohnungen sind angemessen:

- Ein-Personen-Haushalt: kleiner 50 m²,
- Zwei-Personen-Haushalt: 50 – 65 m².
- Drei-Personen-Haushalt: 65 – 80 m².
- Vier-und-mehr-Personen-Haushalte: größer 80 m².

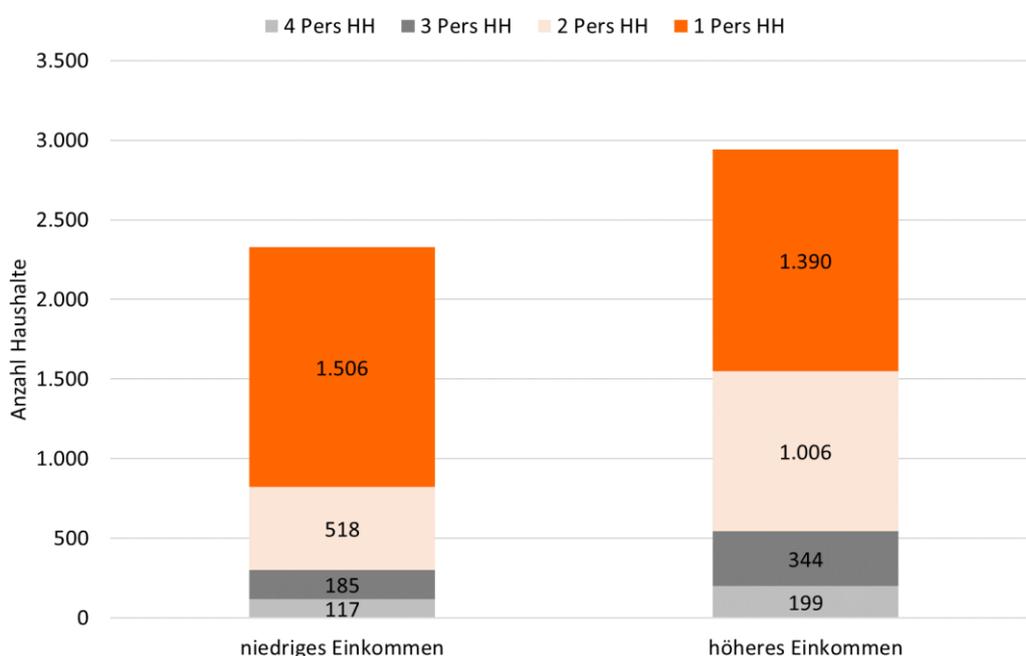
Eine zu große Wohnung (z. B. ein Ein-Personen-Haushalt mietet eine 60 m² große Wohnung an), ist dabei unkritisch für die Wohnraumversorgung. Nur wenn der Haushalt eine zu kleine Wohnung bezieht, dann ist er nicht angemessen mit Wohnraum versorgt. Daraus folgt auch, dass Ein-Personen-Haushalte keine zu kleine Wohnung anmieten können, sodass bei diesem Haushaltstyp die Angemessenheit nur über die Miete bestimmt wird.

5.2 Wohnungsnachfrage einkommensschwacher Haushalte

Die Wohnungsnachfrage einkommensschwacher Haushalte wird grundsätzlich geschätzt, indem die Zahl einkommensschwacher Haushalte mit deren Umzugshäufigkeit multipliziert wird.

Die Zahl einkommensschwacher Haushalte in Cottbus wurde in Kapitel 5.1 hergeleitet. Die Umzugshäufigkeit wurde aus dem Stadtumbaukonzept entnommen (Basis: Angaben der Wohnungswirtschaft) und beträgt 8 % p. a. für alle größeren Haushalte (ab zwei Personen). Für Ein-Personen-Haushalte wurden 12 % angesetzt.

Abbildung 44: Jährliche Wohnungsnachfrage in Cottbus nach Haushaltsgröße und Einkommen, 2019



Anmerkung: Wohnungsnachfrage = Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte

Quellen: Anzahl Haushalte (Fortreibung empirica regio, Haushalte 2019) und Zensus, empirica Einkommensmodellierung nach Haushaltstypen (Basis: SOEPv36 & VGR) auf Kreisebene (2019), Stadtumbaukonzept empirica

Demnach werden zur Wohnraumversorgung der umziehenden einkommensschwachen Haushalte jährlich rd. 2.500 Wohnungen benötigt, davon rd. 1.500 für Ein-Personen-Haushalte, gut 500 für Zwei-Personen-Haushalte, knapp 200 für Drei-Personen-Haushalte und gut 100 für große Haushalte mit vier und mehr Personen.

Der hohe Anteil (65 %) der benötigten kleinen Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte ist eine Folge des hohen Anteils der kleinen Haushalte, und die höhere Umzugshäufigkeit verstärkt nochmals den Eindruck, dass die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte vor allem eine Aufgabe der Versorgung kleiner Haushalte wäre. Es sei aber zum einen darauf hingewiesen, dass die reine Zahl der nachfragenden Haushalte noch nichts über den Schwierigkeitsgrad aussagt, denen sich diese Haushalte bei der Anmietung einer angemessenen Wohnung gegenübersehen. Zum zweiten darf nicht übersehen werden,

dass die Zahl der betroffenen Personen natürlich bei großen Haushalten größer ist als ihr Anteil an den Haushalten.

5.3 Wohnungsangebot in Cottbus

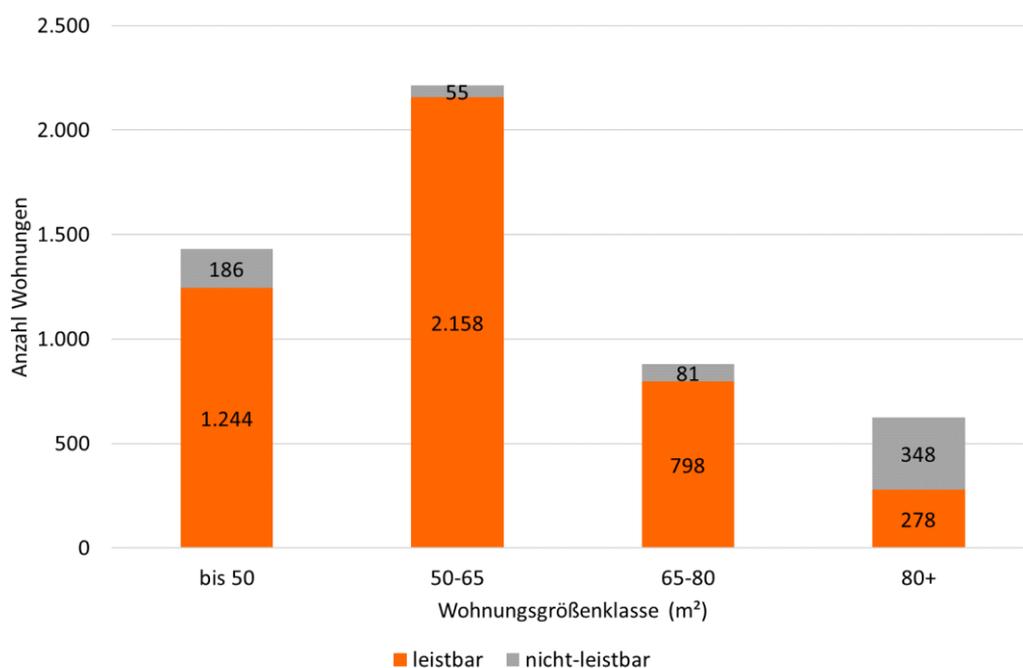
Zur Bestimmung des Wohnungsangebotes in Cottbus im Jahr 2020 wurden zwei Datenquellen verwendet:

- empirica-Marktdatenbank (Basis: Value AG): Diese enthält Mietinsetrate aus einer Vielzahl von öffentlichen Quellen, die professionell doppler-bereinigt wurden.³²
- Daten der Wohnungsunternehmen (GWC, eG Wohnen 1902), die uns die Wohnungsunternehmen zur Verfügung stellten.
- Die Daten der Wohnungsunternehmen wurden nicht doppelt berücksichtigt. Alle öffentlich inserierten Wohnungen der Wohnungsunternehmen wurden aus dem Angebotsdatensatz entfernt.

Es wurden knapp 1.500 kleine Wohnungen (<50 m²) erfasst. Das größte Angebot mit 2.200 bestand bei 50 bis 65 m² großen Wohnungen, während von großen Wohnungen (>80 m²) nur rd. 630 im Angebot waren.

Trotzdem kann nicht davon ausgegangen werden, dass das Angebot an Wohnungen vollständig erfasst wurde. Manche Wohnungen werden nie öffentlich angeboten, sondern „unter der Hand“ z. B. an Freunde vermittelt, sodass das Angebot unterschätzt wird. Insbesondere unter Studierenden dürfte der Anteil nicht öffentlich angebotener Wohnungen, WG-Zimmer etc. hoch sein, sodass die Untererfassung bei kleinen Wohnungen höher sein dürfte. Daraus folgt, dass für die weiteren Berechnungen nur die innere Struktur (Wohnungsgrößen, leistungsfähig/nicht-leistungsfähig) weiterverwendet werden kann.

³² Siehe für eine genaue Beschreibung des Datensatzes: <https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empirica-Preisdatenbank.pdf>

Abbildung 45: Wohnungsangebote Cottbus, 2020

* Die Unterscheidung leistungsfähig und nicht-leistungsfähig wurde für die jeweiligen Haushaltstypen vorgenommen: <50 m² für 1 Pers. HH, 50-65 m² für 2 Pers. HH, 65-80 m² für 3 Pers. HH, >80 m² für 4 Pers. HH

Quellen: empirica-Marktdatenbank, Daten der Wohnungsunternehmen, SOEPv36

empirica

Das gesamte erfasste Wohnungsangebot im Jahr 2020 wurde dann anhand des Mietpreises eingeteilt in günstig/teuer, unterschieden nach Wohnungsgröße (Definition: Kapitel 5.1). Das Ergebnis ist zunächst beeindruckend. Demnach sind z. B. 98 % aller Wohnungsangebote mit einer Wohnfläche zwischen 50 und 65 m² für einen einkommensschwachen Zwei-Personen-Haushalt leistungsfähig, d. h. er hat eine Mietbelastung von weniger als 30 % seines Nettoeinkommens. Auch bei Ein- und Drei-Personen-Haushalten ist der Anteil leistungsfähiger Wohnungen an allen Angeboten mit 87 % bzw. 91 % sehr hoch. Nur bei Vier-Personen-Haushalten ist der Anteil mit 44 % niedriger, aber weiterhin hoch.

5.4 Anmietungsstruktur günstiger Wohnungen

Ein großer Anteil an leistungsfähigen Wohnungen bedeutet aber noch nicht zwingend, dass die einkommensschwachen Haushalte diese auch anmieten können. Der Grund ist: Günstige Wohnungen können auch von sozial stärkeren Haushalten angemietet werden. Bei kleinen Wohnungen ist dies aber unproblematisch. Zum einen drängen vermutlich nur wenige größere sozialstarke Haushalte in kleine leistungsfähige Wohnungen, zum zweiten sind angesichts eines leistungsfähigen Anteils von rd. 90 % ausreichend leistungsfähige Wohnungen verfügbar. Es bleiben sozusagen noch genügend günstige Wohnungen übrig, nachdem sozial stärkere Haushalte zugegriffen haben.

Bei großen leistungsfähigen Wohnungen aber besteht das Problem, dass kleinere Haushalte auch gerne eine größere Wohnung anmieten. Große, einkommensschwache Haushalte stehen damit in Konkurrenz zu kleineren, eher sozial stärkeren Haushalten, sodass in keiner Weise davon ausgegangen werden kann, dass die vergleichsweise geringere Quote leistungsfähiger großer Wohnungen von 44 % (vgl.

Abbildung 45) auch von den großen, einkommensschwachen Haushalten angemietet werden kann.

Die größeren einkommensschwachen Haushalte müssen dann ausweichen. Sie können zum einen in eine zu teure Wohnung einziehen, d. h. eine Nettokaltmietenbelastung des Nettoeinkommens von über 30 % hinnehmen. Zum anderen können sie in eine für sie zu kleine Wohnung einziehen; oder sogar in eine zu kleine und gleichzeitig auch noch zu teure Wohnung.³³

Im Folgenden wird versucht, diese Ausweichbewegung empirisch zu untersuchen. Leider ist dies nicht unmittelbar möglich, da keine Datenquelle vorliegt, aus der hervorgeht, welche Wohnungen von Haushalten (unterschieden nach Haushaltsgröße und Einkommen) bezogen werden.

Im Stadtumbaukonzept wurden diese Ausweichbewegungen ebenfalls berücksichtigt und unter dem Stichwort der „Fehlbelegung“ behandelt. Als Datengrundlage wurden dabei die Werte des Zensus 2011 zugrunde gelegt. Dies aber ist, nicht nur aufgrund des lange zurückliegenden Erhebungszeitpunktes, nicht hilfreich. Aus dem Zensus 2011 kann nur ermittelt werden, welche Haushalte in welchen Wohnungen im Jahr 2011 gewohnt haben. Die Wohnungsstruktur der Bestandsbevölkerung unterscheidet sich aber erheblich von der Wohnungsstruktur der umziehenden Haushalte. Dass viele kleine Haushalte in großen Wohnungen wohnen, ist nicht auf einen sehr entspannten Wohnungsmarkt zurückzuführen, der es kleinen Haushalten erlauben würde, auf großen Flächen zu wohnen. Die Ursache ist vielmehr der sogenannte Remanenzeffekt: Eine Familie zieht in eine Wohnung, später ziehen die Kinder aus und nochmals später verstirbt ein Partner. Der verbleibende Partner wohnt dann zwar allein in einer großen Wohnung, aber er tritt auf dem Neuanmietungsmarkt nicht in Konkurrenz zu einer Familie. Anders ausgedrückt: Würde der verbleibende Partner umziehen, so würde er aller Wahrscheinlichkeit nach keine Familienwohnung, sondern eine kleinere Wohnung beziehen.

Hier soll sich den Ausweichbewegungen auf andere Weise empirisch genähert werden: Im sozioökonomischen Panel (SOEP) werden sowohl ein Umzug als auch die Wohnungsgröße und Wohnungsmiete der Zielwohnung sowie die Haushaltsgröße und das Haushaltseinkommen nach Einzug erfasst. Diese Angaben reichen grundsätzlich aus, um die Anmietungsstruktur der umziehenden Haushalte zu analysieren.

Problematisch ist allerdings, dass mit dem SOEP keine Auswertungen für Cottbus möglich sind. Die Fallzahlen sind viel zu gering, auch da nur wenige Haushalte pro Jahr umziehen. Um die Fallzahlen zu vergrößern, wurde daher die Datenbasis in zwei Richtungen erweitert. Zum einen wurden alle ostdeutschen Großstädte (ohne Berlin) betrachtet, zum anderen wurden alle SOEP-Erhebungswellen seit dem Jahr 2010 zusammengefasst.

Diese Erweiterung erscheint zunächst den lokalen Bezug wegzunehmen, insbesondere den Bezug zum Cottbuser Mietwohnungsmarkt des Jahres 2020. Dieser lokale Bezug kann allerdings in Teilen wieder zurückgewonnen werden, indem die Definition von leistbaren Wohnungen aus Cottbus 2020 übernommen werden. Konkret wird die Verteilung der Mieten der angemieteten Wohnungen der Befragten an die Angebotsstruktur Cottbus angepasst, indem die in

³³ Tatsächlich existiert noch eine weitere Ausweichrichtung, die Lage. Einkommensschwache Haushalte auf Wohnungssuche können auch in schlechtere Lagen, z. B. an den Stadtrand oder sogar in das in der Regel noch günstigere Umland, ausweichen. Dies ist eine der Ursachen, warum in Stadtzentren der Familienanteil in aller Regel geringer ist.

Abbildung 45 ermittelten Quoten leistbarer Wohnungen übertragen werden. Damit basiert die Ausweichrichtung „zu teuer“ auf lokalen, aktuellen Daten. Für die Ausweichrichtung „zu klein“ hingegen besteht diese Möglichkeit nicht. Wir halten diese Vorgehensweise trotzdem für zielführend. Zwar enthält durch die Übertragung der Werte aller ostdeutscher Städte in den vergangenen zehn Jahren die Berechnung einen Schätzfehler. Aber zumindest die Richtung dieses Fehlers lässt sich bestimmen. Im Vergleich der ostdeutschen Großstädte (Potsdam, Dresden, Leipzig, Erfurt, Halle, Magdeburg, Rostock) ist der Wohnungsmarkt in Cottbus sicherlich weniger angespannt, sodass die Ausweichquoten vermutlich überschätzt sind. Gleiches gilt für den langen Betrachtungszeitraum. Auch hier gilt, dass der Wohnungsmarkt im Jahr 2020 in allen Großstädten angespannter war als in jedem Jahr zuvor, sodass wiederum die Ausweichquoten überschätzt werden. Im Ergebnis wird die angemessene Versorgung der einkommensschwachen Haushalte tendenziell schlechter dargestellt als sie tatsächlich ist. Wenn also ein Schätzfehler vorliegt, dann zumindest „in die richtige Richtung“.

Das Ergebnis der Berechnungen ist in der folgenden Fluss-Abbildung dargestellt. Diese ist wie folgt zu lesen: Auf der linken Seite sind alle einkommensschwachen Haushalte dargestellt, die im Jahr 2020 eine Wohnung in Cottbus bezogen haben, unterschieden nach Haushaltsgröße. Der hohe Anteil an Ein-Personen-Haushalten (58 %) ist nicht weiter überraschend, Ein-Personen-Haushalte sind nicht nur die häufigste Haushaltsgröße, sie ziehen auch häufiger um als größere Haushalte.

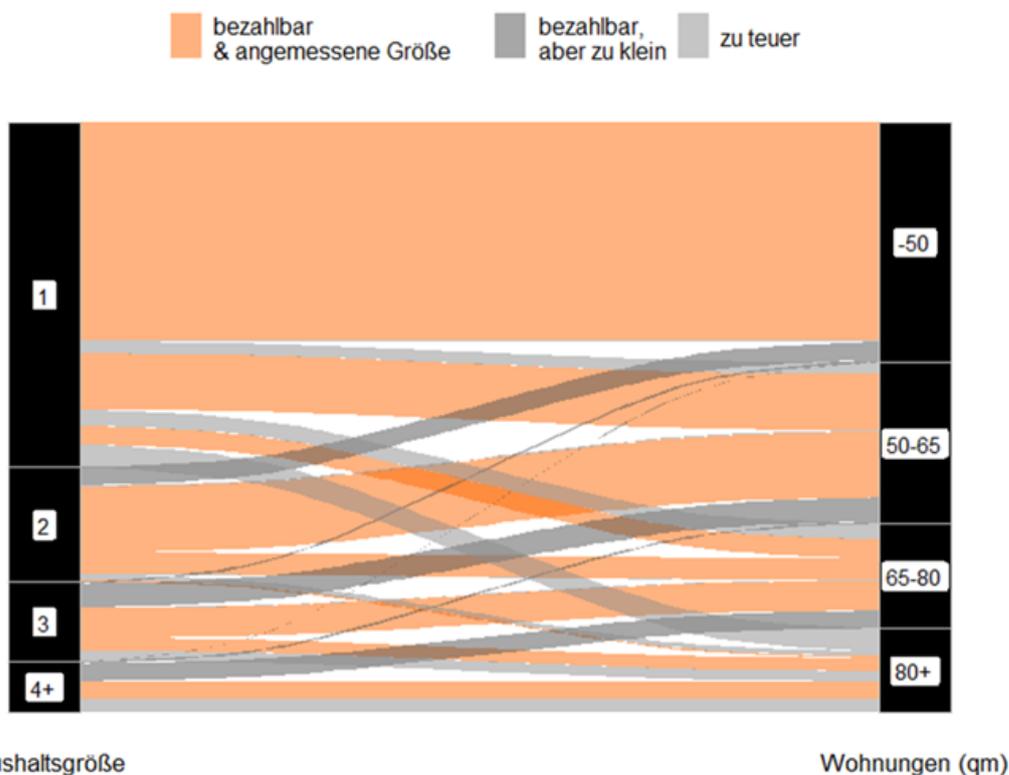
Auf der rechten Seite sind die Zielwohnungen der umziehenden Haushalte abgetragen. Jeder Fluss von rechts nach links zeigt damit, wo der entsprechende umziehende Haushalt eingezogen ist.

Die orangenen Flüsse sind dabei die Haushalte, die eine in Bezug auf Größe und Preis angemessene Wohnung bezogen haben. So sind 63 % der einkommensschwachen Ein-Personen-Haushalte in eine leistbare Wohnung mit weniger als 50 m² gezogen. Weitere 20 % der Ein-Personen-Haushalte sind in eine Wohnung mit 50 bis 65 m² gezogen, aber diese ist trotz ihrer Größe noch leistbar gewesen, d. h. die Gesamtmiete lag unter 300 EUR. Ein paar einkommensschwache Einpersonenhaushalte haben es sogar geschafft, eine leistbare Wohnung mit mehr als 65 m² zu beziehen. Der Bezug einer „zu großen“ Wohnung stellt aber kein Wohnraumversorgungsproblem dar, zu groß – aber trotzdem leistbar – ist unproblematisch.

Problematisch für die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte sind die grauen Flüsse. Die hellgrauen Flüsse zeigen die Ausweichreaktion in zu teure Wohnungen. Bemerkenswert ist dabei, dass praktisch keine Ein-Personen-Haushalte in zu teure, kleine Wohnungen ausgewichen sind – der Fluss ist zu schwach, als dass er ohne Lupe erkennbar wäre. Dies ist eine Folge des sehr hohen Angebotsanteils an leistbaren kleinen Wohnungen in Cottbus.

Die dunkelgrauen Flüsse zeigen die Ausweichreaktion in zu kleine Wohnungen. Definitionsgemäß können Ein-Personen-Haushalte nicht in zu kleine Wohnungen ausweichen, da alle Wohnungen unter 50 m² Größe angemessen sind. Erkennbar ist, dass in allen Haushaltsgrößen ein Teil der einkommensschwachen Haushalte auf kleinere Wohnungen ausweicht, wobei dies in aller Regel in die jeweils um eins niedrigere Haushaltsgrößenklasse erfolgt (z. B. Drei-Personen-Haushalt zieht in eine 50 bis 65 m² große Wohnung).

Abbildung 46: Anmietungsverhalten einkommensschwacher Haushalte bei Anmietung einer Wohnung



* Angemessene Wohnungen: <50 m² für 1 Pers. HH, 50-65 m² für 2 Pers. HH, 65-80 m² für 3 Pers. HH, >80 m² für 4 Pers. HH

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis empirica-Marktdatenbank (Datenbasis: Value AG), Daten der Wohnungsunternehmen, SOEPv36 empirica

Diese Art der Analyse des Wohnungsmarktes ist vorteilhaft, da sie sich auf die tatsächlichen, für die Wohnungssuchenden erlebbaren Knappheiten auf dem Wohnungsmarkt konzentriert und damit vor Fehlinterpretationen schützt.

So könnte bei einer zu einfachen Analyse zunächst der Eindruck entstehen, dass kleinere (einkommensschwache) Haushalte ein besonderes Wohnungsversorgungsproblem haben. Schließlich ist die Zahl der wohnungssuchenden kleinen Haushalte (linke Seite, Höhe Balken mit Ein-Personen-Haushalten) größer als die Zahl der angebotenen kostengünstigen kleinen Wohnungen (rechte Seite, Höhe Balken mit <50 m²).

Tatsächlich aber sind von 100 wohnungssuchenden, einkommensschwachen Ein-Personen-Haushalten zwar nur 63 % in leistbare, kleine Wohnungen gezogen, aber weitere 35 % konnten eine größere (>50 m²), aber trotzdem weiterhin leistbare Wohnung anmieten. Ein Wohnraumversorgungsproblem entsteht damit für die kleinen Haushalte nicht. Zu teure Wohnungen haben hingegen nur 2 % der wohnungssuchenden Ein-Personen-Haushalte angemietet.

Ganz anders ist das Bild bei den großen Haushalten von vier und mehr Personen. Nur 36 % der großen Haushalte ist es gelungen, eine leistbare Wohnung mit angemessener Wohnungsgröße anzumieten. 25 % mussten hingegen in eine zu teure Wohnung einziehen und weitere 37 % in eine zu kleine Wohnung.

Auch bei umziehenden einkommensschwachen Drei-Personen-Haushalten ist der Anteil, der eine zu kleine Wohnung anmieten musste, mit 33 % bereits hoch, der Anteil, der eine zu teure Wohnung anmieten musste, hingegen noch einstellig. Hier sei aber darauf hingewiesen, dass die Definition einer angemessenen Wohnungsgröße bei Drei-Personen-Haushalten (65 bis 80 m²), die aus der Förderrichtlinie für sozialen Wohnungsbau übernommen wurde, vermutlich bei einem Teil der Drei-Personen-Haushalte unangemessen ist. Ein Drei-Personen-Haushalt kann schließlich aus einem Paar mit einem Kind bestehen oder aus einer Alleinerziehenden mit zwei Kindern. Nach unserer Auffassung sollte der Alleinerziehenden eine größere Wohnung mit einem zusätzlichen Kinderzimmer zugebilligt werden. Würde diese Angemessenheitsgrenze zugrunde gelegt werden, würde der Anteil der Drei-Personen-Haushalte in zu kleinen Wohnungen größer ausfallen.

Tabelle 11: Anteil umziehender Haushalte, die eine angemessene Wohnung anmieten konnten, Cottbus 2020

Haushaltsgröße	leistbar + angemessen	zu teuer	zu klein	zu klein + zu teuer	Summe
1	98%	2%	-	-	100%
2	82%	2%	15%	1%	100%
3	59%	8%	33%	0%	100%
4+	36%	25%	37%	1%	100%

* zu kleine Wohnungen: <50 m² für 2 Pers. HH, <65 m² für 3 Pers. HH, <80 m² für 4 Pers. HH

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis empirica-Marktdatenbank (Datenbasis: Value AG), Daten der Wohnungsunternehmen, SOEPv36 **empirica**

Im Ergebnis zeigen die Berechnungen, dass in Cottbus trotz eines insgesamt entspannten Wohnungsmarktes durchaus ein gewisses Versorgungsproblem für einkommensschwache, größere Haushalte besteht. Dabei dürfte es sich in aller Regel um Haushalte mit Kindern (Familien bzw. Alleinerziehende) handeln, d. h. es fehlen große, familiengerechte Wohnungen für einkommensschwache Haushalte.

5.5 Abschätzung: Fehlende Wohnungen für einkommensschwache Haushalte

Im Folgenden soll nun versucht werden, die Zahl der fehlenden leistbaren Wohnungen für einkommensschwache Haushalte abzuschätzen.

Dabei reicht es nicht aus, schlicht die Nachfrage (vgl. Kapitel 5.2) und das Angebot an leistbaren Wohnungen (vgl. Kapitel 5.3) zu vergleichen. Die Ursache ist die Anmietungsstruktur („Fehlbelegung“), die dazu führt, dass Wohnungen von Haushalten bezogen werden, die für sie nicht angemessen in Bezug auf die Miete und die Größe sind. Diese „fehlbelegten“ Wohnungen stehen dann den Haushalten nicht mehr zur Verfügung, für die sie angemessen wären.

Auch im vorliegenden Stadtumbaukonzept wurden diese fehlbelegten Wohnungen berücksichtigt, allerdings aus dreierlei Gründen nicht in angemessener Weise.

Zum einen wurden Wohnungen, die fehlbelegt wurden, zwar richtigerweise vom Wohnungsangebot abgezogen. Unberücksichtigt bleibt dabei aber, dass dann auch auf der Wohnungsnachfrageseite ein Haushalt hätte abgezogen werden müssen, da der fehlbelegende Haushalt nunmehr eine Wohnung angemietet hat und dadurch nicht mehr als Nachfrager auftritt. In der Summe führte dies dazu, dass durch die Fehlbelegung das

Angebot an leistbaren Wohnungen von 3.010 auf 1.520 sank, gleichzeitig aber die Nachfrage nach leistbaren Wohnungen mit 1.450 konstant blieb, sodass aus einem Überschuss ein Defizit wurde (vgl. S. 77).

Zum zweiten wurde bei der Fehlbelegung nicht berücksichtigt, ob ein Haushalt eine „zu große“ oder eine zu kleine Wohnung bezog. Bezieht ein Haushalt eine „zu große“ Wohnung, so mag dies vielleicht unangemessen erscheinen, ist aber in Bezug auf die Wohnraumversorgung dieses Haushalts unproblematisch. Bezieht der Haushalt hingegen eine zu kleine Wohnung, so ist dies aus Sicht der sozialen Wohnraumversorgung ein Problem. Diese Nicht-Berücksichtigung der Fehlbelegungsrichtung führt dann im Stadtumbaukonzept unseres Erachtens zu einer falschen Interpretation der Ergebnisse. Im Stadtbaukonzept wird zunächst gezeigt, dass 25 % der kleinen Wohnungen von großen Haushalten bewohnt werden. Diese 910 fehlbelegten Wohnungen stehen dann den kleinen Haushalten nicht mehr zur Verfügung und werden daher vom Angebot kleiner Wohnungen abgezogen. Soweit ist dies schlüssig. Dadurch aber wird die Bilanz von Angebot und Nachfrage kleiner Wohnungen gebildet. Da diese Bilanz dann negativ ist, schlussfolgert der Bericht zum Stadtumbaukonzept auf ein Defizit kleiner Wohnungen in Höhe von 150 Wohnungen pro Jahr, während die Bilanz bei großen Wohnungen gerade noch ausgeglichen sei.

Nach unserer Auffassung ist dies anders zu interpretieren. Wenn große Haushalte in zu kleine Wohnungen ziehen, dann gehen wir davon aus, dass sie dies nicht freiwillig tun, sondern aufgrund mangelnden Angebots dazu genötigt werden. Daraus folgt unmittelbar, dass ein Defizit an großen Wohnungen besteht. Würden mehr große Wohnungen zur Verfügung stehen, müssten sich große Haushalte nicht in kleine Wohnungen zwingen. In einer Art Umzugskette stünden dann auch – wie dies die angegebenen Zahlen im Stadtumbaukonzept nahelegen – genügend kleine Wohnungen für kleine Haushalte zur Verfügung und es besteht gerade kein Defizit an kleinen Wohnungen.

Zum dritten wird bei der Fehlbelegung von Wohnungen nur die Größe der Wohnungen betrachtet, nicht aber die Miethöhe. Wie in Kapitel 5.4 ausgeführt, besteht auch eine „Fehlbelegung“ in Bezug auf die Miethöhe. Haushalte ziehen in zu teure Wohnungen, sodass ihre Mietbelastung über 30 % ihres Einkommens beträgt. Und (sozial starke) Haushalte ziehen in „zu günstige“ Wohnungen. Wieder ist die Richtung ausschlaggebend. Eine zu teure Wohnung ist problematisch. Eine „zu günstige“ Wohnung ist hingegen unproblematisch für den einziehenden Haushalt – aber möglicherweise nicht für die Wohnraumversorgung der einkommensschwachen Haushalte.

Die folgende Abschätzung der fehlenden Zahl leistbarer Wohnungen für einkommensschwache Haushalte versucht nun, diese Faktoren zu berücksichtigen. Dies allerdings ist komplex, da die Wechselwirkungen, die „Umzugsketten“ betrachtet werden müssen. Das wichtigste Beispiel ist dabei: Wenn genügend große, leistbare Wohnungen für einkommensschwache große Haushalte angeboten werden würden, dann müssten diese nicht in zu kleine Wohnungen ausweichen und dann ständen auch mehr kleine Wohnungen für kleine Haushalte zur Verfügung.

Zur Berücksichtigung dieser Umzugsketten – und zur Ableitung der Zahl fehlender Wohnungen – wurde daher die Nachfrage nach leistbaren Wohnungen laut Abbildung 44 „umverteilt“ in für sie angemessene Wohnungen, indem die in Abbildung 46 gezeigten „Flüsse“ umgelenkt wurden.

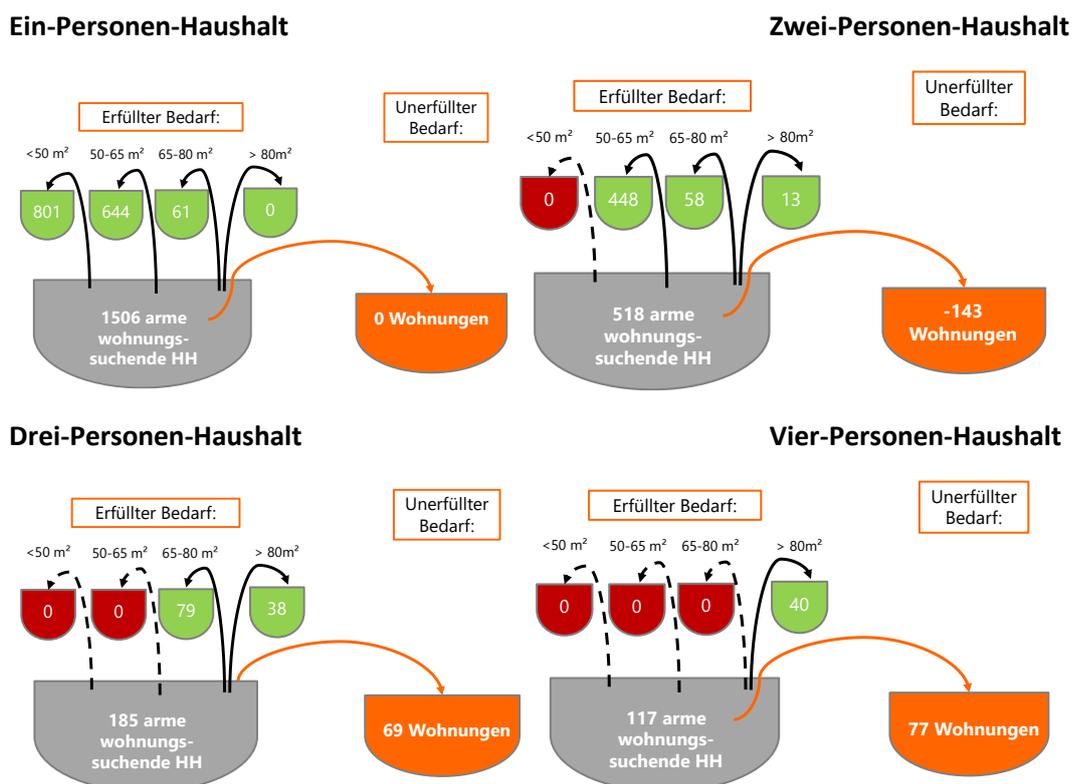
Dabei wurde von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Einkommensstärkere Haushalte werden nicht umverteilt, sondern beziehen im gleichen Umfang günstige/große Wohnungen wie bislang.
- Einkommensschwächere Haushalte in zu kleinen Wohnungen werden in angemessene Wohnungen umverteilt (und fragen dann keine zu kleinen Wohnungen mehr nach). Einkommensschwächere Haushalte in „zu großen“ Wohnungen wurden hingegen nicht umverteilt, es sei denn, die große Wohnung war zu teuer.
- Einkommensschwächere Haushalte in zu teuren Wohnungen werden in günstige Wohnungen umverteilt.

Die so umverteilte Wohnungsnachfrage wurde dann mit der Angebotsstruktur (vgl. Kapitel 5.3) verglichen und daraus die Zahl der fehlenden, günstigen Wohnungen nach Wohnungsgrößen ermittelt. Nochmals sei darauf hingewiesen, dass der Vergleich der absoluten Angebotszahlen aufgrund von Untererfassungen nicht zielführend ist.

Das Ergebnis ist in den folgenden vier Abbildungen dargestellt, die auch die Logik der Berechnungen nochmals deutlich machen.

Abbildung 47: Wohnungsnachfrage nach Umverteilung; Ableitung des Wohnungsdefizites, Cottbus 2020



Quelle: SOEPv36; eigene Berechnung

empirica

Die rd. 1.500 einkommensschwachen Ein-Personen-Haushalte, die jährlich eine Wohnung suchen, haben zum Teil (644 Haushalte > 50 m², 61 Haushalte >65 m²) größere Wohnungen beziehen können. Gut die Hälfte der einkommensschwachen Ein-Personen-Haushalte könnte – wenn die größeren Haushalte keine kleineren Wohnungen mehr beziehen müssten – hinreichend mit angemessenen Wohnungen versorgt werden.

Die gut 500 einkommensschwachen Zwei-Personen-Haushalte, die jährlich eine Wohnung suchen, konnten schon bislang in Teilen in größeren Wohnungen unterkommen. Dank der nun nicht mehr in diese Wohnungen einziehenden größeren Haushalte stehen ausreichend viele angemessene Wohnungen zur Verfügung, um auch die bislang in zu kleinen Wohnungen wohnenden Zwei-Personen-Haushalte aufzunehmen. Tatsächlich besteht sogar ein jährliches Überschussangebot von gut 140 Wohnungen zwischen 50 und 65 m².

Anders sieht es bei den Haushalten mit drei und mehr als vier Personen aus. Angemessen versorgt werden können derzeit nur 79 + 68 = 117 der 185 Drei-Personen-Haushalte (62 %). Bei den Haushalten mit vier oder mehr Personen sind es sogar nur 40 der 117 (34 %). Zwar sind mit 798 günstigen 65-80 m² Wohnungen bzw. 278 günstigen >80 m² Wohnungen mehr Wohnungen im Angebot, als benötigt werden. Diese aber werden bezogen von kleineren und einkommensstärkeren Haushalten, sodass 38 % bzw. 66 % in zu kleine Wohnungen ausweichen mussten. Insgesamt fehlen daher jährlich rd. 70 65 bis 80 m² große Wohnungen bzw. 80 Wohnungen mit mehr als 80 m², die von den größeren Haushalten bezogen werden könnten. Knappheiten – wenn auch insgesamt nur leichte – bestehen damit auf dem Cottbuser Wohnungsmarkt bei größeren, günstigen Wohnungen für einkommensschwächere Familien. Kleinere, günstige Wohnungen sind bzw. wären dann hingegen in ausreichender Menge verfügbar.

Dieses Ergebnis deckt sich auch mit den Leerstandsdaten der GWC. Demnach betrug die Leerstandsquote im ersten Quartal 2021 bei kleinen, günstigen Wohnungen knapp unter oder über 10 %, während sie bei größeren Wohnungen nur rd. 4 % betrug (vgl. Tabelle 1).

5.6 Zwischenfazit

Die hier durchgeführten Berechnungen zeigen, dass es zwar insgesamt keine quantitativen Versorgungsdefizite für einkommensschwache Haushalte in Cottbus gibt, es aber zu großen Unterschieden je nach Wohnungsgrößen kommt. Bei den Familienwohnungen gibt es, wenn auch noch keine echten Knappheiten, so aber doch zumindest nur geringe Überhänge. Diese liegen kaum oberhalb der Fluktuationsreserve. Die Analysen mögen auf den ersten Blick zu kompliziert wirken. Allerdings zeigen einfachere Analysen – und auch die im Stadtumbaukonzept – dass sie zu Fehlinterpretationen führen können, wenn sie Ausweichbewegungen großer, einkommensschwächerer Haushalte in zu kleine Wohnungen als Defizit bei den kleinen anstelle bei den großen Wohnungen schlussfolgern. Dabei muss leider berücksichtigt werden, dass zusätzliche große, leistbare Wohnungen eben nicht nur dazu führen würden, dass größere Haushalte angemessen versorgt wären. Es muss dann auch berücksichtigt werden, dass ein nicht mehr notwendiges Ausweichen in zu kleine Wohnungen auch die Nachfrage nach kleinen Wohnungen reduziert und damit dort die Lage entspannt.

6. Weitere Wohnungsmarktsegmente

6.1 Wohnungen für Studierende

Angebot

In Cottbus gibt es ein vielfältiges und im deutschlandweiten Vergleich preisgünstiges Wohnungsangebot für Studierende (vgl. Tabelle 12):

Vielfältiges Wohnungsangebot für Studierende

- Das Studentenwerk Frankfurt (Oder) bietet an insgesamt vier Standorten in Cottbus 823 möblierte Ein-Zimmer-Apartments und 806 möblierte Zimmer in Wohngemeinschaften (Zwei- bis Fünf-Zimmer-Apartments) an. Die Wohnfläche liegt zwischen 20 und 54 m², die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete bei 230 und 265 EUR.
- Im Gästehaus der Uni-Service-GmbH gibt es 45 möblierte Einzelzimmer (14 bis 19 m²) für eine monatliche Bruttowarmmiete von 220 und 255 EUR.
- Zwei private Anbieter bieten weitere rd. 600 möblierte Apartments und Zimmer in ähnlichen Größen wie das Studentenwerk an, die monatliche Bruttowarmmiete für ein Zimmer oder Einzelapartment liegt zwischen 250 und 410 EUR.
- Damit gibt es in sieben bestehenden Wohnheimen insgesamt Plätze für mehr als ein Drittel aller an der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg (BTU) am Standort Cottbus eingeschriebenen Studierenden. Das ist im Brandenburger Vergleich der zweithöchste Wert hinter Senftenberg und auch im deutschlandweiten Vergleich eine sehr hohe Versorgungsquote.

Darüber hinaus gibt es in Cottbus zahlreiche Wohngemeinschaften, in denen unmöblierte und möblierte Zimmer angeboten werden. Der mittlere Angebotswarmmiete (Median) für ein unmöbliertes WG-Zimmer lag im Sommersemester 2021 bei 255 EUR.³⁴

Auch viele Angebote auf dem freien Wohnungsmarkt sind in Cottbus für studentische Haushalte finanzierbar. Die großen Wohnungsunternehmen haben zahlreiche Bestände im Umfeld des Zentralcampus und des Campus Sachsendorf der Universität und bieten diese auch aktiv Studierenden und Wohngemeinschaften an.

Nachfrage

An der BTU sind rd. 6.700 Studierende eingeschrieben, davon im Wintersemester 2020/21 rd. 5.600 am Standort Cottbus.³⁵ Jedes Jahr nehmen etwa 1.000 Studienanfänger und Studienanfängerinnen ihr Studium in Cottbus auf, mit aktuell leicht rückläufiger Tendenz. Aktuell sind in den Wohnheimen ausreichend Plätze verfügbar. Dabei ist davon auszugehen, dass sich vorübergehende Unterauslastungen durch die Corona-Pandemie bei Präsenzveranstaltungen wieder normalisieren.

Zahl der Studierenden leicht rückläufig

³⁴ empirica-Preisdatenbank: WG-Mieten Sommersemester 2021.

³⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Studierende an Hochschulen im Land Brandenburg. Wintersemester 2020/21. Teil 1: Übersicht.

Tabelle 12: Möblierte Wohnheime für Studierende in Cottbus

Stadtteil	Adresse	Anzahl Plätze	Whgs.größe (m ²)	Bruttowarmmiete	Objekt	Anbieter	Wohnungsschlüssel
Ströbitz	Prima Campus Karl-Marx-Straße 13	rd. 300	20-40	250 - 410		Prima Solar & Bau GmbH	1- bis 3-Raum-Appartments, Einzelzimmer
Ströbitz	T1 Campus Cottbus Jamlitzer Straße 9/10	313	rd. 20 - 43	285 Einzelap. 480 Doppelap.		Trefortis No. 1 GmbH und Co. KG	293x Einzelapartments 20x Doppelapartments
Ströbitz	Gästehaus der Uni-Service GmbH Papitzer Straße 4	45	14 - 19	220 - 255		Uni-Service GmbH	Einzelzimmer, Apartment auch möglich
Ströbitz	Universitätsstrasse 1-16	1.078	20 - 31	Ø 230		Studentenwerk Frankfurt (Oder)	408 Einzelapartments und 670 Einzelzimmer in Doppelapartments
Ströbitz	Erich-Weinert-Straße 3-6	299	21 - 31	Ø 247		Studentenwerk Frankfurt (Oder)	277 Einzelapartments und 22 Einzelzimmer in Doppel-/Vier-Raum-Apartments
Ströbitz	Potsdamer Straße 1-7	140	18 - 54	Ø 265		Studentenwerk Frankfurt (Oder)	138 Einzelapartments und 2 Einzelzimmer
Sachsendorf	Lipezker Straße 46	112	20 - 40	Ø 230		Studentenwerk Frankfurt (Oder)	Einzelzimmer in 2- bis 5-Raum-Wohnungen

Quelle: Eigene Erhebungen

empirica

6.2 Mittel- und höherpreisige Mietwohnungsangebote

Angebot

Zum mittel- und höherpreisigen Mietwohnungssegment zählen v. a. Mietwohnungen in sanierten Altbauten (Baujahr vor 1950), in Gebäuden ab Baujahr 1990 sowie hochwertig sanierte Plattenbauten. Typische Ausstattungsmerkmale sind u. a. Balkon, höherwertige Bodenbeläge, Fußbodenheizung und teilweise eine moderne Einbauküche. Für derartige Wohnungen werden meist Nettokaltmieten zwischen 8 und 10 EUR/m² Wohnfläche gezahlt, zum Teil liegen sie preislich darüber und erreichen in der Spitze etwa 11 EUR/m². Hochwertige Angebote machen nur einen sehr kleinen Teil der Angebote aus und sind beschränkt auf sehr beliebte Lagen wie das Stadtzentrum oder Alt-Schmellwitz.

Mittleres und oberes Mietsegment zwischen 8 und 10 EUR/m² Wohnfläche

Abbildung 48: Beispiele für sanierte Altbauten

Quelle: Eigene Aufnahmen

empirica

Im Neubau sind in Cottbus in den letzten fünf Jahren zahlreiche Neubauprojekte mit insgesamt rd. 500 neuen Mietwohnungen entstanden. Investoren sind sowohl die beiden großen Wohnungsunternehmen als auch private Investoren (vgl. Tabelle 13). Es handelt sich um kleine und mittelgroße Projekte mit bis zu 65 Wohneinheiten. Sie konzentrieren sich auf gut nachgefragte Lagen wie Mitte und eher zentrumsnahe Lagen in Ströbitz, Schmallwitz und der Spremberger Vorstadt. Die Wohnungen sind im Vergleich zum überwiegenden Bestand in Plattenbauten großzügiger geschnitten, mindestens barrierearm und in der Regel barrierefrei erreichbar. Die Nettokaltmieten liegen zwischen rd. 8 und 11 EUR/m² Wohnfläche nettokalt, in der Spitze auch darüber. Aufgrund ihrer überdurchschnittlichen Ausstattung sind die Neubauprojekte trotz der im Cottbuser Vergleich hohen Miete in der Regel schon vor Fertigstellung komplett vermietet.

Zahlreiche Neubauprojekte mit durchgehend guter Vermarktung

Für die Zukunft ist die Realisierung weiterer größerer und kleinerer Neubauprojekte absehbar. So plant die GWC beispielsweise rd. 120 neue Wohneinheiten an der Briesmannstraße und rd. 80 neue Wohnungen an der Marienstraße (ehemaliger Busbahnhof). Die eG Wohnen errichtet bis 2023 rd. 50 Wohnungen an der Ewald-Haase-Straße/Amalienstraße und plant u. a. 60 bis 80 Wohnungen an der Otto-Enke-Straße in Mitte und ein größeres Stadtquartier am Spreebogen.

Nachfrage

Nach Einschätzung der befragten Marktakteure gibt es in Cottbus eine stabile Nachfrage nach Mietwohnungen im mittleren und höherpreisigen Segment, die das vorhandene Angebot leicht übersteigt. Neubauten werden in der Regel gut vermarktet. Bei hochwertigen sanierten Altbauten kommt es durch das begrenzte Angebot regelmäßig zu längeren Suchzeiten und Wartelisten. Neben Cottbuser Haushalten mit mittlerer oder höherer Zahlungsfähigkeit fragen derartige Wohnungen auch berufsbedingt nach Cottbus Zuziehende nach. Eine weitere wichtige Nachfragegruppe sind ältere Haushalte, die ihr Eigenheim in Cottbus oder im Umland verkaufen und eine barrierefreie Wohnung mit modernem Standard anmieten.

Stabile Nachfrage im mittleren und höheren Segment

Tabelle 13: Ausgewählte Neubauprojekte mit Mietwohnungen

Nr.	Stadtteil	Projekt/ Adresse	Fertig- stellung	Anzahl WE	Whgs. größe (m²)	Nettokalt- miete in €/m² Whfl.	Objekt	Anbieter
1	Mitte	Franz-Mehring-Straße 62	2020	30 + 5 Apart- ments	z.B. 70 - 121	z.B. 9,1 - 9,6		eG Wohnen 1902
2	Mitte	Wernerstraße 26	2021	11	42 - 137	z.B. 11,0		Unicorn Immo Invest GmbH
3	Mitte	Alte Brauerei Bürgerstraße	2021	35	58 - 130	n.k.A.		Immo-Pool Spreewald
4	Mitte	Marienstraße 5	2020	17	z.B. 83 - 95	z.B. 8,5		LHG GmbH
5	Mitte	Am Spreeufer 2a/b / Mühlenstraße 29/30	2019	55	z.B. 61 - 97	z.B. 10,0 - 11,0 Penthouse: 15,0		Alpha Objekt- verwaltung
6	Mitte	Bahnhofsstraße 37-38	2015	36	50 - 100	7,0 - 10,0		GWC GmbH
7	Ströbitz	Lausitzer Straße / August-Bebel-Straße	2018	48	z.B. 62 - 120	8,5 - 11,1		Privat
8	Schmellwitz	Sielower Landstraße 93- 100	2021	48	64 - 101	k.A.		eG Wohnen 1902
9	Schmellwitz	Sielower Straße 23 und 26	2019	20	59 - 102	k.A.		eG Wohnen 1902
10	Schmellwitz	Pestalozzistraße 1-2/ Seminarstraße 41	2018	29	60 - 103	z.B. 9,8 - 10,5		eG Wohnen 1902
11	Schmellwitz	Marie-Noack-Haus Webschulallee 4 / Karlstraße 79	2019	20	z.B. 38 - 111	z.B. 7,5 - 9,8		Kreuzkirchen- gemeinde Cottbus
12	Sandow	Sonnenhäuser Kahrener Straße 14 und 15	2019	14	z.B. 53- 132	10,5 (warm)		eG Wohnen 1902

13	Spremberger Vorstadt	Philipp-Melanchton-Straße 1-3	2020	24	81	k.A.		eG Wohnen 1902
14	Spremberger Vorstadt	Lutherstraße 2	2018	14	z.B. 52 - 114	z.B. 7,0 - 9,0		UBG Immobilienmanagement
15	Spremberger Vorstadt	Senftenberger Straße 21	2018	16	60 - 110	8,5 - 10,1		GWC GmbH
16	Spremberger Vorstadt	Ottilienstraße 7-10	2018	40	58 - 102	z.B. 8,0 - 8,5		eG Wohnen 1902
17	Spremberger Vorstadt	Bautzener Straße 138/139	2017	20	60 - 109	7,9 - 8,2		eG Wohnen 1902
18	Madlow	Vom-Stein-Straße 1/2	2020	21 ETW	z.B. 86 - 98	z.B. 10,0 - 10,5		Sparkasse Spree-Neiße

Quelle: Eigene Erhebungen

empirica

Abbildung 49: Beispiele für neu gebaute Objekte mit Mietwohnungen



Neubau der eG Wohnen mit großzügigen privaten und halböffentlichen Freiflächen in Alt-Schmellwitz



Energieautarker Neubau der eg Wohnen in Sandow



Neubau der GWC am Hauptbahnhof



Neubau am Spreeufer

Quelle: Eigene Aufnahmen

empirica

6.3 Eigentumswohnungen

Angebot

Ausgehend von Informationen des Gutachterausschusses wurden in Cottbus im Zeitraum 2015 bis 2020 jährlich rd. 175 Eigentumswohnungen verkauft. Davon entfällt jeweils knapp ein Drittel der Kauffälle auf den Erstverkauf neu errichteter Eigentumswohnungen sowie auf den Wiederverkauf auf Eigentumswohnungen, die nach 1990 erbaut wurden. Die übrigen Kauffälle sind in Eigentumswohnungen umgewandelte Wohnungen in Alt- und Plattenbauten.

Im Vergleich zu den Mietwohnungen ist die Neubauaktivität bei Eigentumswohnungen merklich geringer: In Tabelle 14 sind acht Neubauprojekte mit insgesamt rd. 170 Eigentumswohnungen aus den vergangenen fünf Jahren dargestellt. Darunter befindet sich auch eine Baugruppe. Es handelt sich bei den neuen Objekten ausschließlich um kleine und mittelgroße Projekte mit sechs bis maximal 40 Wohneinheiten, überwiegend in zentralen Lagen und mit eher großzügigeren Grundrissen. Das Preisniveau der Projekte liegt größtenteils unter 3.000 EUR/m² und erreicht nur in einem aktuellen Projekt ein höheres Niveau. Der beim Gutachterausschuss erfasste durchschnittliche Kaufpreis für neu erbaute Eigentumswohnungen lag 2020 bei 2.545 EUR/m² Wohnfläche.

Rd. 175 ETW pro Jahr verkauft, davon 2/3 Bestand

Bautätigkeit im Segment geringer als bei Mietwohnungen

Nachfrage

Die Hauptnachfragegruppe für Eigentumswohnungen in Cottbus sind nach Erfahrung der Marktakteure mittelalte und ältere Paare und Singles ohne Kinder als Selbstnutzer, Kapitalanleger sowie in geringerem Maße auch Familien. Zur ersten Gruppe zählen u. a. Zuzügler aus anderen Regionen sowie vormalige Eigenheimbesitzer aus Cottbus und dem Umland, die nach dem Verkauf ihres Hauses eine barrierefreie Wohnung erwerben. Bei den Kapitalanlegern handelt es sich oft, aber nicht ausschließlich, um Cottbuser, ehemalige Cottbuser oder Menschen mit Bezug zur Stadt.

Mittelalte und ältere Haushalte ohne Kinder Hauptnachfrager

Tabelle 14: Neubauprojekte mit Eigentumswohnungen

Nr.	Stadtteil	Projekt/ Adresse	Fertig- stellung (ca.)	Anzahl WE (ca.)	Whgs. größe m ²	KP in €/m ² Whfl. (ca.)	Objekt	Anbieter
1	Mitte	Wohnpark im Theaterviertel Wernerstraße 1-3	2018	39	89 - 175	z.B. 2.000 - 2.450		BAUTEC Beteiligungsgesellschaft mbH
2	Mitte	Berliner Straße 137	2018	10	80 - 110	z.B. 2.000 - 2.180		Privat
3	Mitte	P 30 Petersilienstraße 30-33	2018	29	50 - 130	z.B. 2.370		ISAHR Hausbau
4	Ströbitz	Lausitzer Straße / August-Bebel-Straße	2018	32	62 - 88	2.560 - 2.580		Treuwert Projektgesellschaft mbH
5	Ströbitz	Geschwister-Scholl-Straße/Dahlitzer Straße	2018	6	z.B. 85-87	z.B. 2.140 - 2.500		ISAHR Hausbau
5	Ströbitz	Kolkwitzer Straße 2	2018	9	z.B. 78 - 133	z.B. 1.950 - 2.100		GH Handels- und Werbeagentur
6	Schmellwitz	Karlstr. 9	2016	9	z. B. 88	k.A.		Baugruppe
7	Madlow	Vom-Stein-Straße 1/2	2020	21	86 - 166	z.B. 2.300 - 2.680		Lausitzer Wohnbau
8	Saspow	Am Saspower Fließ Saspower Hauptstraße 33	2021	17	57-117	2.900 - 3.500		Quattrohaus GmbH & Co. KG

Quelle: Eigene Erhebungen

empirica

Abbildung 50: Beispiele für Projekte mit neu gebauten Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen im Stadtzentrum



Neubau in Mitte in Spreenähe



Projekt mit Eigentums- und Mietwohnungen in Ströbitz



Eigentumswohnungen in Madlow

Quelle: Eigene Aufnahmen

empirica.

6.4 Ein-/Zweifamilienhäuser**Angebot**

In Cottbus gab es 2019 rd. 12.500 Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern (21 % des gesamten Wohnungsbestandes). Ausgehend von Informationen des Gutachterausschusses werden jährlich gut 1 % des Bestandes bzw. rd. 150 bis 160 Eigenheime in Cottbus verkauft. Davon entfallen gut 75 % auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und das übrige Viertel auf Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Es handelt sich überwiegend um Bauten aus den 1920er/1930er Jahren und ab Baujahr 1990, sowie einige Häuser, die zwischen 1950 und 1990 errichtet wurden.

Neben dem Angebot von Bestandsgebäuden werden jährlich bis zu 90 Ein- und Zweifamilienhäuser überwiegend von Selbstnutzern neu errichtet. Häufig werden dabei eingeschossige Häuser im Bungalowstil errichtet, das gilt beispielsweise für die Waldparksiedlung in Gallinchen oder die Wohnsiedlung Waldblick in Groß Gaglow, teilweise aber auch für die Bebauung von Baulücken. Diese Häuser sind erfahrungsgemäß gerade bei einer älteren Klientel beliebt.

Rd. 1 % des Bestandes an EZFH werden jedes Jahr verkauft

Rd. 90 EZFH im Neubau p. a., überwiegend durch Selbstnutzer

Die Bautätigkeit von Eigenheimen in Cottbus findet aktuell überwiegend in Baulücken und kleineren Baugebieten statt. Es gibt lediglich zwei etwas größere Neubaugebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern, die fast vollständig vermarktet und teilweise auch schon bebaut sind:

- Gallinchen Waldparksiedlung: rd. 70 Wohneinheiten, Grundstücke ab ca. 600 m², Vermarktung ab 2019. Aufgrund der hohen Nachfrage gab es im Laufe der Vermarktung eine Preissteigerung bis auf 95 EUR/m² Grundstücksfläche voll erschlossen. Einzelne Grundstücke wurden auch für Preise deutlich darüber angeboten.
- Schmellwitz Windmühlensiedlung: 25 Wohneinheiten, Vermarktung 2020 innerhalb von zwei Monaten. Die 500 bis 650 m² Grundstücke wurden für 170 bis 175 EUR/m² Grundstücksfläche verkauft, ein deutlich überdurchschnittlicher Preis für Cottbus (2020: durchschnittlich 89 EUR/m² Grundstücksfläche).

Der mittlere Verkaufspreis für ein neues Ein- und Zweifamilienhaus inklusive Grundstück in Cottbus lag laut Grundstücksmarktbericht bei knapp 350.000 EUR. Für Bestandshäuser lag der mittlere Verkaufspreis zwischen rd. 120.000 EUR für unsanierte Häuser mit Baujahr vor 1948 und rd. 330.000 EUR für sanierte Häuser der gleichen Baualtersklasse.

Abbildung 51: Einfamilienhäuser Neubau und Bestandssanierung



Neues Einfamilienhaus im Bungalowstil in Branitz



Neue Einfamilienhäuser in der Waldparksiedlung in Gallichehn



Bestandsgebäude in unterschiedlichen Saniierungsphasen in Schlichow



Einfamilienhaus im Bau in Willmersdorf

Quelle: Eigene Aufnahmen

empirica

Nachfrage

Die Hauptnachfragegruppe für Ein- und Zweifamilienhäuser sind Familien sowie jüngere und mittelalte Paare in der Familiengründungsphase. Neben bereits in Cottbus lebenden Haushalten fragen auch berufsbedingt Zuziehende sowie rückkehrende Haushalte aus den alten Bundesländern Ein- und Zweifamilienhäuser nach. Nach Einschätzung der befragten Marktteilnehmer ist die Nachfrage in diesem Segment deutlich höher als das Angebot, da sowohl die auf den Markt kommenden Bestandsobjekte als auch Baugrundstücke für den individuellen Hausbau vergleichsweise selten sind.

Nachfrage nach EZFH merklich höher als Angebot

6.5 Barrierearme und barrierefreie Wohnungen

Angebot

In der amtlichen Statistik werden barrierefreie Wohnungen nicht als solche erfasst. Daher gibt es weder in Cottbus noch in anderen Städten hierzu genaue Übersichten zum Angebot. Zudem gibt es keine einheitliche Definition zu Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut von Wohnungen. In der Fachwelt wird als barrierefrei i. d. R. die „DIN 18040 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen: Wohngebäude, Wohnungen“ als Orientierung zugrunde gelegt.³⁶ Hierbei wird unterschieden in barrierefrei nutzbare Wohnungen und solche, die barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind (rollstuhlgerecht). Es gibt eine Reihe von Wohnungen, die gemäß DIN nicht barrierefrei oder rollstuhlgerecht sind, aber aufgrund ihrer Lage und ihrer Ausstattung für Menschen mit Einschränkungen zahlreiche Erleichterungen bieten. Diese Wohnungen sind teilweise auch für Rollstuhlnutzer interessant, da die Wohnungen nach einer Wohnungsanpassung weitgehend barrierefrei nutzbar und erreichbar sind. Auch beim Neubau und vor allem bei Bestandssanierungen können aus technischen und/oder Kostengründen oft nicht alle Kriterien erreicht werden. Dennoch sind viele solcher Wohnungen für Menschen mit körperlichen Einschränkungen gut bewohnbar.

Keine einheitliche Definition von Barrierefreiheit/-armut

Der Neubau trägt dazu bei, dass das Angebot an barrierefreien Wohnungen größer wird. So gibt die Brandenburger Bauordnung in § 50 (1) vor, dass in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Anzahl der Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein muss. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, der Raum mit den technischen Voraussetzungen für den Einbau einer Küche und, soweit vorhanden, ein Freisitz, wie eine Terrasse, eine Loggia oder ein Balkon, barrierefrei sein. Analog zur Musterbauordnung gelten lt. § 2 (9) bauliche Anlagen als barrierefrei, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. Zudem müssen gemäß § 39 (4) Gebäude mit einer Höhe von mehr als 13 Metern mit Aufzügen ausgestattet werden.

Im Neubau hoher Anteil barrierearmer/-freier Wohnungen

In Cottbus gestaltet sich die Angebotssituation wie folgt:

³⁶ Die DIN 18040-2 bestimmt die Grundlagen für die barrierefreie Ausstattung von Wohnungen. Sie enthält umfangreiche Mindeststandards für die äußere und innere Gebäudeerschließung, Systeme für die kognitive Wahrnehmung (warnen, informieren, orientieren, leiten), Bedien- und Kommunikationselemente, die Ausstattung in Wohnungen sowie Freisitze.

Barrierearme Wohnungen (eingeschränkt barrierefrei nutzbar):

- Insgesamt sind rd. 400 Wohnungen der GWC barrierearm. Einzelne dieser Wohnungen werden für weniger als 4,6 EUR/m² Wohnfläche nettokalt zur Vermietung angeboten. Im Zuge geplanter Neubaumaßnahmen werden bis 2024 rd. 280 weitere mindestens barrierearme Wohnungen entstehen.
- Rund 1.500 Wohnungen der eG Wohnen sind barrierearm und befinden sich in Gebäuden mit einem Aufzug. Viele dieser Wohnungen sind allerdings nicht barrierefrei erreichbar, da der Aufzug nicht auf jeder Etage hält oder der Aufzug nur über Stufen erreichbar ist. Teilweise sind auch barrierefrei erreichbare Wohnungen dann aber innerhalb der Wohnung nicht barrierefrei nutzbar, da beispielsweise Küchen und Bäder zu schmal sind.

Rd. 1.900 barrierearme Wohnungen bei GWC und eG Wohnen

Barrierefrei nutzbare Wohnungen:

- Im Jahr 2020 hat die empirica-Preisdatenbank rd. 150 barrierefreie Mietwohnungsinserate in Cottbus erfasst. Das entspricht knapp 5 % aller inserierten Wohnungen, ein im Vergleich mit dem Land Brandenburg und Deutschland insgesamt leicht unterdurchschnittlicher Wert (jeweils rd. 6 %).
- Die mittlere Angebotsmiete (Median) dieser Wohnungen lag 2020 bei 7,2 EUR/m² Wohnfläche nettokalt und damit deutlich über der mittleren Angebotsmiete für alle Wohnungen (5,7 EUR/m²). Das höhere Preisniveau ergibt sich auch dadurch, dass sich ein Viertel aller angebotenen barrierefreien Wohnungen in Neubauten ab Baujahr 2015 befindet. In Plattenbauten werden barrierefreie Wohnungen im Mittel hingegen nicht teurer angeboten als nicht barrierefreie Wohnungen. Rd. 10 % der barrierefreien Wohnungen wurden für weniger als 5 EUR/m² Wohnfläche nettokalt angeboten, aber keine für weniger als 4,6 EUR/m² Wohnfläche (KdU-Satz der Stadt Cottbus, vgl. Kap. 2.2.3).
- Im Bestand von GWC und eG Wohnen beginnen die barrierefreien Wohnungen bei einer Neuvermietung ab einer Nettokaltmiete von rd. 4,7 EUR/m² Wohnfläche nettokalt.

Rd. 5 % der inserierten Wohnungen 2020 waren barrierefrei

Uneingeschränkt mit dem Rollstuhl benutzbare Wohnungen:

- Die GWC verfügt über 69 rollstuhlgerechte Wohnungen in ihrem Bestand. Hinzu kommen 193 rollstuhlgerechte Wohnungen, die nicht der DIN-Norm entsprechen.
- Die eG Wohnen verfügt über 100 rollstuhlgerechte Wohnungen, überwiegend im Neubau. Die meisten befinden sich in Mitte und in der Spremberger Vorstadt. Die Mieten liegen im Neubau zwischen 7,8 und 10,0 EUR/m² Wohnfläche nettokalt. Weitere kommen durch zukünftige Neubauten hinzu.
- Bei anderen Anbietern gibt es mindestens 17 weitere rollstuhlgerechte Wohnungen.³⁷

Mindestens rd. 190 rollstuhlgerechte Wohnungen in Cottbus

In begründeten Sonderfällen können die Wohnflächen gemäß den Kosten der Unterkunft (vgl. Kap. 2.2.3) um bis zu 15 m² erhöht werden.

³⁷ Quelle: <https://wohnen-im-alter-in-brandenburg.de>

Zusätzlich zu den o. g. barrierearmen, -freien oder rollstuhlgerechten Wohnungen gibt es barrierefreie Wohnungen für Ältere in Einrichtungen des Betreuten Wohnens/Service-Wohnens. Hierbei handelt es sich um altersgerechte Wohnformen in Kombination mit Dienstleistungen bis hin zur Pflege. Solche Wohnformen haben sich in den vergangenen gut 20 Jahren bundesweit stark verbreitet und sind auch in Cottbus zu finden. Die Bandbreite der Konzeptionen ist groß und reicht von barrierefreien Wohnanlagen mit einem integrierten ambulanten Pflegedienst oder einer Tagespflege bis hin zu Einrichtungen im Pflegeheimverbund. Auch Wohnungsunternehmen arbeiten in ihren Beständen mit entsprechenden Kooperationspartnern.

Nachfrage

Barrierearme und barrierefreie Wohnungen werden von Menschen jeden Alters mit Einschränkungen bei Mobilität, Sensorik, kognitiver Wahrnehmung und Ähnlichem nachgefragt. Derartige Einschränkungen nehmen allerdings mit dem Alter zu. Darüber hinaus bieten barrierearme und barrierefreie Wohnungen auch einen Komfortgewinn für Menschen ohne spezifische Anforderungen (sog. universelles Design).

Nachfrage durch Menschen jeden Alters

Die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen bei der GWC kann in den bestehenden Angeboten und durch kleinere Umbauten bedient werden, aber ggf. nicht sofort und nicht immer in der gewünschten Lage. Leerstände gibt es z. B. bei wenig geeigneten Lagen (z. B. weite Wege zu Nahversorgung oder Straßenbahn) oder spezifischen Defiziten (z. B. schwierige Mieterklientel). Weitgehend barrierefreie Wohnungen sind jedoch nur zu etwas höheren Mieten zu finden, sodass es für Haushalte mit geringen Renten und/oder Bezieher von Transferleistungen durchaus zu Versorgungsengpässen kommt. Das gilt vor allem für integrierte Lagen. Auch die Verfügbarkeit von KdU-fähigen Wohnungen schwankt im Zeitverlauf sehr.

GWC: Nachfrage prinzipiell bedienbar, aber ggf. nicht sofort und in der Wunschlage

Von den rollstuhlgerechten Wohnungen der eG und GWC stehen nur rd. 2 % leer, eine deutlich unterdurchschnittliche Quote. Auch bei den barrierearmen Wohnungen ist der Leerstand niedriger als im übrigen Bestand. Gleichzeitig konnten in der Vergangenheit einige rollstuhlgerechte Wohnungen nur schwer vermietet werden und wurden abgerissen, wenn andere Defizite wie ungeeignete Lagen hinzukamen. Ähnlich verhält es sich zum Teil bei eigens umgebauten Wohnungen, die nach einem Mieterwechsel oft nicht an Rollstuhlnutzer wiedervermietet werden konnten und lange leer standen. Vermietungsschwierigkeiten bei neu gebauten rollstuhltauglichen Wohnungen der GWC in der Vergangenheit können auf die dort höheren Preise zurückzuführen sein. In Einzelfällen fehlt es nach den Erfahrungen befragter Ansprechpartner vor Ort an größeren behindertengerechten Wohnungen für Familien mit pflegebedürftigem Kind. Auch hier ist die GWC unterstützend tätig.

Leerstände in rollstuhlgerechten und barrierearmen Wohnungen unterdurchschnittlich

6.6 Zwischenfazit

In Cottbus wurde in den vergangenen Jahren rege gebaut. Die meisten Investitionen gab es im Segment der mittel- und höherpreisigen Mietwohnungen. Dort gibt es ein vergleichsweise breites Angebot unterschiedlicher Bau- und Wohnungstypologien sowohl in sehr zentralen Lagen als auch in anderen attraktiven zentralen Lagen (z. B. Nähe zur Spree oder zu Grünanlagen). Die zügige Vermietung spiegelt die hohe Akzeptanz wider. Auch in den kommenden Jahren sind zahlreiche Projekte geplant. Bei den neu entstehenden Wohnungen wird, wie in der Vergangenheit, mit einer hohen Nachfrage zu rechnen sein.

Das liegt auch daran, dass eine typische Nachfragegruppe, mittelalte und ältere Ein- und Zwei-Personen-Haushalte, künftig mehr werden (vgl. Kapitel 4.2 und 4.3).

Das Segment der Eigentumswohnungen ist in Cottbus bisher vergleichsweise überschaubar und stark durch lokale und regionale Anbieter geprägt. Die realisierten Neubauprojekte wurden gut vermarktet. Allerdings werden Familien dort bisher kaum erreicht, obwohl familiengerechte Eigentumswohnungen eine ressourcensparende Alternative zum Einfamilienhaus darstellen könnten. Durch die im Zuge des Strukturwandels neu nach Cottbus Zuziehenden wird die Nachfrage nach Eigentumswohnungen künftig voraussichtlich nochmals etwas steigen (sowohl durch Selbstnutzer als auch durch Kapitalanleger).

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern übersteigt die Nachfrage in Cottbus aktuell das Angebot. Dies macht sich u. a. in deutlich steigenden Preisen für Baugrundstücke und Bestandobjekte fest. Als eine Folge ziehen Familien seit 2018 vermehrt ins nähere Cottbuser Umland (bis rd. 15 km Entfernung jenseits der Stadtgrenze), wo das Preisniveau niedriger ist. So hat die Stadt 2018 und 2019 im Saldo schätzungsweise jeweils rd. 40 Familien an das Umland verloren. Basierend auf der empirica-Wohnungsneubauprognose wird sich die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern künftig noch weiter erhöhen, sodass eine Angebotsausweitung erforderlich sein wird, um Angebote für alle Haushalte zu schaffen, die gerne in Cottbus leben möchten.

Barrierefreie Wohnungen werden schon heute stark nachgefragt. Aufgrund der Alterung der Cottbuser Bevölkerung wird der Bedarf an barrierefreiem und barrierearmem Wohnraum in den kommenden Jahren nochmals deutlich steigen. So erhöht sich die Zahl der Seniorenhaushalte (mindestens eine Person im Alter von 65 Jahren oder älter) in Cottbus bis 2040 um rd. 5.500 auf fast 22.000. Unter der Annahme, dass in 20 % bis 25 % dieser Haushalte mindestens ein mobilitätseingeschränktes Haushaltsmitglied lebt³⁸, wird es 2040 rd. 4.400 bis 5.500 Seniorenhaushalte mit einem Bedarf nach einer barrierefreien oder barrierearmen Wohnungen geben. Vor allem im preiswerten Segment wird hier eine Herausforderung liegen.

Das Angebot an möblierten Apartments und Zimmern für Studierende in Cottbus erscheint bei einem Versorgungsgrad von mehr als einem Drittel ausreichend, um die aktuelle Nachfrage zu decken. Auch bei unmöblierten kleinen und WG-geeigneten Wohnungen für Studierende gibt es in Cottbus aktuell ein ausreichendes Angebot, sodass in diesem Segment eine gute Wohnraumversorgung besteht. Vor dem Hintergrund der künftig tendenziell sinkenden Zahl von Studierenden und jungen Haushalten in der Stadt besteht in diesem Segment derzeit und auch in absehbarer Zeit kein Handlungsbedarf.

³⁸ Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.): Wohnen im Alter. Forschungen Heft 147. Studie des Kuratoriums Wohnen im Alter (KdA). Bonn (2011).

7. Wohnbauflächenpotenziale und Bilanzierung

7.1 Übersicht über vorhandene Flächenpotenziale

Gesamtstadt

Die Stadt Cottbus verfügt nach einer aktuellen Erhebung des Fachbereichs Stadtentwicklung über Wohnbaupotenzialflächen im Umfang von rd. 508 ha, auf denen mehr als 9.700 neue Wohneinheiten entstehen können. Davon entfallen nach jetzigem Stand rd. 2.900 Wohneinheiten auf neue Ein- und Zweifamilienhäuser und knapp 6.800 Wohneinheiten auf neue Mehrfamilienhäuser.

Flächenpotenziale für mehr als 9.700 neue Wohneinheiten, davon rd. 2.900 in EZFH

Hinsichtlich der zeitlichen Realisierbarkeit werden die Flächenpotenziale in drei Kategorien unterteilt (vgl. hierzu auch Karte 9 und Karte 10):

1. **Kurzfristig aktivierbare Potenziale**, die innerhalb von bis zu zwei Jahren realisiert werden können. Dazu zählen die meisten Potenzialflächen mit rechtskräftigem Bebauungsplan (bebaubar nach § 30 BauGB) sowie viele überwiegend kleinere Baulücken (bebaubar nach § 34 BauGB) innerhalb der bestehenden Bebauung in der Kernstadt und den ländlich geprägten Ortsteilen. Größere kurzfristig aktivierbare Potenzialflächen befinden sich beispielsweise auf Rückbauflächen in Neu-Schmellwitz. Insgesamt können rd. 2.000 neue Wohneinheiten auf kurzfristig realisierbaren Potenzialen entstehen.
2. **Mittelfristig aktivierbare Potenziale**, die innerhalb von drei bis fünf Jahren realisiert werden können. Dazu zählen neben baureifen Flächen mit höherem Entwicklungsaufwand vor allem Flächen, für die ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Auf mittelfristig realisierbaren Potenzialflächen können rd. 1.900 neue Wohneinheiten entstehen.
3. **Langfristig aktivierbare Potenziale**, die erst in mehr als fünf Jahren realisiert werden können. Hierbei handelt es sich überwiegend um eher größere Potenziale ohne Baurecht, für deren Aktivierung ein höherer Zeitaufwand notwendig ist. Dazu zählen u. a. mehrere größere Flächen am Nordring sowie Potenziale, die erst im Zuge der Entwicklung des Cottbuser Ostsees realisiert werden. Auf langfristig realisierbaren Potenzialflächen können rd. 5.650 neue Wohneinheiten entstehen.

Unterteilung in kurz-, mittel- und langfristig realisierbare Potenziale

Abbildung 52: Beispiele für Potenzialflächen in Cottbus



Alt-Schmellwitz, Baulücke
(kurzfristig aktivierbar)



Neu-Schmellwitz, Rückbaufläche
(kurzfristig aktivierbar)



Mitte, größere Baulücke
(mittelfristig aktivierbar)

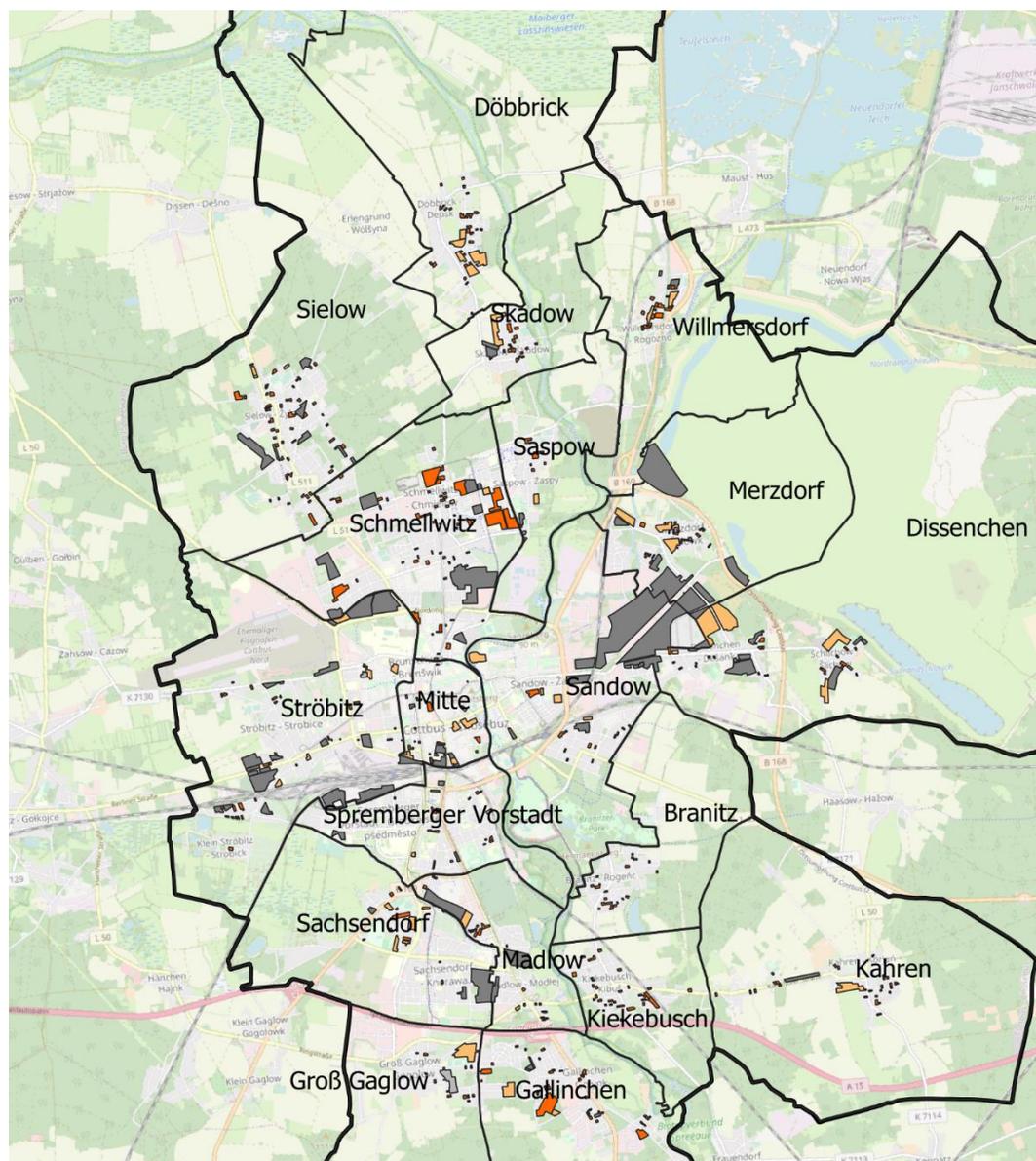


Ströbitz, Freifläche
(langfristig aktivierbar)

Quelle: Eigene Aufnahmen

empirica

Karte 9: Flächenpotenziale in Cottbus nach zeitlicher Realisierbarkeit



Wohnbaupotenziale in Cottbus

- | | |
|---------------------------------|-----------------------|
| Zeitliche Realisierbarkeit | □ Ortsteile |
| ■ kurzfristig (bis 2 Jahre) | ▬ Stadtgrenze Cottbus |
| ■ mittelfristig (3 bis 5 Jahre) | |
| ■ langfristig (> 5 Jahre) | |
| ■ keine Angabe | |

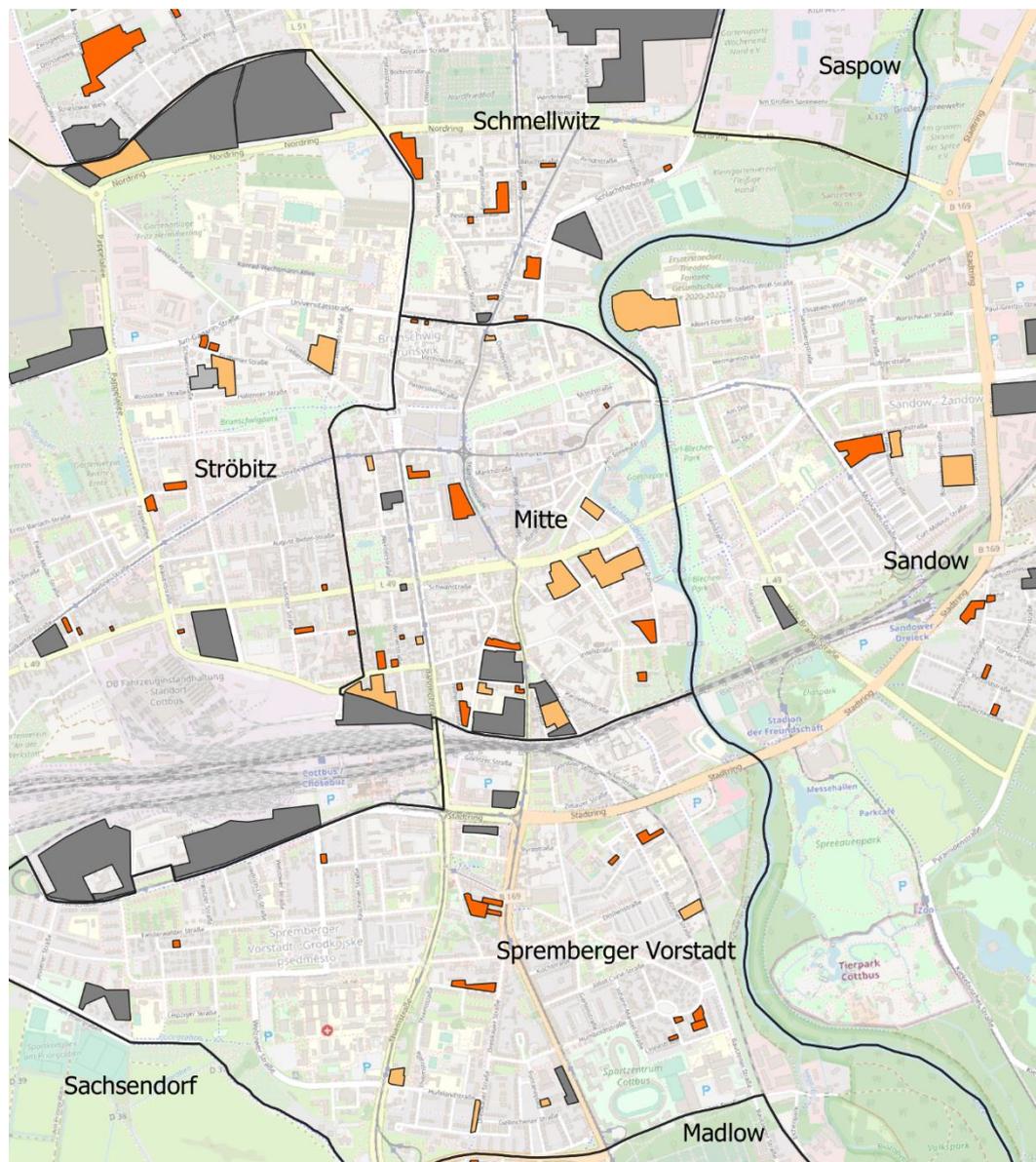
Datenquelle: Stadt Cottbus
 Kartenhintergrund: OpenStreetMap

www.empirica-institut.de

Quelle: Stadt Cottbus

empirica

Karte 10: Innerstädtische Flächenpotenziale nach zeitlicher Realisierbarkeit



Innerstädtische Wohnbaupotenziale

- | | |
|---------------------------------|-----------------------|
| Zeitliche Realisierbarkeit | □ Ortsteile |
| ■ kurzfristig (bis 2 Jahre) | ▬ Stadtgrenze Cottbus |
| ■ mittelfristig (3 bis 5 Jahre) | |
| ■ langfristig (> 5 Jahre) | |
| ■ keine Angabe | |

Datenquelle: Stadt Cottbus
Kartenhintergrund: OpenStreetMap

www.empirica-institut.de

Quelle: Stadt Cottbus

empirica

Ortsteile

In den zwölf ländlich geprägten Cottbuser Ortsteilen gibt es Potenzialflächen für rd. 3.370 Wohneinheiten. Davon kann die Hälfte (rd. 1.680 WE) in Mehrfamilienhäusern entstehen, wobei sich diese Potenziale fast ausschließlich in Dissenchen und Merzdorf befinden, wo im Zuge der Entwicklung des Ostsees auch Wohnangebote in höherer Dichte als bisher vorgesehen sind. In Dissenchen können so rd. 1.650 neue Wohnungen entstehen (davon >70 % im Geschoss), in Merzdorf rd. 660 (>60 % im Geschoss). In den übrigen ländlich geprägten Ortsteilen sind dagegen nur Potenzialflächen in geringerem Umfang und ganz überwiegend nur für Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden, sodass zwischen 30 (Brantitz) und rd. 250 (Sielow) neue Wohneinheiten entstehen können.

Große Potenziale in Dissenchen und Merzdorf im Rahmen Ostseeentwicklung

Abbildung 53: Beispiele für Potenzialflächen in ländlich geprägten Ortsteilen



Merzdorf, Merzdorfer Bahnhofstraße
(langfristiges Potenzial für MFH)



Merzdorf am Ostsee
(langfristiges Potenzial für MFH)



Gallinchen Grenzstraße
(mittelfristiges Potenzial für EZFH)



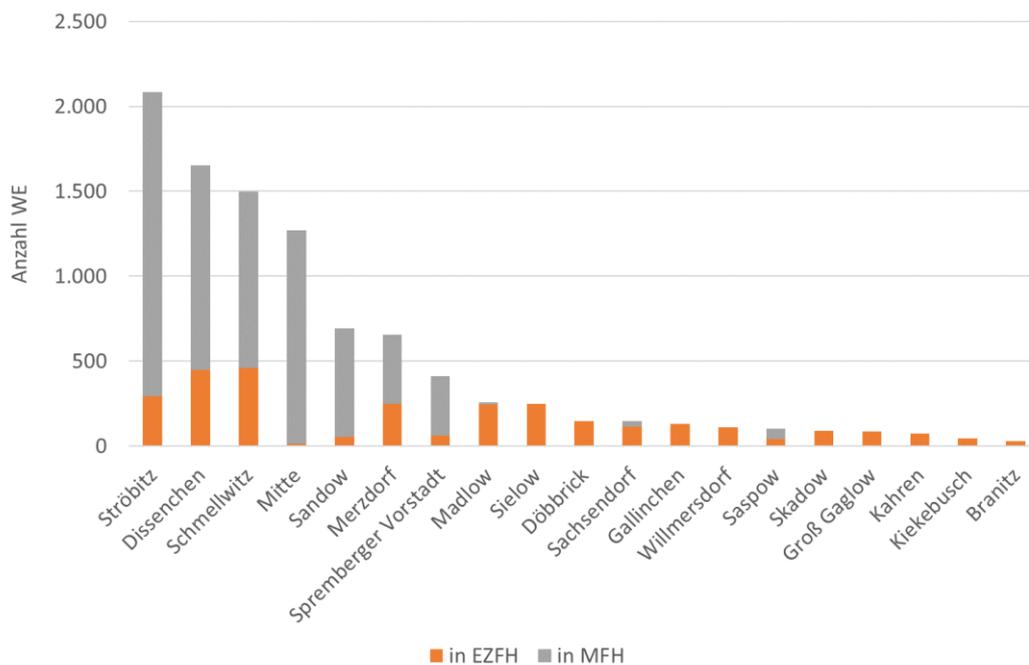
Skadow Schulstraße
(langfristiges Potenzial für EZFH)

Quelle: Eigene Aufnahmen

empirica

In den Ortsteilen der Kernstadt gibt es Potenzialflächen für rd. 6.360 neue Wohneinheiten, davon rd. 80 % in Mehrfamilienhäusern. Die meisten Wohnungen können in Ströbitz (rd. 2.080), Schmellwitz (rd. 1.500) und Mitte (rd. 1.270) entstehen.

Viele neue Wohnungen in Ströbitz, Schmellwitz und Mitte möglich

Abbildung 54: Realisierbare Wohneinheiten auf Potenzialflächen nach Gebäudetyp in den Ortsteilen

Quelle: Stadt Cottbus

empirica

7.2 Bilanzierung von Neubaubedarf und Wohnbaupotenzialen

Die städtische Bevölkerungsprognose liegt für die Gesamtstadt bis zum Jahr 2040 vor, für die Ortsteile allerdings nur bis zum Jahr 2030. Daher werden im Folgenden zunächst der Neubaubedarf bis zum Jahr 2030 und die innerhalb der kommenden fünf Jahre aktivierbaren Wohnbaupotenziale (kurz- und mittelfristige Potenziale) gegenübergestellt – sowohl für die Gesamtstadt als jeweils auch für alle Ortsteile. Danach erfolgte die Gegenüberstellung des Neubaubedarfs bis 2040 mit allen verfügbaren Wohnbauflächenpotenzialen für die Gesamtstadt.

Cottbus bis 2030

Basierend auf der empirica-Wohnungsneubauprognose für die mittlere Planungsvariante gemäß der städtischen Bevölkerungsprognose besteht im Zeitraum bis 2030 in Cottbus ein Bedarf von rd. 2.860 neuen Wohneinheiten, davon rd. 1.150 in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und rd. 1.710 in Mehrfamilienhäusern (MFH). Damit dieser Bedarf gedeckt werden kann, müssten in Cottbus pro Jahr 88 neue Wohnungen in EZFH und 132 Wohneinheiten in MFH entstehen. Die erforderliche Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau wurde im Zeitraum von 2015 bis 2019 deutlich übertroffen: Es entstanden pro Jahr durchschnittlich 161 neue Wohneinheiten in neuen Mehrfamilienhäusern, 82 neue Wohneinheiten durch Umbau im Bestand und zwei Wohneinheiten in Nichtwohngebäuden. Beim individuellen Wohnungsbau entsprach die Bautätigkeit dagegen mit jährlich 88 neuen Wohnungen im gleichen Zeitraum dem erforderlichen Umfang.

Bis 2030 Neubaunachfrage nach 2.860 Wohneinheiten, davon 1.150 in EZFH

Dem Wohnungsbedarf von rd. 2.860 Wohneinheiten bis 2030 stehen Flächenpotenziale für rd. 3.960 neue Wohneinheiten gegenüber, die kurz- und mittelfristig entstehen können. Bei den Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern übersteigt das Flächenangebot die Nachfrage um rd. 350 Einheiten, bei den Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern um rd. 760 Wohneinheiten. Hinzu kommt eine unbekannte Zahl von neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die durch Umbau im Bestand entstehen können. Auf gesamtstädtischer Ebene ist somit bis 2030 das Flächenangebot ausreichend, um die Wohnungsneubaunachfrage sowohl im individuellen als auch im Geschosswohnungsbau zu befriedigen.

Ausreichende kurz- und mittelfristig realisierbare Flächenpotenziale für EZFH und MFH

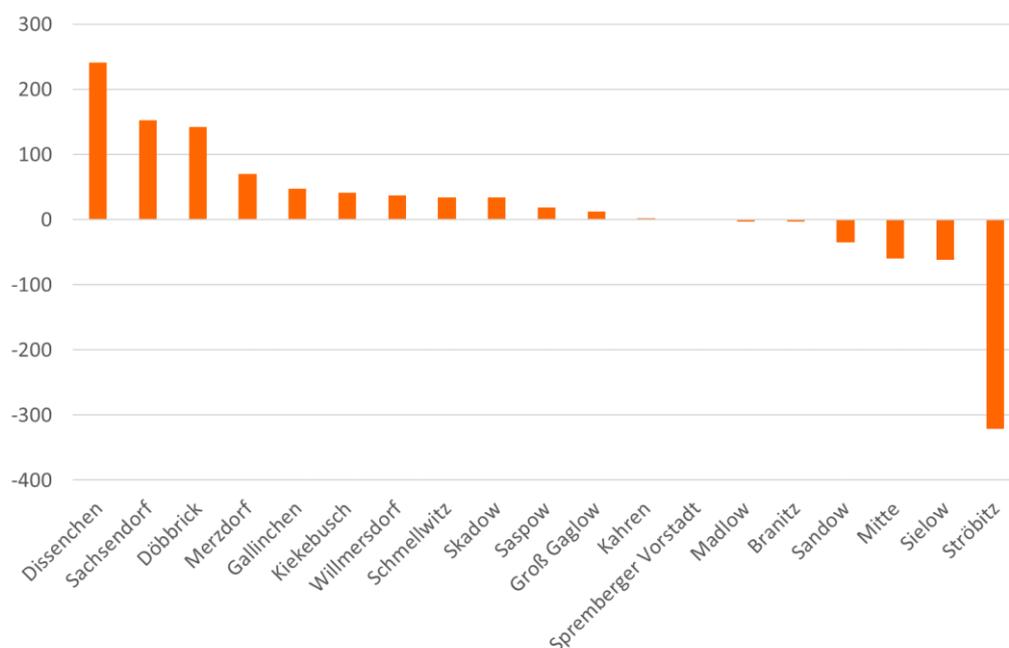
Ortsteile bis 2030

Kleinräumig gibt es allerdings einige Ortsteile mit einem Nachfrageüberhang, während in anderen das Flächenangebot deutlich größer als die vorausberechnete Wohnungsneubaunachfrage ist. Im Zeitraum bis 2030 übersteigt die Neubaunachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern das verfügbare kurz- und mittelfristige Flächenangebot in den städtisch geprägten Ortsteilen Mitte, Sandow und Ströbitz. Die Nachfrage nach individuellen Wohnangeboten kann sich in eher städtischen Lagen allerdings teilweise auch in einzufamilienhausähnlichen, das bedeutet vor allem in höchstem Maße familiengerechten Wohnformen im Geschosswohnungsbau niederschlagen.

EZFH-Nachfrageüberhang kann teils durch einzufamilienhausähnliche Wohnformen im Geschoss aufgefangen werden

Von den ländlich geprägten Ortsteilen weisen Sielow (-62 WE) und in geringem Maße auch Branitz (-3 WE) eine höhere Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern auf als Flächenpotenziale zur Verfügung stehen. Während in Sielow dieses Defizit ggf. durch eine schnellere Aktivierung der vorhandenen langfristigen Potenziale verringert werden kann, stehen in Branitz keine weiteren Potenziale zur Verfügung.

Abbildung 55: EZFH: Differenz zwischen Wohnbaupotenzialen und Wohnungsneubaunachfrage in den Ortsteilen (bis 2030)



Quelle: Stadt Cottbus

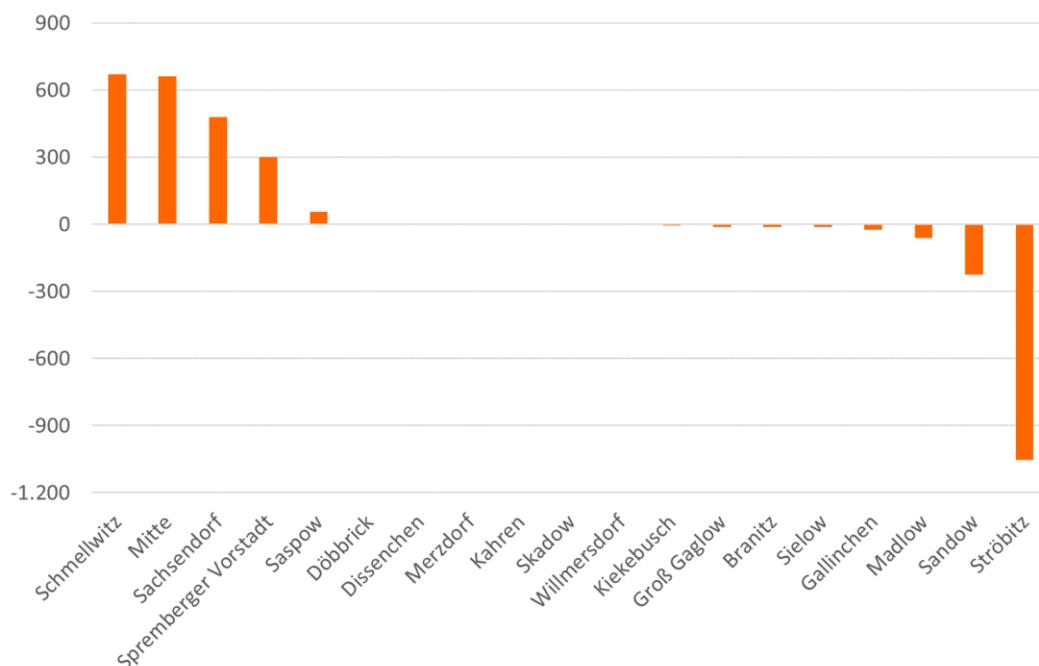
empirica

Bei den Mehrfamilienhäusern übersteigt im Zeitraum bis 2030 die Neubaunachfrage nach Wohnungen in Madlow (-61 WE), Sandow (-225 WE) und vor allem in Ströbitz (-1.052 WE) das verfügbare kurz- und mittelfristig aktivierbare Flächenangebot in nennenswertem Umfang. Die Neubaunachfrage nach städtischem Wohnen in Mehrfamilienhäusern bis 2030 kann nach unserer Einschätzung durch die Schaffung von Wohnraum im Bestand (z. B. Dachgeschossausbau), die schnellere Aktivierung von langfristigen Potenzialen, die Modernisierung von nicht mehr zeitgemäßen Beständen sowie die Angebotsüberhänge in den angrenzenden städtisch geprägten Ortsteilen Schmellwitz (rd. 670 WE), Mitte (rd. 660 WE), Sachsendorf (rd. 480 WE) und Spremberger Vorstadt (rd. 300 WE) aufgefangen werden.

Teilräumlicher MFH-Nachfrageüberhang kann z. T. in Nachbarortsteilen aufgefangen werden

Darüber hinaus erhöht sich durch den demografischen Wandel auch in einigen ländlich geprägten Ortsteilen (Gallinchen, Sielow, Branitz und Groß Gaglow) die Nachfrage nach Wohnangeboten für Ältere, die ggf. auch in kleinteiligen Mehrfamilienhäusern realisiert werden könnten.

Abbildung 56: MFH: Differenz zwischen Wohnbaupotenzialen und Wohnungsneubaunachfrage in den Ortsteilen (bis 2030)



Quelle: Stadt Cottbus

empirica

Cottbus bis 2040

Betrachtet man den Zeitraum bis 2040, so besteht basierend auf der empirica-Wohnungsneubauproggnose ein Bedarf von rd. 6.612 neue Wohneinheiten, davon 2.267 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 4.346 in Mehrfamilienhäusern (vgl. Kapitel 3.2.3). Der Bedarf im Zeitraum 2030 bis 2040 liegt mit rd. 3.750 Wohneinheiten höher als im Zeitraum 2017 bis 2030. Dies ergibt sich u. a. aus dem für den Zeitraum 2030 bis 2040 vorausgerechneten Bevölkerungszuwachs der städtischen Bevölkerungsprognose, der höher ist als im Zeitraum 2017 bis 2030. Zudem ist im Zeitraum 2030 bis 2040 das Haushaltswachstum aufgrund der fortschreitenden Haushaltsverkleinerung stärker als das

Bis 2040: Flächenangebot bei EZFH und MFH ausreichend für Neubaunachfrage

Bevölkerungswachstum: Bis 2040 ziehen unter anderem die Kinder der aktuell und vor kurzem gegründeten Familienhaushalte als junge Erwachsene aus. Sie gründen einen eigenen kleinen Haushalt (Ein-Personen-Haushalt), während sich die Familienhaushalte (Anzahl Personen pro Haushalt) verkleinern.

Diesem Wohnungsbedarf stehen Wohnbaupotenzialflächen gegenüber, auf denen rd. 9.700 neue Wohneinheiten entstehen können. Bei den Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt das Flächenangebot um rd. 660 Wohneinheiten höher als die Nachfrage. Bei den Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern übersteigt das Flächenangebot die Nachfrage um mehr als 2.400 Wohneinheiten (vgl. Tabelle 15). Hinzu kommt noch eine unbekannte Zahl von neuen Wohnungen, die durch Umbau im Bestand entstehen können.

Rein rechnerisch sind damit im Zeitraum bis 2040 in Cottbus ausreichende Flächenangebote für die vorausberechnete Wohnungsnachfrage vorhanden. Allerdings werden erfahrungsgemäß nicht alle vorhandenen und im FNP dargestellten Flächenpotenziale entwickelt, beispielsweise bei fehlendem Entwicklungs- oder Verwertungsinteresse des Eigentümers. Das gilt gleichermaßen für Baulücken, deren Aktivierbarkeit u. a. vom Verkaufsinteresse der Eigentümer abhängt, aber auch von sonstigen Faktoren wie der technischen Realisierbarkeit und einer ausreichenden Wirtschaftlichkeit.

Erfahrungsgemäß werden Potenziale aus FNP nicht voll ausgeschöpft

Tabelle 15: Flächenbilanzierung bis 2040 im Überblick

	Insgesamt (WE)	EZFH (WE)	MFH (WE)
Wohnungsneubaunachfrage	6.612	2.267	4.346
Vorhandene Flächenpotenziale	9.724	2.930	6.794
Differenz	3.111	663	2.448

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

empirica

7.3 Bilanzierung unter Berücksichtigung von Leerstand und Rückbau

Ausgehend von der empirica-Wohnungsneubauprognose für die mittlere Prognosevariante wäre nach rein quantitativen Gesichtspunkten stadtwweit kein weiterer Rückbau erforderlich: Einer prognostizierten Nachfrage nach rd. 4.350 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern bis 2040 stand im Jahr 2017 (Basisjahr der Prognose) ein Leerstand von 2.396 Wohnungen im gesamten Stadtgebiet gegenüber. Allerdings entsprechen die leerstehenden Wohnungen qualitativ oft nicht den aktuellen und künftigen Anforderungen der Wohnungsnachfrager und sind daher zumindest in Teilen und ohne größere Investitionen nicht zukunftsfähig. Das gilt insbesondere für Wohnungen und Gebäude, die schon heute überdurchschnittlich oft leer stehen. Dazu zählen beispielsweise Ein-Zimmer-Wohnungen (vgl. Kap. 2.2.1), Gebäude in wenig attraktiven Mikrolagen sowie insbesondere nicht sanierte Plattenbauten in Randlagen.

Quantitativ kein Rückbau erforderlich, aber Leerstände teils nicht mehr nachfragegerecht

Falls Wohnungen, die im Jahr 2017 leer standen, bereits heute oder im Zuge des vorausgerechneten Bevölkerungswachstums wieder vermietet werden konnten bzw. können, würde sich im Gegenzug die Neubaunachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern reduzieren. In welchem Umfang leerstehende Wohnungen tatsächlich in Anspruch genommen werden, ist von verschiedenen, schwer vorsehbaren Aspekten abhängig. Dazu zählen beispielsweise folgende Fragen:

- In welchem Umfang genügen Lage, Größe, Grundriss, Ausstattung und Modernisierungsstand der leerstehenden Wohnungen den Ansprüchen der künftigen Wohnungsnachfrager?
- Wie sind die im Zuge des Strukturwandels entstehenden neuen Arbeitsplätze in Cottbus vergütet und welche Zahlungsfähigkeit für Wohnraum haben die neu nach Cottbus ziehenden Menschen?
- Welche Strategie-, Rentabilitäts- und Investitionsentscheidungen treffen die Wohnungsanbieter, in deren Besitz sich die leerstehenden Wohnungen befinden? Über welche Zeiträume können leere Wohnungen „gehalten“ werden?

Eine Abschätzung ist daher mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Geht man pauschal davon aus, dass eine Größenordnung von gut einem Drittel der 2017 (Basis der Bevölkerungsprognose) leerstehenden rd. 2.400 Wohnungen, also 800 Wohnungen, aufgrund bestehender Lage- und Ausstattungsdefizite auch in den kommenden 20 Jahren nicht nachfragegerecht sind, stellen diese den Sockel eines Rückbaupotenzials dar. Dazu zählen beispielsweise nicht sanierte Gebäude mit überwiegend kleinen Wohnungen in Randlagen und sehr unattraktiven Mikrolagen, bereits leergezogene Gebäude oder Gebäude mit sehr hohem Investitionsbedarf und ruinöse Gebäude. Möglichst nicht zurückgebaut werden sollten hingegen Wohnungen in weniger stark besetzten Marktsegmenten. Dazu zählen v. a. solche mit einfachem Standard, aber in guter Lage, sowie große, preisgünstige Wohnungen für Familien (v. a. vier Zimmer, vgl. Kapitel 5.6). Gleiches gilt für noch nicht sanierte Altbauten – sofern eine Modernisierung mit rentablen Investitionen möglich ist.

Für die übrigen rd. 1.600 leerstehenden Wohnungen (2017) zeigt Tabelle 16 beispielhaft in drei Szenarien den Einfluss, den ihre Aktivierung auf die Wohnungsneubaunachfrage in Mehrfamilienhäusern bis 2040 hat:

- Szenario 1: Es werden keine leerstehenden Wohnungen in Anspruch genommen, die resultierende Neubaunachfrage nach rd. 4.350 Wohnungen im Mehrfamilienhausbau entspricht den Ergebnissen aus Kapitel 7.2. Der resultierende Leerstand entspricht ungefähr der Fluktuationsreserve.
- Szenario 2: Es wird die Hälfte der noch verbleibenden rd. 1.600 leerstehenden Wohnungen in Anspruch genommen. Die resultierende Neubaunachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern reduziert sich auf rd. 3.550.
- Szenario 3: Es werden alle verbleibenden rd. 1.600 leerstehenden Wohnungen in Anspruch wieder bewohnt. Die resultierende Neubaunachfrage nach Wohnungen im Geschoss reduziert sich auf 2.750.

Inanspruchnahme von Leerständen reduzierte Neubaunachfrage

Annahme: 1/3 des Leerstandes 2017 nicht mehr aktivierbar

Tabelle 16: Szenarien zur Inanspruchnahme von leerstehenden Wohnungen und Neubaubedarf bis 2040

	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3
Leerstehende WE im Jahr 2017	2.396	2.396	2.396
Zurückgebaute WE	800	800	800
Weiterhin leerstehende WE („Reserve“)	1.596	798	0
In Anspruch genommene WE	0	798	1.596
Resultierende Neubaunachfrage WE in MFH bis 2040	4.346	3.548	2.750

Hinweis: MFH = Mehrfamilienhäuser

Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Nach unserer Einschätzung ist Szenario 1 am plausibelsten, da die Leerstandsquote in Cottbus im Jahr 2017 mit rd. 4 % den niedrigsten Wert seit vielen Jahren erreicht hatte und nur noch wenig über der Fluktuationsreserve lag. Bei den damals leerstehenden Wohnungen dürfte es sich also um die Wohnungen mit den geringsten Objekt- und Lagequalitäten handeln, sodass eine Aktivierung dieser Bestände entweder vergleichsweise hohe Investitionskosten oder eine deutliche Anspannung des Wohnungsmarktes erfordern würde. Für das Eintreten der beiden anderen Szenarien wäre also eine sehr dynamische Entwicklung und das Eintreten der oberen Planungsvariante der städtischen Bevölkerungsprognose notwendig.

Durch die Wiederbebauung von Rückbauflächen durch Wohnungen mit zeitgemäßem Standard und in der Regel einer geringeren Dichte kann die Neuinanspruchnahme von Boden reduziert werden. Bei Erstellung des Konzepts bereits zurückgebaute Flächen und die Zahl der dort möglichen neuen Wohnungen sind in der Übersicht der Flächenpotenziale in Kapitel 7.1 bereits enthalten und fließen dementsprechend in die Flächenbilanzierung in Kapitel 7.2 ein. Für die 800 Wohnungen, deren Rückbau in diesem Kapitel angenommen wird, ist eine Wiederbebauung in geringerer Dichte (z. B. kleinteilige Mehrfamilienhäuser) denkbar, sofern es sich um attraktive Mikrolagen handelt.

7.4 Zwischenfazit

Cottbus verfügt über Wohnbaupotenzialflächen für mehr als 9.700 neue Wohnungen. Damit hat die Stadt auf gesamtstädtischer Ebene sowohl kurz- und mittelfristig bis 2030 als auch langfristig bis 2040 ausreichend Flächen, um die vorausberechnete Wohnungsneubaunachfrage erreichen zu können. Das gilt sowohl für den Neubaubedarf von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Flächenangebot übersteigt Nachfrage um 663 WE) als auch von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+2.448 WE).

Teilräumlich ist in einigen Ortsteilen der Neubaubedarf bis 2030 deutlich größer als das kurz- und mittelfristige Flächenangebot. Das gilt bei der Nachfrage nach Eigenheimen für

Mitte, Sandow, Ströbitz und Sielow. In den städtisch geprägten Ortsteilen kann diese Nachfrage teilweise durch familiengerechte Angebote im Geschoss bedient werden, in Sielow durch die schnellere Aktivierung langfristiger Flächenpotenziale. Bei Wohnungen im Geschoss übersteigt die Nachfrage bis 2030 in Madlow, Sandow und vor allem Ströbitz die kurz- und mittelfristig verfügbaren Flächenpotenziale. Hier bieten u. a. ein Ausweichen auf benachbarte Ortsteile und die Schaffung von Wohnraum im Bestand mögliche Optionen, um die Nachfrage in Cottbus bedienen zu können.

Theoretisch kann die künftig steigende Nachfrage nach Wohnungen im Geschoss auch zur Wiedervermietung von leerstehenden Wohnungen führen. Rein quantitativ ist aufgrund der hohen vorausgerechneten Neubaunachfrage auch kein Rückbau in Cottbus mehr erforderlich. Allerdings sind die bestehenden Leerstände oft nicht mehr nachfragegerecht. Für solche Wohnungen, für die auf dem Wohnungsmarkt zukünftig keine Akzeptanz mehr zu erwarten ist und Investitionen nicht sinnvoll sind, ist ein Rückbau sinnvoll. Gleichzeitig führt, solange es leerstehende Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gibt, zumindest theoretisch jede neue Wohnung zu einer leeren Wohnung im Bestand. In der Praxis trifft dies nicht ganz zu, weil z. B. auch Zuzügler von außerhalb oder ehemalige Eigenheimbewohner in den Neubau ziehen.

8. Exkurs: Das Instrument der Baulandmodelle

8.1 Ziele und Funktionsweise von Baulandmodellen

Ziele von Baulandmodellen

Baulandmodelle sind kommunalpolitische Instrumente der Bodenpolitik. Die Kommune nutzt ihre Planungshoheit, um die Baurechtschaffung an bestimmte Vorgaben für die Realisierung zu knüpfen. Baulandmodelle sind nicht im Baugesetzbuch geregelt. Ihre Ausgestaltung orientiert sich jeweils an den örtlichen Gegebenheiten. Mittlerweile existiert bundesweit eine Vielfalt unterschiedlicher Modelle. Für die vorliegende Untersuchung soll dieses Instrument für einen möglichen Einsatz in Cottbus geprüft werden.³⁹

Mit einem Baulandmodell können unterschiedliche Ziele verfolgt werden:

- **Soziale Ziele** betreffen die Verbesserung des Wohnungsangebots durch eine Wohnraumförderquote, also eine stadtweit einheitliche oder teilräumlich differenzierte Quote für den sozialen Wohnungsbau oder/und eine Wohnungsbauquote, also die Festlegung einer Quote für den Anteil des Wohnens.
- Daneben können mit einem Baulandmodell **ökonomische Ziele** verfolgt werden, u. a. durch die verbilligte Abgabe von Grundstücken und Bindungen für den geförderten Wohnungsbau sowie v. a. durch die Übernahme von verschiedenen Kosten durch die Planungsbegünstigten. Dazu gehören Planungskosten, Verfahrens- und Entwicklungskosten sowie Kosten für die soziale Infrastruktur.
- Auch können mit einem Baulandmodell **städtebauliche Ziele** verwirklicht werden, beispielsweise im Bereich der Baukultur über städtebauliche Wettbewerbe, Bauverpflichtungen o. Ä. oder im Bereich von städtebaulichen und Umweltstandards.

Soziale, ökonomische und/oder städtebauliche Ziele

Funktionsweise von Baulandmodellen

Baulandmodelle können grundsätzlich nur dort eingesetzt werden, wo Baurecht neu geschaffen/geändert werden muss und hierdurch ein Wertzuwachs entsteht. Sie werden über städtebauliche Verträge umgesetzt. Bei Flächen im Eigentum der Stadt kann sie auch die Vergabe (v. a. Konzeptvergabe) als Instrument nutzen. Da es die Umsetzung erleichtert und einen höheren Gestaltungsspielraum erlaubt, haben einige Städte im Rahmen von Baulandmodellen eine Zwischenerwerbsstrategie eingeführt.

Zielerreichung durch Baurechtschaffung mit Auflagen

Geht es darum, den Planungsbegünstigten an Kosten z. B. für die soziale Infrastruktur zu beteiligen, muss die Bodenwertsteigerung auch nach Abzug der Kosten einen ausreichenden Investitionsanreiz gewährleisten. Ähnlich verhält es sich mit Auflagen für einen Anteil geförderten Wohnungsbaus. Hier kommt hinzu, dass die Förderbedingungen eine Investition rentabel machen und/oder die Erlöse (Mieten oder Verkaufspreise) die Lücke in der Wirtschaftlichkeit bei geförderten Wohnungen decken müssen.

Wirtschaftlichkeit der Investition muss gewährleistet sein

³⁹ Vgl. Antrag der Fraktion „Die Linke“ an die Stadtverordnetenversammlung Nr. 008/19 „Schaffung von Voraussetzungen zur Sicherung bedarfsgerechter Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus“ vom 12. Februar 2019.

8.2 Erfahrungen aus drei Beispielen aus der Praxis

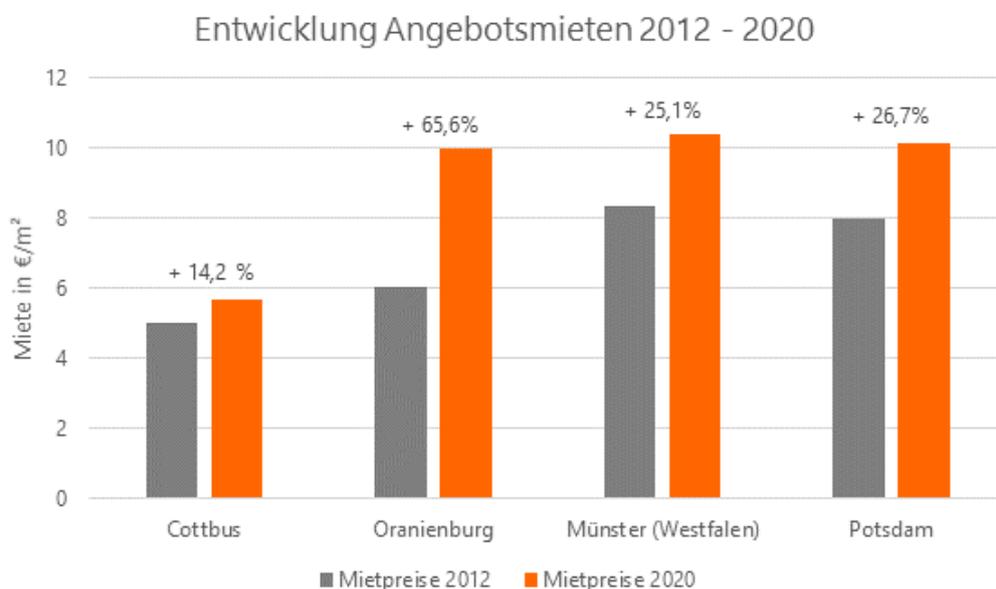
Rahmenbedingungen in drei Beispielstädten

Es wurden drei Vergleichsstädte untersucht, die bereits über ein Baulandmodell verfügen: Münster, Potsdam und Oranienburg. Das Modell in Münster ist seit vielen Jahren etabliert und gilt bundesweit vielen Kommunen als Vorbild. Potsdam befindet sich ebenfalls in der Umsetzung, aber noch in einer sehr frühen Phase, in der das Modell erprobt und weiterentwickelt wird. Oranienburg hingegen befindet sich derzeit in der Prüfungsphase eines geeigneten Modells.

Baulandmodelle in Münster, Potsdam und Oranienburg untersucht

Alle drei Städte wachsen stark (Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2019 in Münster +7,5 %, in Potsdam +14,4 % und in Oranienburg +8,4 %) und die Mieten sind dort in den vergangenen Jahren entsprechend stark gestiegen (vgl. Abbildung 57). Die Kaufpreise sind, wie meist, noch stärker gestiegen (2012 bis 2020 in Münster um 90,5 %, in Potsdam um 86,7 % und in Oranienburg um 141,3%). Die Bautätigkeit bezogen auf die Einwohneranzahl ist entsprechend hoch, wobei absolut betrachtet die Stadt Oranienburg leicht unter dem Cottbuser Niveau (vgl. Kap. 2.2.1) liegt. In allen drei Städten waren die o. g. Rahmenbedingungen ausschlaggebend für den Einsatz bzw. die aktuelle Prüfung eines Baulandmodells.

Abbildung 57: Mietenentwicklung der Beispielstädte für Baulandmodelle



Hinweis: sogenannter „Standardpreis“ für alle Baujahre: Dargestellt sind die durchschnittlichen, inserierten Angebotsmietpreise je Quadratmeter Wohnfläche. Standardpreise beschreiben das mittlere Segment (Median).

Quelle: empirica regio (VALUE Marktdatenbank)

empirica

Kernelemente der untersuchten Baulandmodelle und Erfahrungen

Die Stadt **Münster** unterscheidet die Verfahren zwischen Innen- und Außenbereich. Im Innenbereich handelt es sich im Regelfall um private Entwickler als Träger der Bauvorhaben. Sie sichern in städtebaulichen Verträgen zu, die wohnungspolitischen Vorgaben einzuhalten. Diese umfassen eine Quotenregelung bei Mehrfamilienhäusern mit 30 % öffentlich gefördertem Wohnraum und 30 % förderfähigem Wohnraum. Letzterer ist zwar freifinanziert, muss aber die kompakten Wohnungsgrößen der Wohnraumförderung und die Anforderungen an die Barrierefreiheit erfüllen. Bei Einfamilienhäusern müssen 30 % nach städtischen Kriterien vergeben werden. Im Außenbereich, wo die Grundstückspreise niedriger sind, müssen mindestens 50 % des Bruttobaulands im Rahmen eines Zwischenerwerbs an die Stadt veräußert werden, auf den übrigen Flächen kann der Investor – im Rahmen des aufzustellenden Planungsrechts - frei entscheiden, an wen er veräußert. Auf den dann städtischen Flächen errichtet die Stadt bei Mehrfamilienhäusern 60 % gefördert, bei Eigenheimen werden alle nach städtischen Kriterien, d. h. an bestimmte Einkommensgruppen und priorisiert nach sozialen Kriterien, verkauft. Auf diese Weise entstehen auch bei Außenbereichsgebieten immer mindestens 30 % sozialer Wohnungsbau im Bereich des Geschosswohnungsbaus. Sowohl im Innen- als auch im Außenbereich beteiligen sich die Investoren zusätzlich an den Kosten der Baulandentwicklung.

Etabliertes Modell in Münster

Im Grundsatz gilt das Modell flächendeckend in Münster. Ausnahmsweise kann mit einem Ratsbeschluss von der Förderquote abgewichen werden. Es gibt keine Berechnungsgrundlage, um detailliert zu überprüfen, ob der Investitionsanreiz groß genug ist. Melden Investoren Bedenken an, werden die Anforderungen für den Einzelfall überprüft. Aufgrund des regelmäßig hohen planungsbedingten Wertzuwachses ist dieser Fall bisher jedoch noch nicht eingetreten. Insgesamt ist die Stadt mit dem Modell zufrieden. Die Zweiteilung in Innen- und Außenbereich hat sich bewährt. Die sehr hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt führt zu Akzeptanz bei Eigentümern und Investoren und es gibt eine geeignete Wohnraumförderung des Landes. Als Änderung wurde beschlossen, in Zukunft Grundstücke für Geschosswohnungen im Regelfall in Erbbaurecht zu vergeben.

In **Potsdam** hat sich eine schrittweise Vorgehensweise bewährt. Im Jahr 2013, noch vor Wiedereinführung der Wohnraumförderung im Land, wurde zunächst die Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung verabschiedet. 2017 folgte die Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung (Potsdamer Baulandmodell) in der Landeshauptstadt mit dem zusätzlichen Ziel, in allen städtischen Bebauungsplanverfahren bis zu 20 % der neu ermöglichten Wohnfläche mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu errichten. Bei der ersten Fortschreibung 2019 hat die Stadt die Zielquote zur Wohnraumförderung auf 30 % erhöht und nach längerer politischer Diskussion die Angemessenheitsgrenze von maximal 2/3 der Bodenwertsteigerung beibehalten.

Schrittweise Anpassung des Potsdamer Modells

Es gibt zusätzlich zum geförderten Wohnungsbau nach Landesförderung auch die Möglichkeit, Bindungen im preisgedämpften Wohnungsbau zu schaffen. Der preisgedämpfte Wohnungsbau soll die Angebotslücke zwischen den höchstzulässigen Fördermieten (siehe Exkurs unten) und den freifinanzierten Mieten schließen. Es gibt dort keine Landesförderung, aber es gelten vergleichbare Anwendungsregelungen (Einkommensnachweise, Deckelung der Mietsteigerung, Belegungsrechte durch Kommune). Die Einstiegsmietten werden bedarfsgerecht gestaffelt für Haushalte mit Einkommen von bis zu 100 % über den Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein.

Im Einzelfall gibt es im gebundenen Wohnungsbau für Investoren die Möglichkeit, diese Verpflichtung nach fachlicher Prüfung über mittelbare Bindungen außerhalb des

Vorhabens nachzuweisen. Bereits von Beginn an findet eine regelmäßige Überprüfung der Berechnungsannahmen statt und es werden Möglichkeiten für Flächenabtretungen und einen kommunalen Zwischenerwerb geprüft.

Die Stadt Potsdam hat in ihrem Baulandmodell eine Priorisierungsregel eingeführt, die vorsieht, dass nach Berücksichtigung aller planungsbedingten Kosten zuerst die Kostenbeteiligung bei der sozialen Infrastruktur gesichert und nur bei weiteren Spielräumen in der Angemessenheitsprüfung der soziale Wohnungsbau umzusetzen ist. Da die Bodenwertsteigerung oft nicht ausreicht, um den vollen sozialen Wohnungsbau von den Planungsbegünstigten zu einzufordern, entfällt dieser oftmals oder muss in seinem Umfang reduziert werden. Zudem ist die Landeswohnungsbauförderung trotz etwas höherer Mietobergrenzen im Berliner Umland nach Einschätzung der Stadt nicht kostendeckend. Auf Investorensseite werden die Kostenbeteiligungen durchwegs akzeptiert, demgegenüber stößt die Auflage für die Realisierung von gebundenem Wohnungsbau v. a. bei Nicht-Bestandshaltern häufiger auf Ablehnung, wengleich die wachsende Verbreitung von Baulandmodellen zu steigender Akzeptanz führt.

Die Stadt **Oranienburg** hat das Münsteraner Modell (zunächst) weitestgehend übernommen und prüft derzeit die Anwendung. Die Rahmenbedingungen unterscheiden sich jedoch stark von denen in Münster. So hat das Land Brandenburg die Stadt Oranienburg nicht mehr als angespannten Wohnungsmarkt eingestuft und die Wohnraumförderung des Landes ist nur auf wenige Gebietskulissen begrenzt. Auch fehlt der Stadt gegenwärtig noch eine Datengrundlage zur Einschätzung des quantitativen Bedarfs an zusätzlichem günstigem Wohnraum, sodass ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bedarf und bürokratischem Aufwand für ein solches Modell noch nicht gesichert ist. Daneben haben sich rechtliche Unsicherheiten im Hinblick auf ein angedachtes Einheimischenmodell (Vergabekriterien der Stadt) ergeben. Auch geht aus der Evaluation der Folgekostenrichtlinie hervor, dass die Bodenwertsteigerungen nur in wenigen Fällen so hoch sind, dass sie zusätzliche Belastungen des Vorhabenträgers durch die Schaffung günstigen Wohnraums decken würden. Daher wird die Anpassung des Oranienburger Baulandmodells derzeit geprüft.

Derzeitige Prüfung einer möglichen Anpassung des Oranienburger Modells

Abbildung 58: Zentrale Aspekte ausgewählter Baulandmodelle

Münster	Potsdam	Oranienburg
<p>Kernelemente</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ziele: Folgekosten, sozialer Wohnungsbau ▪ Umsetzung: Städtebauliche Verträge, Zwischenerwerb <p>Stand</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sehr etabliertes Instrument ▪ Hohe Zustimmung <p>Fördernde & hemmende Faktoren</p> <ul style="list-style-type: none"> + Anhaltender hoher Nachfragedruck + Geeignete Wohnraumförderung + Differenz. Innen -/Außenbereich + Zwischenerwerb <p>Ausblick</p> <p>Verkauf zukünftig im Erbbaurecht</p>	<p>Kernelemente</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ziele: Folgekosten, sozialer Wohnungsbau, Besonderheit „preisgedämpfte Wohnungen“ ▪ Umsetzung: Städtebauliche Verträge <p>Stand</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensive und sukzessive Weiterentwicklung geringere Anzahl geförderter WE als erhofft <p>Fördernde & hemmende Faktoren</p> <ul style="list-style-type: none"> + Anhaltender hoher Nachfragedruck + Schrittweise Weiterentwicklung - Wohnraumförderung gering - Kompliziertes Verfahren durch Angemessenheitsprüfung - Bodenwertsteigerung nicht immer ausreichend <p>Ausblick</p> <p>Überlegungen zu Zwischenerwerb</p>	<p>Kernelemente</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ziele: Folgekosten, sozialer Wohnungsbau ▪ Umsetzung: Städtebauliche Verträge, Zwischenerwerb, Einheimischenmodell <p>Stand</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Neues Modell, derzeit Erprobungsphase <p>Fördernde & hemmende Faktoren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bodenwertsteigerung nicht ausreichend - Unstimmigkeit bzgl Bedarf nach sozialem Wohnungsbau - Einheimischenmodell rechtsunsicher <p>Ausblick</p> <p>Umsetzung auf dem Prüfstand, Bedarfsprüfung und Testprojekt laufen</p>

Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Auskunft der Städte

empirica

Voraussetzung für die Einführung eines Baulandmodells mit einem Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum ist eine geeignete Wohnraumförderung.

Im Land Brandenburg regelt das Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Brandenburgisches Wohnraumförderungsgesetz - BbgWoFG) vom 5. Juni 2019 „die Förderung des Wohnungsbaus und anderer Maßnahmen durch das Land zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum und bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum“ (§ 1 BbgWoFG). Im Berliner Umland gelten mit 5,50 bzw. 7,00 EUR/m² Wohnfläche nettokalt etwas höhere Mietobergrenzen als in Cottbus mit 4,90 bzw. 6,00 EUR/m² Wohnfläche nettokalt.⁴⁰

empirica hat im Folgenden beispielhaft berechnet, welchen Einfluss die Wohnraumförderung auf die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsneubau in Cottbus hätte:

Für die Herstellung von gefördertem Wohnraum gewährt das Land Brandenburg durch die ILB einen Zuschuss in Höhe von 350 EUR pro m² Wohnfläche bei einer Bindung von 25 Jahren. Das entspricht einem monatlichen Zuschuss von 1,17 EUR pro m² Wohnfläche. Dabei beläuft sich die zulässige Nettokaltmiete auf 4,90 bzw. 6,00 EUR pro m² Wohnfläche im Monat, woraus sich zzgl. des Zuschusses für die Investoren Einnahmen von monatlich 7,17 EUR pro m² Wohnfläche ergeben. Geht man für Cottbus beispielhaft von einer für die Investition erforderliche Nettokaltmiete i. H. v. 10 EUR/m² Wohnfläche im Monat aus, ergibt sich eine Differenz von monatlich 2,83 EUR pro m² Wohnfläche, die über Querfinanzierungen gedeckt werden muss (vgl. Tabelle 17).

Tabelle 17: Einfluss der Wohnraumförderung auf Miete (Schema)

Bestandteile Berechnung	Wert	Einheit	
ILB-Zuschuss	350	Euro	pro m ² Whfl.
Auflage	25	Jahre	Bindung
á	12	Monate	p.a. Bindung
entspricht	300	Monate	Gesamtbindung
entspricht Zuschuss i.H.v. (350/300)	1,17	Euro	pro m ² Whfl. monatlich
Zulässige Nettokaltmiete	6	Euro	pro m ² Whfl. monatlich
zzgl. Zuschuss	1,17	Euro	pro m ² Whfl. monatlich
Einnahme	7,17	Euro	pro m ² Whfl. monatlich
Für Investition erforderlich	10	Euro	Nettokaltmiete pro m ² Whfl. monatlich
Differenz zu Einnahme	2,83	Euro	Nettokaltmiete pro m ² Whfl. monatlich

Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

In der folgenden Tabelle ist die Querfinanzierung durch freifinanzierten Wohnungsbau berechnet, die erforderlich ist, um den hier gewählten (und in Baulandmodellen häufigen) Anteil von 30 % gefördertem Wohnungsbau finanzieren zu können. Die obere Berechnung legt die höhere Mietobergrenze für Cottbus i. H. v. 6 EUR/m² Wohnfläche nettokalt zzgl. Zuschuss zugrunde (s.o.). Die untere Berechnung legt die reguläre Mietobergrenze i. H. v.

Wirtschaftlichkeit
von gefördertem
Wohnraum

⁴⁰ Die höhere Mietobergrenze gilt für den Personenkreis, der die Einkommensgrenzen nach § 22 Absatz 2 bis 5 BbgWoFG in Verbindung mit § 1 BbgWoFEGV maximal um 20 Prozent überschreitet.

4,90 EUR/m² Wohnfläche nettokalt zzgl. Zuschuss zugrunde (vgl. Tabelle 18). Im Ergebnis würde sich in Cottbus bei der höheren Mietobergrenze (oberer Tabellenabschnitt) eine erforderliche Nettokaltmiete in den 70 % freifinanzierten Wohnungen i. H. v. 11,21/m² Wohnfläche ergeben. Bei der niedrigeren Mietobergrenze müsste diese 11,69 /m² Wohnfläche betragen.

Tabelle 18: Beispielberechnungen zur Querfinanzierung für geförderten Wohnungsneubau durch freifinanzierte Wohnungen

Miete pro m ² Whfl. nettokalt	Anteil Wohnungen	Miete pro m ² Whfl. nettokalt
7,17 €	30%	2,15 €
11,21 €	70%	7,85 €
	100%	10,00

Miete pro m ² Whfl. nettokalt	Anteil Wohnungen	Miete pro m ² Whfl. nettokalt
6,07 €	30%	1,82 €
11,69 €	70%	8,18 €
	100%	10,00

Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

8.3 Übertragbarkeit auf Cottbus?

Erfolgskriterien

Die Beispielstädte – wie auch umfassende Erfahrungen in anderen Kommunen bundesweit – zeigen, dass Konzeption und Erfolg eines Baulandmodells von den Rahmenbedingungen vor Ort abhängig sind. Zentrale Erfolgskriterien sind u. a.:

- Ausreichende Wirtschaftlichkeit von Investitionen auch nach Abzug von Kosten, die durch die Vereinbarungen gemäß Baulandmodell bedingt sind.
- Angespannter Wohnungsmarkt mit sehr hoher Flächennachfrage bei starker Flächenknappheit und Investitionsbereitschaft.
- Ausreichend hohes Preisniveau im freifinanzierten Wohnungsbau.
- Bei gefördertem Wohnungsbau als Element eines Baulandmodells geeignete Landeswohnraumförderung zur Querfinanzierung von gefördertem Wohnungsbau.
- Flächen im städtischen Eigentum ermöglichen gesonderte Vorgaben bzw. Konzeptvergaben.
- Schrittweise Entwicklung geeigneter Elemente eines Baulandmodells gemäß den örtlichen Erfordernissen und spezifischen Konstellationen.
- Transparente Regelungen und Akzeptanz seitens aller relevanten Akteure vor Ort.

Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umsetzung

Zwischenfazit

Die Rahmenbedingungen in diesen und weiteren Städten mit umfassenden Baulandmodellen unterscheiden sich von der derzeitigen Situation in Cottbus erheblich. Weder ist der Cottbuser Wohnungsmarkt insgesamt angespannt noch reichen die Rahmenbedingungen (Bodenwertsteigerung, Wohnraumförderung, freifinanzierte Mieten) aus, um geförderten Wohnraum in nennenswertem Umfang zur Bedingung machen zu können. Die Einführung eines Baulandmodells würde daher nach jetzigem Stand den Neubau hemmen. Unabhängig davon können eine Kostenbeteiligung im Rahmen der Folgekosten durch die Baurechtschaffung sowie Konzeptvergaben auf städtischen Grundstücken geprüft werden.

Der Wohnungsmarkt sollte jedoch weiterhin beobachtet werden. Bei stärkerer Anspannung (z. B. Eintreten der obersten Variante der Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus) wäre die Einführung eines Cottbuser Baulandmodells erneut zu erwägen. Zu berücksichtigen ist stets, dass durch die Einführung eines Baulandmodells ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand entsteht. Dieser ist dem Nutzen der im Rahmen des Baulandmodells eingesparten Kosten bzw. hergestellten gebundenen Wohnungen gegenüberzustellen. Auch führt die Querfinanzierung von gefördertem Wohnungsbau durch freifinanzierte Wohnungen dazu, dass die freifinanzierten Mieten die Lücke in der Wirtschaftlichkeit geförderter Wohnungen füllen müssen. Dies führt unweigerlich dazu, dass sich diese an einer Mindesthöhe orientieren müssen, die sie nicht unterschreiten können, um die Renditeerwartungen eines Investors zu erfüllen. Grundsätzlich kann dies mietspreissteigernd wirken. Ein Gegenargument ist hier häufig, dass neue Wohnungen ohnehin zu den am Markt maximal möglichen Mieten angeboten werden. Dabei sind zwei Aspekte zu berücksichtigen: Erstens handelt es sich dennoch um einen Kostenfaktor, der in die Mieten bzw. Kaufpreise einfließt. Die gestiegenen Baukosten der vergangenen Jahre haben eindrucksvoll gezeigt, dass diese auch zu Preissteigerungen für die neuen Bewohner führen. Zweitens setzt eine „Kostenübernahme durch den Investor“ voraus, dass dieser auf einen Teil seiner Rendite verzichtet. Da die Rendite immer auch Spiegel des marktseitigen Risikos ist, nehmen Investoren auf angespannten Märkten – mit einer entsprechend hohen Sicherheit – eine niedrigere Rendite i. d. R. in Kauf. Dies gilt entsprechend nur für Vorhaben mit einer sehr hohen Investitionssicherheit. In Städten wie Münster oder sogar Potsdam dürfte dies praktisch flächendeckend der Fall sein – in Cottbus aktuell dagegen eher nicht.

9. Handlungskonzept für einen zukunftsgerichteten Wohnungsmarkt

9.1 Herausforderungen auf dem Cottbuser Wohnungsmarkt

Cottbuser Wohnungsmarkt insgesamt entspannt

Der Cottbuser Wohnungsmarkt hat sich im vergangenen Jahrzehnt, nach der Phase des intensiven Rückbaus, in vieler Hinsicht weiter stabilisiert. Aktuell befindet sich die Stadt in einer Konsolidierungsphase. Die im Zehn-Jahres-Zeitraum weitgehend konstante quantitative Nachfrageentwicklung bei gleichzeitigem Neubau, einem Sockelleerstand und noch punktuelltem Rückbau hat dazu geführt, dass die Angebotsmieten im Bestand allenfalls im Rahmen der üblichen Preissteigerungen gestiegen sind. Das Angebot an preiswerten Wohnungen ist groß. Echte Versorgungsprobleme gibt es in stadtweiter Perspektive nicht. Dennoch gibt es Herausforderungen für den Wohnungsmarkt, die sich sowohl aus der aktuellen Situation ergeben als auch aus dem Wachstumsziel der Stadt resultieren.

Parallelität von Überangeboten und Engpässen

Dazu gehört, dass der Leerstand durch die leicht rückläufige Wohnungsnachfrage am aktuellen Rand wieder ansteigt. Es stehen Wohnungen leer, bei denen Wohnungssuchende zwischen attraktiveren Alternativen wählen können. Wohnungen mit niedrigem Standard und weniger beliebte Lagen fallen dabei durchs Raster. Treten beide Eigenschaften gleichzeitig auf, wird der Leerstand strukturell. Gleichzeitig kommt es in anderen Angebotssegmenten zu Engpässen oder zumindest zu einer sehr stabilen Nachfrage. So werden neu gebaute Wohnungen zur Miete oder zum Kauf gut angenommen. Gleiches gilt für hochwertige Wohnungen im Bestand sowie generell für Ein- und Zweifamilienhäuser. Auch sehr preiswerte barrierefreie Wohnungen sind Mangelware, zumindest gilt dies für Wohnungen in zentralen Lagen und in der Nähe von verkehrlicher und Versorgungsinfrastruktur. Ebenso ist das Angebot an preiswerten Familienwohnungen (vier Zimmer) kaum größer als der Bedarf.

Wohnungsbestand mit homogenen Qualitäten in räumlicher Konzentration

Die Parallelität von Überangeboten und Knappheiten zeigt, dass sich der Cottbuser Wohnungsmarkt vor allem qualitativ weiterentwickeln kann und sollte. Der Bürde des recht homogenen Wohnungsbestandes stehen Nachfragepotenziale in Segmenten gegenüber, die bisher nur dünn besetzt sind.

Cottbus hat damit die Chance, sowohl preiswerte Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen zu erhalten als auch durch gezielten Rückbau sowie Investitionen in den Bestand und in Neubau eine Verjüngung und Differenzierung des Wohnungsangebotes zu erreichen. Dies ist umso wichtiger, weil ein nachfragegerechtes Wohnangebot maßgeblich dazu beitragen kann, Einwohner am Wohnort zu halten und neue Einwohnerinnen und Einwohner für Cottbus zu gewinnen. Die Attraktivität des Wohnungsmarktes ist ein wesentlicher Standortfaktor. Die Investitionen sollten dabei auch dazu beitragen, der räumlichen Konzentration des homogenen Wohnungsbestandes vor allem in den Wohngebieten der industriellen Bauweise entgegenzuwirken. Hier bieten die Marktpotenziale in den stärker angebotsgesteuerten Segmenten Chancen für eine Durchmischung.

Umgekehrt kann der Erhalt niedrigpreisiger Wohnungen in beliebten Lagen dort sozialen Segregationstendenzen entgegenwirken. Darüber hinaus können innovative Konzepte wie Baugruppen oder andere gemeinschaftliche Wohnformen im Quartier dazu beitragen, die Vielfalt zu erhöhen, Leuchtturmprojekte mit hoher Strahlkraft zu schaffen und Bewohner in der Stadt zu halten.

Demografische Entwicklung

Welche Kriterien nachfragegerecht sind, hängt von einer Fülle an unterschiedlichen Faktoren ab. Sie unterscheiden sich meist je nach Milieu, individuellen Präferenzen oder Ansprüchen an eine moderne Wohnung. Ganz wesentlich haben aber die Größe und das Alter eines Haushalts Einfluss auf die Anforderungen an Lage, Wohnumfeld und Wohnung. Inwiefern die Wohnungsnachfrager ihre Vorstellungen dann verwirklichen können, ist abhängig vom Angebot und von der eigenen Zahlungsfähigkeit.

Unter den Gruppen auf dem „normalen“ Wohnungsmarkt⁴¹ mit besonderen Anforderungen an die eigene Wohnsituation sind vor allem Familien und Menschen mit körperlichen Einschränkungen zu nennen, darunter am häufigsten ältere Menschen. Beide Gruppen spielen für den Cottbuser Wohnungsmarkt eine wichtige Rolle. Familien tragen dazu bei, die Einwohnerzahl stabil zu halten und bringen nicht zuletzt Leben in die Stadt. Umso ein größeres Warnzeichen ist, dass 2018 und 2019 mehr Familien Cottbus in Richtung Umland verlassen haben, als von dort zugezogen sind.

Die Gruppe der Älteren wird in Zukunft stadtweit so stark wachsen, dass der Bedarf nach wohnortnahen Lösungen stark steigt. Gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose der Stadt ist in Cottbus mit einem Anstieg der Zahl der Seniorenhaushalte (mindestens eine Person im Alter von 65 Jahren oder älter) bis zum Jahr 2040 um rd. 5.500 auf fast 22.000 zu rechnen. Bei jedem vierten bis fünften Haushalt (rd. 4.400 bis 5.500) ist zu erwarten, dass er wegen Einschränkungen in der Mobilität altersgerechten Wohnraum sehr schätzen oder sogar benötigen wird. Vor allem im preiswerten Segment wird hier eine Herausforderung liegen. Auch bei älteren Haushalten gilt es, einen Fortzug (z. B. in die Nähe ihrer andernorts lebender Kinder) zu vermeiden und bezahlbare Alternativen zur stationären Unterbringung zu schaffen. In den ländlich geprägten Ortsteilen können entsprechende Lösungen konzeptionell für einen kleineren Einzugsbereich angepasst sein. Durch diese demografische Entwicklung werden in den kommenden Jahren vor allem in den ländlich geprägten Ortsteilen immer wieder Eigenheime auf den Markt kommen. Diese finden in der Regel schnell einen neuen Nutzer und werden bei Bedarf durch Sanierung und Umbau oder Ersatzneubau auf den heutigen Wohnstandard gebracht. Dies wird auch in der Wohnungsneubauprognose berücksichtigt (vgl. zur Methodik Anhang 11.2). Auch künftig ist daher kein nennenswerter Leerstand in diesem Segment zu erwarten.

Ganz entscheidend für Cottbus sind junge Menschen bis etwa zur Familiengründungsphase. Sie haben auf dem Cottbuser Wohnungsmarkt grundsätzlich sehr gute Möglichkeiten, sich zu versorgen. Nicht zuletzt als Universitätsstadt muss es aber das Ziel sein, möglichst viele auch nach Abschluss der Ausbildung (inkl. Studium) zu halten. Die Erfahrungen in Cottbus zeigen, dass dies oft nicht gelingt. Im Saldo verliert die Stadt Einwohner ab Mitte 20 bis unter 30. Zukünftig wird der Wettbewerb um Studierende nochmals größer.

⁴¹ Sonderwohnformen, zum Beispiel stationäre Unterkünfte oder Einrichtungen für Menschen mit Behinderung, sind hier nicht inbegriffen.

Anderen Städten, die in der Gunst dieser jungen und hochmobilen Generation nicht ganz oben stehen, ergeht es ähnlich. Dennoch kann zumindest für einige dieser jungen Menschen ein attraktiver Wohnungsmarkt mit innovativen Angeboten (auch für eine bevorstehende Familienphase) dazu beitragen, so manch anderes Defizit wettzumachen.

Unterschiede in den Ortsteilen

Die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt in den sieben städtisch geprägten Ortsteilen sowie in den zwölf ländlich geprägten Ortsteilen sind naturgemäß sehr unterschiedlich. In den städtisch geprägten Ortsteilen spiegelt sich die oben genannte Parallelität von Angebotsüberhängen und Engpässen wider. Hier erfolgt eine „Abstimmung mit den Füßen“. Unter den Vorzeichen einer gewissen Wahlfreiheit auf dem Wohnungsmarkt gewinnen beliebte Stadtbereiche, während es in weniger beliebten Quartieren häufiger Anreize für einen Zuzug oder einen Verbleib braucht. Während die Nachfrage nach Ein-/Zweifamilienhäusern praktisch flächendeckend gegeben ist, muss der Bau von neuen Mehrfamilienhäusern sehr genau auf die lokalen Gegebenheiten abgestimmt sein. Gleichzeitig gilt es, durch Investitionen auch weniger beliebte Ortsteile zu stärken, sei es durch gezielten Rückbau, durch Bestandsaufwertung oder durch die Ergänzung um neue Wohnformen.

Abbau von Leerständen

Theoretisch kann die künftig steigende Nachfrage nach Geschosswohnungen auch zur Wiedervermietung von leerstehenden Wohnungen führen. Rein quantitativ ist aufgrund der wachsenden vorausberechneten Neubaunachfrage auch kein Rückbau in Cottbus mehr erforderlich. Allerdings sind die bestehenden Leerstände oft nicht mehr nachfragegerecht. Für solche Wohnungen, für die auf dem Wohnungsmarkt zukünftig keine Akzeptanz mehr zu erwarten ist und Investitionen nicht rentabel sind, ist ein Rückbau sinnvoll. Gleichzeitig führt, solange es leerstehende Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gibt, zumindest theoretisch jede neue Wohnung zu einer leeren Wohnung im Bestand. In der Praxis trifft dies nicht ganz zu, weil z. B. auch Zuzügler von außerhalb oder ehemalige Eigenheimbewohner in den Neubau ziehen.

Der Rückbau sollte sich, wie auch in der Vergangenheit, auf Bestände ohne Zukunftsperspektive konzentrieren. Soweit praktikabel, sollten größere Familienwohnungen (vier Zimmer) ausgenommen werden, um dieses ohnehin überschaubare Angebot nicht zusätzlich zu verringern. Auch können Objekte mit einfachem Standard, aber in gut nachgefragten Lagen, dort zu einer sozialen Durchmischung beitragen.

Flächenkontingent

Die Stadt Cottbus verfügt stadtweit über ausreichend Flächenpotenziale. Bei der aktuellen Überarbeitung des Flächennutzungsplans orientiert sich die Verwaltung sogar vorausschauend an der oberen Wachstumsvariante der Bevölkerungsprognose, weil erfahrungsgemäß ein Teil der Flächen nicht aktivierbar sein wird. Eine Herausforderung besteht u. a. darin, bei der Flächenentwicklung die Ziele der Stadtentwicklung außerhalb der Bauleitplanung umzusetzen. Das Kontingent an Flächen im städtischen Eigentum ist überschaubar.

Cottbus stellt die Weichen für Wachstum

Cottbus verfolgt mit der mittleren Planungsvariante, d. h. der Hauptvariante der städtischen Bevölkerungsprognose, ein ambitioniertes Wachstumsziel. Um die vorausberechneten rd. 7 % mehr Einwohner bis zum Jahr 2040 zu gewinnen, braucht es einen erfolgreichen Strukturwandel. Soll es gelingen, diejenigen in Cottbus zu halten, die bereits dort wohnen, und zusätzlich neue Einwohner unter den zukünftigen Beschäftigten zu gewinnen, muss der Wohnungsmarkt vorbereitet sein und sich sukzessive den neuen Anforderungen anpassen. Hierzu gehören u. a. ausreichend Flächenpotenziale und nachfragegerechte Wohnangebote. Diese können zwar nicht herbeiführen, dass das Zielszenario eintritt. Sind sie aber nicht gegeben, kann es allein schon deshalb nicht erreicht werden.

Je nachdem, inwieweit es gelingt, derzeit leerstehende Wohnungen bei steigender Wohnungsnachfrage wieder zu vermieten, braucht es bei der Zielgröße der Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2040 zwischen rd. 2.750 und 4.350 zusätzliche neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und insgesamt gut 2.250 neue Ein-/Zweifamilienhäuser in der Stadt. Damit fällt die tatsächliche Bautätigkeit bei Mehrfamilienhäusern in den vergangenen fünf Jahren sogar etwas höher aus als langfristig erforderlich, bei den Eigenheimen bräuchte es eine leichte Steigerung um rd. zehn Einheiten pro Jahr.

Unsicherheiten zum Eintritt des Wachstumsszenarios

Treten die Annahmen der Hauptvariante aus der Bevölkerungsprognose ein, so stellt die vorliegende Wohnungsnachfrageprognose eine sehr verlässliche Basis für die zukünftige quantitative Nachfrage dar. So ist die Haushaltssituation der zukünftigen Bewohner für Cottbus verhältnismäßig gut vorherzusagen, weil die meisten Haushalte der Jahre bis 2040 schon heute gegründet sind und die Größen- und Altersstrukturen der Haushalte sich nicht abrupt ändern. Neben der langfristigen (= demografischen) Entwicklung wird die Wohnungsnachfrage mittelfristig auch durch die wirtschaftliche Situation der Haushalte geprägt. So ist es möglich, dass trotz zunehmender Bevölkerungszahl die Wohnungsnachfrage kurzfristig weniger ansteigt als prognostiziert (quantitative Abweichung) oder die Ein-/Zweifamilienhausnachfrage weniger schnell ansteigt als angenommen (qualitative Abweichung). Solche kurz- oder mittelfristigen Einkommenseffekte sind, wie auch andere Aspekte (z. B. tatsächlicher Ersatzbedarf) nicht vorhersehbar und spielen in der vorliegenden, auf 2040 fokussierten Prognose, keine Rolle. Insofern sind die Prognosen als langfristige Entwicklungskorridore und nicht als punktgenaue Vorhersagen für jedes Einzeljahr zu verstehen.

Wenn weniger Wohnungen als die prognostizierte Anzahl gebaut werden, die potenzielle Nachfrage aber so hoch wie vorausberechnet ausfällt, wird sich der Markt anspannen und die Preise und Mieten werden steigen. Bei den Mehrfamilienhäusern wird der verbleibende Leerstand sinken und es werden mehr Menschen auch aus weiteren Entfernungen einpendeln. Steigen die Preise (inkl. Mieten) stärker als die Einkommen, geht auch die Wohnflächennachfrage (zumindest bei Umzüglern) zurück, um ihr Gesamtbudget für die Wohnkosten einzuhalten. Auch verlassen z. B. junge Erwachsene später das Elternhaus und bleiben während der Ausbildung/dem Studium zu Hause wohnen, Paare schieben Trennungen auf oder es entstehen mehr Wohngemeinschaften. Ein Teil der Haushalte, die gerne im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen würden, wird ins Umland abwandern, ein anderer Teil wird in der Stadt bleiben und möglichst „einfamilienhausähnliche“ Geschosswohnungen beziehen. Da insbesondere Familien Einfamilienhäuser präferieren, besteht eine gewisse Substitutionsbeziehung zwischen Ein-/Zweifamilienhäusern und

Geschosswohnungen, die familienfreundliche Kriterien berücksichtigen, wie z. B. überschaubare Gebäude mit maximal sechs bis zehn Wohneinheiten, private Freiflächen (z. B. großzügiger Balkon oder Terrasse) und großzügige Unterstellmöglichkeiten.

Wenn weniger Menschen zuziehen oder die Einwohnerzahl sogar weiter sinkt, ändern sich die Vorzeichen für den Neubau. Es verbleibt dann der qualitative Neubau, der umso wichtiger wird, um zu verhindern, dass Haushalte abwandern, die in Cottbus nicht fündig werden.

9.2 Wohnungspolitische Handlungsfelder

9.2.1 Strategische Zielsetzung, Handlungsfelder und Instrumente

Ziel der Stadt Cottbus ist es, den Wohnungsmarkt zu stärken und Wachstum zu befördern. Hierfür gilt es Defizite zu beheben, Potenziale zu nutzen und geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen. Die strategische Ausrichtung bezieht sich sowohl auf den Status quo als auch auf die zukünftige Entwicklung. Aus den in Kapitel 9.1 dargestellten Herausforderungen ergeben sich hierfür vier Handlungsfelder sowie Querschnittsthemen (vgl. Abbildung 59).

Ziel: Stärkung des Wohnungsmarktes und Wachstum befördern

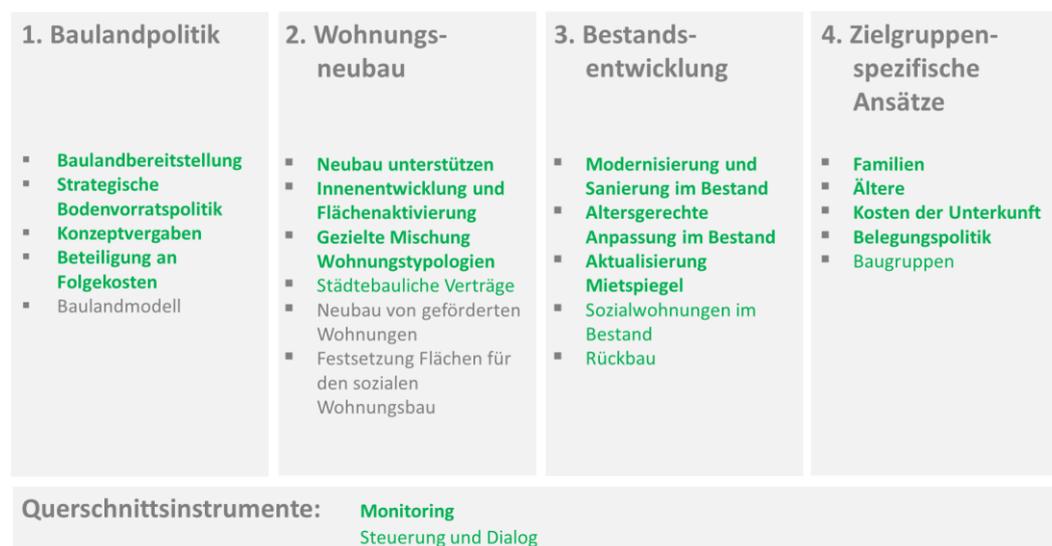
Abbildung 59: Handlungsfelder und Ziele



Quelle: Eigene Zusammenstellung

empirica

In den folgenden Unterkapiteln 9.2.2 bis 9.2.6 sind die Instrumente zur Umsetzung dieser Ziele dargestellt. In Abbildung 60 sind die Instrumente den jeweiligen Handlungsfeldern zugeordnet. Ihre aktuelle Relevanz für Cottbus ist in den drei Stufen hoch (fett und grün markiert), mittel (grün markiert) und gering (grau markiert) dargestellt.

Abbildung 60: Wohnungspolitische Handlungsfelder und InstrumenteRelevanz: **Hoch** – mittel - gering

Quelle: Eigene Zusammenstellung

empirica

9.2.2 Handlungsfeld: Baulandpolitik**→ Baulandbereitstellung – hohe Relevanz**

Ziel: Ausreichend Bauland ist die Voraussetzung für den erforderlichen Neubau. Je mehr Flächenpotenziale zur Verfügung stehen, umso größer ist zudem die dämpfende Wirkung auf die Grundstückspreise. Die vorbereitende Bauleitplanung und verbindliche Bauleitplanung sind daher als Instrumente des Flächenmanagements unentbehrlich für den erforderlichen Wohnungsneubau.

Damit die Hauptvariante der Bevölkerungsprognose erreicht werden und Cottbus den Wachstumspfad einschlagen kann, müssen bis zum Jahr 2040 insgesamt rd. 6.600 neue Wohnungen in der Stadt entstehen. Kurzfristig aktivierbare Flächen gibt es für rd. 2.000 neue Wohneinheiten. Die übrigen Wohnbauflächenpotenziale sind erst mittel- oder langfristig aktivierbar.

Umsetzung und Rolle der Stadt: Die Stadt ist die entscheidende Akteurin bei der Baulandbereitstellung. Da erfahrungsgemäß nicht alle im FNP dargestellten Flächenpotenziale tatsächlich aktiviert werden (können), ist es sinnvoll, dort mehr Flächen als tatsächlich benötigt auszuweisen. Dies sollte auch unter qualitativen Gesichtspunkten (zielgruppengerechte Lagen und Bauweisen) erfolgen. Wichtig sind die zügige Schaffung von Baurecht auf im FNP dargestellten Wohnbauflächen sowie die Anpassung und Überarbeitung von älteren rechtskräftigen Bebauungsplänen, die nicht mehr nachfragegerecht sind (z. B. Verringerung oder Erhöhung der Bebauungsdichte). Dafür sind ausreichende Ressourcen in der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung notwendig.

→ Strategische Bodenvorratspolitik – hohe Relevanz

Ziel: Als Planungshoheit kann die Stadt Cottbus vor allem auf solche Projektentwicklungen Einfluss nehmen, die auf eigenen Flächen realisiert werden. Hier sind z. B. Konzeptvergaben und dialogorientierte Verfahren möglich. Dafür bedarf es einem Pool an

Potenzialflächen im städtischen Eigentum, um langfristig stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Ziele umsetzen zu können. Eine strategische Bodenvorratspolitik und aktive Liegenschaftspolitik sowie ein städtisches Flächenmanagement sind ein zentrales Element der Baulandaktivierung im Sinne städtischer Ziele.

Umsetzung und Rolle der Stadt: Erster Schritt zur Umsetzung einer strategischen Bodenvorratspolitik ist ein politischer Grundsatzbeschluss mit dem Ziel einer aktiven Liegenschaftspolitik. Dies ermöglicht die Bodenbevorratung und den vorhabenbezogenen Zwischenerwerb geeigneter Grundstücke, um Baulandpotenziale in eigener Verantwortung langfristig zu sichern. Allerdings scheitert die Bodenbevorratung in vielen Kommunen an fehlenden Haushaltsmitteln.

→ Konzeptvergaben – hohe Relevanz

Ziel: Bei einer Konzeptvergabe werden städtische Liegenschaften nicht an den Höchstbietenden verkauft oder verpachtet, sondern an den Bieter, der die zuvor festgelegten konzeptionellen Kriterien am besten erfüllt. Ziel der Konzeptvergabe ist es, Einfluss auf das Vorhaben zu nehmen und städtische Ziele zu erreichen.

Umsetzung und Rolle der Stadt: Die wichtigste Voraussetzung für Konzeptvergaben sind Flächen im städtischen Eigentum. Entscheidend für die erfolgreiche Umsetzung sind die Vergabekriterien sowie ihre Verbindlichkeit. Daher ist es wichtig, die Rahmenbedingungen des Verfahrens gut vorzubereiten und transparent zu gestalten. Vergabekriterien können beispielsweise städtebauliche, ökologische, wohnungswirtschaftliche oder soziale Aspekte sein, ein bestimmtes Nutzungskonzept oder innovative Lösungen für die Energieversorgung. Die Kriterien können stadtweit gelten oder auch nur für bestimmte Grundstücke. Stadtweite Kriterien können z. B. eine grundsätzlich barrierefreie Gestaltung vorgeben oder Anforderungen an gemeinschaftliche Flächen stellen. Grundstücksbezogene Kriterien bieten z. B. die Möglichkeit, bestimmte Zielgruppen für geeignete Standorte zu gewinnen.

→ Beteiligung an Folgekosten – hohe Relevanz

Ziel: Bei der Entwicklung neuer Wohnungsbauvorhaben entstehen häufig Folgekosten für die soziale Infrastruktur. Die Stadt Cottbus verfolgt daher – wie auch viele andere Kommunen – das Ziel, Investoren an den Folgekosten zu beteiligen.

Umsetzung und Rolle der Stadt:

Folgekosten für die Errichtung oder Erweiterung von sozialen Infrastruktureinrichtungen werden auf den Planungsbegünstigten bei Baurechtschaffung ganz oder teilweise übertragen. Grundlage sind i. d. R. entsprechende Richtlinien von Kommunen, die für alle neuen Bebauungspläne gelten. Die Kostenbeteiligung betrifft nur die Herstellungs-, nicht aber die Kosten für die Bewirtschaftung (z. B. Betriebs- oder Personalkosten). Soziale Infrastruktureinrichtungen im Sinne einer solchen Richtlinie zur Kostenbeteiligung sind i. d. R. Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippen, Kindergärten, Horte) und Grundschulen. Je nach Vorgabe bzw. Vereinbarung können die Planungsbegünstigten die zusätzlich benötigten Plätze selbst bauen oder sie tragen die Kosten eines pauschalen Finanzierungsbetrags an die Stadt (z. B. Grundschule). Bei der Bedarfsberechnung werden z. B. in Potsdam im Planungsraum vorhandene Plätze, die prognostizierte Einwohnerentwicklung sowie freie Plätze in Infrastruktureinrichtungen in zumutbarer Entfernung einbezogen und von den neuen Platzbedarfen abgezogen.

Die Beteiligung an Folgekosten kann aus unterschiedlichen Perspektiven betrachtet werden. Aus kommunaler Sicht erhöht der Wohnungsneubau den Infrastrukturbedarf. Dies gilt jedoch streng genommen nur für neue Einwohner, die von außerhalb zuziehen, da sie andernfalls zuvor Infrastruktur an anderer Stelle in der Stadt in Anspruch genommen haben. Grundsätzlich ist der zusätzliche Bedarf an Infrastruktur keine ursächliche Folge der neu gebauten Wohnungen (Häuser bekommen keine Kinder), sondern von Zuzügen. Eine Kostenbeteiligung ist daher stets abzuwägen. Handelt es sich um zusätzliche Kosten für den Investor ohne entsprechende Bodenwertsteigerung, die er nicht über spätere Einnahmen aus den entsprechenden Immobilien der sozialen Infrastruktur refinanzieren kann (z. B. über die Verpachtung einer Kita), so wirkt die Kostenbeteiligung einerseits preistreibend auf die Verkaufspreise bzw. Mieten. Andererseits erhalten die zukünftigen Bewohner als Gegenwert die soziale Infrastruktur, wenngleich dies nur für Familien relevant ist.

→ Baulandmodell – (zunächst) geringe Relevanz

Ziel: Ein Baulandmodell soll dazu beitragen, die Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum zu verbessern und die Investoren an Folgekosten des Wohnungsbaus (s. o.) zu beteiligen.

Umsetzung und Rolle der Stadt: Bei Baulandmodellen knüpft die Kommune die Baurechtschaffung bei neuen Bebauungsplänen an Kriterien für die Investition. Üblicherweise handelt es sich dabei um die Beteiligung an Folgekosten für die soziale Infrastruktur und Vorgaben für einen mehr oder weniger großen Anteil geförderten Wohnungsbau (i. d. R. 20 bis 50 %). Einige Städte wie z. B. Münster setzen (zumindest im preiswerteren Außenbereich) zusätzlich den kommunalen Zwischenerwerb ein und entwickeln einen Teil der Fläche selbst. Die Stadt verfügt somit über die Hoheit eines Baulandmodells.

Die Kommune ist jedoch bei der Umsetzung darauf angewiesen, dass sich Investitionen bei Anwendung eines solchen Modells noch wirtschaftlich durchführen lassen und sich genügend Investoren finden. Unter den derzeitigen Rahmenbedingungen ist dies in Cottbus nicht gegeben. Ausschlaggebend sind die aktuell insgesamt entspannte Situation auf dem Wohnungsmarkt, die begrenzten Bodenwertsteigerungen und die wenig attraktiven Förderbedingungen der Landeswohnraumförderung. Die Einführung eines Baulandmodells würde daher unter den aktuellen Rahmenbedingungen den Neubau hemmen. Da eine Umsetzung zudem mit einem gewissen Verwaltungsaufwand verbunden ist und auch ungewünschte Nebenwirkungen haben kann, sollten zunächst nur einzelne Elemente umgesetzt werden. Hier sind neben der oben genannten Beteiligung an den Folgekosten soziale Infrastruktur vor allem Konzeptvergaben (s. o.) zielführend. Wenn sich im weiteren Verlauf der Wohnungsmarkt stärker anspannt (z. B. Eintreten der obersten Variante der Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus), wäre die Einführung eines umfassenderen Baulandmodells erneut zu prüfen.

9.2.3 Handlungsfeld: Wohnungsneubau

→ Neubau unterstützen, Qualitäten weiterentwickeln, Leuchtturmprojekte – hohe Relevanz

Ziel: Der Neubau von Wohnungen zielt nicht nur auf ein quantitativ ausreichendes Wohnungsangebot. Er erfüllt in Cottbus auch die Aufgabe, das Angebot qualitativ zu diversifizieren. Das gilt für Marktsegmente, in denen eine sehr stabile Nachfrage vorhanden ist. Hierzu zählen z. B. höherwertige Miet- und Eigentumswohnungen sowie Eigenheime. Im Zuge des Strukturwandels kann die Nachfrage nochmals ansteigen. Der Neubau sollte

darüber hinaus stets über hohe städtebauliche und nutzergerechte Qualitäten verfügen. Ziel sollte es sein, auch Leuchtturmprojekte und „Hingucker“ zu realisieren, die eine positive Aufmerksamkeit bis hin zu überregionaler Berichterstattung erreichen. Sie tragen damit nicht nur dazu bei, neue Zielgruppen zu erschließen, sondern auch Cottbus als Vorreiter bekannt zu machen und von guten Beispielen zu lernen. Es kann auch dazu führen, dass Investoren von außerhalb auf Cottbus aufmerksam werden.

Umsetzung und Rolle der Stadt: Die Stadt tritt zwar nicht selbst als Bauherr auf, aber sie kann Neubau unterstützen und wichtige Impulse geben. Die formale Ebene umfasst die der Baurechtschaffung und Baugenehmigungen. Bei größeren oder sehr komplexen Neubauvorhaben kommen Werkstattverfahren und Wettbewerbe in Betracht. Darüber hinaus kann die Stadt (oder auch die Wohnungswirtschaft und andere Akteure) einen gegenseitigen Austausch und Dialog mit (potenziellen) Investoren, bis hin zu Entwicklern von außerhalb, befördern. Hier können z. B. modellhafte sowie innovative Wohnformen aus Cottbus, der Region, aber auch bundesweit bis international vorgestellt und beworben werden. Auch die Werbung für Cottbus als Investitionsstandort (z. B. auf Immobilien-Messen), die digitale und analoge Information (z. B. digitale Präsenz, Investorenkonferenz, Broschüren) oder die Einrichtung einer One-Stop-Agency für Investoren unterstützt den Neubau. Das geplante städtische Immobilienportal mit der Digitalisierung der bestehenden Wohnbauflächenpotenziale im Modellprojekt Smart City ist ein guter Schritt zur Erhöhung der Transparenz am Immobilienmarkt für Investoren.

→ Innenentwicklung und Flächenaktivierung – hohe Relevanz

Ziel: Ein Kernziel bei der Siedlungsflächenentwicklung ist die Innenentwicklung. Werden Baulücken, bisher nicht oder untergenutzte Flächenpotenziale und Brachen aktiviert, können flächensparend neue Wohnungen entstehen und die bestehende städtische Infrastruktur besser genutzt werden. Gleiches gilt für Konversionsgrundstücke.

Umsetzung und Rolle der Stadt: Die Stadt kann die Innenentwicklung und Flächenaktivierung vor allem durch Information über Baulücken, bedarfsweise Baurechtschaffung, Unterstützung bei der Flächenaktivierung (z. B. im Rahmen des Stadtumbaus) und den Dialog mit den Eigentümern befördern. Mit dem bestehenden Baulückenkataster und dem geplanten Online-Portal zu vorhandenen Wohnbauflächenpotenzialen sind bereits sehr gute Grundlagen vorhanden bzw. geplant. Im Sinne einer nachhaltigen Boden- und Infrastrukturnutzung sowie der sozialen Mischung sollten auch Rückbauflächen auf ihre Eignung für eine neue Bebauung (z. B. Eigenheime) geprüft werden.

→ Gezielte Mischung Wohnungstypologien – hohe Relevanz

Ziel: Eine gezielte Mischung von unterschiedlichen Wohnungstypologien trägt dazu bei, das Wohnungsangebot kleinräumig zu diversifizieren und die Mischung in einem Quartier zu unterstützen. Das kann dazu beitragen, Quartiere zu stabilisieren und ihre Attraktivität zu steigern.

Umsetzung und Rolle der Stadt: Die Mischung kann vor allem dort eine große Wirkung entfalten, wo Bestände bislang eher homogen sind. Dazu zählt z. B. der Neubau von höherwertigen Wohnungen in eher einkommensschwachen Quartieren, der Neubau von geförderterten Wohnungen in eher einkommensstarken Quartieren, aber auch der Bau von altersgerechten Wohnangeboten in größeren Einfamilienhausquartieren, um den Generationenwechsel zu unterstützen. Vielerorts hat z. B. der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern auf ehemaligen Rückbauflächen zu einer Stabilisierung beigetragen. Auch Maßnahmen im Bestand können neue Wohnformen hervorbringen (z. B. Dachaufbauten,

Zusammenlegung von Wohnungen zu Maisonette-Familien-Wohnungen mit Garten, Integration von Sonderwohnformen). Da die Nachfrage in weniger stark nachgefragten Lagen begrenzt ist, müssen solche Angebote sehr gut auf die Zielgruppen abgestimmt sein und im Idealfall Nischen besetzen. Vielerorts haben z. B. Baugruppen die dort niedrigeren Grundstückspreise genutzt, um sich ihren Wunsch vom eigenen Objekt zu erfüllen und damit Impulse für weitere Entwicklungen erzeugt.

Die Stadt kann dort, wo erforderlich, Baurecht schaffen. Bei der Planung von neuen Stadtquartieren (Beispiel Ostsee) sollte von Anfang an auf eine Mischung von Wohnungs- und Gebäudetypologien geachtet werden. Die Rolle der Stadt liegt dabei vor allem bei der Steuerung sowie der Baurechtschaffung, z. B. für weniger verdichtete Bauformen wie Einfamilien- oder Reihenhäuser auf Rückbauflächen in den Großwohnsiedlungen. Die konkrete Umsetzung obliegt dann den Wohnungsunternehmen und Projektentwicklern.

Abbildung 61: Beispiele für die gezielte Mischung von Wohnungstypologien



Neue Eigenheime im Rückbaubereich
Obere Talsandterrasse in Schwedt/Oder



Neue höherwertige Eigenheime auf Ab-
rissfläche im Soziale-Stadt-Quartier in
Lindau-Zech



Aufwertung von Bestandsgebäuden und
Neubau von Penthäusern im Soziale-
Stadt-Quartier in Singen-Langenrain



Neubau von Eigenheimen auf Ab-
rissfläche im Soziale-Stadt-Quartier in Singen-
Langenrain

Quelle: Eigene Aufnahmen

empirica

→ Städtebauliche Verträge – mittlere Relevanz

Ziel: Städtebauliche Verträge werden zwischen der Stadt und einem Bauträger, Projektentwickler oder Investor mit dem Ziel geschlossen, städtische Ziele zu erreichen. Das können beispielsweise Gestaltungs- oder Qualitätsvorgaben oder die Realisierung bestimmter Wohnangebote sein, aber auch die Verteilung von Erschließungs- und Planungskosten.

Umsetzung und Rolle der Stadt: Die Vereinbarungen zwischen Stadt und Investor werden in der Regel im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens getroffen, wenn neues Baurecht geschaffen wird. Die Stadt wendet städtebauliche Verträge bereits regelmäßig an.

→ Neubau von geförderten Wohnungen – (derzeit) geringe Relevanz

Ziel: Der Neubau von geförderten Wohnungen zielt darauf, ein ausreichendes Angebot an preiswerten Wohnungen zu bieten. Dabei kann er auch in teureren Lagen zu einer Durchmischung beitragen und möglichen Segregationstendenzen entgegenwirken.

Umsetzung und Rolle der Stadt: Geförderter Wohnungsneubau kann durch alle Investoren erfolgen. Er kann grundsätzlich freiwillig oder durch Vorgaben der Stadt erfolgen.

Die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) fördert den Neubau von Mietwohnungen mit einem zinsfreien Darlehen von bis zu 2.500 EUR/m² Wohnfläche. Falls die Belegungs- und Mietpreisbindung für 25 statt für 20 Jahre vereinbart wird, so erhält der Investor einen Zuschuss von 350 EUR/m² Wohnfläche und ein Darlehen von bis zu 2.150 EUR/m² Wohnfläche. Die Inanspruchnahme der Landesförderung ist aufgrund des Kostenniveaus für Neubau, der aktuellen Förderbedingungen und des noch überschaubaren freifinanzierten Marktmietniveaus in Cottbus derzeit kaum wirtschaftlich. Dies kann sich ändern, falls es zu einer Veränderung bei der Wohnungsbauförderung des Landes und/oder zu einer deutlichen Wohnungsmarktanspannung kommt und die freifinanzierten Wohnungen so hohe Mieten erzielen, dass eine Querfinanzierung möglich wird.

Mit Blick auf die derzeitigen Hemmnisse für ein Baulandmodell (vgl. Kap. 9.2.2) bleiben die Spielräume für Vorgaben gegenüber Dritten begrenzt. Die GWC plant aber den Neubau geförderter Wohnungen in zwei größeren Neubauprojekten in der Briesmann- und Marienstraße. Geförderte Neubauten werden mit den gültigen Mietgrenzen von 4,9 bzw. 6,0 EUR/m² Wohnfläche nettokalt auf sehr hohe Akzeptanz stoßen. Sie treten damit aber auch in Konkurrenz zu preislich vergleichbaren Bestandswohnungen und können dort den Leerstand erhöhen. Gleichwohl bieten sie sehr gute Qualitäten und fördern die Verjüngung des Wohnungsbestands. Dort, wo geförderter Neubau entsteht, sollte er vor allem Haushalte versorgen, bei denen gewisse Engpässe bestehen. Das betrifft allen voran Ältere mit sehr niedrigen Einkommen und Familien. Für Ältere können über eine Reduktion der Wohnfläche kleine barrierefreie Wohnungen mit 1,5 Zimmern geschaffen werden, deren Gesamtmiete dann überschaubar ist und sogar innerhalb der zulässigen Summe nach den Kosten der Unterkunft liegt (z. B. eine Person, 30 m² x 10 EUR/m² nettokalt).

→ Sektoraler Bebauungsplan zur Festsetzung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau – derzeit keine Relevanz

Ziel: Ziel ist die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum auch bei Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich.

Umsetzung und Rolle der Stadt: Im Rahmen des im Juni 2021 in Kraft getretenen Baulandmobilisierungsgesetzes können Gemeinden in sektoralen Bebauungsplänen Flächen für sozialen Wohnungsbau im unbeplanten Innenbereich festsetzen (§ 9 Abs. 2 d BauGB).

So können mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen auch bei Neubauten nach § 34 BauGB vorgegeben werden. Voraussetzung ist ein angespannter Wohnungsmarkt. Damit hat das Instrument aktuell keine Relevanz für Cottbus, dies kann sich aber ändern.

9.2.4 Handlungsfeld: Bestandsentwicklung

→ Modernisierung und Sanierung im Bestand – hohe Relevanz

Ziel: Mit Anpassungsmaßnahmen wird der vorhandene Wohnungsbestand an aktuelle und zukünftige Anforderungen aller Generationen angepasst.

Umsetzung und Rolle der Stadt: Bei Maßnahmen im Bestand sollten, soweit baulich möglich, die Grundzüge des „universellen Designs“ Anwendung finden. Dies umfasst eine Gestaltung (Wohnung, Wohngebäude, Außenraum etc.), die eine Nutzung auch bei eingeschränkter Mobilität oder sensorischen und kognitiven Einschränkungen ermöglicht. Sie erleichtert aber auch Bewegungsabläufe aller anderen Bewohnergruppen (Kinder, Eltern mit Gepäck etc.). So stoßen z. B. die oberen Etagen der fünf- bis sechsgeschossigen Gebäude aus der Typenreihe P2 selbst bei jüngeren Haushalten nicht mehr auf ausreichend Akzeptanz. Viele andere Maßnahmen sind sehr niedrigschwellig (z. B. Beleuchtung, Höhe von Bedienelementen, Wegeführung, Abschließmöglichkeiten für Rollator/Kinderwagen, Sitzgelegenheit im Eingangsbereich u. ä.).

In Cottbus werden Gebäude stetig modernisiert und saniert. Die Stadt kann durch die Festlegung von Gebietskulissen, beispielsweise für Sanierungs- und Entwicklungsgebiete, räumliche Schwerpunkte und Anreize setzen.

Abbildung 62: Beispiele für Modernisierung und Sanierung im Bestand



Modernisierung industrieller Wohnungsbau in Ströbitz



Altbausanierung in Sandow

Quelle: Eigene Aufnahmen

empirica

→ Altersgerechte Anpassung im Bestand – hohe Relevanz

Ziel: Die gezielte altersgerechte Anpassung im Bestand ist im Hinblick auf die Zunahme bei der Zahl der Älteren wesentlich. Dadurch wird insbesondere älteren Haushalten das längere Wohnenbleiben in der eigenen Wohnung und/oder im eigenen Quartier ermöglicht. Das entspricht dem Wunsch der meisten Menschen im Alter.

Umsetzung und Rolle der Stadt: Die Umsetzung liegt bei den Bestandshaltern, die bereits laufend derartige Anpassungen vornehmen – sei es durch kleinere Anpassungen wie Haltegriffe oder Einbau einer Dusche, oder aber durch umfangreichere Modernisierungen und Sanierung. Größere Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen können durch Landesmittel der Wohnungsbauförderung unterstützt werden:

- Die ILB fördert die behindertengerechte Anpassung von Wohnraum mit Zuschüssen von bis zu 12.000 EUR je Wohnung für bauliche Maßnahmen (z. B. Verbreiterung der Türen, Entfernung von Schwellen, bauliche Veränderungen in Küche und Bad zum Abbau von Barrieren) und von bis zu 14.000 EUR für den Einbau von Höhen überwindenden Hilfsmitteln und automatischen Türöffnern. Die Zuschüsse betragen maximal 90 % der anerkannten förderfähigen Kosten.
- Die ILB fördert die generationengerechte Anpassung von Mietwohngebäuden mit zinsfreien Darlehen von bis zu 1.800 EUR/m² Wohnfläche. Der Ein- und Anbau von Aufzügen zur Herstellung des barrierefreien Zugangs zu Wohnungen und Wohngebäuden wird mit zinsfreien Darlehen von bis zu 25.000 EUR je Wohnung (höchstens 85 % der Kosten) gefördert.

Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen muss gewährleistet sein. So erhöht ein Aufzug in einem Gebäude mit zehn bis zwölf Wohnungen die Nettokaltmiete erfahrungsgemäß um z. B. rd. 1 EUR/m² Wohnfläche. Oft hält der Aufzug nur auf Zwischenebenen (z. B. Typ WBS 70) oder es gibt Stufen zur Haustür (z. B. Typ P2). Dann ist der Einbau eines Aufzugs mit Landesmitteln nicht förderfähig. Kostspielige Maßnahmen sollten sich daher auf solche Objekte und Quartiere konzentrieren, in denen viele ältere Menschen leben. Sie können dann bei Bedarf innerhalb des Quartiers in ein solches Objekt umziehen.

Abbildung 63: Beispiele für altersgerechte Anpassung im Bestand



Altersgerechte Sanierung eines Wohngebäudes und Neubau einer Tagespflege in Lübbenau-Neustadt



Barrierefreier Zugang zu einem Wohngebäude der GWC in der Peitzer Straße 40

Quelle: Eigene Aufnahme (links), www.gwc-cottbus.de/barrierearmes-wohnen (rechts)

empirica

→ Aktualisierung Mietspiegel – hohe Relevanz

Ziel: Der aktuelle Cottbuser Mietspiegel stammt aus dem Jahr 2011 und soll aktualisiert werden. Durch die im Juni 2021 beschlossene Reform des Mietspiegelrechts ist künftig für alle Gemeinden ab 50.000 Einwohnern verpflichtend ein einfacher oder qualifizierter Mietspiegel zu erstellen.

Umsetzung und Rolle der Stadt: Die Erarbeitung des Mietspiegels war bisher in der Regel Aufgabe der Stadt, in Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen sowie Mieter- und Eigentümervertretungen. Dies wird voraussichtlich im Land Brandenburg auch künftig der Fall sein. Eine endgültige Entscheidung dazu stand zum Zeitpunkt der Erarbeitung dieses Konzepts noch aus.

→ Sozialwohnungen im Bestand – mittlere Relevanz

Ziel: Ziel ist es, preisgünstige Wohnungen im Bestand zu erhalten.

Umsetzung und Rolle der Stadt: Damit die Zahl an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in Cottbus konstant bleibt oder weniger stark sinkt, gibt es neben dem Neubau verschiedene Möglichkeiten im Bestand. Die Stadt trifft entsprechende Vereinbarungen mit den Wohnungsunternehmen. Es entstehen allerdings oft zusätzliche Kosten für die Kommune, da Belegungsrechte erworben oder Bindungen verlängert werden müssen:

- Belegrechtserwerb im nicht gebundenen bzw. freifinanzierten Wohnungsbestand. Erfahrungen in anderen Regionen zeigen, dass die Wohnraumakquise dafür sehr aufwändig ist.
- Flexible Bindung („Potsdamer Modell“): Verlängerung auslaufender Bindungen mithilfe Wohnraumförderung bezogen auf Wohnfläche, anstelle auf spezielle Wohnungen.
- Mittelbare Bindung: Einsatz der Wohnraumförderung für Neubau und Nachweise von Wohnungen im Bestand. Dieses Instrument ist in erster Linie geeignet für neubauwillige Bestandshalter und Wohnungsunternehmen.

→ Rückbau – mittlere Relevanz

Ziel: Abbau von nicht mehr nachfragegerechten Wohnungsüberhängen (vgl. Kapitel 7.3)

Umsetzung und Rolle der Stadt: Die Durchführung des Rückbaus erfolgt durch die Wohnungsunternehmen unter Inanspruchnahme von Mitteln der Städtebauförderung. Der Fokus sollte dabei auf dem nicht nachfragegerechten Sockelleerstand (z. B. nicht sanierte Gebäude mit überwiegend kleinen Wohnungen, schlechter Mikrolage und/oder hohem Investitionsbedarf) liegen, mit den räumlichen Schwerpunkten Sachsendorf-Madlow und Neu-Schmellwitz – wie auch im Stadtumbaukonzept dargestellt (vgl. Kapitel 1.2). Dagegen sollten in den übrigen städtisch geprägten Ortsteilen vor dem Hintergrund der vorausbe-rechneten Bevölkerungsentwicklung nur noch Objekte mit deutlichen Qualitäts- und Lagendefiziten und Vermietungshemmnissen rückgebaut werden. An geeigneten Standorten sind auch Teilrückbau oder Ersatzneubau mit höherer Qualität möglich. Die Rolle der Stadt liegt vor allem in der Prozessbegleitung und im Monitoring.

9.2.5 Handlungsfeld: Zielgruppenspezifische Ansätze

→ Zielgruppe Familien – hohe Relevanz

Ziel: Ziel ist es, Familien in Cottbus zu halten und neue Familien zu gewinnen. Hierfür gilt es, ausreichend nachfragegerechten Wohnraum bereitzustellen. Damit soll es gelingen, die verstärkte Umlandsabwanderung von Familien seit 2018 zu bremsen und nach Möglichkeit umzukehren.

Umsetzung und Rolle der Stadt: Entscheidend für den Verbleib und Zuzug von Familien ist die Schaffung von vielfältigen familiengerechten Wohnungsangeboten. Schlüsselthemen sind der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern, familiengerechten Geschosswohnungen zur Miete und im Eigentum sowie familienfreundliche Quartiere. Bei den Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau übersteigt die Nachfrage bereits heute das am Markt verfügbare Angebot. An geeigneten, gut erschlossenen Standorten sollten daher auch individuelle Wohnformen in verdichteter Form (Doppelhaushälften, Reihenhäuser, städtische Reihenhäuser) angeboten werden.

In eher städtisch geprägten Quartieren können familiengerechte Qualitäten im Mehrfamilienhausbau das klassische Einfamilienhaus zumindest für einen Teil der Familien ersetzen. Bei diesen „einfamilienhausähnlichen“ Wohnangeboten werden möglichst viele Vorzüge eines Einfamilienhauses im Mehrfamilienhaus geschaffen. Bundesweite Erfahrungen zeigen, dass gerade städtisch orientierte Familien auf der Suche nach solchen Wohnformen sind. Die Anforderungen an Wohnung, Gebäude und Quartier sind in Kapitel 4.4 dargestellt.

Darüber hinaus kann die Stadt den Generationenwechsel im Eigenheim aktiv unterstützen, beispielsweise durch das Baurecht für kleinteilige, barrierefreie Wohnangebote für Ältere in den ländlich geprägten Ortsteilen oder Konzeptvergaben. Denkbar ist auch die Einrichtung einer Wohnungsbörse bei den Wohnungsunternehmen, über die Haushalte ihre große Wohnung gegen eine kleinere Wohnung und umgekehrt tauschen können, sofern dies nicht ohnehin bilateral bei den Unternehmen geregelt wird. Erfahrungsgemäß wird dies allerdings nur angenommen, wenn die neue Wohnung in der Nähe ist und die Miete nach dem Wechsel in eine kleinere Wohnung niedriger ausfällt oder andere Vorzüge (z. B. Barrierefreiheit) einen höheren Quadratmeterpreis kompensieren. Auch sind Hilfen beim Umzug als Anreiz sinnvoll.

Abbildung 64: Beispiele für familienfreundliche, urbane Bautypologien

Einfamilienhausähnliche Qualitäten im Geschoss (München Ackermannbogen)



Private Freiflächen im Geschosswohnungsbau (München Ackermannbogen)



Sichere Aufenthaltsbereiche im Quartiersinneren (Reutlingen, Seidenviertel)



Wohnungsnaher Abstellmöglichkeiten, „Mistwege“ (Reutlingen, Seidenviertel)

Quelle: Eigene Aufnahmen

empirica

→ Baugruppen – mittlere Relevanz

Ziel: Bei Baugruppen schließen sich mehrere Haushalte zusammen, um gemeinsam ein Grundstück zu kaufen und zu bebauen. Üblicherweise handelt es sich um urban orientierte Haushalte, die zentral, aber dennoch hinsichtlich Gebäude, Wohnung und Freiflächen ihren Vorstellungen entsprechend wohnen möchten. Meist gibt es auch gemeinschaftliche Flächen (außen/innen). Die Alterszusammensetzung variiert sehr je nach Projekt und Gruppe, insgesamt sind Familien am häufigsten vertreten. Baugruppen sind – wie auch andere gemeinschaftliche Wohnformen – bisher nur vereinzelt in Cottbus vorhanden.

Umsetzung und Rolle der Stadt: Typischerweise bilden Baugruppen Einzeleigentum nach dem Wohneigentumsgesetz (WEG), es gibt aber auch genossenschaftliche Baugruppen. In den Anfangsjahren der Baugruppen und zu Zeiten sehr hoher Leerstände gab es vereinzelt Städte, die eigene Anlaufstellen für Baugruppen geschaffen haben (z. B. Selbstnutzerprogramm Leipzig, Dresden). Mittlerweile hat sich die Akteurswelt so professionalisiert, dass die Initiative durch die Gruppe bzw. Interessierte oder auch engagierte Architekten selbst erfolgt. So haben in vielen Städten Private eine mittlerweile gut erprobte Infrastruktur für Baugruppen aufgebaut. Dazu zählen z. B. Kontaktbörsen für Interessierte und

erfahrene Architekten und Planungsbüros für die Umsetzung. Auch gänzlich unerfahrene Interessierte können eine Baugruppe erfolgreich gründen.

Die Stadt kann bedarfsweise Beratungs- und Vernetzungsangebote unterstützen (z. B. Informationen über geeignete Grundstücke) und gute Beispiele aus Cottbus und andernorts bekannt machen. Auch können, z. B. nach dem Vorbild Hamburgs, bei Konzeptvergaben Flächen für Baugruppen bereitgehalten werden. Im Vergleich zu Investoren benötigen Baugruppen dabei i. d. R. eine längere Anhandgabe, da sich die Gruppe erst noch finden und abstimmen muss.

Abbildung 65: Beispiele für Baugruppen



Baugruppe in Cottbus-Schmellwitz



Selbstnutzerprogramm Leipzig

Quelle: Eigene Aufnahmen

empirica

→ Kosten der Unterkunft – hohe Relevanz

Ziel: Es gibt in Cottbus Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Die Kosten der Unterkunft sollen gewährleisten, dass sich Haushalte, die Transferleistungen erhalten, angemessen mit Wohnraum versorgen können.

Umsetzung und Rolle der Stadt: Die Unterkunftsrichtlinie der Stadt legt fest, welche Wohnkosten für Empfänger von Leistungen nach SGB II und SGB XII angemessen sind und im Rahmen der Transferleistungen über die Kosten der Unterkunft (KdU) abgedeckt werden. In Cottbus gilt eine Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete plus kalte Nebenkosten) von maximal 6,50 EUR/m² Wohnfläche. Das entspricht einer Nettokaltmiete von 4,60 EUR/m² Wohnfläche. Dieser Wert ist seit 2005 unverändert und liegt unter dem Mietniveau im geförderten Wohnungsbau (unterer Wert 4,90 EUR/m² Wohnfläche). Seitdem sind die Wohnungsmieten inflationsbedingt angestiegen. Daher sollten die KdU-Sätze durch ein sogenanntes schlüssiges Konzept überprüft werden.

→ Belegungspolitik – hohe Relevanz

Ziel: Im Bestand preiswerter Wohnungen gibt es ein Überangebot bei kleinen Wohnungen, aber ein überschaubares Angebot von Vier-Zimmer-Wohnungen für Familien. Ziel ist es, diese großen preisgünstigen Wohnungen für Familien mit geringer Zahlungsfähigkeit bereitzustellen und nicht durch kleinere Haushalte zu belegen.

Umsetzung und Rolle der Stadt: Mit den Partnern GWC und eG Wohnen 1902 können günstige Vier-Zimmer-Wohnungen (auch weiterhin) nur oder vorrangig an größere, einkommensschwächere Haushalte vergeben werden. Laut Aussage der GWC verfügte das Unternehmen in den vergangenen Jahren stets über einige größere und leistbare Wohnungen im Angebot zum sofortigen Bezug. Das deutet darauf hin, dass das Wohnungsdefizit auch bei größeren Wohnungen aktuell nur leicht ist. Zum anderen legt das Unternehmen bei Bedarf und dort, wo es möglich ist, auch zwei kleinere Wohnungen zusammen. Sollten zukünftig Versorgungsengpässe auftreten, können auch Vereinbarungen mit anderen Bestandhaltern geprüft werden.

→ Zielgruppe Ältere – hohe Relevanz

Ziel: Durch die demografische Entwicklung wird der Bedarf nach altersgerechten (generationengerechten) Wohnformen in Cottbus im Zeitverlauf deutlich größer. Es braucht Wohnangebote und Lösungen im Quartier, die es Bewohnern in den verschiedenen Phasen des Alterns ermöglichen, in der angestammten Umgebung wohnen zu bleiben. Ziel sollten Mehrgenerationennachbarschaften für Jung und Alt sein.

Umsetzung und Rolle der Stadt: Für die Gruppe der Älteren können entsprechende Wohnangebote und Quartierslösungen sowohl im Neubau als auch im Bestand realisiert werden. Die grundlegenden Anforderungen an Wohnung, Gebäude und Wohnumfeld sind in Kapitel 4.2 dargestellt.

Durch die Integration von niedrigschwelligen Hilfe- und Unterstützungsleistungen bis hin zu Pflegeangeboten in die Quartiere werden wohnortnahe Lösungen unterhalb der stationären Pflege geschaffen. Mit dem „Quartierspflegekern“ hat empirica gemeinsam mit der RWTH Aachen für den Gesamtverband der gesetzlichen Krankenkassen (GKV) und aufbauend auf 25 Jahren Erfahrung in der Quartiersentwicklung ein entsprechendes Konzept entwickelt.⁴² Es gibt sieben Basisbausteine in einer Nachbarschaft für Jung und Alt, die konzeptionell und baulich so ausgerichtet sind, dass sie Hilfs- und Pflegebedürftigen ein selbstbestimmtes Leben als Alternative zur stationären Pflegeeinrichtung bieten. Die Bausteine decken in ihrer Gesamtheit die Versorgungskette im Alter oder auch bei Hilfsbedürftigkeit in jüngeren Jahren ab (vgl. Abbildung 66):

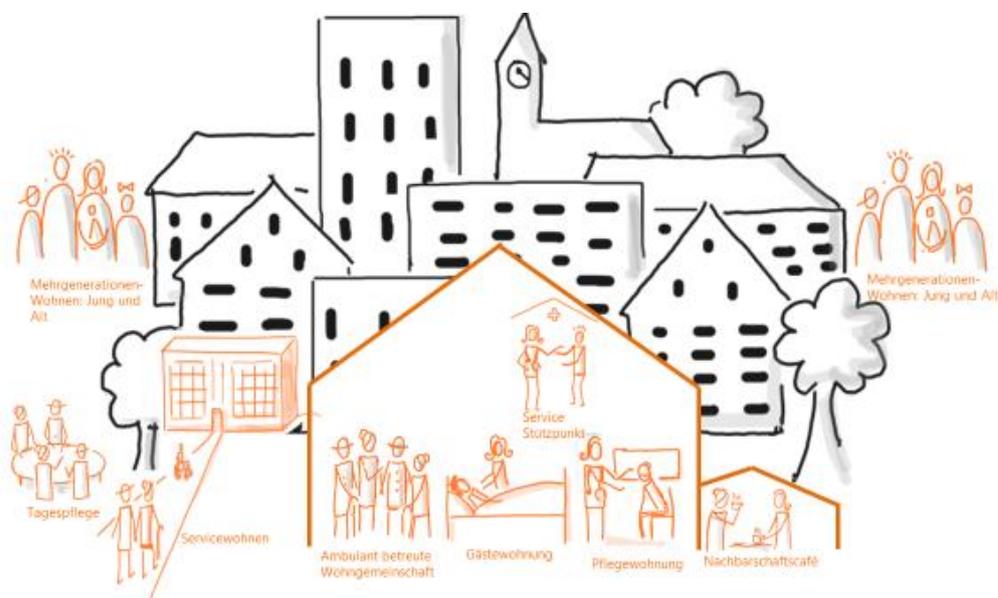
- Barrierefreie/-arme Wohnungen mit Aufzug
- Ambulant betreute Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige/demenziell Erkrankte
- Tagespflegeeinrichtung
- Servicestützpunkt (24 Stunden besetzte Sozialstation eines ambulanten Pflegedienstes mit Versorgung der Bewohner im gesamten Quartier, weitere nachbarschaftliche Angebote wie Mittagstisch angedockt oder in Kooperation)
- Pflegewohnung (kleine pflegegeeignete Wohnung für Pflegebedürftige, bei der die geringe Wohnfläche die Wohnkosten reduziert und für die Pflege aufspart)

⁴² empirica hat in Kooperation mit der RWTH Aachen im Auftrag der gesetzlichen Krankenversicherung (GKV) in einer Studie das Konzept des Quartierspflegekerns entwickelt, siehe: https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte/wohnen_45f/projekttyp_c/2017-02-28_Endbericht_Quartierspflegekern.pdf

- Gästewohnung für Pflegebedürftige bei vorübergehender Pflegebedürftigkeit (z. B. Übergang vom Krankenhaus in die eigene Wohnung)
- Nachbarschaftscafé (in Kooperation mit Verein/in Eigenregie)
- Zusätzlich: Bei Bedarf Betreutes Wohnen und Integration eines Hospizes in die Quartiere

Die Basisbausteine werden in einem sog. Quartierspflegekern gebündelt. Dabei handelt es sich um in Bestandsnachbarschaften bzw. in Neubaugebiete integrierte Wohngebäude bzw. -komplexe (oder in räumlicher Nähe zueinander angesiedelte Partner). Der Nukleus mit dem Service-Stützpunkt, den Pflegewohnungen und den Pflegegästewohnungen muss im Eigentum eines Vermieters sein (z. B. kommunale Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften oder engagierte, lokale Bauträger), weil sich sonst das Konzept nicht umsetzen lässt (z. B. Organisation der verschiedenen Bausteine). Details für die Umsetzung sind der o. g. Studie zu entnehmen.

Abbildung 66: Quartierspflegekern im städtischen Umfeld



Quelle: Eigene Darstellung

empirica

Ab einem Einzugsbereich von rd. 10.000 Einwohnern können alle sieben Basiselemente wirtschaftlich betrieben werden. In ländlich geprägten Ortsteilen kann ein Quartierspflegekern in „abgespeckter“ Form konzipiert werden, wenn nicht jedes Element rentabel integriert werden kann. Dann können je nach Größe des Ortsteils einzelne Elemente in größeren Ortsteilen benachbarte kleinere Ortsteile mitversorgen. Als größere Ortsteile sollten solche gewählt werden, in denen eine gute Anbindung und eine gewisse Infrastruktur gegeben sind. Voraussetzung ist, wie auch in städtischen Quartieren, dass geeignete Partner für den Betrieb der Bestandteile gefunden werden.

Für die Umsetzung braucht es Wohnungsunternehmen und andere Bestandhalter bzw. Investoren in Zusammenarbeit mit sozialen Trägern. Die Stadt kann entsprechende Impulse verbreiten (z. B. Veranstaltungen, potenzielle Akteure zusammenbringen), bei der

Grundstückssuche helfen, ggf. Kontakte vermitteln und bei Konzeptvergaben mit Vorgaben auf eine Umsetzung hinwirken.

9.2.6 Querschnittsinstrumente

→ Querschnittsinstrument Monitoring – hohe Relevanz

Aufgrund der Unsicherheiten zur zukünftigen Entwicklung sollte die Stadt Cottbus die Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt aufmerksam beobachten und ihr Instrumentarium im Zeitverlauf bei Bedarf anpassen. Das gilt sowohl für den Rückbaubedarf, die Bestandsanpassung und den Neubaubedarf als auch für die Entwicklung der Wohnbauflächenpotenziale (Inanspruchnahme und neue Potenziale). Mit dem Stadtumbaumonitoring, der geplanten Überprüfung der Bevölkerungsprognose, den weiteren umfangreichen Datengrundlagen in der Stadt und den starken Partnern in der Wohnungswirtschaft liegen sehr gute Grundlagen vor.

→ Querschnittsinstrument Steuerung und Dialog – mittlere Relevanz

Cottbus hat den umfassenden Stadtumbauprozess erfolgreich gemeistert. Hierzu haben die Akteure auf dem Wohnungsmarkt durch ihr konzertiertes Vorgehen in hohem Maße beigetragen. Cottbus verfügt damit über sehr breite Erfahrungen, die auch für zukünftige Entwicklungen förderlich sein können. Der weitere Dialog der Akteure und Investoren auf dem Wohnungsmarkt kann aktuelle Markterfahrungen und mögliche Hemmnisse hervorbringen. Auch Ziele wie die Innenentwicklung können durch den Dialog mit potenziellen Akteuren bis hin zu Grundstückseigentümern vorangebracht werden.

10. Ausblick

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Cottbus befindet sich in einer Phase mit sehr unterschiedlichen Facetten. Die insgesamt entspannte Lage auf dem Wohnungsmarkt bringt ein Nebeneinander von Wohnungsüberhängen auf der einen und sehr gut nachgefragten Angeboten auf der anderen Seite mit sich. Auch kleinräumig sind diese Gegensätze vor Ort sichtbar.

Für die Zukunft gilt es, den bisher so erfolgreichen Stadtumbauprozess fortzuführen und gleichzeitig das insgesamt sehr homogene Spektrum an Wohnformen weiter zu diversifizieren. Ergänzend zu Maßnahmen im Bestand braucht es hierfür weiterhin qualitativen Neubau, sowohl von Mehrfamilienhäusern als auch von Eigenheimen. Entsprechende Potenziale an Flächen, aber auch an Rückbau- und Sanierungsobjekten sind generell verfügbar. Bei all diesen Maßnahmen, wie auch bei gezielten wohnungspolitischen Instrumenten z. B. für einkommensschwächere Zielgruppen, bieten sich gute Möglichkeiten, Cottbus als Wohnstandort auch weiterhin zu stärken.

Ein attraktiver Wohnungsmarkt mit einem breiten Angebot für alle Zielgruppen ist auch deshalb unentbehrlich, weil Cottbus nicht nur nicht schrumpfen, sondern kräftig wachsen möchte. Das bedeutet, dass jetzige Cottbuser gehalten werden und es gleichzeitig sehr viele Zuzüge von außerhalb braucht. Der Wohnungsmarkt ist nicht der einzige Einflussfaktor darauf, ob dies gelingt. Er kann aber, auch mit Blick auf den Strukturwandel, eine entscheidende Rolle bei möglichen Standortentscheidungen von Haushalten spielen. Auch hier sind in Cottbus alle Voraussetzungen gegeben, um die Chancen und Potenziale zu nutzen und die Rahmenbedingungen für Wachstum zu schaffen.

11. Anhang

11.1 Vorhandene konzeptionelle Ziele der Wohnungsmarktentwicklung

Die folgenden Übersichten enthalten die zentralen Ziele der Cottbuser Wohnungsmarktentwicklung, die in den bereits vorliegenden konzeptionellen Grundlagen formuliert sind (vgl. Kap. 1.2).

Abkürzungen in Spaltenüberschriften:

- WRVK = Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus (2010)
- SU = Stadtumbaukonzept
- INSEK = Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025
- OEK = Ortsteilentwicklungskonzept für die 12 ländlich geprägten Ortsteile der Stadt Cottbus

Gesamtstädtische Ziele

Ziel	WRVK	SU	ISEK	OEK
Stadtraum – Großstadt mit besonderer Lebensqualität		X	X	
Urbanes Stadtzentrum weiterentwickeln		X	X	
Städtische Wohn- und Lebensqualitäten sichern und profilieren		X	X	X
Stadtteilentwicklung fördern		X	X	X
Bürgerschaftliches Engagement stärken		X	X	
Cottbus als attraktiven Wohnstandort in der Region entwickeln	X			
Attraktiver Wohnstandort durch nachfragegerechte Weiterentwicklung des Wohnungsangebots	X			X
Konzentration auf Standorte und Bestände, die langfristig eine Perspektive haben	X	X		
Wohnungsangebot an den Bevölkerungsgruppen orientieren: zukünftiger Fokus auf Seniorenhaushalte, Haushalte mit geringem Einkommen und Familien	X	X		X
Anpassung Wohnbauflächenpotenziale (EFH) an die zu erwartende Nachfrage, Konzentration Neubau auf einzelne Standorte	X			X
Ausreichend preiswerter Wohnraum für alle einkommensschwachen Haushalte schaffen	X			
Schaffung ausgewogener Sozialstruktur in der Kernstadt und Stabilisierung der Großwohnsiedlungen	X			

Ziel	WRVK	SU	ISEK	OEK
Vorantreiben eines nachfragegerechten Wohnungsangebotes durch Akteure aus Verwaltung, Politik und Wohnungswirtschaft und Abbau von Segregationstendenzen	X	X		
Diversifizierung des Wohnungsbestandes zugunsten vielfältiger Wohn- und Eigentumsformen	X	X		
Anpassung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes an den demografischen Wandel	X	X		X
Konzentration auf räumliche Teilbereiche, die eine Chance haben	X			
Reduktion des dauerhaft nicht marktgängigen Wohnungsbestandes	X	X		
Verzahnung der Ziele der Wohnraumversorgung mit jenen des Stadtumbaus und der Stadtentwicklung	X			
Bereitstellung vielfältiger bezahlbarer Wohnangebote für verschiedene soziale Gruppen	X	X		
Abbau von Singularisierung und sozialer Isolation, Ermöglichung von Teilhabe und Inklusion		X	X	
Energetische Modernisierung des Gebäudebestandes		X		
Flächenbereitstellung zur Wohneigentumsbildung, Unterstützung von Baugruppen		X		
Aktivierung des noch unsanierten Altbaubestandes	X	X		
Aufwertung des Wohnumfeldes, Anbindung an Grün- und Freiraumbereiche	X	X		

Ziel	WRVK	SU	ISEK	OEK
Kompakte, nachhaltig funktionsfähige Stadt- und Siedlungsstruktur		X		
Stabilisierung und Stärkung der Innenstadt und der innenstadtnahen Bereiche	X	X		X
Aktivierung von Brachflächen und sinnvolle Arrondierungen im Innenbereich		X		X
Bedarfsgerechte Entdichtung und Transformation am Stadtrand		X		X
Bessere stadträumliche Anbindung des Ostsees		X		X
Aktivierung und Weiterentwicklung des Stadtraums zwischen Innenstadt und Ostsee		X		X
Qualifizierung und Vernetzung vorhandener Siedlungs- und Freiraumstrukturen		X		X
Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig entlang der ÖPNV-Achsen		X		X
Qualitätsvolle Stadtentwicklung und Schaffung stabiler, nachhaltiger Stadtquartiere		X		
Bauliche, soziale und funktionale Durchmischung in allen Stadtbereichen, unabhängig von Lage & Dichte	X	X		
Zusammenführen von Wohnen, Arbeit, Handel, Bildung, Kultur und Freizeit auf Quartiersebene	X	X		
Wertschätzung und Betonung des regionalen baukulturellen Erbes und des Denkmalschutzes		X		
Erhalt lokaler, teilträumlicher Identitäten und identitätsstiftender Gebäude und Orte		X		
Achtsamer Umgang mit industriellem Erbe, Herausarbeiten von Umnutzungspotenzialen		X		
Ziel	WRVK	SU	ISEK	OEK
Innenstadtentwicklung und Rückbau von außen nach innen	X	X		
Bedarfsanpassung und Reduzierung von Wohnbauflächen in peripheren Randbereichen	X	X		
Rückbau und Teilrückbau zur qualitativen städtebaulichen Weiterentwicklung im Innenbereich		X		
Erhalt der innenstadtnahen Stadtbild prägenden (Altbau-) Quartiere	X			
Umnutzung von Gewerbebrachen zur Stärkung der Wohnfunktion in Innenstadtlagen	X	X		
Steigerung der Strukturvielfalt von monostrukturierten, innenstadtnahen Quartieren	X	X		X
Aktivierung von Quartieren und Flächen mit attraktiven innenstadtnahen Lagequalitäten	X	X		X
Nachhaltige und gezielte Aufwertung des öffentlichen Raums	X	X		
Aufwertung der sozialen Infrastruktur mit Orientierung an zukünftigen Nachfragegruppen	X	X	X	
Schaffung eines angemessenen Verhältnisses von baulicher Dichte und öffentlichen Freiräumen		X		
Differenzierung in öffentliche und private Räume (z.B. durch Wohnhöfe)		X		
Ziel	WRVK	SU	ISEK	OEK
Erneuerung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur		X		
Bauliche, energetische und barrierefreie Erneuerung des nachhaltig gesicherten Bestandes		X		
Wohnortnahe Ergänzung nicht abgedeckter Versorgungslücken bei Kita, Schule und Hort	X	X	X	X
Sicherung und bedarfsgerechte Ergänzung des Angebotes an sozialer und Freizeitinfrastruktur		X	X	X
Schaffung von Orten der Integration		X		
Berücksichtigung späterer Umnutzungsmöglichkeiten entsprechend sich wandelnder Bedarfe		X		
Ortsteilübergreifende Ziele im Handlungsbereich Wohnen				X
Ausdifferenzierung von altersgerechten Wohnangeboten	X	X		X
Anpassung des Wohnungsbestandes an die veränderte Nachfrage (generationengerechter, barrierefreier, energetisch sanierter Wohnraum). Ziel: Eigentümer aktivieren	X	X		X
Aktivierung leerstehender Bestandsimmobilien und Flächen				X
Baukultur als identitätsstiftendes Zukunftsthema in der Stadtentwicklung etablieren				X
Entwicklung von Ferienwohnungen im Bestand				X

Ziele in den Ortsteilen

Ziel	WRVK	SU	ISEK	OEK
Branitz - Modernisierung im Bestand / maßvolle und ortsstrukturell angepasste Schließung von Baulücken				X
Dissenchen - Erleichterung der Rahmenbedingungen zur Umnutzung von in rückwärtigen Bereichen gelegenen Bestandsgebäuden als Wohnraum und Förderung des privaten Engagements in Form von Pensionen, Ferienwohnungen im Zuge der Entwicklung des Cottbuser Ostsees - Entwicklung von straßenbegleitenden Eigentums- und Mietwohnungen und Entwicklung des Gewerbegebietes Dissenchen Nord I - Erhalt der dörflichen Siedlungsstruktur Schlichows durch behutsame Entwicklungen um den Ostsee				X
Döbbrick - Ortsteilverträgliche Baulückenschließung von Wohnquartieren durch den Bau von EFH - Reglementierung der Wohnbaulandentwicklung in Maiberg durch Außenbereichssatzung				X
Gallinchen - Entwicklung der in der Bauleitplanung festgesetzten Wohnbauflächen bis 2035 in Rückkopplung zur gesamtstädtischen Wohnbauflächenentwicklung - Fortsetzung der Bauleitplanung Grenzstraße 2 unter Beibehaltung des Grüngürtels				X
Groß Gaglow - Ortsteilverträgliche Baulanderschließung und Baulückenschließung bis 2035				X
Kahren - Ortsteilverträgliche Umstrukturierung bzw. Baulückenschließung von Wohnquartieren - Ausweisung von Wohnbauflächen für die mittelfristige Eigenentwicklung				X
Kiekebusch - Erschließung von Wohnbaulandpotentialen in Form von Baulückenschließung				X
Ziel	WRVK	SU	ISEK	OEK
Merzdorf - Ausweisung neuer Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Siedlungsstrukturen des Ortsteils bis 2035. Wohnungspolitische Ziele, die im Rahmen der Entwicklung des Cottbuser Ostsees verfolgt werden, müssen auch einen Nutzen für die Ortsteilentwicklung gewährleisten - Behutsame Eigenentwicklung des Ortsteils durch behutsame Arrondierung bzw. Innenentwicklung des Siedlungsgefüges. Baulückenschließung vor der Ausweisung von Neubaugebieten				X
Saspow - Behutsame Flächenentwicklung auf vorhandenen Flächenpotentialen sowie Innenentwicklung und Arrondierung bis 2035, insbesondere zur Bindung der eigenen Jugend				X
Sielow - Behutsame Flächenentwicklung auf vorhandenen Flächenpotentialen im Siedlungsgefüge oder Betrachtung der Ortsränder und deren Arrondierung				X
Skadow - Behutsame Flächenentwicklung durch Innenentwicklung und Betrachtung der Ortsränder und deren Arrondierung - Erarbeitung eines Konzeptes zur nachhaltigen Gestaltung im Bereich Skadower Gartenstraße				X
Willmersdorf - Verwirklichung neuer touristischer Angebote (u.a. schwimmende Architektur) - behutsame Flächenentwicklung durch Innenentwicklung und Betrachtung der Ortsränder und deren Arrondierung durch Einfamilienhausbebauung. Prioritäre Nutzung der Innenentwicklungspotenziale - Prüfung der Perspektive der Kleingartenanlage an der Jahnstraße				X

11.2 Erläuterungen zur Methodik der Wohnungsnachfrageprognose

Wie gehen die Wohnungen sterbender Einfamilienhaushalte in die Prognose ein?

Unsere Prognosemethodik berücksichtigt die durch Erbgang freiwerdenden Einfamilienhäuser genauso wie die durch Wegzug (Suburbanisierung, Landflucht etc.) freiwerdenden Wohnungen. Denn wir prognostizieren nicht, wie sich neu hinzukommende oder im Prognosezeitraum umziehende Haushalte verhalten. Vielmehr verteilen wir im Prinzip alle in Cottbus lebenden Haushalte in jedem Jahr neu auf die jeweils zur Verfügung (marktfähigen) stehenden Wohnungen.

Rein quantitativ besteht ein recht enger Zusammenhang zwischen den neu hinzukommenden wohnungsnachfragenden Haushalten und dem erforderlichen Neubau: Je mehr Personen oder wohnungsnachfragende Haushalte in Cottbus leben und eine Wohnung suchen, desto mehr muss gebaut werden. Dies ändert sich, wenn man die Qualität der Nachfrage betrachtet, wenn man z. B. fragt, wie viele Haushalte in Ein-/Zweifamilienhäusern und wie viele in Geschosswohnungen leben wollen. Dann besteht nur noch ein sehr vager Zusammenhang zwischen den neu hinzukommenden wohnungsnachfragenden Haushalten und den Neubauten. Denn oft sind es nicht die neu hinzukommenden wohnungsnachfragenden Haushalte, die direkt in ein Ein-/Zweifamilienhaus ziehen. Vielmehr wechseln bereits

Ortsansässige aus der Geschosswohnung in das Eigenheim. Die so freiwerdenden Geschosswohnungen werden dann von zuziehenden wohnungsnachfragenden Haushalten belegt.

Methodik: Haushaltsprognose

Die Zahl der Haushalte wird mithilfe altersspezifischer Haushaltsbezugspersonenquoten auf Basis der vorliegenden Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus für die 19 Ortsteile berechnet. Für die städtischen Ortsteile werden dabei die Haushaltsbezugspersonenquoten von ostdeutschen Großstädten mit mehr als 100.000 Personen verwendet und für die eher ländlich geprägten Ortsteile die Haushaltsbezugspersonenquoten von Städten mit einer Bevölkerungszahl unter 100.000 Personen. Die künftigen Haushaltsbezugspersonenquoten werden anhand der geburtskohortenspezifischen Quoten konstant fortgeschrieben. Es handelt sich damit nicht um eine Top-down-Prognose, sondern um eine Bottom-up-Prognose. Das heißt, es werden zuerst 19 Prognosen für die Ortsteile erstellt. Die Summe der Haushalte in den Ortsteilen ergibt somit die Zahl der Haushalte für die Stadt Cottbus. Dies gilt zumindest bis zum Prognosejahr 2030. Bis zu diesem Zeitpunkt liegt die Bevölkerungsprognose für die Ortsteile vor. Für die Jahre 2030 bis 2040 wurden aus der Prognose 2030 die altersspezifischen Haushaltsbezugspersonenquoten ermittelt. Diese Quoten bilden die Basis für die Haushaltsprognose für die gesamte Stadt der Jahre 2031 bis 2040.

Typischerweise steigen die Haushaltsbezugspersonenquoten im Lebenszyklus an, das bedeutet: Mit zunehmendem Alter steigt die Wahrscheinlichkeit, dass jemand einen eigenen Haushalt bildet. Die Ex-Post-Betrachtung der letzten 22 Jahre zeigt eine starke Veränderung im Haushaltsbildungsverhalten: Bei den 35- bis 65-Jährigen liegt der Anteil der Haushaltsvorstände inzwischen deutlich höher als noch vor zehn Jahren, das heißt die Personen leben seltener in Paarbeziehungen. Dieses Phänomen ist in allen Regionaltypen nachzuweisen und lässt die Wohnungsnachfrage unter sonst gleichen Umständen ansteigen. Bis zum Alter von etwa 30 Jahren steigt die Häufigkeit für jede Alterskohorte von 0 % auf gut 60 bis 80 % (Auszug aus dem Elternhaus). Sie bleiben dann bis etwa 65 Jahren auf diesem Niveau in etwa stabil (Paar- und Familienphase), um dann ab 65 Jahre weiter auf bis zu 90 % anzusteigen (mehr Alleinlebende wegen Tod des Ehe-/Lebenspartners). Bei den über 65-Jährigen liegt die Haushaltsbezugspersonenquote im Laufe der Zeit dagegen immer niedriger. Dies wird verursacht durch die steigende Lebenserwartung. Dadurch leben ältere Menschen länger in Zweipersonenhaushalten und erst später – nach dem Tod des Lebenspartners – allein.

empirica geht davon aus, dass die Prozesse inzwischen abgeschlossen sind und es innerhalb der Kohorten zu keinem veränderten Haushaltsbildungsverhalten kommt.

Methodik: Wohnungsnachfrageprognose

Die Prognose der künftigen Wohnungsnachfrage basiert zunächst auf der stadteigenen Bevölkerungsprognose bzw. der Haushaltsprognose. Darauf aufbauend wird in mehreren Schritten die künftige Wohnungsnachfrage berechnet und daraus die künftige Nachfrage abgeleitet. Die entsprechenden Annahmen und Vorgehensweisen werden im Folgenden erläutert:

a. Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch demographische Effekte

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen wird die Zahl der Haushalte auf die Zahl der bewohnten Wohnungen kalibriert und so de facto um Untermiet- und Zweitwohnungsquoten bereinigt. Die so korrigierten Haushaltszahlen nennen wir wohnungsnachfragende Haushalte.

Eine Herausforderung bestand in der Ermittlung der bewohnten Wohnungen. Auf der Ortsteilebene liegt der Wohnungsbestand differenziert nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern vor. Zum Leerstand gibt es allerdings keine Angaben für die Ortsteile, sondern nur für die Stadtumbaugebiete. Auf Basis von städtischen Angaben zum Leerstand auf Ortsteilebene wurden drei Ortsteilkategorien gebildet. Ortsteile mit überdurchschnittlichem Leerstand, Ortsteile mit mittlerem Leerstand und Ortsteile mit unterdurchschnittlichem Leerstand. In Abgleich mit den vorliegenden Angaben zum Leerstand aus den Stadtumbaugebieten, Vor-Ort-Begehungen und Expertengesprächen wurde die 19 Ortsteile kategorisiert und mittels drei verschiedener Annahmen bezüglich der Leerstandsquote die Zahl der leerstehenden Wohnungen in den Ortsteilen geschätzt und damit die Zahl der bewohnten Wohnungen, also die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte in den Ortsteilen ermittelt.

Die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte beschreibt dann die Zusatznachfrage nach Wohnungen, verursacht durch Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte. Diese Effekte resultieren direkt aus der Einwohnerprognose bzw. der Haushalte.

b. Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch steigende Ein- /Zweifamilienhausquote

Weiterhin kann die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer sein als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Dies erklärt sich durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquoten: Wenn mehr Haushalte als bisher in Ein-/Zweifamilienhäusern wohnen, dann ergibt sich selbst bei konstanter Zahl wohnungsnachfragender Haushalte eine zusätzliche Wohnungsnachfrage (und zusätzlicher Leerstand in Geschosswohnungen). Unter „Ein-/Zweifamilienhäuser“ verstehen wir auch „einfamilienhausähnliche“ Gebäude. Damit sind kleine, überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten gemeint, die private Rückzugsflächen haben und möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten (z. B. „Stadtvilla“).⁴³ Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen meist nur unzureichend. Je Einfamilienhaus-ähnlicher das Gebäude ausfällt, desto höher ist auch dessen Affinität für Selbstnutzer.

In der vorliegenden Prognose gibt es zwei Ursachen für eine steigende Ein-/Zweifamilienhausquote. Einmal einen Kohorteneffekt und zum anderen einen Angebotseffekt. Der Kohorteneffekt beschreibt das Nachrücken von Rentnergenerationen, die häufiger als ihre Vorgänger im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen. Betroffen sind also ältere Rentnerhaushalte. Dieser Effekt kann seit Jahrzehnten empirisch beobachtet werden und folgt stabilen Mustern aus langjährigen Auswertungen der Einkommens- und Verbrauchsstichproben (daraus ergibt sich als Ergebnis u. a., dass die Quoten nach dem 50. Lebensjahr kaum noch steigen). Im Unterschied dazu beschreibt der Angebotseffekt einen exogenen Anstieg der Ein-/Zweifamilienhausquote, der alle Altersklassen betrifft. Dieser Anstieg kann mit einer verbesserten Angebotspolitik begründet werden, wenn sich diese in den empirischen Daten, die den

⁴³ In der amtlichen Statistik zählen Einfamilienhaus-ähnliche Gebäude mit drei bis sechs Wohneinheiten zu den Mehrfamilienhäusern. Es ist daher zu beachten, dass der prozentuale Neubaubedarf an Ein-/Zweifamilienhäusern dadurch etwas über- und der prozentuale Geschosswohnungsbedarf etwas unterschätzt wird. Dasselbe gilt für die prozentuale Neubaunachfrage.

Modellparametern zugrunde liegen, noch nicht vollständig niedergeschlagen hat. In der vorliegenden Prognose werden jedoch keine solchen Angebotseffekte unterstellt. Stattdessen werden die Angebotsbedingungen für Eigenheime „nur“ als neutral angenommen, weil vor allem Innenentwicklung und Revitalisierung von Leerständen betrieben werden sollte – denn andernfalls führt die überdurchschnittlich steigende Einfamilienhausquote im Neubaubereich zu einem überbordenden Leerstand im Geschosswohnungssegment.

c. Zusätzliche Wohnungsnachfrage infolge regional sinkender Nachfrage (regionaler Mismatch)

Bei regionalisierten Wohnungsnachfrageprognosen gibt es eine weitere Quelle dafür, dass die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer ist als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Wenn beispielsweise die Nachfrage in Landkreis oder kreisfreier Stadt A durch Wegzug sinkt, aber in Landkreis oder kreisfreier Stadt B durch Zuwanderung steigt, dann wäre – konstanter Leerstand unterstellt – Wohnungsneubau erforderlich, obwohl die Gesamtzahl wohnungsnachfragender Haushalte landesweit unter Umständen konstant bliebe. Würde nur eine landesweite Prognose erstellt, könnte dieser regionale Mismatch nicht bestimmt werden. Der Mangel in einer und der Überschuss in einer anderen Region würden saldiert. Erst durch Berücksichtigung regionaler Diskrepanzen wird dieser Fehler vermieden.

Dieser Effekt wird im Modell nicht explizit modelliert, sondern folgt direkt aus der Entwicklung der regionalen Wohnungsnachfrage, die im Modell ermittelt wird. Dabei führt nicht jede Abwanderung per se zu einem regionalen Mismatch, sondern nur dann, wenn infolge der Abwanderung auch die regionale Nachfrage sinkt. Dieses Absinken kann z. B. durch einen Geburtenüberschuss oder durch sinkende Haushaltsgrößen unterbleiben.

11.3 Steckbriefe der Ortsteile

11.3.1 Erläuterungen

Rahmendaten

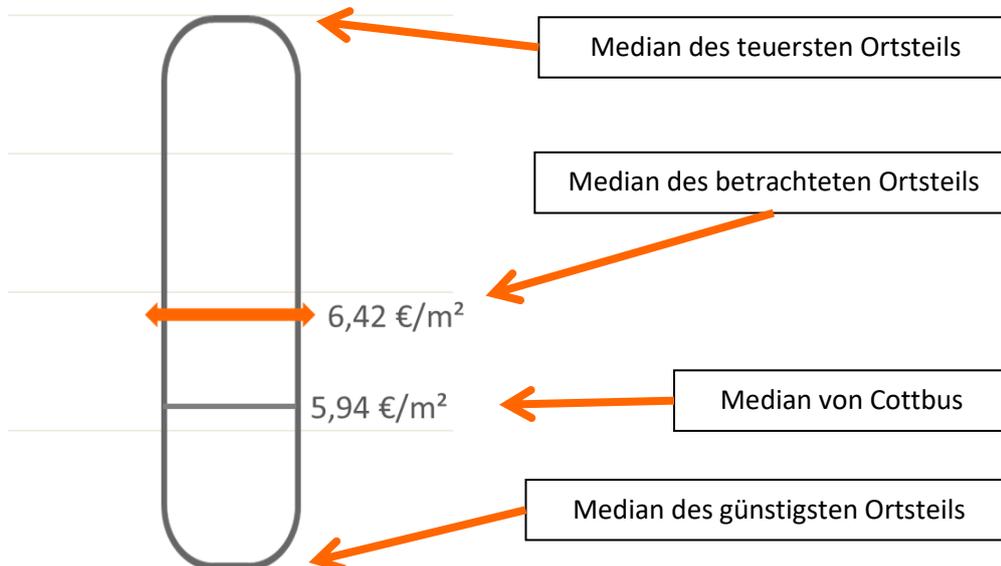
- Falls nicht anders angegeben, beziehen sich die Jahreszahlen immer auf den Stichtag 31. Dezember.
- Quelle Bevölkerungsstand: Stadt Cottbus
- Quelle Haushaltsstand: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Nachfrageindikatoren

- Erläuterung zur Abbildung Einwohnerentwicklung: linke Achse = Einwohner (Personen), rechte Achse = Einwohner (Index Basisjahr = 2017)

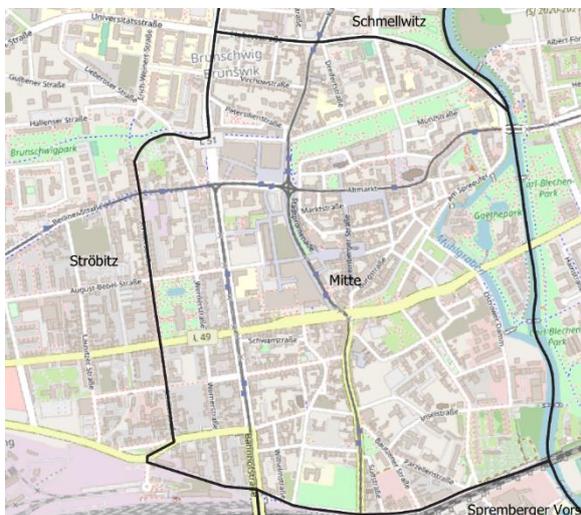
Wohnungsangebot

- Erläuterung zur Abbildung Preisregler: Die Grafik zeigt den jeweiligen Median der Angebotsmiete bzw. des Angebotspreises des betrachteten Ortsteils im stadtweiten Vergleich. Die Box umfasst die Spannweite aller Mediane der Ortsteile, als grauer Strich ist der Median aller Inserate in Cottbus eingezeichnet. Die Schieberegler sind über die Steckbriefe hinweg vergleichbar.



11.3.2 Mitte

Rahmendaten



Quelle: Open Street Map-Mitwirkende

Der Ortsteil Mitte liegt zentral in Cottbus und umfasst das Stadtgebiet nördlich des Bahnhofs und westlich der Spree. Im Osten wird das Gebiet von der Schillerstraße begrenzt. Mit 167 ha ist Mitte der kleinste Ortsteil in Cottbus, hat jedoch die höchste Siedlungsdichte. Der historisch gewachsene Stadtkern und seine Umgebung sind heute überwiegend mit einer Mischung aus Bauten aus der Gründerzeit und früheren Baujahren sowie Plattenbauten bebaut. Durch die Nähe zur Universität und den Kultur- und Einzelhandelsangeboten der Altstadt ist der Ortsteil Mitte ein beliebter Wohnstandort für viele verschiedene Nachfragegruppen.

Einwohner (2019):	10.596
Einwohner (2017):	10.423
Haushalte (2017):	5.529



© empirica

Nachfrageindikatoren

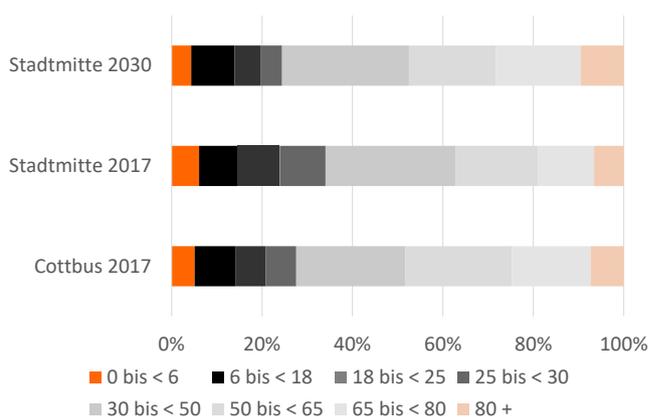
Einwohnerentwicklung und Prognose (2010 bis 2030)



- Stadtweit höchster Zuwachs seit 2010 (+16 %)
- Prognose: Zuwachs bis 2030 (verglichen mit Basisjahr 2017) +1,9 %
- Realentwicklung bislang positiver als Prognose

Anmerkung: Basisjahr 2017, Realentwicklung gestrichelt
 Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

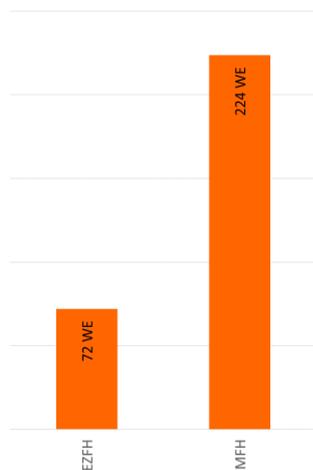
Altersstruktur der Einwohner und Prognose (2017 und 2030)



- Insgesamt Alterung bis 2030
- Gegenüber Basisjahr 2017 insbesondere Verluste bei Altersgruppen 25 bis unter 30 Jahre (-52 %), 18 bis unter 25 Jahre (-38 %) und 0 bis unter 6 Jahre (-27 %)
- Zugewinne bei den 6- bis unter 18-Jährigen (+15 %) durch Alterung der jetzigen 0- bis unter 6-Jährigen
- Zahl der über 65-Jährigen und Älteren steigt von knapp 2.000 auf rd. 3.000 an (+52 %)

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Wohnungsneubauprognose EZFH/MFH im Zeitraum 2017 bis 2030



EZFH: +72 WE

MFH: +224 WE

Quelle: eigene Berechnungen

- Steigende Wohnungsnachfrage sowohl bei Ein-/Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau
- EZFH-Nachfrage entspricht 5 Wohneinheiten p.a.
- MFH-Nachfrage entspricht 16 Wohneinheiten p.a.
- Rückbau nur noch in Einzelfällen bei besonderen Objekt-/Lagedefiziten empfehlenswert

Wohnungsangebot

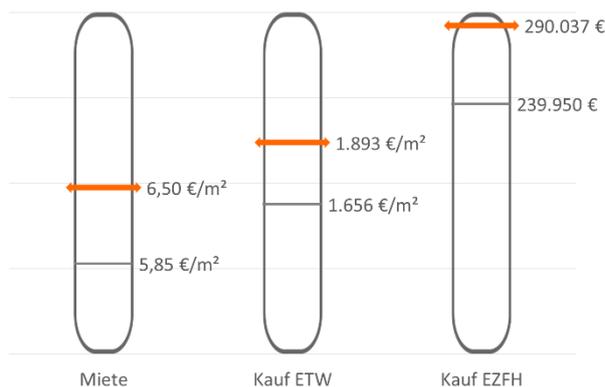
Bilanzierung Flächenangebot und Neubaunachfrage

In WE	In EZFH	In MFH
Bestand (2019)	355	6.019
Kurz- und mittelfristige Potenziale	12	886
Neubaunachfrage bis 2030	+72	+224
Differenz zwischen Potenzial und Nachfrage bis 2030	-60	+662

- 95 % des Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern
- Viele kleine und mittlere kurzfristig aktivierbare Potenzialflächen sowie drei größere mittelfristig aktivierbare Potenzialflächen vorhanden, so dass insgesamt ausreichend Potenzialflächen im Geschosswohnungsbau zur Verfügung stehen.
- Die Nachfrage nach Wohnungen in Eigenheimen kann teilweise durch einfamilienhausähnliche, stärker verdichtete Wohnformen bedient werden (z. B. Townhouses, kleine Mehrfamilienhäuser).

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Angebotspreise (Median) für Wohnungen in EZFH/MFH (2019 und 2020)



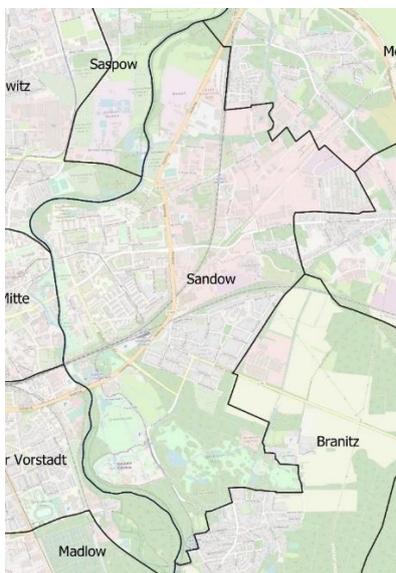
- Mediane über die Marktsegmente hinweg im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich überdurchschnittlich
- Nur sehr wenige Angebote von Ein- und Zweifamilienhäusern (< 5)

Anmerkung: sehr wenige Angebote bei EZFH

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE-Marktdatenbank)

11.3.3 Sandow

Rahmendaten



Quelle: Open Street Map-Mitwirkende

Einwohner (2019): 15.430

Einwohner (2017): 15.837

Haushalte (2017): 8.660

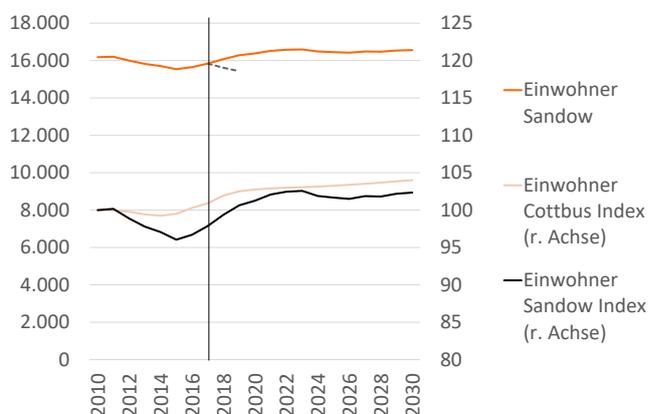
Der Ortsteil Sandow, östlich der Spree gelegen, ist nach der Einwohnerzahl der zweitgrößte und flächenmäßig mit 870 ha der sechstgrößte Ortsteil von Cottbus. Mit Industriegebieten im Norden und Osten, Wohngebieten im Geschosswohnungsbau in Innenstadtnähe sowie den Einfamilienhaussiedlungen Branitzer Siedlung und Heidesiedlung weist der Ortsteil eine hohe Nutzungsvielfalt auf. Mit dem Branitzer Park im Süden liegt im Ortsteil die größte Grünfläche der Stadt mit wichtiger Naherholungsfunktion. Sandow ist Förderkulisse im Programm „Sozialer Zusammenhalt“.



© empirica

Nachfrageindikatoren

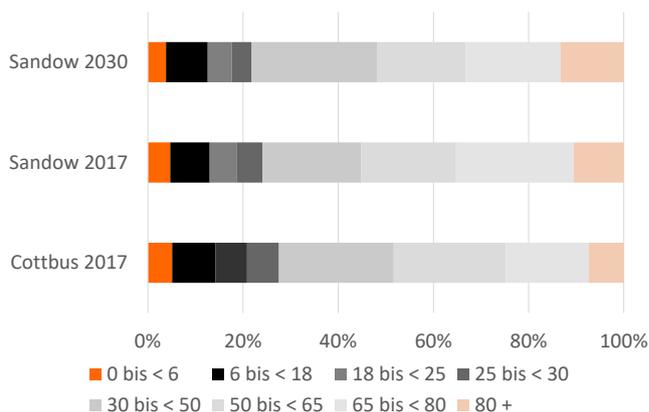
Einwohnerentwicklung und Prognose (2010 bis 2030)



- Sinkende Bevölkerungszahlen seit 2010, die sich jedoch vor Prognosebeginn wieder etwas stabilisierten (-5 % seit 2010).
- Realentwicklung 2018/19 mit -800 Einwohnern deutlich unterhalb der Prognose
- Laut Prognose bis 2030 Zuwachs von rd. 720 Einwohnern gegenüber Basisjahr 2017

Anmerkung: Basisjahr 2017, Realentwicklung gestrichelt
 Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

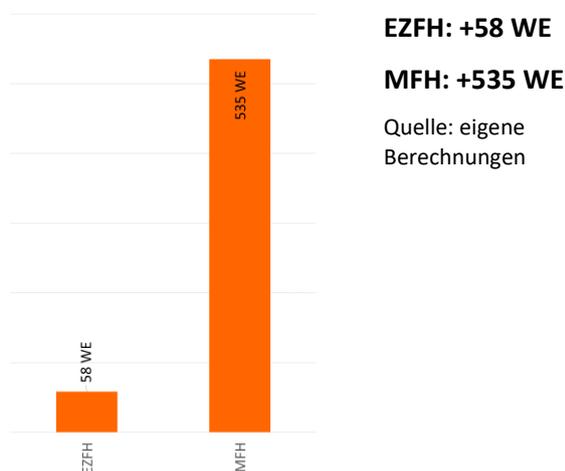
Alterstruktur der Einwohner



- Insgesamt relativ geringe Alterung bis 2030
- Gegenüber Basisjahr 2017 insbesondere Zugewinne bei den über 80-Jährigen (+31 %), bei den 30- bis unter 50-Jährigen (+33 %) sowie bei den 6- bis unter 18-Jährigen (+11 %)
- Verluste bei allen anderen Altersklassen

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Nachfrage EZFH/MFH im Zeitraum 2017 bis 2030



- Steigende Wohnungsnachfrage sowohl bei Ein-/Zweifamilienhäusern als auch in noch deutlicherem Maße im Geschosswohnungsbau.
- EZFH-Nachfrage entspricht 4 Wohneinheiten p.a.
- MFH-Nachfrage entspricht 38 Wohneinheiten p.a.
- Rückbau nur noch ein Einzelfällen bei besonderen Objekt-/Lagedefiziten empfehlenswert.

Wohnungsangebot

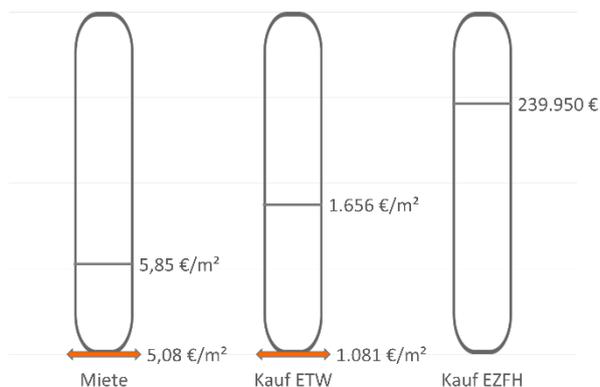
Anzahl der Wohnungen (2019)/Potenzialflächen nach Segmenten (2020)

In WE	In EZFH	In MFH
Bestand (2019)	865	8.791
Kurz- und mittelfristige Potenziale	23	310
Neubaunachfrage bis 2030	+58	+535
Differenz zwischen Potenzial und Nachfrage bis 2030	-35	-225

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

- 90 % der Wohnungen im Geschosswohnungsbau
- Einige größere langfristig aktivierbare Potenzialflächen sowie mehrere kleinere mittel- bis kurzfristig aktivierbare Potenzialflächen vorhanden
- Wohnungsnachfrage bis 2030 übersteigt sowohl bei Eigenheimen als auch im Geschoss die kurz- und mittelfristig verfügbaren Potenziale.
- Nachfrage nach Wohnungen im Einfamilienhaus kann teilweise durch einfamilienhausähnliche, stärker verdichtete Wohnformen bedient werden (z. B. Townhouses, kleinere Mehrfamilienhäuser)
- Nachfrage im Geschoss kann durch Ausweichen in benachbarte Ortsteile (z. B. Mitte) mit mehr Potenzialflächen befriedigt werden.

Angebotspreise (Median) für EZFH/MFH

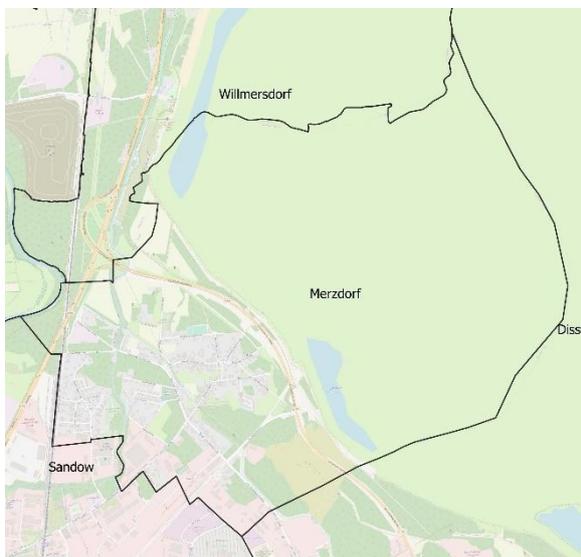


Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdatenbank)

- Sandow ist sowohl im Miet- als auch Eigentumssegment (Geschoss) günstigster Ortsteil von Cottbus
- Bei Eigenheimen nur sehr geringes Angebot, daher keine Aussage zum Preisniveau möglich

11.3.4 Merzdorf

Rahmendaten



Der Ortsteil Merzdorf liegt im Nordosten des Cottbuser Stadtgebiets. Mit dem Entstehen des Cottbuser Ostsees und dem darauf ausgerichteten Entwicklungskonzept „Masterplan Cottbuser Ostsee“ gewinnt der Ortsteil als Wohnstandort an Bedeutung. Durch die Flutung des ehemaligen Tagebaus Cottbus-Nord werden in Merzdorf künftig eine Uferpromenade mit neuen Wohnungen, ein Stadthafen, die neue Siedlung „Neu-Merzdorf“ sowie ein Badestrand entstehen. Langfristig sollen rd. 550 neue WE realisiert werden, die den bisherigen Charakter eines durchgrüntes Dorfes mit ausschließlich Eigenheimen voraussichtlich stark verändern werden.

Quelle: Open Street Map-Mitwirkende

Einwohner (2019): 1.096

Einwohner (2017): 1.090

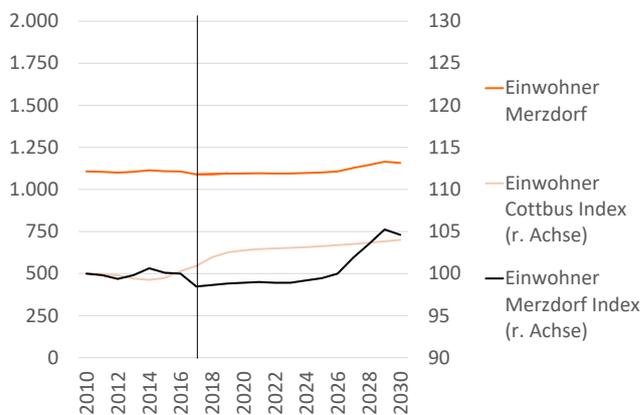
Haushalte (2017): 712



© empirica

Nachfrageindikatoren

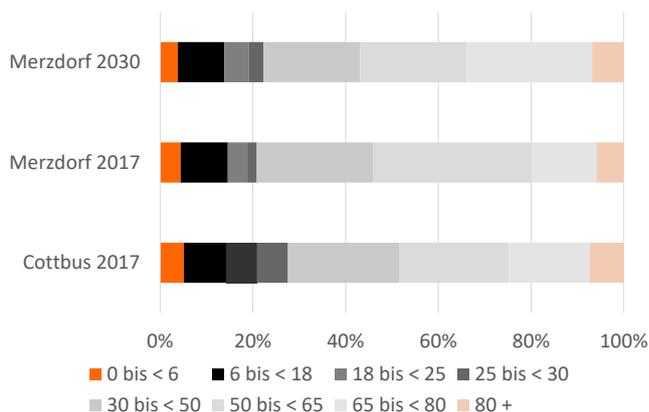
Einwohnerentwicklung und Prognose (2010 bis 2030)



- Konstante Einwohnerentwicklung
- Realentwicklung folgt Prognose
- Die Prognose berücksichtigt nicht die Entwicklung des Cottbuser Ostsees und daraus ggf. resultierende Einwohnerzuwächse.
- Laut Prognose bis 2030 Einwohnerzuwachs von rd. 70 Personen
- Durch die Verschiebung der Haushaltsstrukturen und den Bevölkerungszuwachs wohnen im Jahr 2030 rd. 40 wohnungsnachfragende Haushalte mehr in Merzdorf als noch 2017.

Anmerkung: Basisjahr 2017, Realentwicklung gestrichelt
 Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

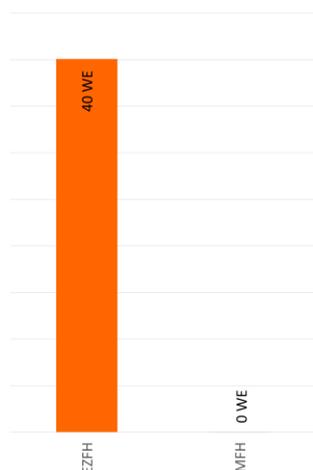
Alterstruktur der Einwohner



- Großer Zuwachs bei 18- bis unter 25-Jährigen (+35 %), 25- bis unter 30-Jährigen (+64 %) sowie bei 65- bis unter 80-Jährigen (+105 %)
- Moderater Zuwachs der Hochaltrigen (+24 %)

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Nachfrage EZFH/MFH im Zeitraum 2017 bis 2030



EZFH: +40 WE

MFH: 0 WE

Quelle: eigene Berechnungen

Steigende Wohnungsnachfrage im Eigenheim (rd. 3 WE p.a.), keine Neubaunachfrage nach WE im Geschoss vorausberechnet. Die Entwicklung des Cottbuser Ostsees ist in der städtischen Bevölkerungsprognose nicht berücksichtigt, auf der die Wohnungsnachfrageprognose basiert. Die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern in attraktiven Lagen in Seenähe kann eine entsprechende Nachfrage nach Wohnungen im Geschoss in Merzdorf schaffen.

Wohnungsangebot

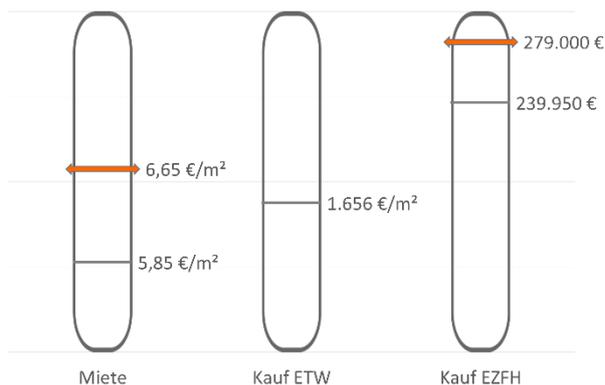
Anzahl der Wohnungen/Potenzialflächen nach Segmenten

In WE	In EZFH	In MFH
Bestand (2019)	481	3
Kurz- und mittelfristige Potenziale	110	0
Neubaunachfrage bis 2030	+40	0
Differenz zwischen Potenzial und Nachfrage bis 2030	+70	0

- Bisher fast nur Eigenheime im Ortsteil.
- Mehrere größere langfristig aktivierbare Potenzialflächen im Zuge der Entwicklung des Ostsees sowie vereinzelte kleinere, mittel- bis kurzfristig aktivierbare Potenzialflächen im Ortskern.

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Angebotspreise (Median) für EZFH/MFH

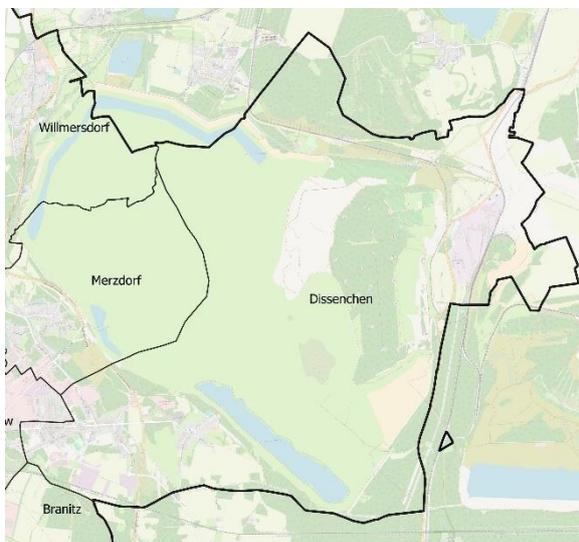


- Bei Mietwohnungen überdurchschnittliches Niveau, aber nur sehr wenige Angebote.
- Keine Angebote von Eigentumswohnungen.
- Im Ein-/Zweifamilienhaus-Segment deutlich überdurchschnittliches Preisniveau.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdatenbank)

11.3.5 Dissenchen

Rahmendaten



Quelle: Open Street Map-Mitwirkende

Einwohner (2019): 1.134

Einwohner (2017): 1.140

Haushalte (2017): 633

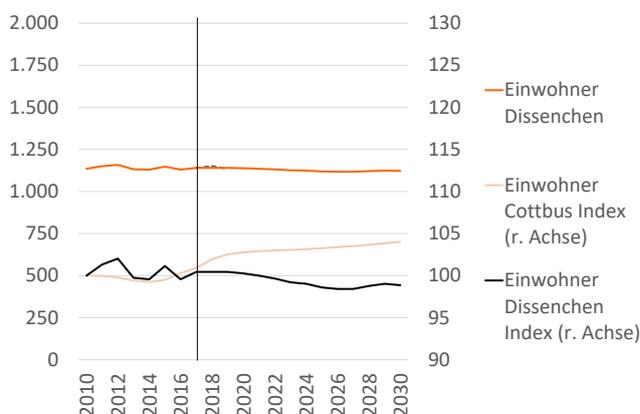
Der Ortsteil Dissenchen, der nach Einwohnerzahlen fünftkleinste Ortsteil von Cottbus, ist dörflich geprägt. Die 3.070 ha Fläche des Ortsteils werden weitgehend vom ehemaligen Tagebau Cottbus-Nord eingenommen. Hier entsteht bis 2025 der Cottbusser Ostsee. Im Zuge dieser Entwicklung bietet sich in Dissenchen Chancen für eine Erweiterung der Wohnbebauung, unter anderem in Schlichow direkt am zukünftigen See. Insgesamt können langfristig im Ortsteil bis zu 1.400 WE entstehen (überwiegend im Geschoss). Der Ortsteil ist über die Dissenchener Hauptstraße gut an die Kernstadt angebunden.



© empirica

Nachfrageindikatoren

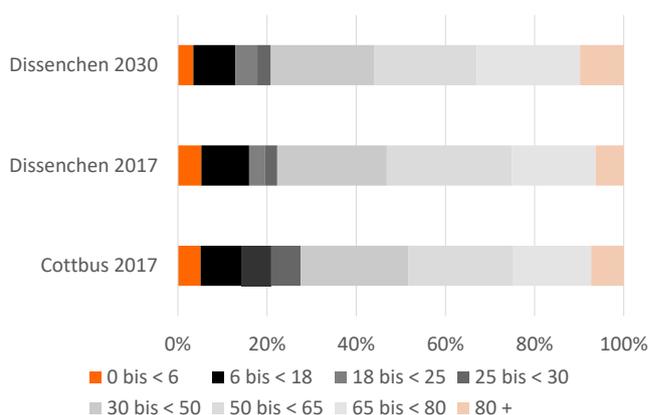
Einwohnerentwicklung und Prognose (2010 bis 2030)



Anmerkung: Basisjahr 2017, Realentwicklung gestrichelt
Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

- Relativ konstante Einwohnerentwicklung vorausberechnet (-18 Personen bis 2030)
- Prognose berücksichtigt nicht die Entwicklung des Cottbuser Ostsees und daraus ggf. resultierende Einwohnerzuwächse
- Aufgrund von Veränderungen der Haushaltsstrukturen wohnen 2030 rd. 20 wohnungsnachfragende Haushalte mehr im Ortsteil als 2017.
- Im Prognosehorizont negativere Einwohnerentwicklung als in der Gesamtstadt.

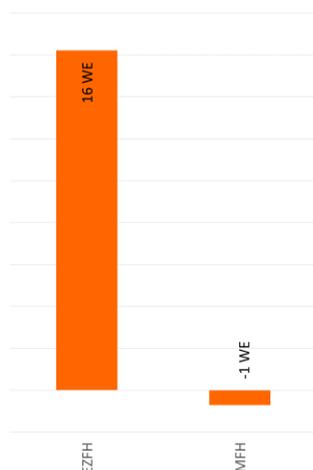
Altersstruktur der Einwohner



Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

- Insgesamt starke Alterung bis 2030, insbesondere hoher Zuwachs bei den Hochaltrigen
- Gegenüber Basisjahr 2017 insbesondere Verluste bei Altersgruppen 50 bis unter 65 Jahre (-19 %), 6 bis unter 18 Jahre (-13 %) und 0 bis unter 6 Jahre (-35 %)
- Zugewinne bei den 18- bis unter 25-Jährigen (+38 %) sowie den Älteren (65 bis unter 80 Jahre: +22 %; über 80 Jahre: +53 %)

Nachfrage EZFH/MFH im Zeitraum 2017 bis 2030



EZFH: +16 WE

MFH: - 1 WE

Quelle: eigene Berechnungen

Leicht steigende Neubaunachfrage nach Eigenheimen (1,2 Wohneinheiten p.a.), Neubaunachfrage im Geschoss leicht negativ. Die Entwicklung des Cottbuser Ostsees ist in der städtischen Bevölkerungsprognose nicht berücksichtigt, auf der die Wohnungsnachfrageprognose basiert. Die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern in attraktiven Lagen in Seenähe kann eine entsprechende Nachfrage nach Wohnungen im Geschoss im Ortsteil schaffen.

Wohnungsangebot

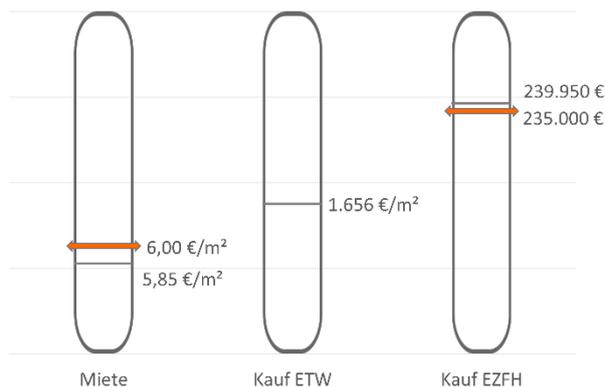
Anzahl der Wohnungen (2019)/Potenzialflächen nach Segmenten (2020)

In WE	In EZFH	In MFH
Bestand (2019)	506	35
Kurz- und mittelfristige Potenziale	257	0
Neubaunachfrage bis 2030	+16	-1
Differenz zwischen Potenzial und Nachfrage bis 2030	+241	+1

- Der Großteil der Wohnungen in Dissenchen ist in Ein- und Zweifamilienhäusern zu finden.
- Einige größere mittelfristig aktivierbare Potenzialflächen sowie langfristig aktivierbaren Potenzialflächen im Rahmen der Ostseeentwicklung
- Kleinere kurzfristig aktivierbare Potenzialflächen im Ortsteil.
- Ausreichende Flächenpotenziale für die vorausberechnete Wohnungsneubaunachfrage.

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Angebotspreise (Median) für EZFH/MFH

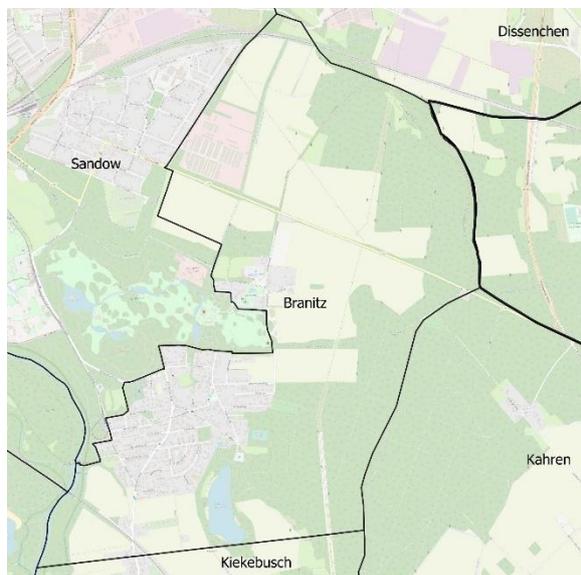


- Mediane über die Marktsegmente hinweg im Durchschnitt
- Bei Eigentumswohnungen zu wenige Inserate für Aussagen zum Preisniveau.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdatenbank)

11.3.6 Branitz

Rahmendaten



Der Ortsteil Branitz im Südosten der Stadt ist mit knapp 1.500 Einwohnern einer der größten ländlich geprägten Ortsteile. Er ist räumlich durch den Branitzer Park von der Kernstadt getrennt. Branitz ist durch die gute Erreichbarkeit der Innenstadt und den hohen Naherholungswert mit der Nähe zum Branitzer Park und dem Schloss ein beliebter Wohnstandort. Der Ortsteil ist überwiegend durch EZFH-Bebauung geprägt.

Quelle: Open Street Map-Mitwirkende

Einwohner (2019): 1.456

Einwohner (2017): 1.441

Haushalte (2017): 947



© empirica

Nachfrageindikatoren

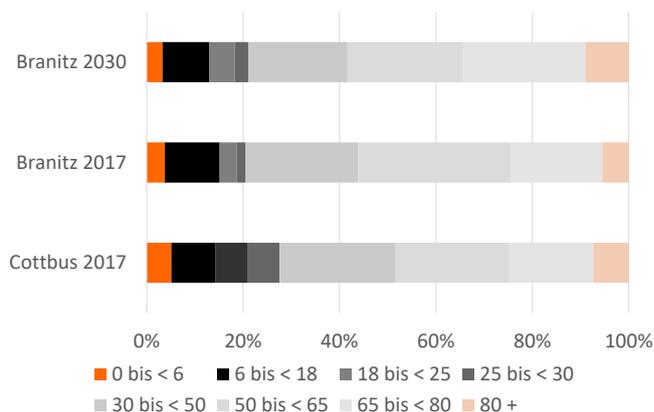
Einwohnerentwicklung und Prognose (2010 bis 2030)



- Positive Einwohnerentwicklung, die auf den Prognosehorizont 2030 zugehend wieder leicht rückläufig wird
- Insgesamt rd. 50 neue wohnungsnachfragende Haushalte bis 2030 (gegenüber Referenzjahr 2017)

Anmerkung: Basisjahr 2017, Realentwicklung gestrichelt
 Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

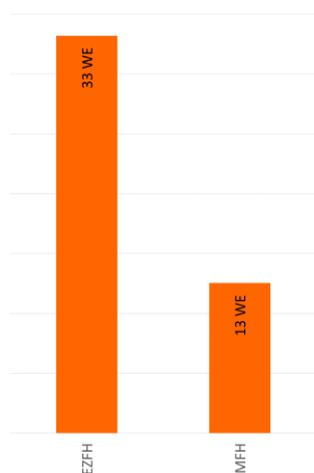
Altersstruktur der Einwohner



- Zugewinne bei den Altersklassen
 - o 18 bis unter 25: +57 %
 - o 25 bis unter 30: +56 %
 - o 65 bis unter 80: +39 %
 - o 80 und älter: +71 %
- Verluste bei den übrigen Altersklassen
- Insgesamt Alterung bis 2030

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Nachfrage EZFH/MFH im Zeitraum 2017 bis 2030



EZFH: +33 WE

MFH: +13 WE

Quelle: eigene Berechnungen

- Steigende Neubaunachfrage sowohl bei Eigenheimen als auch Geschosswohnungen.
- EZFH-Nachfrage entspricht 2,4 Wohneinheiten p.a.
- MFH-Nachfrage entspricht rd. 1 Wohneinheit p.a.

Wohnungsangebot

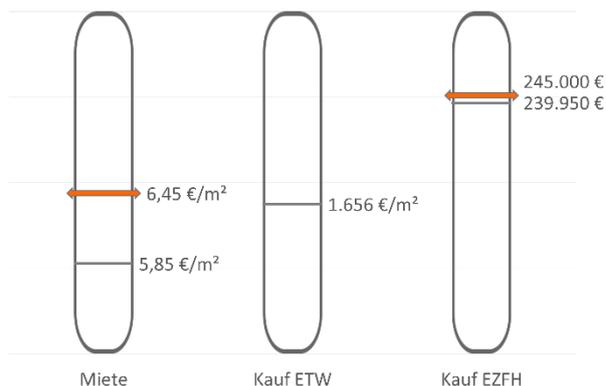
Anzahl der Wohnungen/Potenzialflächen nach Segmenten

In WE	In EZFH	In MFH
Bestand (2019)	627	67
Kurz- und mittelfristige Potenziale	30	0
Neubaunachfrage bis 2030	33	13
Differenz zwischen Potenzial und Nachfrage bis 2030	-3	-13

- Der Großteil der Wohnungen im Ortsteil befindet sich in Eigenheimen.
- Ausschließlich kleinteilige und kurzfristig aktivierbare Potenzialflächen (Baulücken)
- Wohnungsneubaunachfrage nach Eigenheimen und Geschosswohnungen bis 2030 übersteigt das kurz- und mittelfristige Flächenangebot.
- Keine Potenziale für geringe Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Diese Nachfrage kann beispielsweise durch Umbau im Bestand befriedigt werden.

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Angebotspreise (Median) für EZFH/MFH

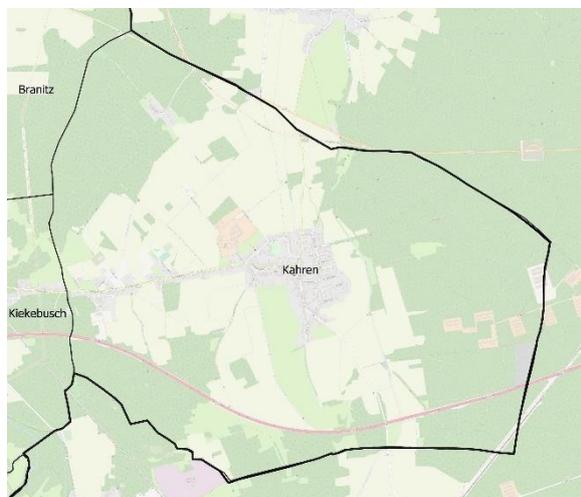


- Im Mietsegment relativ teurer Ortsteil (verglichen mit anderen ländlich geprägten Ortsteilen).
- Keine Angebote von Eigentumswohnungen.
- Preise für Ein-/Zweifamilienhäuser im städtischen Durchschnitt

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdatenbank)

11.3.7 Kahren

Rahmendaten



Quelle: Open Street Map-Mitwirkende

Einwohner (2019):	1.237
Kahren (2017):	1.238
Haushalte (2017):	800

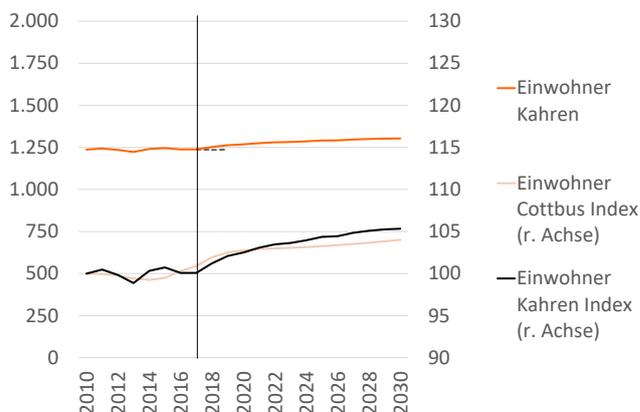
Der Ortsteil Kahren, rd. 7 km Luftlinie von der Kernstadt entfernt in südöstlicher Richtung gelegen, hat etwas über 1.200 Einwohnern und ist stark dörflich geprägt. Aufgrund der etwas größeren Entfernung zur Kernstadt hat sich Kahren nicht nur seinen eigenen dörflichen Charakter bewahrt, sondern es ist auch ein Grundangebot von Nahversorgung und sozialer Infrastruktur im Ortsteil vorhanden.



© empirica

Nachfrageindikatoren

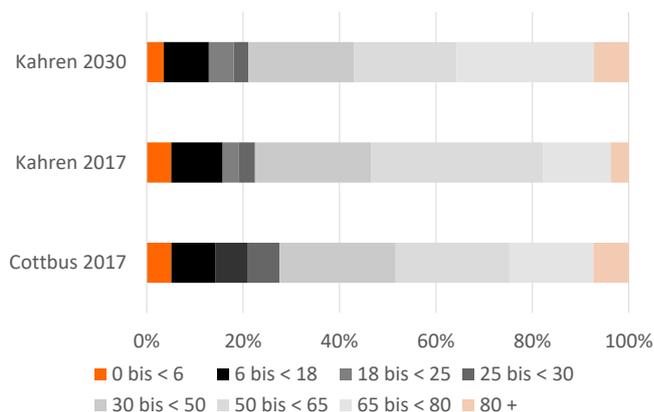
Einwohnerentwicklung und Prognose (2010 bis 2030)



- Die Einwohnerprognose für Kahren ist leicht positiv (+65 Einwohner 2017 bis 2030).
- Die Entwicklung ist damit leicht positiver als in der Gesamtstadt.
- Daraus folgt ein Zuwachs der wohnungsnachfragenden Haushalte von rd. 10 % bis 2030 (verglichen mit Referenzjahr 2017).

Anmerkung: Basisjahr 2017, Realentwicklung gestrichelt
 Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

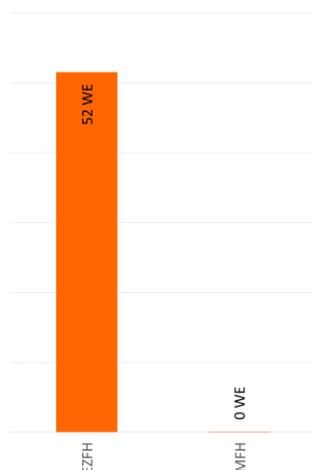
Alterstruktur der Einwohner



- Insgesamt sehr starke Alterung bis 2030
- Verdopplung der Zahl der 65- bis unter 80-Jährigen sowie der über 80-Jährigen (+113 respektive +104 %)
- Auch Zuwächse bei den 18- bis unter 25-Jährigen (+60 %)
- Negative Entwicklungen in den anderen Altersklassen, insbesondere bei kleinen Kindern (0 bis 6 Jahre)

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Nachfrage EZFH/MFH im Zeitraum 2017 bis 2030



EZFH: +52 WE

MFH: 0 WE

Quelle: eigene Berechnungen

- Deutlich steigende Neubaunachfrage nach Eigenheimen (3,7 Wohneinheiten p.a.)
- Keine Neubaunachfrage nach Geschosswohnungen

Wohnungsangebot

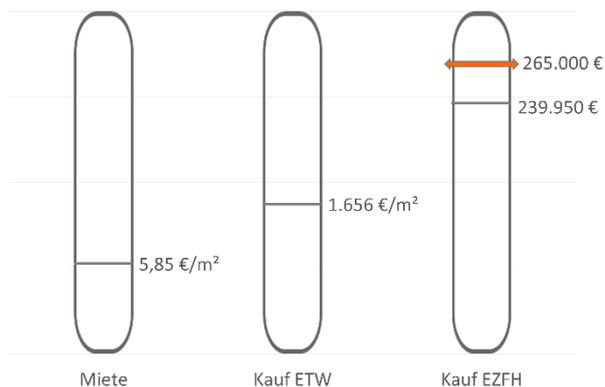
Anzahl der Wohnungen/Potenzialflächen nach Segmenten

In WE	In EZFH	In MFH
Bestand (2019)	546	10
Kurz- und mittelfristige Potenziale	54	0
Neubaunachfrage bis 2030	52	0
Differenz zwischen Potenzial und Nachfrage bis 2030	+2	0

- In Kahren gibt es fast ausschließlich Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Mehrere kleine kurzfristig aktivierbare Potenzialflächen sowie eine größere mittelfristig aktivierbare Potenzialflächen.
- Kurz- und mittelfristige Potenziale entsprechen der vorausberechneten Neubaunachfrage.

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Angebotspreise (Median) für EZFH/MFH



- Kaum Angebote bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, daher keine Aussagen zum Preisniveau möglich.
- Median des Angebotskaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäuser über Cottbusser Median.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdatenbank)

11.3.8 Kiekebusch

Rahmendaten



Quelle: Open Street Map-Mitwirkende

Der Ortsteil Kiekebusch liegt östlich der Spree im Süden der Stadt und wurde erst 2003 eingemeindet. Mit 1.278 Einwohnern ist der Ortsteil verhältnismäßig klein. Die Bebauung ist überwiegend durch Ein-/Zweifamilienhäuser geprägt. Durch die Nähe zur Autobahn A15 (Anschluss Cottbus-Süd) ist der Standort für Pendler gut geeignet. Die Gemarkung Kiekebuschs ist von Naturschutzflächen und zu DDR-Zeiten von für Bergbau geschützten Flächen umgeben, was eine kompakte Siedlungsentwicklung bedingte. Die angrenzenden Spreeauen haben einen hohen Naherholungswert.

Einwohner (2019): 1.278

Einwohner (2017): 1.300

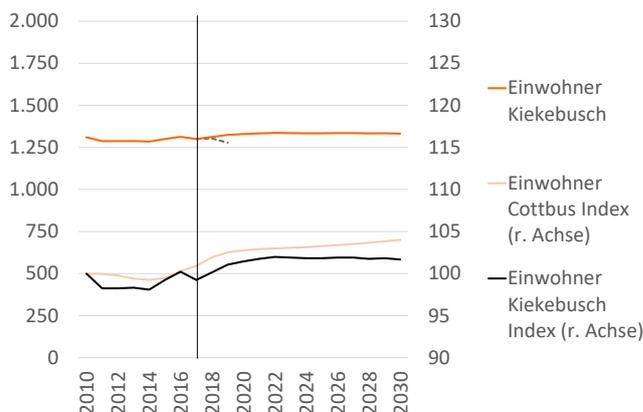
Haushalte (2017): 888



© empirica

Nachfrageindikatoren

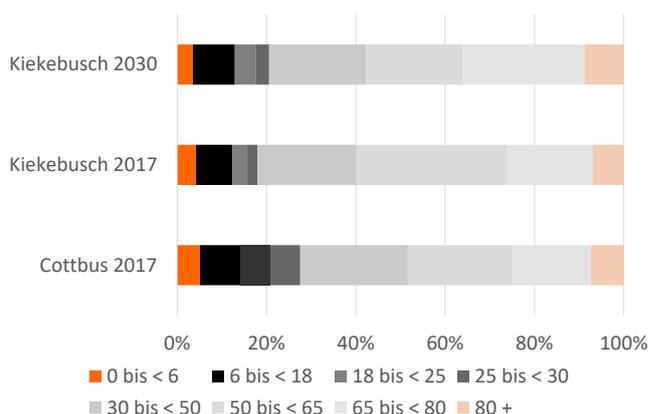
Einwohnerentwicklung und Prognose (2010 bis 2030)



- Relativ konstante Einwohnerentwicklung bis 2030
- Realentwicklung folgt diesem Trend nicht, sondern zeigt Rückgang der Wohnbevölkerung in den Jahren 2018 und 2019.

Anmerkung: Basisjahr 2017, Realentwicklung gestrichelt
 Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

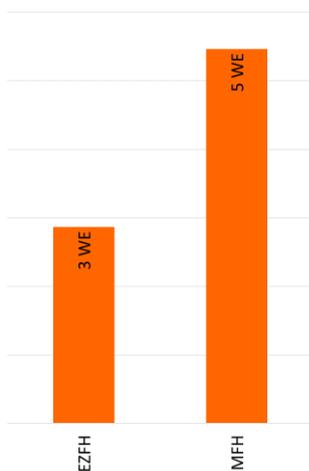
Altersstruktur der Einwohner und Prognose (2017 und 2030)



- Insgesamt moderate Alterung bis 2030
- Zunahme der jungen Erwachsenen (18 bis unter 25 Jahre: +47 %; 25 bis unter 30 Jahre: +30 %)
- Zunahme der Älteren (65 bis unter 80 Jahre: +47 %; über 80 Jahre: +27 %)
- Zahl der Kinder und Jugendlichen sowie der 30- bis 50-Jährigen leicht wachsend
- Verluste insbesondere bei den 50- bis unter 65-Jährigen (-35 %)

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Wohnungsneubauprognose EZFH/MFH im Zeitraum 2017 bis 2030



EZFH: +3 WE

MFH: +5 WE

Quelle: eigene Berechnungen

- Insgesamt geringe Neubaunachfrage
- EZFH-Nachfrage entspricht 0,2 Wohneinheiten p.a.
- MFH-Nachfrage entspricht 0,4 Wohneinheiten p.a.

Wohnungsangebot

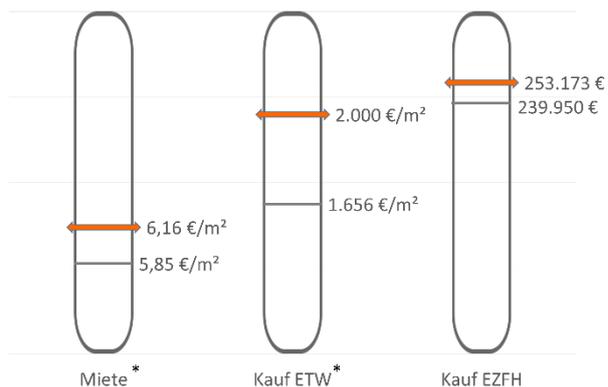
Bilanzierung Flächenangebot und Neubaunachfrage

In WE	In EZFH	In MFH
Bestand	578	55
Kurz- und mittelfristige Potenziale	44	0
Neubaunachfrage bis 2030	+3	+5
Differenz zwischen Potenzial und Nachfrage bis 2030	+41	-5

- Ortsteil überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt
- Überwiegend kleinteilige Potenzialflächen für neue Ein- und Zweifamilienhäuser
- Insgesamt ausreichend Potenzialflächen für EZFH
- Keine Potenziale für geringe Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Diese Nachfrage kann beispielsweise durch Umbau im Bestand befriedigt werden.

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Angebotspreise (Median) für Wohnungen in EZFH/MFH (2019 und 2020)



- Mediane über die Marktsegmente hinweg im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich.
- Nur sehr wenige Wohnungen im Geschoss (Miete und Kauf) angeboten.

* sehr wenige Angebote (< 5)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE-Marktdatenbank)

11.3.9 Spremberger Vorstadt

Rahmendaten



Quelle: Open Street Map-Mitwirkende

Der Ortsteil Spremberger Vorstadt liegt südlich und südwestlich der Innenstadt. Der Ortsteil ist überwiegend durch Geschosswohnungsbauten unterschiedlicher Baujahre geprägt, u. a. Blockrandbebauung der Gründerzeit, Zeilenbebauung der 1950er Jahre und industrieller Geschosswohnungsbau der 1970er und 1980er Jahre. Im Ortsteil befinden sich das Carl-Thiem-Klinikum und das Sportzentrum Cottbus. Der Ortsteil zählt mit rd. 14.000 Einwohnern zu den wichtigen Wohnstandorten der Kernstadt.

Einwohner (2019): 13.993

Einwohner (2017): 14.249

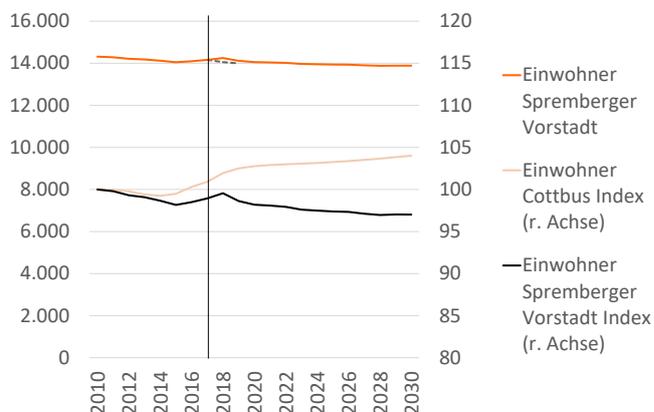
Haushalte (2017): 7.906



© empirica

Nachfrageindikatoren

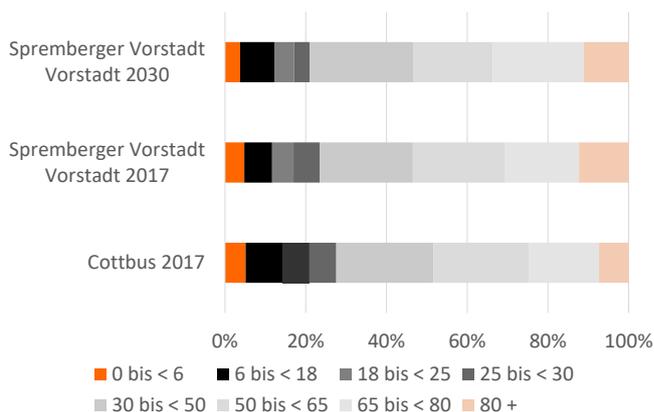
Einwohnerentwicklung und Prognose (2010 bis 2030)



- Insgesamt leicht negative Einwohnerentwicklung (-2,6 % bis 2030)
- Realentwicklung folgt der Prognose.
- Im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich negativere Einwohnerentwicklung

Anmerkung: Basisjahr 2017, Realentwicklung gestrichelt
 Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

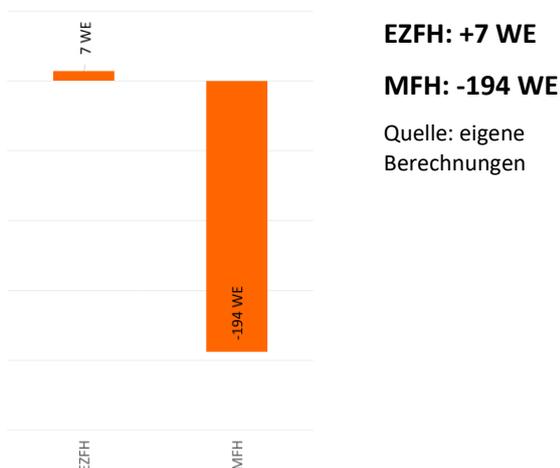
Altersstruktur der Einwohner



- Keine nennenswerte Alterung, nur leichte Verschiebung in der Altersstruktur
- Größter prozentualer Verlust bei den 25- bis unter 30-Jährigen (-42 %), sonstige Verluste bei den 0- bis unter 6-Jährigen (-23 %) sowie bei den 50- bis unter 65-Jährigen (-16 %)
- Zugewinne bei der Altersklasse 6 bis unter 18 Jahre (+22 %) sowie bei der Altersklasse 65 bis unter 80 Jahre (+19 %)

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Nachfrage EZFH/MFH im Zeitraum 2017 bis 2030



- Geringe Neubaunachfrage nach Eigenheimen (entspricht 0,5 Wohneinheiten p.a.)
- Zweithöchster Nachfragerückgang im Geschosswohnungsbau.
- Rückbau in geringem Umfang bei besonderen Objekt-/Lagedefiziten empfehlenswert

Wohnungsangebot

Anzahl der Wohnungen/Potenzialflächen nach Segmenten

In WE	In EZFH	In MFH
Bestand (2019)	488	9.220
Kurz- und mittelfristige Potenziale	8	107
Neubaunachfrage bis 2030	7	-194
Differenz zwischen Potenzial und Nachfrage bis 2030	1	301

- 95 % aller Wohnungen sind in Mehrfamilienhäusern.
- Insgesamt nur eher kleine und vergleichsweise wenige Potenzialflächen für rd. 400 Wohneinheiten, davon Flächen für 115 Wohnungen kurz- oder mittelfristig aktivierbar.
- Vorhandene kurz- und mittelfristige Flächenpotenziale sind dennoch ausreichend, da negative Neubaunachfrage im Geschoss bis 2030 prognostiziert wird.

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Angebotspreise (Median) für EZFH/MFH



- Mediane Angebotsmieten und Eigentumswohnungen leicht über Cottbusser Durchschnitt
- Kaufpreise für Eigenheime etwas geringer als in der Gesamtstadt

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdatenbank)

11.3.10 Madlow

Rahmendaten



Südlich der Spremberger Vorstadt und östlich von Sachsenhof liegt der Ortsteil Madlow, dessen Bebauungsstruktur durch eine Mischung aus Ein- und Zweifamilienhausgebieten, Mehrfamilienhäusern und Gewerbegebieten geprägt ist. In den vergangenen Jahren ist dort vermehrt neuer Wohnraum fertig gestellt worden. Madlow ist mit 1.600 Einwohnern relativ dünn besiedelt.

Quelle: Open Street Map-Mitwirkende

Einwohner (2019): 1.609

Einwohner (2017): 1.578

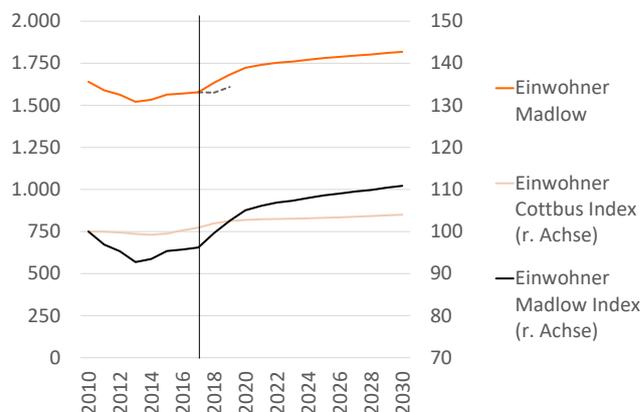
Haushalte (2017): 864



© empirica

Nachfrageindikatoren

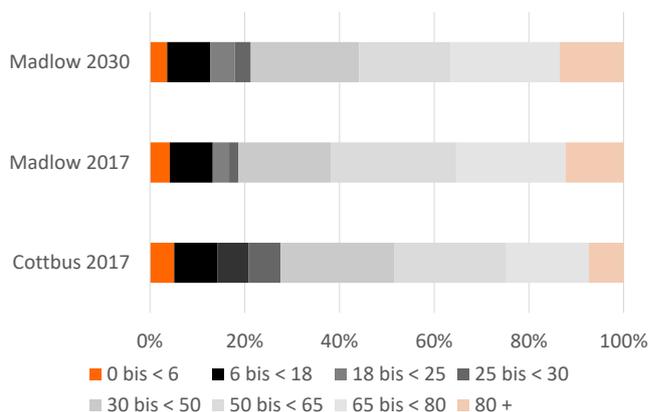
Einwohnerentwicklung und Prognose (2010 bis 2030)



- Rückläufige Einwohnerzahlen zwischen 2010 und 2013, seitdem positive Entwicklung
- Laut Prognose weiterhin sehr positive Entwicklung (Zuwachs von rd. 240 Personen verglichen mit Referenzjahr 2017)
- Realentwicklung 2018 und 2019 auch positiv, jedoch unterhalb der Prognose

Anmerkung: Basisjahr 2017, Realentwicklung gestrichelt
 Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

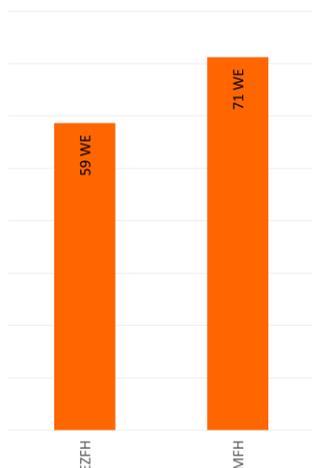
Alterstruktur der Einwohner



- Insgesamt leichte Alterung bis 2030
- Gewinne bei jüngeren Altersgruppen: Verdopplung der 25- bis unter 30-Jährigen (+107 %) und Zuwachs bei den 18- bis unter 25-Jährigen (+69 %)
- Zugewinne bei allen Altersklassen außer den 50- bis unter 65-Jährigen (-16 %)

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Nachfrage EZFH/MFH im Zeitraum 2017 bis 2030



EZFH: +59 WE

MFH: +71 WE

Quelle: eigene Berechnungen

- Deutlich steigende Neubaunachfrage sowohl im Geschoss- als auch im individuellen Wohnungsbau.
- EZFH-Nachfrage entspricht rd. 4 Wohneinheiten p.a.
- MFH-Nachfrage entspricht rd. 5 Wohneinheiten p.a.

Wohnungsangebot

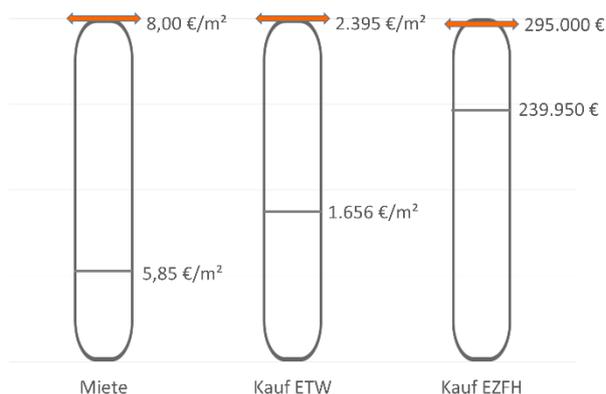
Anzahl der Wohnungen/Potenzialflächen nach Segmenten

In WE	In EZFH	In MFH
Bestand (2019)	551	264
Kurz- und mittelfristige Potenziale	56	10
Neubaunachfrage bis 2030	59	71
Differenz zwischen Potenzial und Nachfrage bis 2030	-3	-61

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

- Zwei Drittel der Wohnungen im Ortsteilen befinden sich in Eigenheimen, ein Drittel in Mehrfamilienhäusern.
- Zwei große langfristig aktivierbare Potenzialflächen sowie mehrere kleine mittel- und kurzfristig aktivierbare Potenziale.
- Die Wohnungsneubaunachfrage nach Geschosswohnungen bis 2030 übersteigt das kurz- und mittelfristige Flächenangebot. Bei den Eigenheimen gibt es ein leichtes Defizit.
- Durch die schnellere Aktivierung der langfristigen Potenziale können trotzdem Angebote in ausreichendem Umfang in Madlow geschaffen werden.

Angebotspreise (Median) für EZFH/MFH

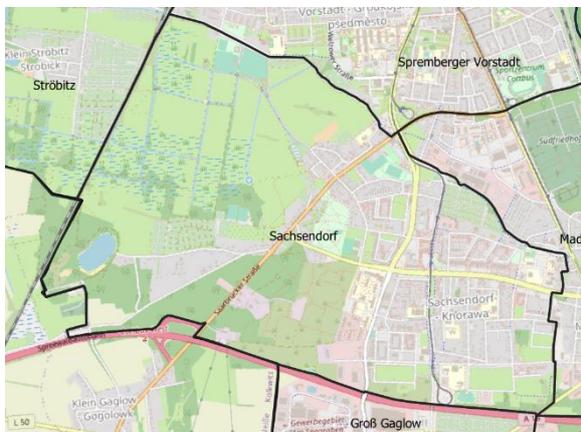


Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdatenbank)

- Madlow ist sowohl im Miet- und Eigentumswohnungssegment als auch bei den Eigenheimen der teuerste Ortsteil in Cottbus.
- Das hohe Preisniveau ergibt sich u. a. aus vielen Angeboten im Neubau im Ortsteil.

11.3.11 Sachsendorf

Rahmendaten



Quelle: Open Street Map-Mitwirkende

Der Ortsteil Sachsendorf im Süden der Stadt wurde 1950 in die Stadt Cottbus eingemeindet und hat heute rd. 10.900 Einwohner. In den Jahren 1974 bis 1986 wurde hier die größte Siedlung im industriellen Wohnungsbau Brandenburgs mit rd. 12.000 Wohnungen errichtet. In den letzten Jahren wurden durch Rückbau rd. 5.000 Wohnungen abgerissen, die aufgrund von Deindustrialisierung und Abwanderung teilweise leer standen. Von 1999 bis 2007 war das Gebiet Förderkulisse der Sozialen Stadt (ab 2020: Sozialer Zusammenhalt). Die Kenndaten zeigten ab 2014/15 Anzeichen für das Entstehen sozialer Problemlagen, so dass das Gebiet 2016 erneut in die Förderung aufgenommen wurde.

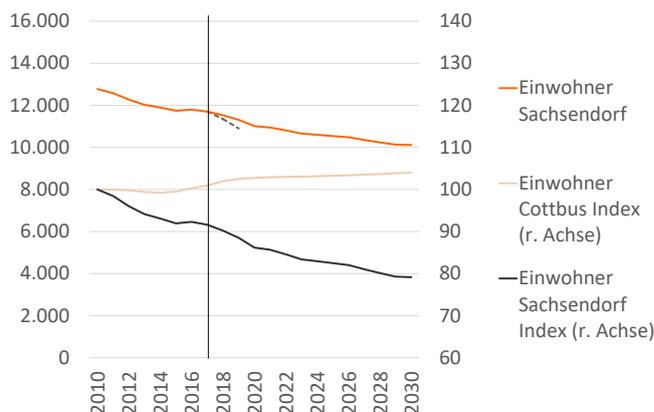
Einwohner (2019):	10.899
Einwohner (2017):	11.703
Haushalte (2017):	6.007



© empirica

Nachfrageindikatoren

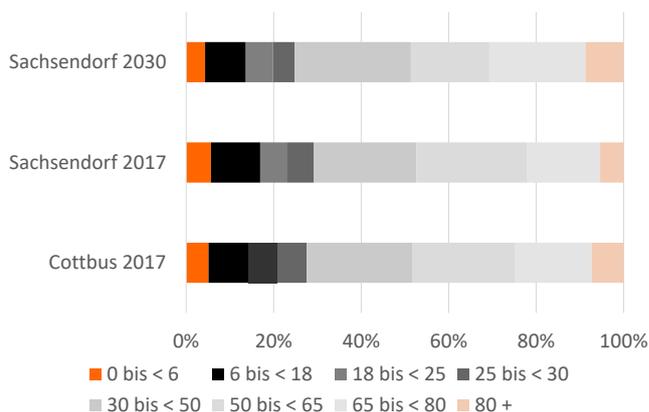
Einwohnerentwicklung und Prognose (2010 bis 2030)



- Bevölkerungsrückgang von 15 % im Zeitraum 2010 bis 2019 (u. a. durch Rückbau von Wohnungen)
- Aktuelle Realentwicklung negativer als Prognose für die Jahre 2018 und 2019
- Prognostizierter Bevölkerungsrückgang auf rd. 10.100 Einwohner/innen im Jahr 2030
- Am stärksten von Schrumpfung betroffener Ortsteil in Cottbus

Anmerkung: Basisjahr 2017, Realentwicklung gestrichelt
 Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

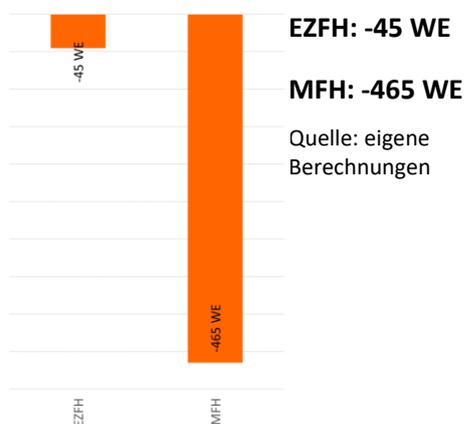
Alterstruktur der Einwohner und Prognose (2017 und 2030)



- Insgesamt deutliche Alterung bis 2030
- Verluste bei allen Altersklassen bis 65 Jahre, insbesondere bei:
 - o 0 bis unter 6 Jahre (-34 %)
 - o 6 bis unter 18 Jahre (-29 %)
 - o 25 bis unter 30 Jahre (-29 %)
 - o 50 bis unter 65 Jahre (-39 %)
- Zuwachs bei den über 80-Jährigen (+40 %)

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Wohnungsneubauprognose EZFH/MFH im Zeitraum 2017 bis 2030



- Einziger Ortsteil mit sinkender Wohnungsnachfrage bei Ein-/Zweifamilienhäusern
- Höchste Nachfragerückgang im Geschosswohnungsbau
- Weiterer Rückbau im Geschosswohnungsbau entsprechend dem Stadtbaukonzept ist daher sinnvoll
- Freiwerdende Ein- und Zweifamilienhäuser werden durch hohe Nachfrage aus übrigen Stadtgebiet absorbiert

Wohnungsangebot

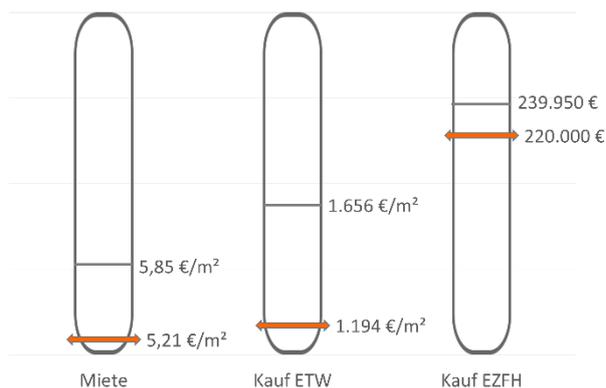
Bilanzierung Flächenangebot und Neubaunachfrage

In WE	In EZFH	In MFH
Bestand (2019)	580	6.466
Kurz- und mittelfristige Potenziale	107	15
Neubaunachfrage bis 2030	-45	-465
Differenz zwischen Potenzial und Nachfrage bis 2030	152	480

- >90 % des Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern
- Wohnbaupotenziale überwiegend auf Rückbauflächen
- Aufgrund negativer Neubaunachfrage ausreichend Potenzialflächen vorhanden
- Möglicher Ausweichstandort für Ein- und Zweifamilienhausnachfrager aus den benachbarten Ortsteilen

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Angebotspreise (Median) für Wohnungen in EZFH/MFH

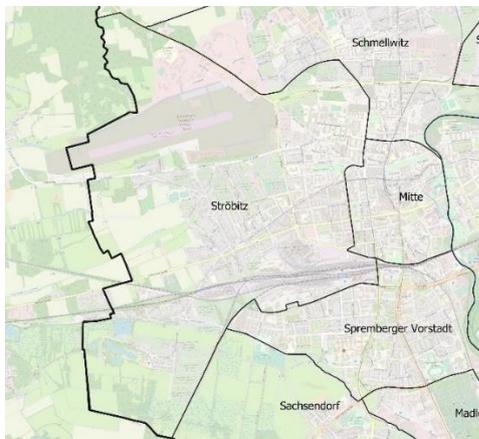


- Mediane bei Geschosswohnungen im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich unterdurchschnittlich
- Im Mietsegment zweitgünstigster Ortsteil Cottbus
- Ein- und Zweifamilienhäuser im Median etwas günstiger als stadtweiter Mittelwert

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE-Marktdatenbank)

11.3.12 Ströbitz

Rahmendaten



Quelle: Open Street Map-Mitwirkende

Einwohner (2019):	15.692
Einwohner (2017):	15.737
Haushalte (2017):	8.364

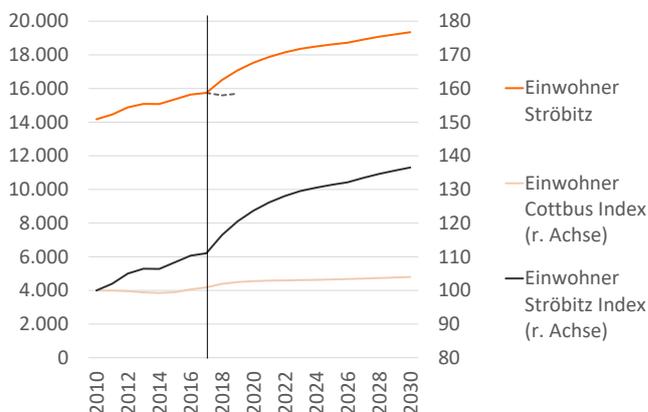
Der Ortsteil Ströbitz grenzt westlich an die Innenstadt und ist nach Einwohnerzahlen der größte Ortsteil von Cottbus. Aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt und zur Universität sowie der guten Verkehrsanbindung ist Ströbitz ein beliebter Wohnstandort. Derzeit werden größere Areale an der August-Bebel-Straße entwickelt und es wird in Innenstadtnähe nachverdichtet. Der Ortsteil ist durch eine gemischte Bebauungsstruktur aus gründerzeitlichen Altbauten, Plattenbauten und Eigenheimen geprägt. Im Nordosten, an der Grenze zur Stadtmitte, liegt der Zentralcampus der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg, in dessen Umfeld viele Studenten wohnen.



© empirica

Nachfrageindikatoren

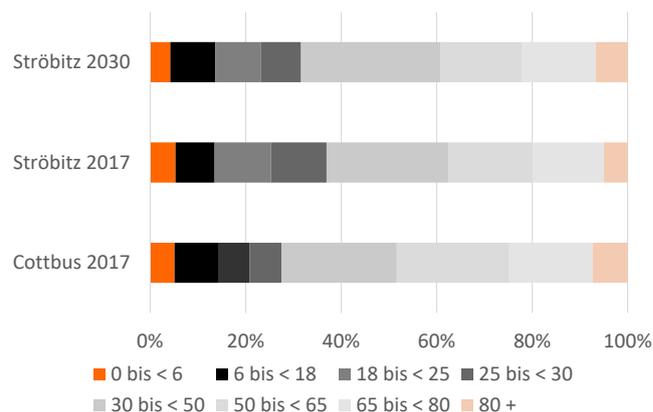
Einwohnerentwicklung und Prognose (2010 bis 2030)



- Starker Zuwachs seit 2010
- Prognose sieht weiteren starken Bevölkerungszuwachs bis 2030 (1,9 % p.a.)
- Realentwicklung der Jahre 2018 und 2019 bleibt deutlich unter der Prognose.
- Im Jahr 2030 werden rd. 2.100 wohnungsnachfragende Haushalte mehr in Ströbitz leben als noch 2017.

Anmerkung: Basisjahr 2017, Realentwicklung gestrichelt
 Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

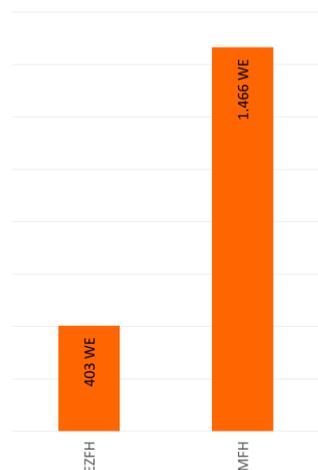
Altersstruktur der Einwohner



- Insgesamt vergleichsweise geringe Alterung bis 2030
- Im Vergleich zur Gesamtstadt eher junger Ortsteil
- Starke Zugewinne bei den über 80-Jährigen (+65 %), den 30- bis unter 50-Jährigen (+41 %) und bei den 6- bis unter 18-Jährigen (+42 %)
- Weitere positive Entwicklungen bei den 50- bis unter 65-Jährigen (+18 %)
- Deutliche Verluste nur bei den 25- bis unter 30-Jährigen (-11 %)

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Nachfrage EZFH/MFH im Zeitraum 2017 bis 2030



EZFH: +403 WE
MFH: +1.466 WE

Quelle: eigene Berechnungen

- Sehr deutlich steigende Wohnungsnachfrage (höchster Wert aller Ortsteile)
- EZFH-Nachfrage entspricht 29 Wohneinheiten p.a.
- MFH-Nachfrage entspricht 105 Wohneinheiten p.a.
- Rückbau nicht empfehlenswert

Wohnungsangebot

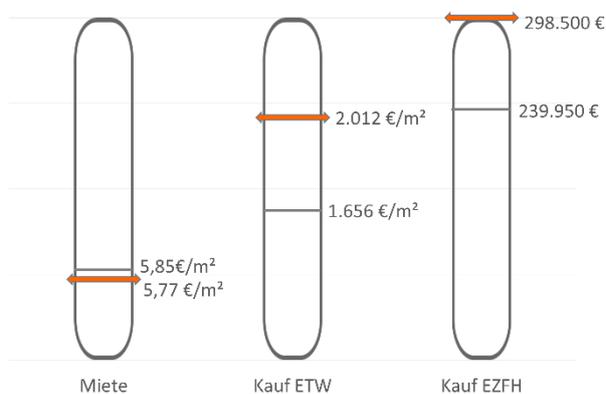
Anzahl der Wohnungen/Potenzialflächen nach Segmenten

In WE	In EZFH	In MFH
Bestand (2019)	1.253	6.562
Kurz- und mittelfristige Potenziale	81	414
Neubaunachfrage bis 2030	403	1.466
Differenz zwischen Potenzial und Nachfrage bis 2030	-322	-1.052

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

- Rd. 85 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
- Viele langfristig aktivierbare, große Potenzialflächen, aber nur relativ wenige und in der Regel kleine kurzfristig und mittelbar aktivierbare Potenzialflächen.
- Die Wohnungsneubaunachfrage nach Eigenheimen und Geschosswohnungen bis 2030 übersteigt das kurz- und mittelfristige Flächenangebot deutlich.
- Durch die schnellere Aktivierung der zahlreichen langfristigen Potenziale, Schaffung von Wohnraum im Bestand und Ausweichen in benachbarte Ortsteile (z. B. Mitte) kann die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dennoch bedient werden.
- Die Nachfrage nach Wohnungen im Einfamilienhaus kann teilweise durch einfamilienhausähnliche, stärker verdichtete Wohnformen befriedigt werden (z. B. Townhouses, kleinere Mehrfamilienhäuser).

Angebotspreise (Median) für EZFH/MFH

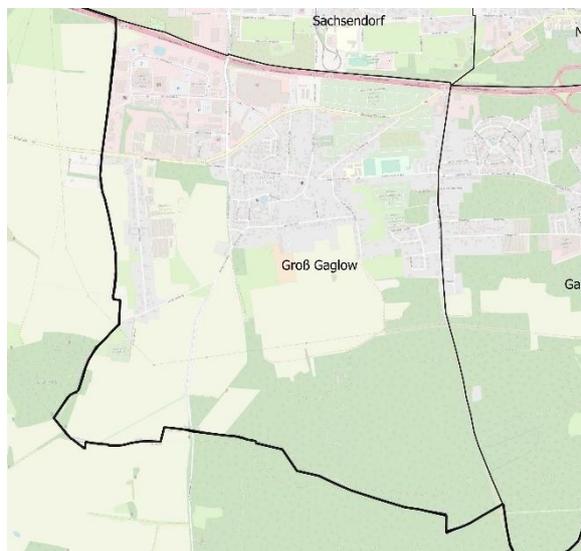


Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdatenbank)

- Mietpreise entsprechen der Cottbuser Mittelwert.
- Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Ein-/Zweifamilienhäusern sind stark überdurchschnittlich.
- Im EZFH-Segment teuerster Ortsteil Cottbus

11.3.13 Groß Gaglow

Rahmendaten



Der Ortsteil Groß Gaglow liegt im Südwesten von Cottbus direkt an der Autobahn A15 (Anschlussstelle Cottbus West) und bietet daher sehr gute Verkehrsverbindungen sowohl in die Kernstadt als auch in benachbarte Regionen. Im Ortsteil befindet sich das Einkaufszentrum „Lausitz Park“, Schnellrestaurants und ein großes Kino. Die Bebauung besteht neben einzelnen Geschossbauten hauptsächlich aus aufgelockerten Eigenheimgebieten. Die infrastrukturelle Ausstattung ist für die Ortsteilgröße sehr gut.

Quelle: Open Street Map-Mitwirkende

Einwohner (2019): 1.433

Einwohner (2017): 1.417

Haushalte (2017): 926



© empirica

Nachfrageindikatoren

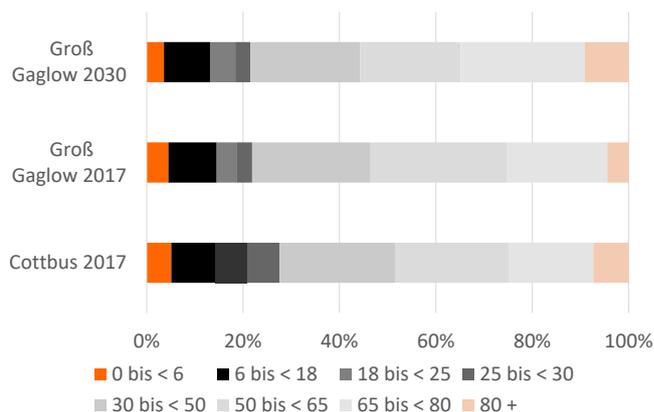
Einwohnerentwicklung und Prognose (2010 bis 2030)



- Konstante Entwicklung seit 2010
- Leichter Anstieg der Bevölkerungszahl bis 2030 prognostiziert.
- Realentwicklung folgt in den Jahren 2018 und 2019 dieser Prognose.
- Insgesamt positivere Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zur Gesamtstadt
- Aufgrund von Veränderungen der Haushaltsstrukturen werden bis 2030 (im Vergleich zum Referenzjahr 2017) rd. 60 neue wohnungsnachfragende Haushalte entstehen

Anmerkung: Basisjahr 2017, Realentwicklung gestrichelt
 Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

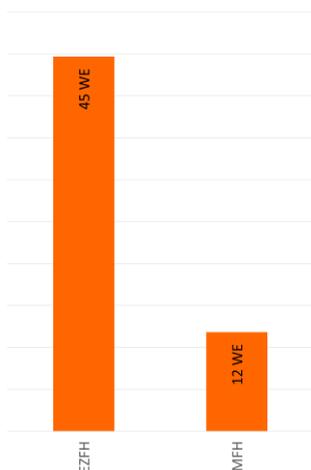
Altersstruktur der Einwohner



- Insgesamt starke Alterung bis 2030
- Starker Zuwachs der Hochaltrigen (über 80-Jährige) von +119 %
- Ansonsten größere Zuwächse bei der Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahre (+32 %) sowie der Altersgruppe 65 bis unter 80 Jahre (+31 %)
- Verluste bei den 50- bis unter 65-Jährigen (-22 %)

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Nachfrage EZFH/MFH im Zeitraum 2017 bis 2030



EZFH: +45 WE

MFH: +12 WE

Quelle: eigene Berechnungen

- Steigende Neubaunachfrage bei Eigenheimen und im Geschosswohnungsbau
- EZFH-Nachfrage entspricht rd. 3 Wohneinheiten p.a.
- MFH-Nachfrage entspricht knapp 1 Wohneinheit p.a.

Wohnungsangebot

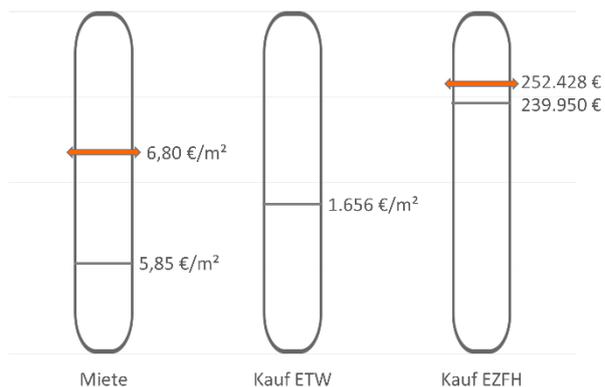
Anzahl der Wohnungen/Potenzialflächen nach Segmenten

In WE	In EZFH	In MFH
Bestand (2019)	568	97
Kurz- und mittelfristige Potenziale	57	0
Neubaunachfrage bis 2030	45	12
Differenz zwischen Potenzial und Nachfrage bis 2030	12	-12

- 85 % der Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Insgesamt nur wenige Potenzialflächen, die überwiegend kurz- und mittelfristig aktivierbar sind.
- Kurz- und mittelfristige Potenziale sind ausreichend für Neubaunachfrage nach Eigenheimen bis 2030.
- Keine Potenziale für geringe Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Nachfrage kann beispielsweise durch Umbau im Bestand befriedigt werden.

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Angebotspreise (Median) für EZFH/MFH

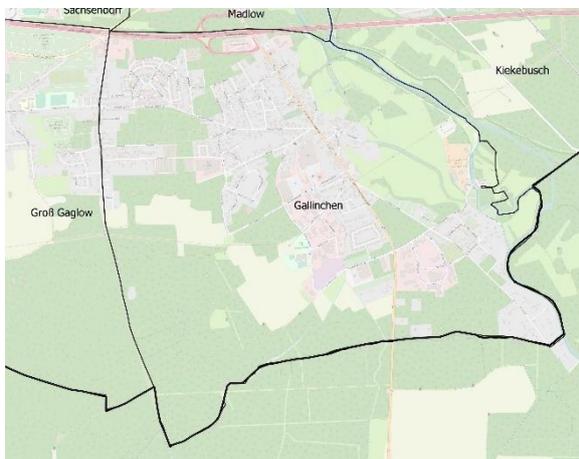


- Mietpreise im Vergleich zur Gesamtstadt stark überdurchschnittlich
- Teuerster ländlich geprägter Ortsteil im Mietsegment
- Angebotspreise für Ein-/Zweifamilienhäuser etwas über dem Cottbusser Durchschnitt
- Zu wenige Angebote für Eigentumswohnungen, um eine Aussage zum Preisniveau treffen zu können.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdatenbank)

11.3.14 Gallinchen

Rahmendaten



Der Ortsteil Gallinchen im Süden der Stadt ist mit rd. 2.600 Einwohnern der zweitgrößte ländlich geprägte Ortsteil in Cottbus. Durch die Gemarkung verläuft die Bundesstraße 97 nach Dresden sowie die Autobahn A15. Dadurch ist der Ortsteil insbesondere für Pendler interessant. Die Wohnbebauung in Gallinchen besteht größtenteils aus Ein-/Zweifamilienhäusern. Der Ortsteil ist stark durchgrünt und bietet gute Naherholungsmöglichkeiten an der Spree oder in den nahegelegenen Wäldern.

Quelle: Open Street Map-Mitwirkende

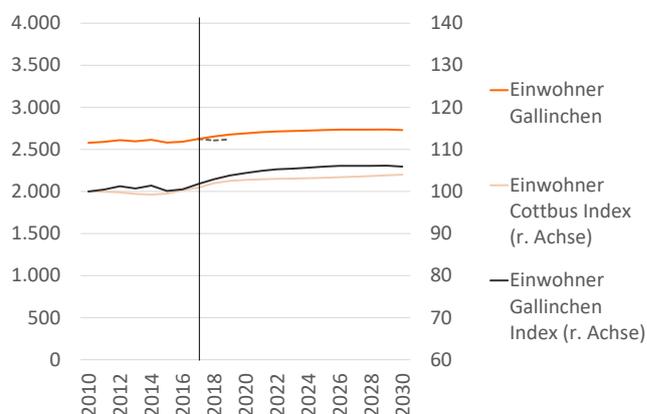
Einwohner (2019):	2.619
Einwohner (2017):	2.624
Haushalte (2017):	1.716



© empirica

Nachfrageindikatoren

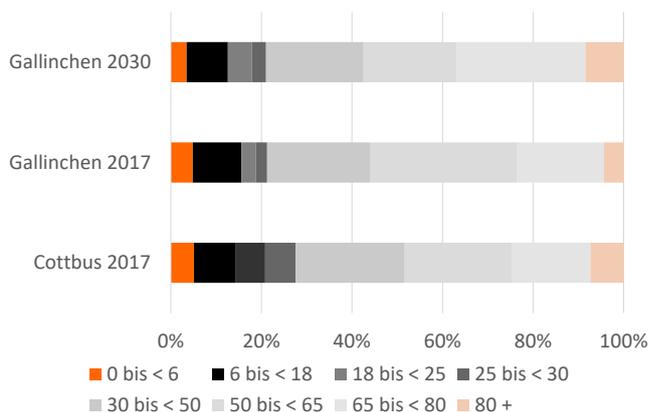
Einwohnerentwicklung und Prognose (2010 bis 2030)



- Positive Einwohnerentwicklung bis 2030 (folgt der Entwicklung der Gesamtstadt)
- Realentwicklung der Jahre 2018 und 2019 konstant, bleibt jedoch hinter der Prognose zurück
- Insgesamt werden bis 2030 rd. 110 neue Einwohner erwartet (im Vergleich zum Referenzjahr 2017).
- Aufgrund der Veränderung der Haushaltsstrukturen entstehen rd. 90 neue wohnungsnachfragende Haushalte.

Anmerkung: Basisjahr 2017, Realentwicklung gestrichelt
 Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

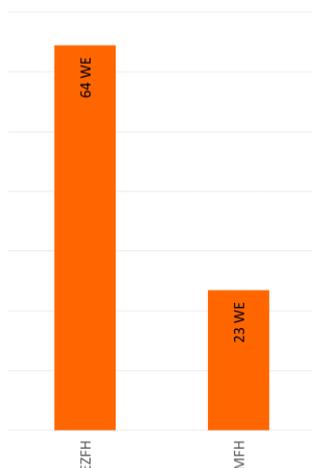
Altersstruktur der Einwohner



- Insgesamt starke Alterung bis 2030
- Zugewinne bei den 18- bis unter 25-Jährigen (+73 %), den 65- bis unter 80-Jährigen (+54 %) sowie den Hochaltrigen (+102 %)
- Verluste bei allen anderen Altersgruppen, insbesondere bei den 0- bis unter 6-Jährigen (-25 %) und bei den 50- bis unter 65-Jährigen (-34 %)

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Nachfrage EZFH/MFH im Zeitraum 2017 bis 2030



EZFH: +64 WE

MFH: +23 WE

Quelle: eigene Berechnungen

- Steigende Neubaunachfrage
- EZFH-Nachfrage entspricht 4,6 Wohneinheiten p.a.
- MFH-Nachfrage entspricht 1,7 Wohneinheiten p.a.

Wohnungsangebot

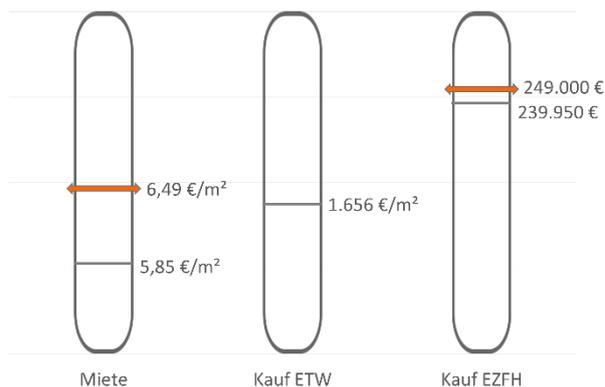
Anzahl der Wohnungen/Potenzialflächen nach Segmenten

In WE	In EZFH	In MFH
Bestand (2019)	1.021	173
Kurz- und mittelfristige Potenziale	112	0
Neubaunachfrage bis 2030	64	23
Differenz zwischen Potenzial und Nachfrage bis 2030	+48	-23

- 85 % aller Wohnungen in Eigenheimen
- Viele kurz- und mittelfristig aktivierbare Potenziale sowie einige langfristig aktivierbare Potenziale.
- Kurz- und mittelfristige Potenziale sind ausreichend für Neubaunachfrage nach Eigenheimen bis 2030.
- Keine Potenziale für geringe Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Diese Nachfrage kann beispielsweise durch Umbau im Bestand befriedigt werden.

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Angebotspreise (Median) für EZFH/MFH

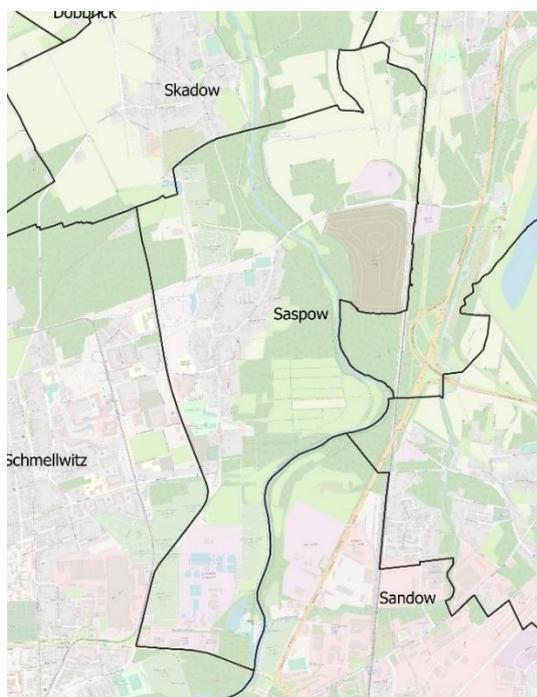


- Median für Mietwohnungen über Cottbusser Mittel
- Median der Angebotspreise für Ein-/Zweifamilienhäuser im Cottbusser Durchschnitt
- Zu wenige/keine Inserate für Eigentumswohnungen, daher keine Aussage zum Preisniveau möglich

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdatenbank)

11.3.15 Saspow

Rahmendaten



Quelle: Open Street Map-Mitwirkende

Einwohner (2019):	678
Einwohner (2017):	674
Haushalte (2017):	457

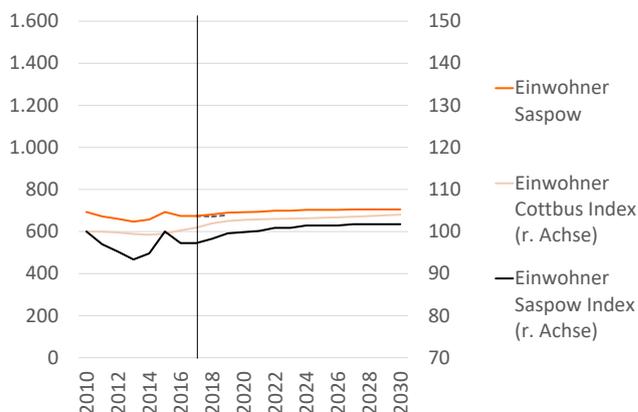
Der Ortsteil Saspow liegt im Norden der Stadt an der Spree und damit in unmittelbarer Nähe zu vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten. Er grenzt östlich an Neu-Schmellwitz, so dass die Kernstadt und die dort vorhandenen Versorgungs- und Infrastrukturangebote schnell erreicht werden können. Mit rd. 700 Einwohnern gehört er zu den kleinsten Ortsteilen von Cottbus.



© empirica

Nachfrageindikatoren

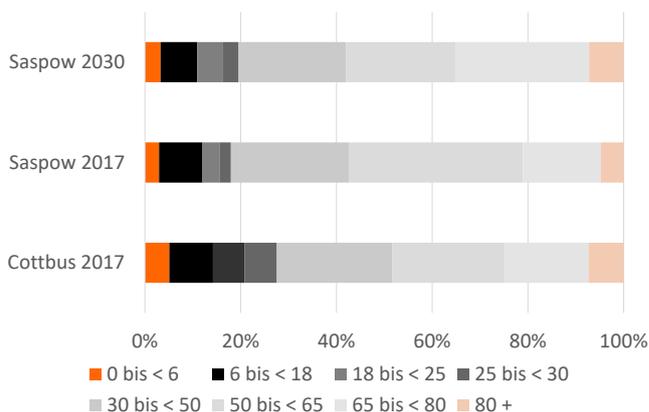
Einwohnerentwicklung und Prognose (2010 bis 2030)



- Leichter Rückgang bis 2013, seitdem konstante Einwohnerentwicklung
- Konstante, leicht positive Einwohnerentwicklung bis 2030
- Realentwicklung folgt dieser Prognose

Anmerkung: Basisjahr 2017, Realentwicklung gestrichelt
 Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

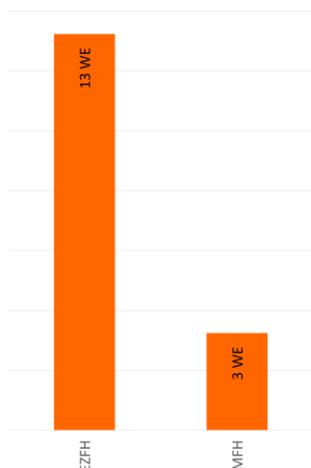
Alterstruktur der Einwohner



- Insgesamt moderate Alterung bis 2030
- Zugewinne bei den Altersgruppen der 18- bis unter 25-Jährigen (+54 %), bei den 25- bis unter 30-Jährigen (+50 %), bei den 65- bis unter 80-Jährigen (+79 %) sowie bei den über 80-Jährigen (+59 %)
- Größere Verluste hauptsächlich bei den 50- bis unter 65-Jährigen (-34 %)

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Nachfrage EZFH/MFH im Zeitraum 2017 bis 2030



EZFH: +13 WE

MFH: +3 WE

Quelle: eigene Berechnungen

- Leicht steigende Neubaunachfrage
- EZFH-Nachfrage entspricht rd. 1 Wohneinheit p.a.
- MFH-Nachfrage entspricht 0,2 Wohneinheiten p.a.

Wohnungsangebot

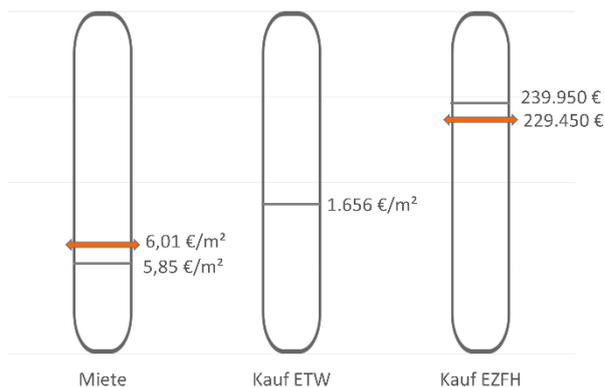
Anzahl der Wohnungen/Potenzialflächen nach Segmenten

In WE	In EZFH	In MFH
Bestand (2019)	269	29
Kurz- und mittelfristige Potenziale	32	60
Neubaunachfrage bis 2030	13	3
Differenz zwischen Potenzial und Nachfrage bis 2030	+19	+57

- Der Großteil der Wohnungen im Ortsteil befindet sich in Eigenheimen.
- Eine langfristig aktivierbare Potenzialflächen, eine mittelfristig aktivierbare Potenzialflächen und mehrere kurzfristig aktivierbare Potenzialflächen.
- Kurz- und mittelfristige Potenziale sind ausreichend für Neubaunachfrage nach Wohnungen in Eigenheimen und im Geschosswohnungsbau bis 2030.

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Angebotspreise (Median) für EZFH/MFH

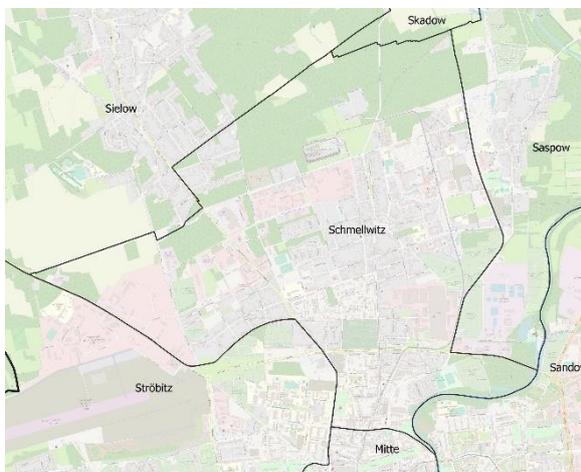


- Mediane im Vergleich zur Gesamtstadt auf durchschnittlichem Niveau.
- Bei Eigentumswohnungen zu wenige Inserate, um eine Aussage treffen zu können.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdatenbank)

11.3.16 Schmellwitz

Rahmendaten



Quelle: Open Street Map-Mitwirkende

Der Ortsteil Schmellwitz ist einer der bevölkerungsreichen Ortsteile von Cottbus und ein wichtiger Wohnstandort mit rd. 14.000 Einwohner. Er ist durch eine sehr gemischte Bauungsstruktur aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, Altbauten und Plattenbauten sowie gewerblich genutzten Standorten charakterisiert.

Ende der 1980er Jahre wurde in Neu-Schmellwitz eine Großwohnsiedlung mit rd. 5.000 Wohnungen errichtet. Dieser Bereich ist heute Förderkulisse des Programms Soziale Zusammenhalt (bis 2020 Soziale Stadt), gemeinsam mit dem Ortsteil Sachsendorf soll hier der Großteil des Rückbaus stattfinden.

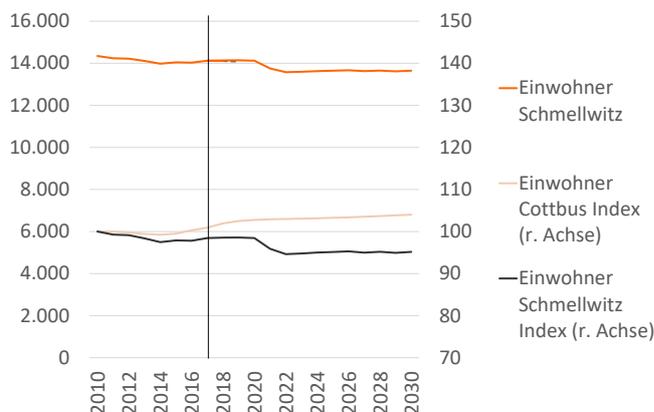
Einwohner (2019):	14.079
Einwohner (2017):	14.121
Haushalte (2017):	7.418



© empirica

Nachfrageindikatoren

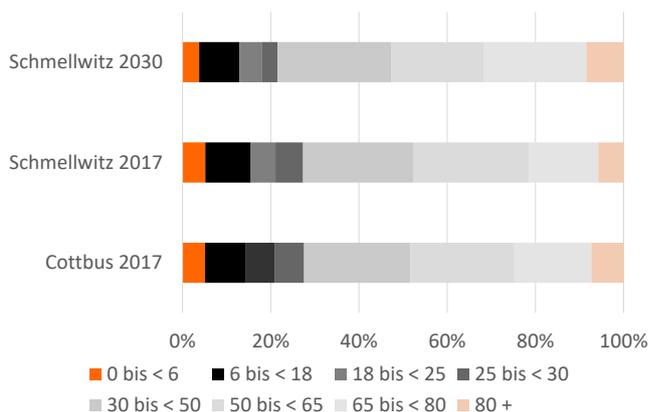
Einwohnerentwicklung und Prognose (2010 bis 2030)



- Die Einwohnerprognose für Schmallwitz ist für die ersten Jahre konstant.
- Bis 2030 sollen rd. 500 Personen weniger in Schmallwitz leben
- Die Realentwicklung der Jahre 2018 und 2019 folgt der Prognose

Anmerkung: Basisjahr 2017, Realentwicklung gestrichelt
 Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

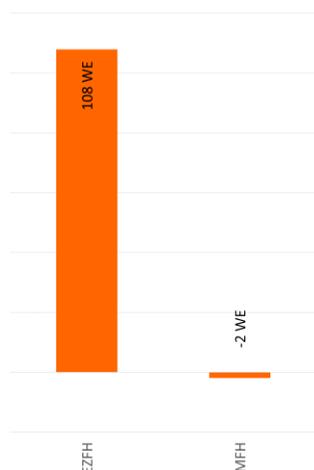
Alterstruktur der Einwohner



- Deutliche Alterung bis 2030
- Verluste bei allen Altersklassen, bis auf die 65- bis unter 80-Jährigen (+44 %) und bei Hochaltrigen ab 80 Jahren (+42 %)
- Besonders starke Verluste bei den 25- bis unter 30-Jährigen (-43 %)

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Nachfrage EZFH/MFH im Zeitraum 2017 bis 2030



EZFH: +108 WE

MFH: -2 WE

Quelle: eigene Berechnungen

- Wachsende Neubaunachfrage nach Eigenheimen (entspricht rd. 8 Wohneinheiten p.a.), keine Neubaunachfrage nach Wohnungen im Geschoss, aber Differenzierung der Nachfrage zwischen Altbaubeständen (geringe Leerstände) und Großwohnsiedlung Neu-Schmallwitz (hoher Leerstand).
- Weiterer Rückbau im Geschosswohnungsbau in Neu-Schmallwitz entsprechend dem Stadtumbaukonzept ist daher sinnvoll.

Wohnungsangebot

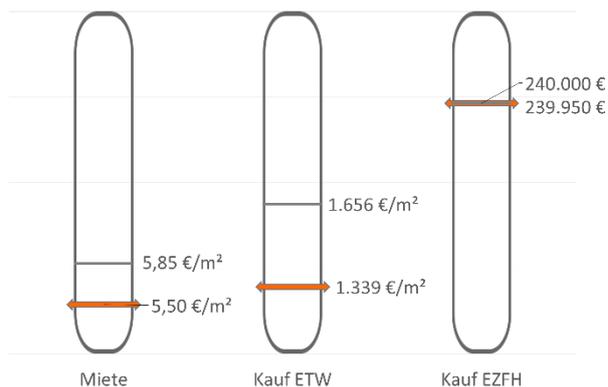
Anzahl der Wohnungen/Potenzialflächen nach Segmenten

In WE	In EZFH	In MFH
Bestand (2019)	1.922	6.588
Kurz- und mittelfristige Potenziale	142	669
Neubaunachfrage bis 2030	108	-2
Differenz zwischen Potenzial und Nachfrage bis 2030	+34	+671

- Rd. 80 % des Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern
- Sehr viele Potenzialflächen (sowohl kurz- als auch langfristig aktivierbar), darunter Rückbauflächen und zahlreiche Baulücken
- Ausreichend kurz- und mittelfristig verfügbare Potenzialflächen für Wohnungsneubaunachfrage im Eigenheim und im Geschosswohnungsbau bis 2030

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Angebotspreise (Median) für EZFH/MFH

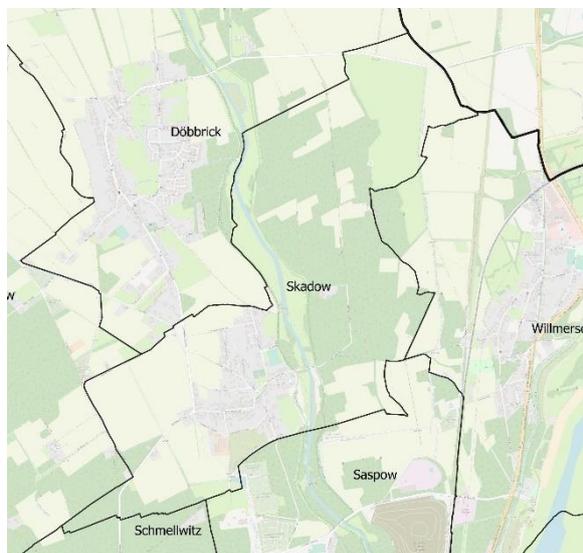


- Mietpreise und Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen unter Median der Gesamtstadt
- Angebotskaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäusern im Cottbuser Mittel

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdatenbank)

11.3.17 Skadow

Rahmendaten



Der Ortsteil Skadow ist mit 545 Einwohnern der kleinste Ortsteil von Cottbus. Auch flächenmäßig ist der Ortsteil mit 430 ha eher klein. Skadow liegt im Norden der Kernstadt an der Spree. Südlich angrenzend ist Saspow, nördlich der Ortsteil Döbbrick. Im Osten liegt Willmersdorf, zu dem allerdings keine direkte Straßenverbindung besteht. Im Westen wird der Ortsteil durch einen Wald von Sielow getrennt. Der Ortsteil besteht fast ausschließlich aus aufgelockerter und durchgrünter EZFH-Bebauung. Der historische Ortskern ist erhalten.

Quelle: Open Street Map-Mitwirkende

Einwohner (2019): 545

Einwohner (2017): 527

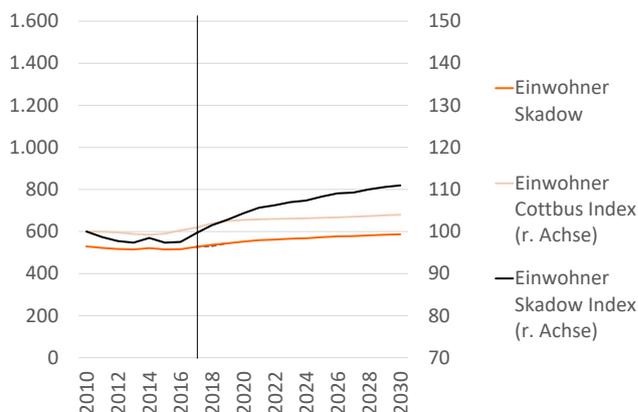
Haushalte (2017): 293



© empirica

Nachfrageindikatoren

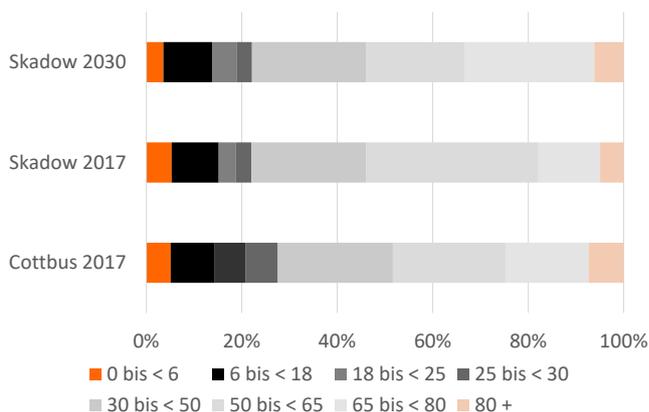
Einwohnerentwicklung und Prognose (2010 bis 2030)



- Konstante Entwicklung seit 2010
- Bis 2030 rd. 60 neue Einwohner prognostiziert
- Bevölkerungsentwicklung positiver als in der Gesamtstadt

Anmerkung: Basisjahr 2017, Realentwicklung gestrichelt
 Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

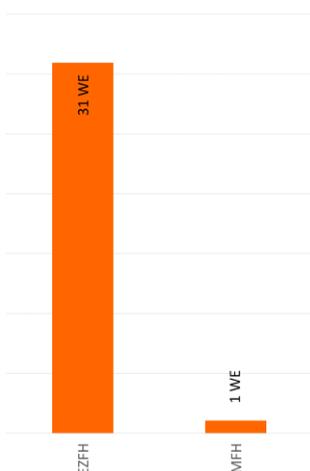
Alterstruktur der Einwohner



- Alterung bis 2030
- Zuwachs insbesondere bei den Altersgruppe 65 bis unter 80 Jahre (+135 %), über 80 Jahre (+38 %) sowie 18 bis unter 25 Jahre (+58 %)
- Verluste bei der Altersklasse 0 bis unter 6 Jahre (-25 %) und der Altersklasse 50 bis unter 65 Jahre (-36 %)
- In den übrigen Altersklassen leichte Zugewinne

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Nachfrage EZFH/MFH im Zeitraum 2017 bis 2030



EZFH: +31 WE

MFH: +1 WE

Quelle: eigene Berechnungen

- Positive Neubaunachfrage bis 2030
- EZFH-Nachfrage entspricht rd. 2 Wohneinheiten p.a.

Wohnungsangebot

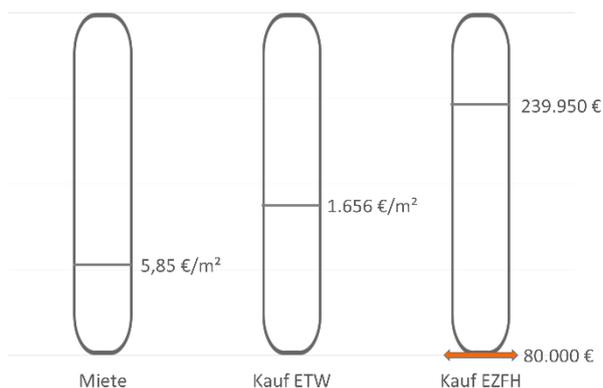
Anzahl der Wohnungen/Potenzialflächen nach Segmenten

In WE	In EZFH	In MFH
Bestand (2019)	240	7
Kurz- und mittelfristige Potenziale	65	0
Neubaunachfrage bis 2030	31	1
Differenz zwischen Potenzial und Nachfrage bis 2030	+34	-1

- Wohnungsbestand fast ausschließlich in Eigenheimen
- Einige kurzfristig aktivierbare Potenzialflächen (Baulücken) sowie drei größere Flächen, die mittel- bzw. langfristig aktivierbar sind.
- Ausreichend kurz- und mittelfristige Flächenpotenziale für die Neubaunachfrage bis 2030.

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Angebotspreise (Median) für EZFH/MFH

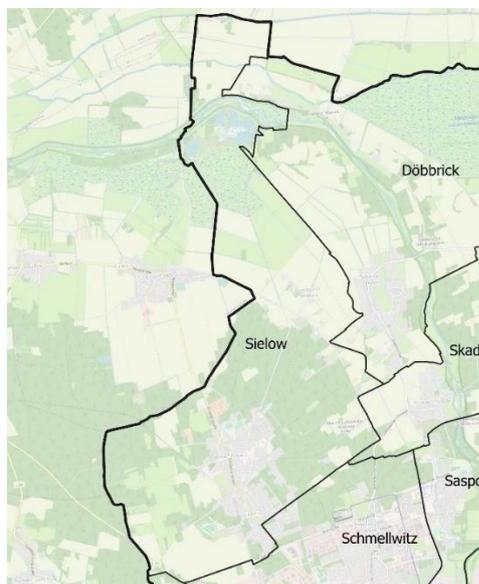


- Keine/zu wenige Inserate, um Aussagen zum Preisniveau im Geschosswohnungsbau zu treffen.
- Für Ein-/Zweifamilienhäuser günstigste Angebotspreise in Cottbus

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdatenbank)

11.3.18 Sielow

Rahmendaten



Quelle: Open Street Map-Mitwirkende

Einwohner (2019): 3.504

Einwohner (2017): 3.606

Haushalte (2017): 2.278

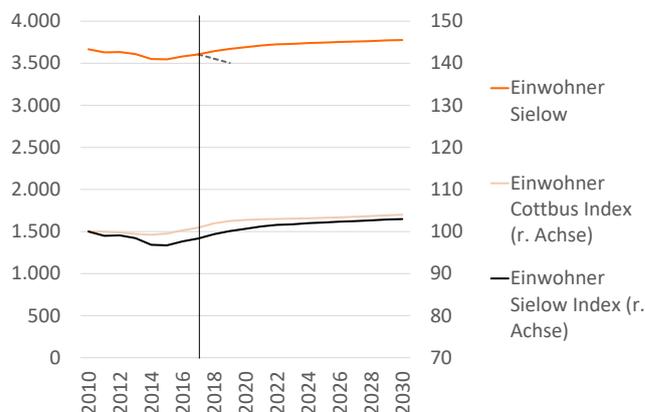
Der Ortsteil Sielow im Nordwesten der Stadt ist mit rd. 3.500 Einwohnern der größte ländlich geprägte Ortsteil Cottbus. Auf eine Fläche von 1.880 ha, die ein großes Waldstück einschließt und sich bis an die nördliche Stadtgrenze erstreckt, ist der Ortsteil hauptsächlich mit Eigenheimsiedlungen bebaut. In den vergangenen Jahrzehnten ist Sielow stark gewachsen (Verdoppelung der Einwohnerzahl seit 1990) und verfügt daher über eine gute Infrastrukturausstattung.



© empirica

Nachfrageindikatoren

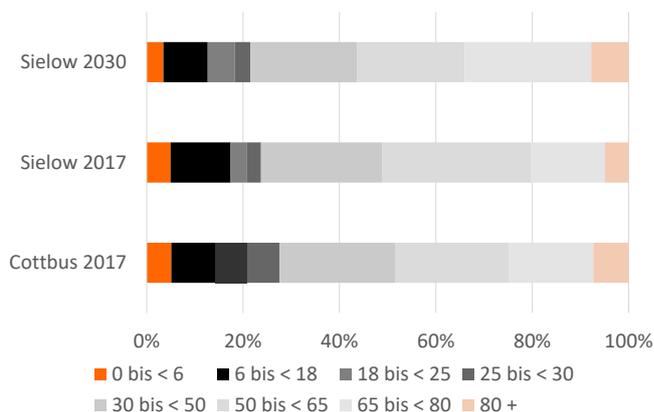
Einwohnerentwicklung und Prognose (2010 bis 2030)



- Seit 2010 rückläufige Einwohnerzahlen, die sich jedoch seit 2015 stabilisieren und bis 2030 laut Prognose weiter steigen sollen.
- Realentwicklung folgt der Prognose bisher nicht (-102 EW in den Jahren 2018 und 2019)
- Laut Prognose ähnliche Entwicklung wie in der Gesamtstadt zu erwarten.

Anmerkung: Basisjahr 2017, Realentwicklung gestrichelt
 Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

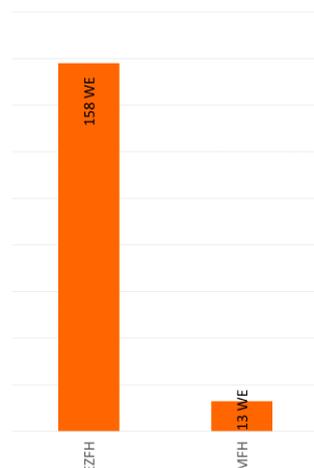
Alterstruktur der Einwohner



- Insgesamt deutliche Alterung bis 2030
- Verluste bei den Altersklassen 0 bis unter 6 Jahre (-27 %) und 6 bis unter 18 Jahre (-23 %) sowie bei den 50- bis unter 65-Jährigen (-24 %)
- Starke Zugewinne bei den 18- bis unter 25-Jährigen (+72 %), den 65- bis unter 80-Jährigen (+78 %) und den Hochaltrigen (+66 %)

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Nachfrage EZFH/MFH im Zeitraum 2017 bis 2030



EZFH: +158 WE

MFH: +13 WE

Quelle: eigene Berechnungen

- Steigende Neubaunachfrage
- EZFH-Nachfrage entspricht rd. 11 Wohneinheiten p.a.
- MFH-Nachfrage entspricht knapp 1 Wohneinheit p.a.

Wohnungsangebot

Anzahl der Wohnungen/Potenzialflächen nach Segmenten

In WE	In EZFH	In MFH
Bestand (2019)	1.445	111
Kurz- und mittelfristige Potenziale	96	0
Neubaunachfrage bis 2030	158	13
Differenz zwischen Potenzial und Nachfrage bis 2030	-62	-13

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

- Wohnungsbestand überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern
- Mehrere, überwiegend größere langfristig aktivierbare Potenzialflächen sowie einige, überwiegend kleinere kurz- und mittelfristig aktivierbare Potenzialflächen
- Wohnungsneubaunachfrage nach Eigenheimen und Geschosswohnungen bis 2030 übersteigt das kurz- und mittelfristige Flächenangebot.
- Keine Potenziale für geringe Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Nachfrage kann beispielsweise durch Umbau im Bestand befriedigt werden.
- Durch die schnellere Aktivierung der vorhandenen langfristigen Potenziale können Angebote in ausreichendem Umfang in Sielow geschaffen werden.

Angebotspreise (Median) für EZFH/MFH

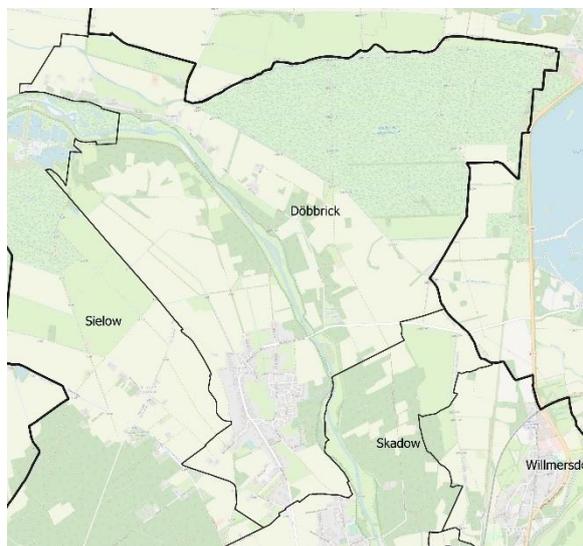


Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdatenbank)

- Im Mietsegment stark überdurchschnittliches Niveau
- Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen und Ein-/Zweifamilienhäuser deutlich unterdurchschnittlich

11.3.19 Döbbrick

Rahmendaten



Quelle: Open Street Map-Mitwirkende

Einwohner (2019): 1.683

Einwohner (2017): 1.691

Haushalte (2017): 1.115

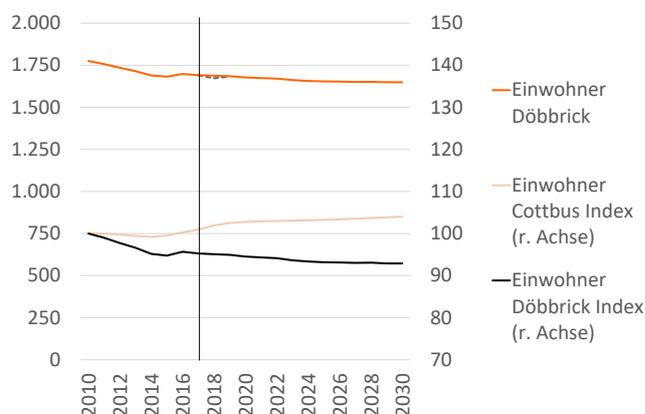
Der Ortsteil Döbbrick liegt im Norden der Stadt an der Spree und gehört mit knapp 1.700 Einwohnern zu den einwohnerstärkeren der ländlich geprägten Ortsteile. Neben Ein- und Zweifamilienhäusern gibt es im Ortsteil auch größere Bestände von Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen, die in den 1990er Jahren erbaut wurden.



© empirica

Nachfrageindikatoren

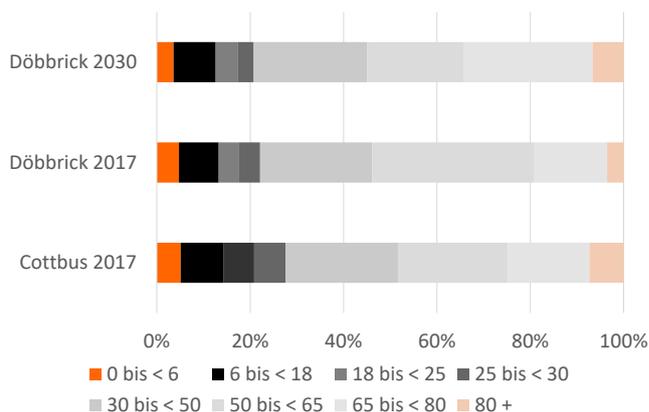
Einwohnerentwicklung und Prognose (2010 bis 2030)



- Leichter Rückgang seit 2010, Bevölkerungsentwicklung hat sich in den vergangenen Jahren stabilisiert
- Leicht negative Prognose bis 2030 (-0,2 % p.a.)
- Realentwicklung folgt dieser Prognose
- Insgesamt im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich negativere Einwohnerentwicklung (-42 EW zwischen 2017 und 2030)
- Jedoch aufgrund der Veränderung der Haushaltstruktur insgesamt gleichbleibende Haushaltszahlen

Anmerkung: Basisjahr 2017, Realentwicklung gestrichelt
 Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

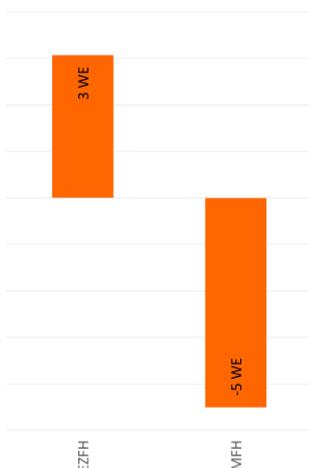
Altersstruktur der Einwohner



- Insgesamt Alterung bis 2030, da Altersklasse der 50- bis unter 65-Jährigen altert und Zuwächse bei den 65- bis unter 80-Jährigen verursacht
- Zugewinne bei den 65- bis unter 80-Jährigen sowie den über 80-Jährigen von +71 % respektive +83 %
- Verluste bei den 0- bis unter 6-Jährigen (-26 %), bei den 25- bis unter 30-Jährigen (-25 %) und bei den 50- bis unter 65-Jährigen (-41 %)

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Nachfrage EZFH/MFH im Zeitraum 2017 bis 2030



EZFH: +3 WE

MFH: -5 WE

Quelle: eigene Berechnungen

- Geringe Neubaunachfrage bei Eigenheimen (entspricht 0,2 Wohneinheiten p.a.)
- Leicht negative Neubaunachfrage im Geschosswohnungsbau

Wohnungsangebot

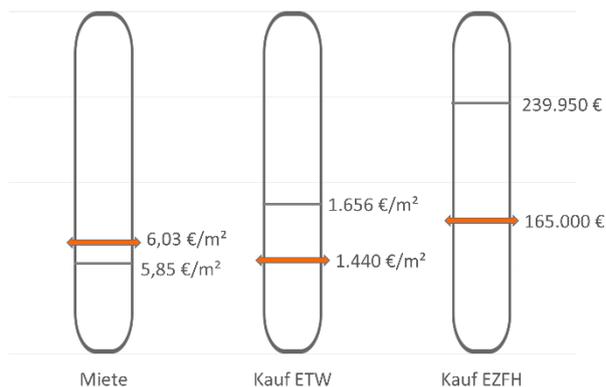
Anzahl der Wohnungen/Potenzialflächen nach Segmenten

In WE	In EZFH	In MFH
Bestand (2019)	598	309
Kurz- und mittelfristige Potenziale	145	0
Neubaunachfrage bis 2030	3	-5
Differenz zwischen Potenzial und Nachfrage bis 2030	+145	+5

- Gut zwei Drittel aller Wohnungen in Döbbrick befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern
- Keine langfristig aktivierbare Potenzialflächen, aber viele mittel- bis kurzfristig aktivierbare Potenzialflächen
- Ausreichend kurz- und mittelfristige Flächenpotenziale für die Neubaunachfrage bis 2030.

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Angebotspreise (Median) für EZFH/MFH

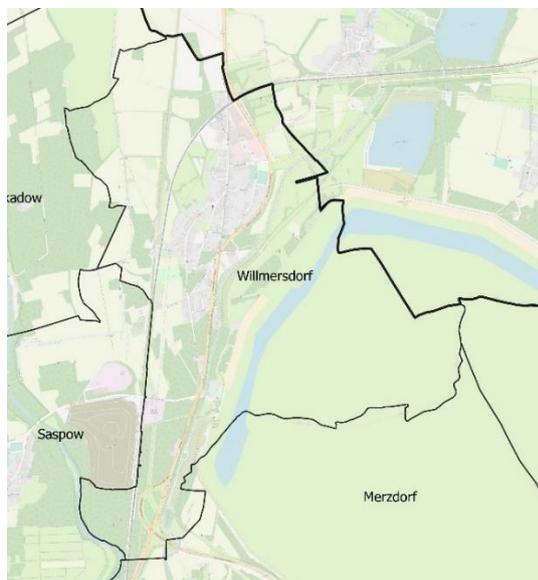


- Mittlere Angebotsmiete leicht überdurchschnittlich.
- Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Eigenheime vergleichsweise günstig.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdatenbank)

11.3.20 Willmersdorf

Rahmendaten



Quelle: Open Street Map-Mitwirkende

Einwohner (2019): 653

Einwohner (2017): 636

Haushalte (2017): 421

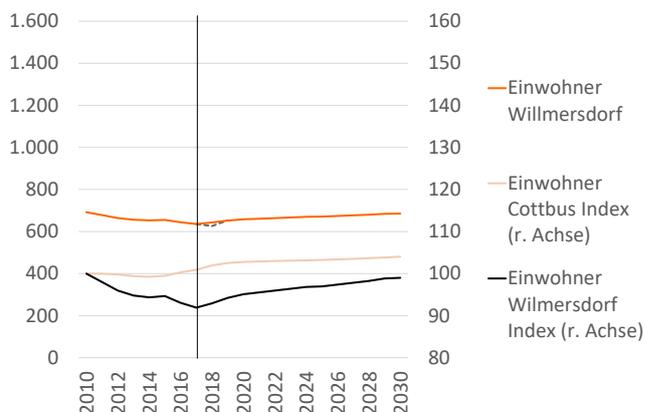
Der Ortsteil Willmersdorf liegt im Nordosten der Stadt an der Bundesstraße 168 und hat rd. 650 Einwohner. Der stark dörflich geprägte Ortsteil liegt innerhalb der Kulisse des Großprojekts Cottbusser Ostsee. Neben einem Baudestrand sollen dort Bootsanleger und schwimmende Häuser entstehen.



© empirica

Nachfrageindikatoren

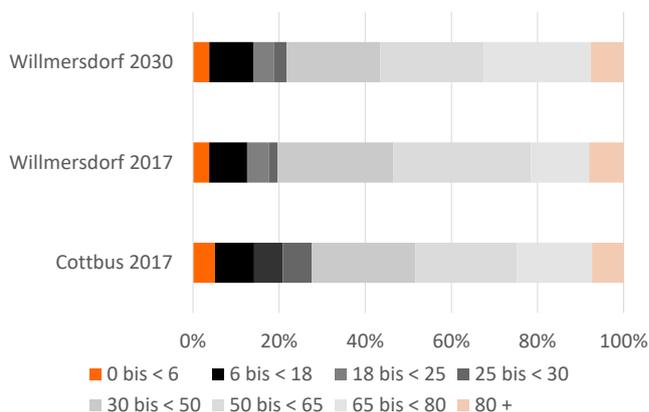
Einwohnerentwicklung und Prognose (2010 bis 2030)



- Leichte Verluste seit 2010
- Prognose sieht eine Stabilisierung und einen leichten Anstieg der Bevölkerungszahlen bis 2030 voraus.
- Realentwicklung 2018 und 2019 folgt Prognose.
- Insgesamt bleibt Willmersdorf hinter der positiven Entwicklung Cottbus zurück. Die Prognose berücksichtigt allerdings noch nicht die Entwicklung des Cottbuser Ostsees und daraus ggf. resultierende Einwohnerzuwächse.

Anmerkung: Basisjahr 2017, Realentwicklung gestrichelt
 Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

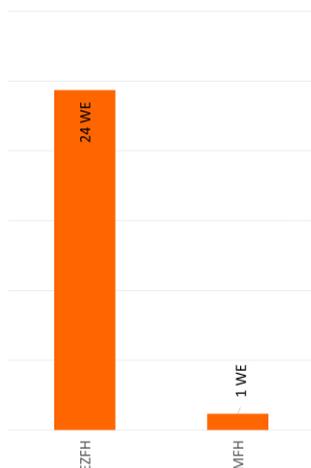
Altersstruktur der Einwohner



- Insgesamt leichte Alterung bis 2030
- Leichte Verluste bei den 30- bis unter 50-Jährigen (-13 %) und den 50- bis unter 65-Jährigen (-19 %)
- In allen anderen Altersklassen Zugewinne, insbesondere bei den 25- bis unter 30-Jährigen (+54 %) sowie den 65- bis unter 80-Jährigen (+98 %)
- Leichte Zugewinne bei den 6- bis unter 18-Jährigen (+25 %)

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Nachfrage EZFH/MFH im Zeitraum 2017 bis 2030



EZFH: +24 WE

MFH: +1 WE

Quelle: eigene Berechnungen

- Insgesamt leicht positive Wohnungsneubaunachfrage bis 2030.
- EZFH-Nachfrage entspricht 1,7 Wohneinheiten p.a.

Wohnungsangebot

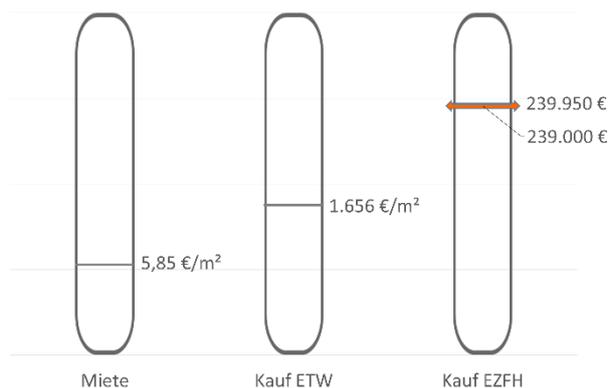
Anzahl der Wohnungen/Potenzialflächen nach Segmenten

In WE	In EZFH	In MFH
Bestand (2019)	282	21
Kurz- und mittelfristige Potenziale	62	0
Neubaunachfrage bis 2030	24	1
Differenz zwischen Potenzial und Nachfrage bis 2030	+38	-1

- Wohnungsbestand im Ortsteil überwiegend in Eigenheimen
- Zwei langfristig aktivierbare Potenzialflächen sowie zahlreiche mittel- bis kurzfristig aktivierbare Potenzialflächen
- Ausreichend kurz- und mittelfristige Flächenpotenziale für die Neubaunachfrage bis 2030.

Quelle: Stadt Cottbus, eigene Berechnungen

Angebotspreise (Median) für EZFH/MFH



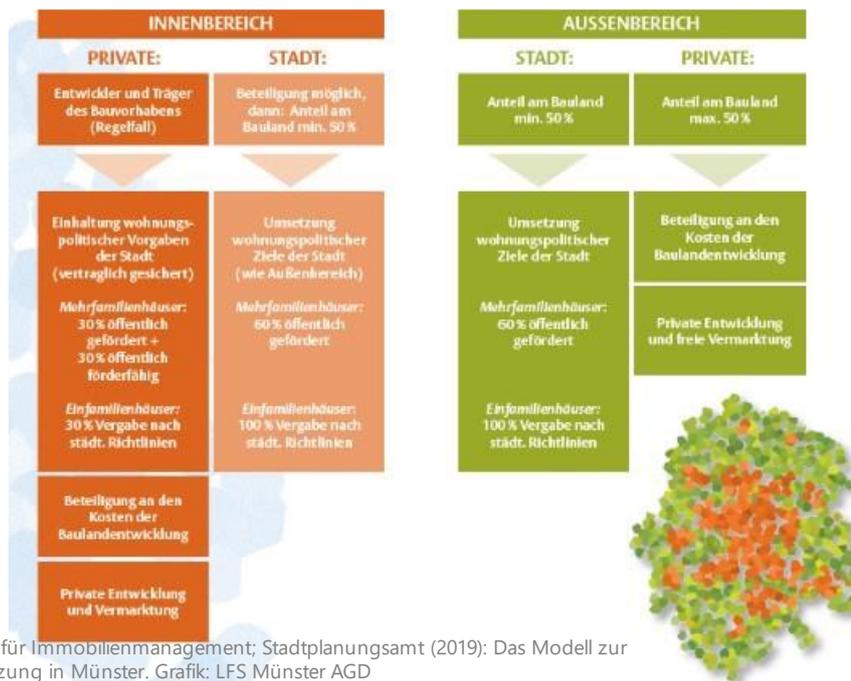
- Im Geschosswohnungsbau nicht genügend Inserate vorhanden, um Aussagen zum Preisniveau treffen zu können.
- Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen im Cottbusser Durchschnitt.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdatenbank)

11.4 Weiterführende Informationen zum Baulandmodell Münster

Das Modell

- Differenzierung Innen- und Außenbereich
- Bei Zwischenerwerb: Verkauf durch Niedrigpreis oder Konzeptvergabe



21 | Quelle: Stadt Münster Amt für Immobilienmanagement; Stadtplanungsamt (2019): Das Modell zur Sozialgerechten Bodennutzung in Münster. Grafik: LFS Münster AGD

Verfahren Münsteraner Modell Außenbereich

Verkauf im Außenbereich

MODELL 1	MODELL 2	MODELL 3
Verkauf der Fläche zu 100% an die Stadt	Verkauf zu 100%, mit bis zu 10% Rückkaufrecht fertiger Baugrundstücke	Verkauf von mind. 50%, Selbstbehalt von max. 50% der Fläche
„Rundum Sorglos-Paket“	„Option für später“	„Unternehmermodell“
• Keine Kosten, • keine Risiken (weder finanziell noch zeitlich)	Wie Modell 1, hierzu kommen • Kosten für Rückkauf • Zeitvorgaben durch Planungsprozess	• Kostenbeteiligung durch städtebaulichen Vertrag • Aufwand/ Kosten für Entwicklung des Eigenanteils

Die Preisermittlung

Bodenrichtwert (Ausgangsbasis)	
-	Städtische Förderung (lt. Richtlinien)
-	<ul style="list-style-type: none"> • technische Infrastruktur: Erschließung, Entwässerung, Ordnungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen • soziale Infrastruktur: Kinderspielplätze, Grundschulen, öffentliche Flächen (Straßen, Grün etc.)
-	<ul style="list-style-type: none"> • Nebenkosten (Notar, Gericht, Steuern) • Planungsleistung • Wartezeit/Verzinsung/Risiko
=	Ankaufpreis Stadt Münster (Bauerwartungsland)

22 | Quelle Stadt Münster Amt für Immobilienmanagement; Stadtplanungsamt; Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung (Hrsg.): Bauland entwickeln – in Münsters Außenbereich; Grafik: LFS Münster AGD empirica