

BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

Fortschreibung - ISEK 2005

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Stand: Dezember 2005

Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für die Stadt Ribnitz-Damgarten 2005

Auftraggeber:

Stadt Ribnitz-Damgarten
Der Bürgermeister
Herr Borbe
Am Markt 1
18303 Ribnitz-Damgarten

Auftragnehmer:

Wirtschaftsinstitut für Marktforschung, Evaluation und Strukturentwicklung (WIMES)
Barbara Genschow
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock

Dezember 2005

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Monitoring – Wichtige Voraussetzung des ISEK	3
2.1	Monitoring als Voraussetzung des ISEK	3
2.2	Stadtteile	4
3	Einwohnerentwicklung und -prognose	6
3.1	Die Stadt Ribnitz-Damgarten	6
3.2	Bevölkerung	6
3.2.1	Entwicklung im Rückblick 1990 - 2001	6
3.2.2	Bevölkerung seit dem Basisjahr 2001 bis 2004	6
3.2.3	Bevölkerungsprognose	9
4	Abschätzung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung	13
4.1	Entwicklung der Arbeitslosigkeit nach ihrer Struktur	13
4.2	Sozialhilfeempfänger (Laufende Hilfe zum Lebensunterhalt)	17
4.3	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	19
4.4	Entwicklung der Kaufkraft im Vergleich zu den kreisfreien Städten und Landkreisen Mecklenburg-Vorpommerns	21
5	Erfassung des Wohnungsbestandes und Prognose der Wohnungsnachfrage und des Eigenheimbaus	24
5.1	Wohnungsbestand nach der Struktur	24
5.2	Prognose der Haushaltsentwicklung und der Wohnungsnachfrage für die Stadt Ribnitz-Damgarten	31
6	Untersuchung der Baulandentwicklung in Ribnitz-Damgarten	36
7	Ziele für die gesamtstädtische städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Prognosen	37
7.1	Zielsetzungen zum Wohnungsbestand	37
7.2	Aufwertungsmaßnahmen	37
8	Festlegung von Schwerpunktgebieten für den Stadtumbau (Gebietstypologie) sowie schwerpunktmäßiger teilstädtischer Entwicklungsziele und gebietsbezogener Handlungsprioritäten	38

1 Einleitung

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Ribnitz-Damgarten ist seit drei Jahren das planerische Steuerungsinstrument für den Stadtumbau und die Stadtentwicklung. Eine Fortschreibung ist erforderlich, da das ISEK aufgrund der vielfältigen, insbesondere demographischen Veränderungen der aktualisierten Datenlage der Konkretisierung bedarf.

Die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist zudem Voraussetzung für eine weitere Förderfähigkeit der Stadtumbaugebiete mit Städtebaufördermitteln. Sie erfolgt zum einen auf der Grundlage der Ergebnisse des Monitorings für Stadtentwicklung für die Gesamtstadt und die Stadtentwicklungsgebiete und zum anderen unter Einbeziehung der Ergebnisse der aktualisierten Bevölkerungsprognose und der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose. Damit wurden wesentliche Voraussetzungen für die künftigen Zielsetzungen im Rahmen des Stadtumbau- bzw. Stadtentwicklungsprozesses in der Stadt Ribnitz-Damgarten geschaffen.

Die Ergebnisse des ersten gesamtstädtischen Monitorings und der teilräumigen Monitoringberichte für das Sanierungsgebiet Altstadt (Stadtmitte) und für das Stadtumbaugebiet Ribnitz West sowie die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose und der Wohnraumnachfrageprognose fließen in komprimierter Form in die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Ribnitz-Damgarten ein. Detaillierte Informationen sind jeweils den Langfassungen zu entnehmen. Für das Monitoring sind fast ausschließlich stadt eigene Daten verwendet worden, weil sie wesentlich näher an der Realität liegen, als die Daten des statistischen Landesamtes. Hinzu kommt, dass sie kleinräumig auf Stadtteilbene verfügbar sind und ein zeitnahe Bezug möglich ist.

2 Monitoring – Wichtige Voraussetzung des ISEK

2.1 Monitoring als Voraussetzung der Fortschreibung des ISEK

Um Veränderungen in den Aufwertungsgebieten und in der Gesamtstadt beobachten und hinsichtlich ihrer Wirkung bewerten zu können, ist ein Vergleich der festgelegten Daten und Indikatoren zu Beginn eines Förderprozesses mit denen späterer Zeitpunkte erforderlich. Daraus leitet sich die Notwendigkeit ab, die für die Entwicklungskonzepte relevanten Indikatoren regelmäßig fortzuschreiben. Um Planungs- und Entscheidungsprozesse der Stadt Ribnitz-Damgarten im Rahmen des Stadtumbauprozesses zu unterstützen, ist es erforderlich das Integrierte Stadtentwicklungskonzept, das im Rahmen des Bundeswettbewerbes „Stadtumbau Ost“ erarbeitet wurde, zu aktualisieren und fortzuschreiben.

Für die Stadt Ribnitz-Damgarten wurden ca. 60 Basisindikatoren mit Stichtag 31.12.2001, die die Ausgangssituation beschrieben haben, ausgewählt. Diese Indikatoren lieferten einen umfassenden Überblick über die sozioökonomische, wohnungswirtschaftliche und ausgewählte städtebauliche Situation in den Stadtteilen Ribnitz-Damgartens. Es hat sich gezeigt, dass die gewählten Indikatoren richtig gesetzt wurden, die Beobachtungsaufwendungen sind überschaubar und sowohl positive als auch negative Entwicklungstendenzen in den einzelnen Stadtteilen können leicht erfasst werden.

Das Monitoring:

- dient der Messung des Erfolgs des Programms „Stadtumbau Ost“ und anderer Förderprogramme,
- liefert gute Hinweise zur Bestimmung stadträumlicher Entwicklungsprozesse,
- bietet die Möglichkeit sofort zu reagieren, falls Entwicklungen anders verlaufen als geplant oder prognostiziert,
- ermöglicht eine Stärken- und Schwächenanalyse einzelner Stadtteile im Vergleich zur Gesamtstadt,
- ist Grundlage für eine prozessbegleitende Bewertung und für die Erstellung von Fördermittelwirkungsanalysen und
- ist Voraussetzung für weitere Förderfähigkeit.

Nutzen für die Stadt Ribnitz-Damgarten:

- Umsetzung der Daten/Indikatoren in übersichtlicher Form – Stadtkarten, Stadtteilkarten und auf Gebäudeebene;
- Arbeitsmaterial für die Fachämter der Stadt und der Wohnungsunternehmen und anderer am Planungsprozess Beteiligten;
- Grundlage für die Erarbeitung bzw. Fortschreibung der Rahmenpläne bzw. für die Erstellung von Maßnahmeplänen oder Umsetzungskonzepten;
- Grundlage für die Bewertung der Wirksamkeit des effektiven Fördermitteleinsatzes, Vermeidung von Fehlentscheidungen;
- Wirksames Instrument zur Einwerbung neuer Fördermittel;
- Zur Werbung von Investoren und aussagefähiges Instrument gegenüber Banken.

2.2 Stadtgebiete

Für die Beobachtung, Begleitung und Bewertung der Stadtentwicklungsprozesse wurde die Stadt Ribnitz-Damgarten in fünf Stadtteile unterteilt, die Ortsteile wurden aufgrund der kleinteiligen Struktur zusammengefasst. Im ersten Teil des Monitorings erfolgte die Analyse des Ist-Zustandes verbunden mit einer Stärken- und Schwächenanalyse. Die Auswertung erfolgte nach den festgelegten Stadtteilen und im Vergleich zur Gesamtstadt. Die Altstadt ist das Stadtentwicklungsgebiet/Sanierungsgebiet der Stadt. Ribnitz West ist das Stadtumbaugebiet (siehe folgende A3-Karte zur Gliederung der Stadt Ribnitz-Damgarten).

A3-Plan Gliederung der Stadt

3 Einwohnerentwicklung und -prognose

3.1 Die Stadt Ribnitz-Damgarten

Die mecklenburgische Stadt Ribnitz und die vorpommersche Grenzstadt Damgarten sind seit dem Jahr 1950 zu einer Doppelstadt vereinigt. Seit 1994 gehört Ribnitz-Damgarten zum Landkreis Nordvorpommern. Heute zählen zu Ribnitz-Damgarten die Ortsteile Altheide, Beiershagen, Dechowshof, Borg, Freudenberg, Hirschburg, Klein-Müritz, Klockenhagen, Körkwitz, Langendamm, Neuhof, Petersdorf, Pütnitz, Tempel und Wilmshagen.

Für den historischen Altstadt kern ist das Sanierungsgebiet „Innenstadt Ribnitz“ 1993 festgelegt worden.

Im Jahr 2002 wurde der Stadtteil West aus demographischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten als Stadtumbaugebiet festgelegt. Ribnitz West ist das größte Wohnquartier der Stadt. Es zeichnet sich durch die höchste Einwohnerdichte im Vergleich zu den anderen Stadtteilen aus.

3.2 Bevölkerung

3.2.1 Entwicklung im Rückblick 1990 - 2001

Im Vergleich zu den kreisfreien Städten des Landes Mecklenburg-Vorpommern und zu anderen vergleichbaren Städten hat die Stadt Ribnitz-Damgarten zwischen 1990 und 2001 insgesamt nur 742 Einwohner (mit Hauptwohnsitz) verloren, das ist ein Bevölkerungsrückgang von 4,3 %. Im Jahr 1990 wohnten 17.381 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Ribnitz-Damgarten, im Jahr 2001 waren es noch 16.639 Einwohner.

Der Einwohnerverlust, überwiegend durch Abwanderung, in den kreisfreien Städten Mecklenburg-Vorpommerns lag im gleichen Zeitraum zwischen 13 % und 17 %.

Demgemäß war die Wohnungsleerstandsquote mit ca. 3 % im Jahr 2001 in Ribnitz-Damgarten gering. Der Wohnungsleerstand konzentrierte sich damals weitestgehend auf den Stadtteil West.

3.2.2 Bevölkerung seit dem Basisjahr 2001 bis 2004

Die Beobachtung der Entwicklung der Bevölkerung ist nicht nur für wohnungswirtschaftliche Fragestellungen (z.B. Wohnflächenversorgung) wichtig. Ein Abgleich der Entwicklung nach ausgewählten Altersgruppen mit der Hauptwohnbevölkerung kann wichtige Hinweise auf die Konzentration bestimmter Bevölkerungsgruppen (z.B. Ältere, Jugendliche) und damit für die infrastrukturelle Ausstattung liefern.

Im Zeitraum vom 31.12.2001 bis 31.12.2004 verzeichnete Ribnitz-Damgarten wieder Einwohnergewinne. Der Einwohnergewinn (mit Hauptwohnsitz) betrug in diesem Zeitraum insgesamt 33 Personen, das sind 0,2 %.

Auf den höchsten Einwohnerzuwachs mit 88 Personen (1,9 %) verweist der Stadtteil West. Die Ortsteile verbuchen ebenfalls leichte Einwohnergewinne.

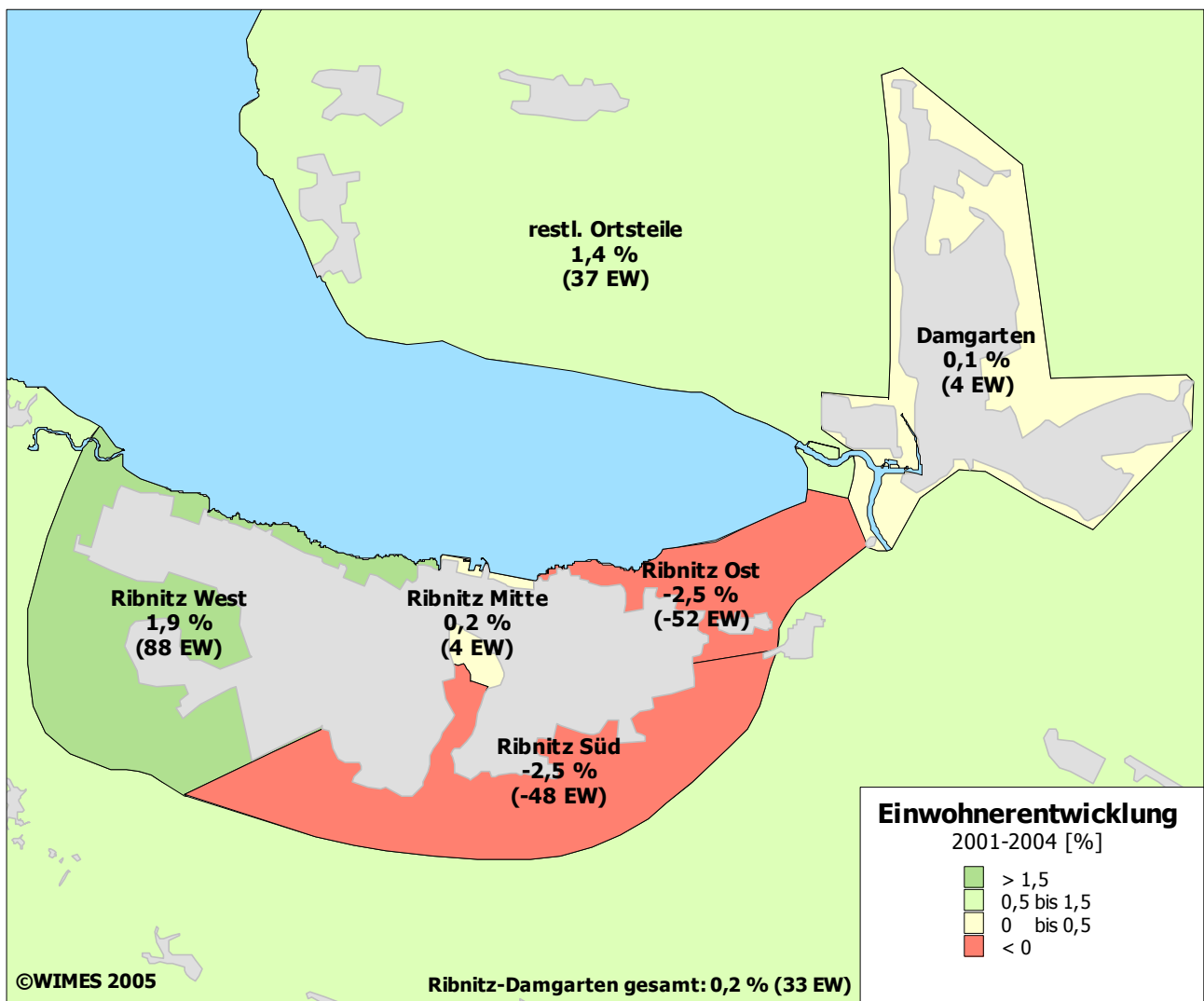
Demgegenüber stehen Einwohnerverluste von 48 Personen in Ribnitz Süd und 52 Personen in Ribnitz Ost.

1. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2005 der Stadt Ribnitz-Damgarten

Tabelle 1 Entwicklung der Bevölkerung in Ribnitz-Damgarten von 2001 bis 2004

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz		Entwicklung 2001-2004		Gewinn/ Verlust in %
	2001	2004	absolut	in %	
Ribnitz Mitte	1.920	1.924	4	100,2	0,2
Ribnitz Ost	2.097	2.045	-52	97,5	-2,5
Ribnitz Süd	1.925	1.877	-48	97,5	-2,5
Ribnitz West	4.620	4.708	88	101,9	1,9
Damgarten	3.521	3.525	4	100,1	0,1
Ortsteile	2.556	2.593	37	101,4	1,4
Ribnitz-Damgarten	16.639	16.672	33	100,2	0,2

Abbildung 1 Bevölkerungsentwicklung von 2001 bis 2004



1. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2005 der Stadt Ribnitz-Damgarten

Wie bereits erwähnt, ist für die Stadtentwicklung nicht nur die absolute Zahl der Einwohner bedeutsam, sondern auch ihre Altersstruktur.

Tabelle 2 Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Gewinn/ Verlust	6-15jährige		Gewinn/ Verlust	15-25jährige		Gewinn/ Verlust	65 Jahre und älter		Gewinn/ Verlust
	2001	2004		2001	2004		2001	2004		2001	2004	
Ribnitz Mitte	77	84	7	144	117	-27	290	265	-25	303	346	43
Ribnitz Ost	67	68	1	151	102	-49	239	273	34	583	591	8
Ribnitz Süd	60	49	-11	176	125	-51	201	215	14	334	377	43
Ribnitz West	230	258	28	387	331	-56	695	660	-35	762	900	138
Damgarten	122	137	15	277	219	-58	480	437	-43	584	730	146
Ortsteile	107	119	12	241	178	-63	368	357	-11	357	414	57
Ribnitz-Damgarten	663	715	52	1.376	1.072	-304	2.273	2.207	-66	2.923	3.358	435

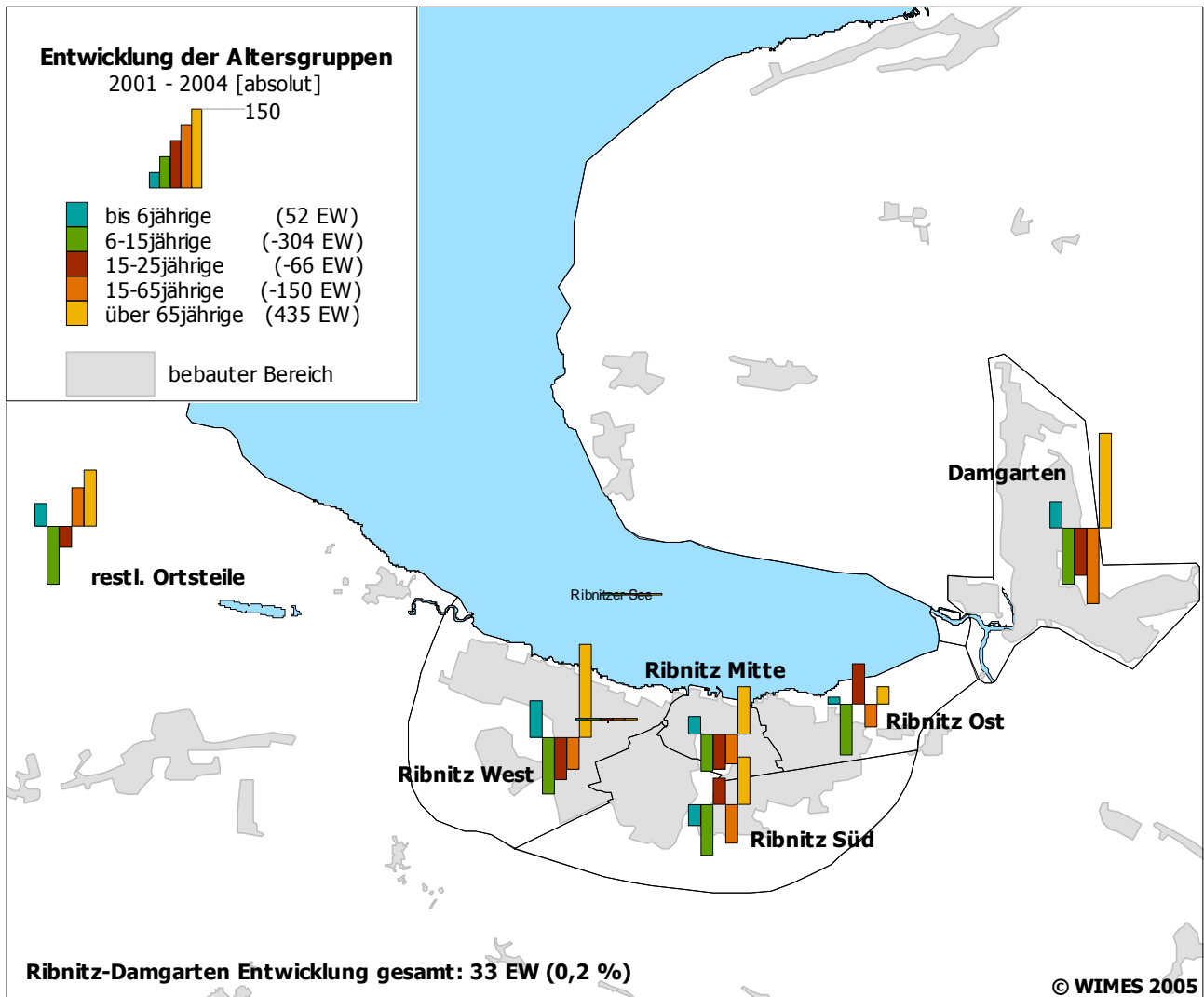
Im Zeitraum 2001 bis 2004 hat sich die Zahl der Kinder bis sechs Jahre in der Stadt Ribnitz-Damgarten um 7,8 % (52) Kinder erhöht, davon allein 28 im Stadtteil West und 15 in Damgarten. Der Stadtteil Süd verweist auf einen Kinderverlust in dieser Altersgruppe von 18,3 % (-11 Kinder).

Die Zahl der Schulkinder im Alter von sechs bis 15 Jahren war wie in fast allen Städten und Gemeinden durch den Geburtenknick der 90er Jahre rückläufig. Der Verlust im Zeitraum von 2001 bis 2004 betrug in der Gesamtstadt 304 (-22,1 %). Der Anteil an der Bevölkerung ist von 8,3 % im Jahr 2001 auf 6,4 % im Jahr 2004 gesunken. Der Stadtteil Ost verweist mit 32,5 % (-49 Personen) auf die höchsten Verluste im städtischen Vergleich, gefolgt vom Stadtteil Süd mit 29 % (-51 Personen). Auch die Ortsteile von Ribnitz-Damgarten sind von Einwohnerrückgängen in dieser Altersgruppe betroffen (-63 Kinder = 26,1 %).

Auch die Zahl der Jugendlichen im Alter zwischen 15 und 25 Jahren ist insgesamt mit 2,9 % (-66 Personen) leicht rückläufig. Die Stadtteile Ost und Süd verweisen in dieser Altersgruppe auf Einwohnerzuwächse. Im Stadtteil Ost sind das 14,2 % (+34 Einwohner) und im Stadtteil Süd 7 % (+14 Einwohner). In Damgarten ist dagegen ein Einwohnerverlust in dieser Altersgruppe von 9 % (-43 Personen) eingetreten.

Die Zahl der Älteren über 65 Jahre nahm im Zeitraum von 2001 bis 2004 um 435 Personen (14,9 %) zu. Auf die höchsten Zuwachsraten verweisen Damgarten und der Stadtteil West. Der Anteil der Senioren an der Bevölkerung stieg von 17,6 % im Jahr 2001 auf 20,1 % im Jahr 2004.

Abbildung 2 Bevölkerungsgewinn bzw. -verlust 2001-2004 nach Altersgruppen



3.2.3 Bevölkerungsprognose bis 2015 und demographische Projektion bis 2020

Prozesse der Entscheidungsfindung über Ziele und Prioritäten der Stadtentwicklung sowie daran anschließende kommunale Planungsprozesse bedürfen der umfassenden Information über die Struktur der Bevölkerung in der Gesamtstadt und in den Stadtentwicklungsgebieten der Stadt Ribnitz-Damgarten. So ist für die Ausrichtung der Stadtentwicklungspolitik das Wissen über künftige Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung unerlässlich.

Prognosen über Zahl und Struktur der Bevölkerung sind Basisinformationen, um künftige Entwicklungen besser einschätzen, Engpässe voraussehen oder gar bestimmte prognostizierte Entwicklungen vermeiden zu können. Sie haben beratende Funktion und sollen als Orientierungshilfe für die Planung dienen, sind jedoch selbst keine Planung. Prognosedaten sind keine Zieldaten, vielmehr müssen Politik und Planung die Ergebnisse bewerten und aus ihrer Sicht entsprechenden Handlungsbedarf ableiten.

Eine Bevölkerungsprognose ist keine unveränderliche Botschaft der künftigen Entwicklung. Wenn die prognostizierte Entwicklung nicht gewollt ist, müssen Politik und Planung die in den Prognoseannahmen de facto enthaltenen politischen, wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen entsprechend ändern. In diesem Sinne dient die Bevölkerungsprog-

1. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2005 der Stadt Ribnitz-Damgarten

nose als Grundlage dazu, zukünftige Probleme frühzeitig zu erkennen, um Gegenstrategien entwickeln zu können.

Die Bevölkerungsprognose für die Stadt Ribnitz-Damgarten wurde anhand der zurückliegenden, bis einschließlich 31.03.2004, Daten der Einwohnermeldestelle der Stadt Ribnitz-Damgarten, erstellt. Im Mittelpunkt der Prognose stehen die Vorausberechnung der Bevölkerungszahlen (Hauptwohnsitz), der Alters- und Geschlechtsstruktur, der Geburten- und Sterbefälle sowie die Prognose der Wanderungsbewegungen.

Prognoseannahmen bilden immer die größte Quelle für mögliche Unsicherheiten. Prognosen sind typischer Weise „Wenn-dann-Aussagen“. Das bedeutet, wenn die Entwicklung der Prognoseparameter Fruchtbarkeit, Sterblichkeit und Wanderungen so verläuft wie angenommen, dann treten die prognostizierten Tendenzen ein.

Um deshalb durch die Prognose Ergebnisse zu erhalten, die der tatsächlichen zukünftigen Entwicklung des Bevölkerungsbestandes entsprechen, war es notwendig, den Bevölkerungsbestand (Einwohner mit Hauptwohnsitz) auf der Grundlage unterschiedlicher Annahmen über die zukünftige Entwicklung der Einflussfaktoren (z.B. realistische bis optimistische Annahmen über die Entwicklung der Fruchtbarkeit, Sterblichkeit und der Wanderungsbewegungen) zu untersuchen.

Der Dateneingang für die Prognose gliedert sich für die vier Szenarien wie folgt:

- Das Szenario „natürliche Entwicklung“ folgt der üblichen Strategie eines "didaktischen" Ansatzes, in dem insbesondere die natürliche Bevölkerungsbewegung berechnet wurde. Dieses Szenario dient lediglich dem Hinweis auf die Bedeutung der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Geburten- und Sterbefälle).
- Das Szenario "prozesskonstante Entwicklung" nimmt die mittleren Werte der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre auf und schreibt sie nach empirisch bestätigten Wahrscheinlichkeiten (leicht rückläufigem Migrationssaldo) fort. Es wird unterstellt, dass der positive Trend der Zuwanderung aus der Region Rostock und dem unmittelbaren Umland auf Grund „geringer Lebenshaltungskosten“ weiter anhält. Preiswerte Mieten und ein vorhandener Bestand an unsaniertem bzw. einfach saniertem Wohnraum führen zu diesen positiven Effekten. In Folge der Arbeitsmarktreform Hartz IV wird gerade dieser Wohnraum gegenwärtig verstärkt nachgefragt.
- Das dritte Szenario ist ein "regional-realistisches", in welchem die engeren räumlichen Verflechtungen der Stadt mit ihrem Umland Berücksichtigung finden.
- Das Szenario „gemäßigt-optimistische Entwicklung“ nimmt unter der Annahme, dass die Stadt Ribnitz-Damgarten auch nach 2013 Gewinne durch eine positive Migration erzielen soll, einen optimistischen Verlauf an. Dieser Zuwachs wird allerdings nicht ausreichen, die bis dahin eingetretenen Geburtendefizite zu kompensieren.

Beachtenswert ist bei allen Annahmen das **Frauendefizit** // entspricht analog **Männerüberschuss** im demographisch aktiven Alter. Im Jahr 2004 lag das Verhältnis in der Altersgruppe der 18-44jährigen bei männlich:weiblich gleich 2.906:2.704, das heißt auf 100 Männer entfallen 93 Frauen. Dieser Wert ist allerdings deutlich günstiger als der Durchschnitt der neuen Bundesländer (100:84) und vieler Kommunen in Mecklenburg-Vorpommern, insbesondere Kommunen der Uecker-Randow-Region.

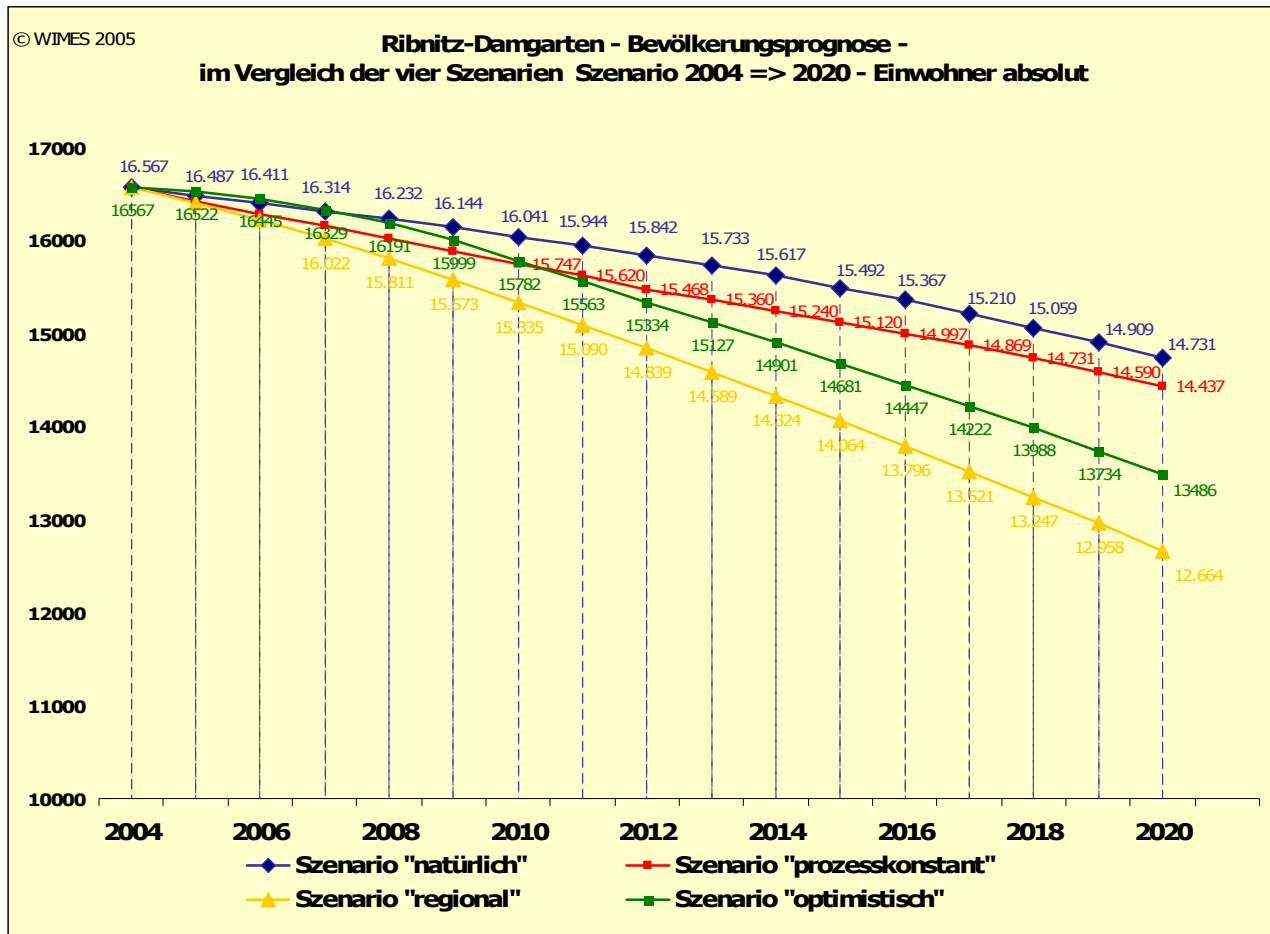
Hinsichtlich der Entwicklung nach Altersgruppen dürfte interessant sein, dass bei allen Szenarien, bei denen die Wanderungen kalkuliert wurden, die Anzahl der Senioren schneller steigt, als wenn nur der natürliche Saldo in der Prognose berücksichtigt wurde (Szena-

1. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2005 der Stadt Ribnitz-Damgarten

rio 1). Hinsichtlich der Altersgruppe "über sechs Jahre bis 15. Lebensjahr" (soll im Wesentlichen die Kerngruppe des "Schulalters" umreißen) wird der Tiefpunkt um 2007 erwartet. Danach steigt die Anzahl der Kinder im Schulalter mindestens bis 2015/2016 stetig an, um dann wieder leicht zu sinken.

Ergebnisse der Bevölkerungsprognose bis 2015 (Projektion bis 2020)

Abbildung 3 prognostizierte Bevölkerungsentwicklung im Vergleich der Szenarien (Ausgangsdatum für die Prognose ist der 31.03.2004)



Die besonders dramatische Bevölkerungsentwicklung der ersten Hälfte der 1990er Jahre ist zwar mit dem Jahrtausendwechsel überwunden, aber dennoch ist auch im Prognosezeitraum bis 2020 mit sinkenden Einwohnerzahlen zu rechnen. Das ist zum großen Teil Resultat nachhaltiger demographischer Ereignisse, wie z.B. der Geburtenausfälle von 1973 bis 1997 (nach der Legalisierung des Schwangerschaftsabbruchs in der DDR) und der gerade erwähnten demographischen Turbulenzen infolge der deutschen Fusion 1990. Geburtenausfälle reproduzieren sich genau eine Generation später als demographisches Echo relativ unabhängig vom mittleren Fruchtbarkeitsniveau. Ähnlich haben Wanderungen eine mehrfach strukturierte Langzeitwirkung, denn sie sind außerordentlich selektiv. Zugleich sind sie mit einer gewissen Periodizität nach etwa fünf Jahren zu 60 % gegenläufig (Remigration). Das gilt sowohl für Zu- als auch für Wegzüge. Innerhalb dieser Periode verändert sich der Bestand strukturell, so dass eine demographische Prognose keine lineare Projektion des Bevölkerungsbestandes zulässt.

Tabelle 3 Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2015 und demographische Projektion bis 2020

Bevölkerungsentwicklung für ausgewählte Prognosejahre nach Szenarien				
Jahr	„Natürliches“	„Prozesskonstantes“	„Regionales“	„Optimistisches“
2004	16.567	16.567	16.567	16.567
2010	16.041	15.747	15.335	15.782
2015	15.492	15.120	14.064	14.681
2020	14.731	14.437	12.664	13.486
Verlust in % n=2004	-11,1%	-12,9 %	-23,6 %	-18,6%

Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang fällt entsprechend der jeweils zugrunde gelegten Annahmen (Szenarien) also recht unterschiedlich aus. Die Bevölkerungszahlen werden, wenn die zugrunde gelegten Annahmen eintreffen, im Jahr 2020 wahrscheinlich zwischen maximal knapp 14.450 Einwohnern und minimal ca. 12.700 Einwohnern liegen (ausgenommen dem rein didaktischen „Natürlichen“ Szenario).

Als Leitszenario an dem sich die Ziele der Stadtentwicklung orientieren, wird das prozesskonstante Szenario empfohlen.

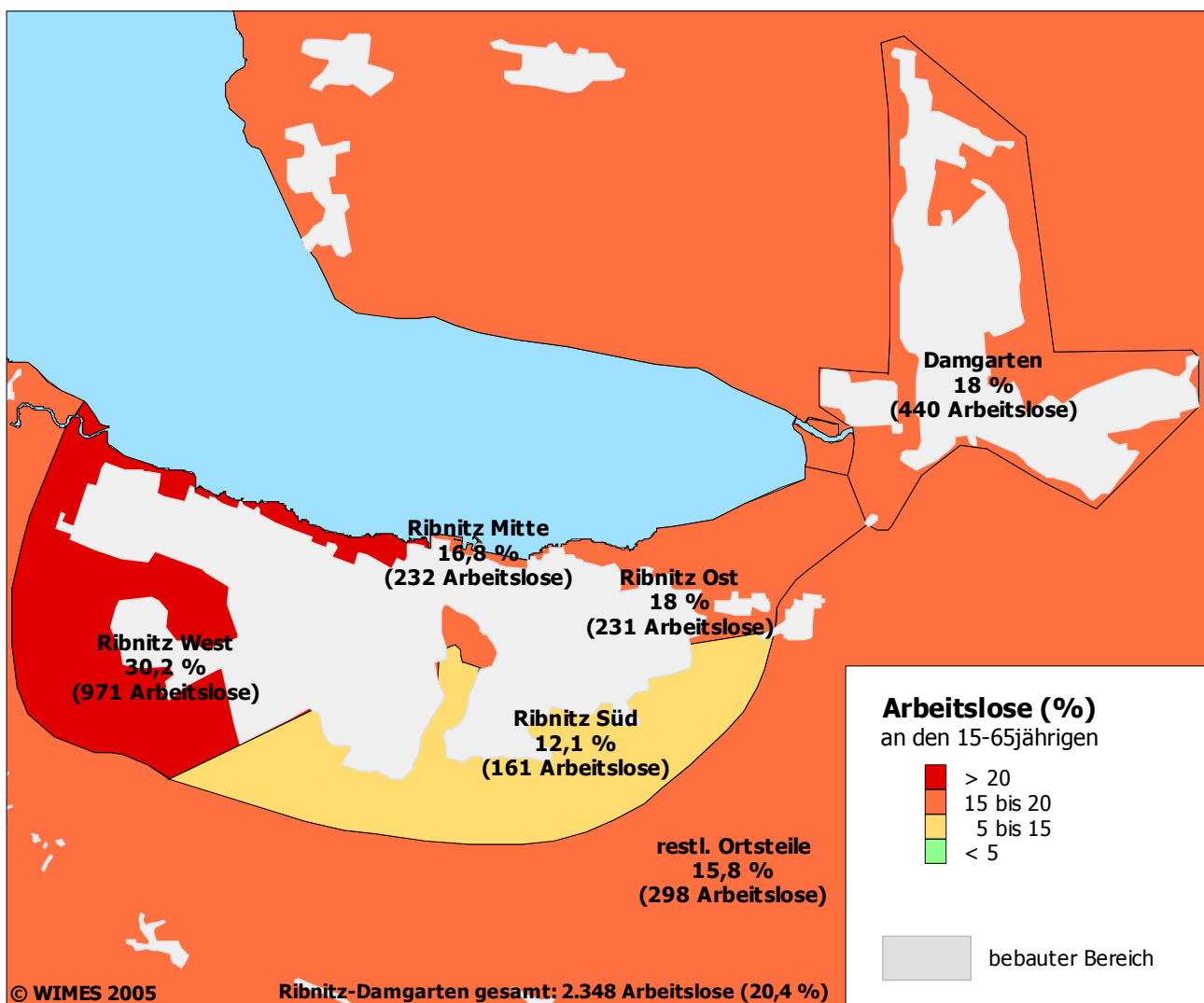
4 Abschätzung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung

4.1 Entwicklung der Arbeitslosigkeit nach ihrer Struktur

Arbeitslosen- und Beschäftigtenzahlen nach ausgewählten Kriterien sowie Sozialhilfeempfänger und Wohngeldempfängerhaushalte weisen auf eine wirtschaftliche Strukturschwäche hin und haben soziale Spannungen zur Folge, die auch den Wohnungsmarkt beeinflussen. Eine soziale Spaltung in einen Teil der Bevölkerung mit sicheren Beschäftigungsverhältnissen und einen Teil der Bevölkerung mit dauerhaft prekärer Beschäftigungs- und Einkommenssituation verfestigt sich. Das bewirkt Spannungen innerhalb der Nachbarschaften und es kommt zu einer Trennung der sozialen Schichten. Aus diesen Gründen sind diese Kennzahlen für die Beobachtung von Entwicklungsprozessen außerordentlich wichtig.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten hat sich entschieden, die Arbeitsmarktdaten von der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg kleinräumig auf Stadtteilebene auswerten zu lassen, um besser einschätzen zu können, wo einkommensstarke und einkommensschwache Haushalte wohnen.

Abbildung 4 Anzahl der Arbeitslosen im Dezember 2004 und deren Anteil an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre)



1. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2005 der Stadt Ribnitz-Damgarten

Im Dezember 2004 waren insgesamt 2.348 Personen in Ribnitz-Damgarten arbeitslos¹, das entspricht einem Anteil von 20,4 % gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15-65 Jahren. Dieser Anteil ist nicht zu verwechseln mit der Arbeitslosenquote die die Bundesagentur für Arbeit Nürnberg veröffentlicht.

Die Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg stellt monatlich die Arbeitsmarktdaten als absolute Zahlen und die **Quoten nur für die kreisfreien Städte und die Landkreise** zur Verfügung. Diese Arbeitslosenquote wird berechnet: „Anteil der Arbeitslosen an den abhängig zivilen Erwerbspersonen (sozialversicherungspflichtig und geringfügig Beschäftigte, Beamte, Arbeitslose, Selbständige und mithelfende Familienangehörige)“

Eine Arbeitslosenquote für Gemeinden und kleinräumiger (z.B. auf Stadtteilebene) kann nicht berechnet werden (ist nicht möglich), da der Bundesagentur keine Angaben über die Zahl der abhängig zivilen Erwerbstätigen bzw. über alle zivilen Erwerbspersonen auf kommunaler Ebene vorliegen.

Aus dem Grund werden auf kommunaler Ebene und kleinräumig auf Stadtteilebene die Arbeitslosendaten ins Verhältnis mit der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre) gesetzt. Demzufolge unterscheiden sich die Arbeitslosenquoten der Bundesagentur für die kreisfreien Städte und LK von den Anteilen der Arbeitslosen, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre).

Tabelle 4 Anzahl und Anteil der Arbeitslosen an den 15-65jährigen im Dezember 2004

Stadtteil	Anzahl Alo absolut	Anteil an erwf. Bev.	Anteil an gesamt
Ribnitz Mitte	232	16,8	9,9
Ribnitz Ost	231	18,0	9,8
Ribnitz Süd	161	12,1	6,9
Ribnitz West	971	30,2	41,4
Damgarten	440	18,0	18,7
Ortsteile	298	15,8	12,7
Ribnitz-Damgarten*	2.348	20,4	100,0

* Differenz nicht zuordbar

In Ribnitz West ist der Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre) mit 30,2 % im städtischen Vergleich sehr hoch. Gemessen am Gesamtbestand der Arbeitslosen wohnen die meisten Arbeitslosen (41,4 %) der Stadt Ribnitz-Damgarten im Stadtteil West.

¹ Zu den Arbeitslosen gehören alle Personen, die vorübergehend nicht in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, sich bei der Bundesagentur arbeitslos gemeldet haben, eine versicherungspflichtige Beschäftigung suchen und dabei den Vermittlungsbemühungen der Bundesagentur zur Verfügung stehen, sich in einer Maßnahme zur Verbesserung der Wiedereingliederung befinden, das 65. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und nicht arbeitsunfähig erkrankt sind.

1. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2005 der Stadt Ribnitz-Damgarten

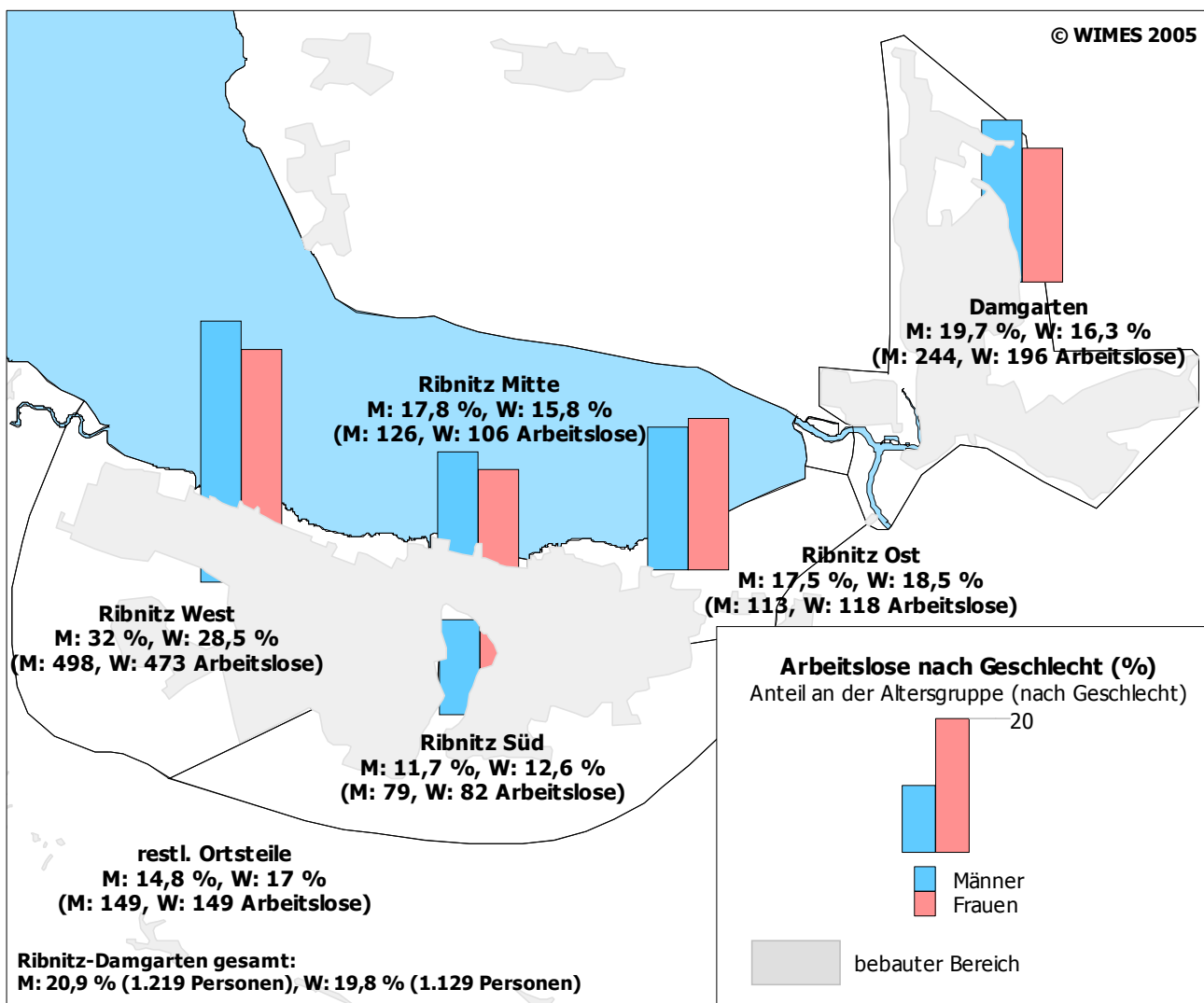
Der Anteil der arbeitslosen Frauen:Männer stellte sich im Dezember leicht unausgewogen dar. Gemessen an der absoluten Zahl waren insgesamt mehr Männer als Frauen arbeitslos. Nach Stadtteilen stellt sich das Verhältnis sehr differenziert da.

Tabelle 5 Anteil der Arbeitslosen Frauen an allen Arbeitslosen

Stadtteil	arbeitslose Frauen	Anteil alle Frauen
Ribnitz Mitte	106	45,7
Ribnitz Ost	118	51,1
Ribnitz Süd	82	50,9
Ribnitz West	473	48,7
Damgarten	196	44,5
Ortsteile	149	50,0
Ribnitz-Damgarten*	1.129	48,1

Gemessen an der Altersgruppe der 15-65jährigen nach Geschlecht wird deutlich, dass in Ribnitz Ost und Süd mehr Frauen als Männer von Arbeitslosigkeit betroffen sind.

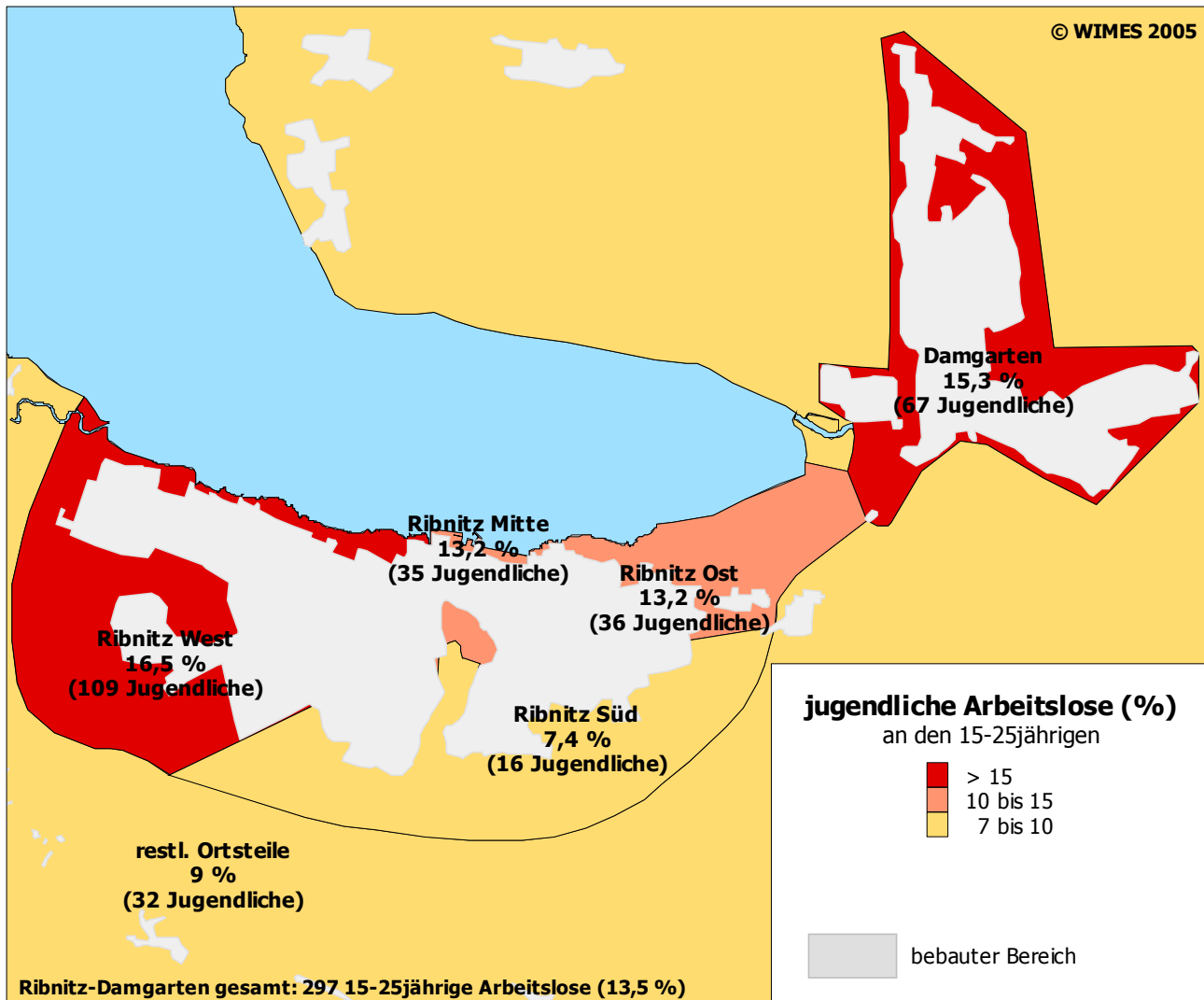
Abbildung 5 Arbeitslose Männer und Frauen gemessen an der Altersgruppe 15-65 J.



Jugendarbeitslosigkeit

Der Jugendarbeitslosigkeit sollte besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Wenn Jugendliche nach der Schulbildung bzw. nach der Berufsbildung keine Chance auf einen Job haben, beginnt für viele Jugendliche die soziale Ausgrenzung - keine Teilhabe am gesellschaftlichen Leben.

Abbildung 6 Jugendliche Arbeitslose unter 25 Jahre gemessen an der Altersgruppe der 15-25jährigen



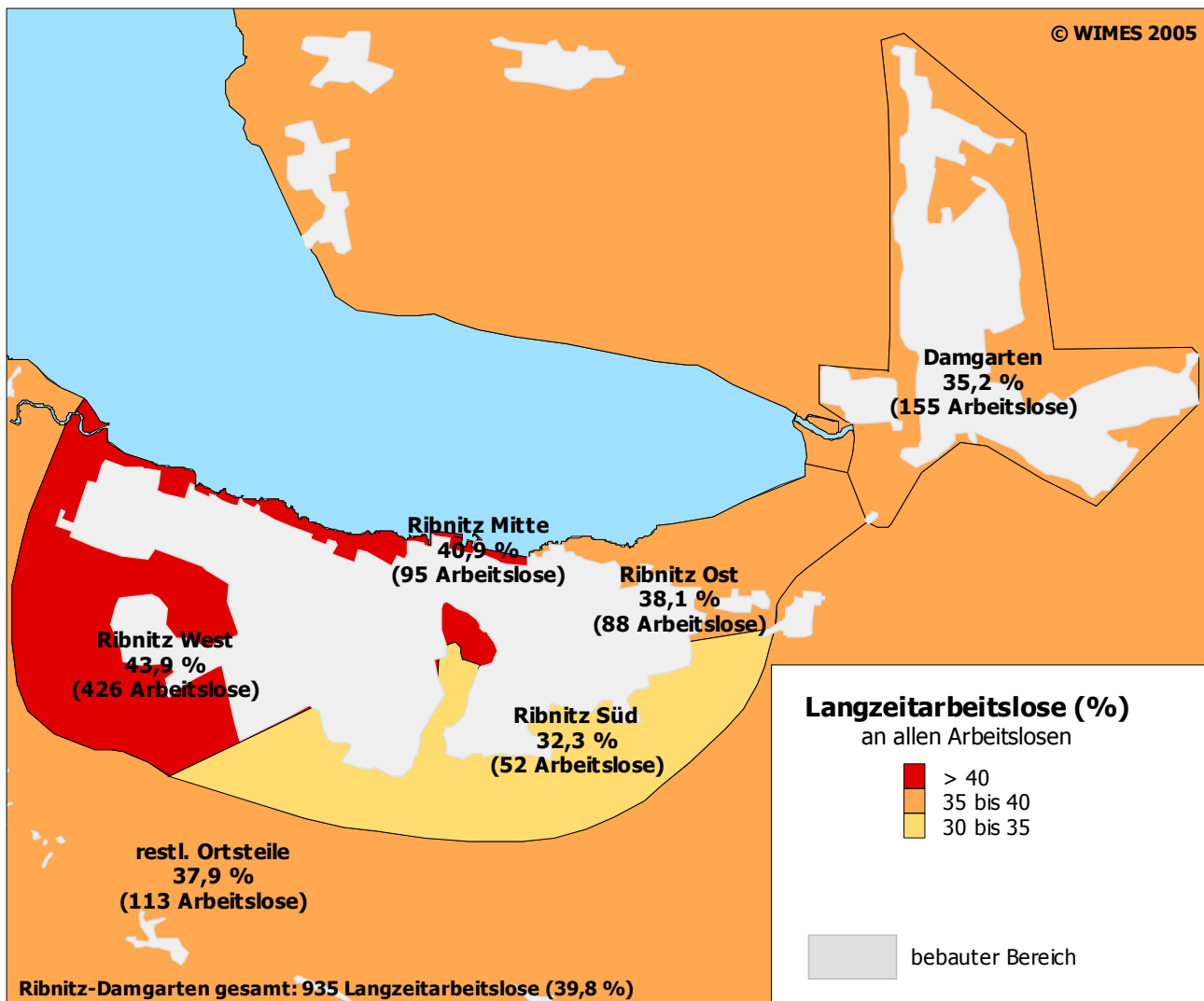
Im Jahr 2004 betrug die Jugendarbeitslosigkeit gemessen an allen Arbeitslosen in Ribnitz-Damgarten 12,6 %, das sind 297 Arbeitslose.

Gemessen an der Altersgruppe der 15-25jährigen betrug der Anteil im Dezember 2004 insgesamt 13,5 %. Den höchsten Anteil im städtischen Vergleich wies der Stadtteil Ribnitz Ost mit 16,5 % auf, gefolgt von Damgarten mit 15,3 %.

Langzeitarbeitslosigkeit

Die Langzeitarbeitslosigkeit ist wie fast überall in Mecklenburg-Vorpommern sehr hoch. Die Zahl der Langzeitarbeitslosen erreichte im Jahr 2004 einen Wert von 935 Personen. Gemessen an der Gesamtheit der Arbeitslosen bedeutet dies, dass 39,8 % aller Arbeitslosen 2004 länger als ein Jahr ohne Job waren. Den niedrigsten Anteil besaß Ribnitz Süd, den höchsten Wert erreichte der Stadtteil West.

Abbildung 7 Anteil der Langzeitarbeitslosen an alle Arbeitslosen

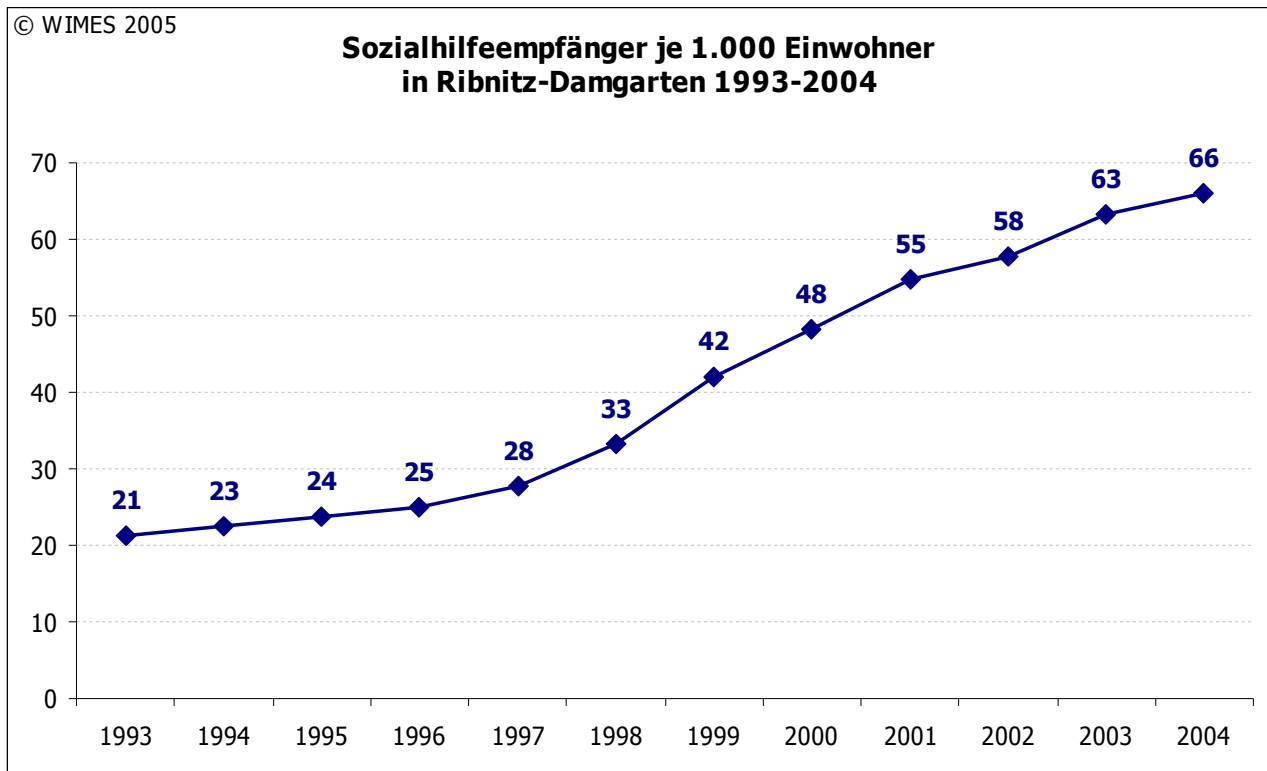


4.2 Sozialhilfeempfänger (Laufende Hilfe zum Lebensunterhalt)

Weitere Indikatoren zur Messung von Segregationsprozessen sind zum einen der Anteil der Wohngeldempfängerhaushalte an allen Haushalten und zum anderen der Anteil der Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt (Sozialhilfe) an der Bevölkerung.

Die Zahl der Sozialhilfeempfänger ist seit dem Beginn der 90er Jahre stark angestiegen. Während 1993 370 Personen (2,1 % Sozialhilfeempfängerquote) **Sozialhilfe** erhielten, bezogen im Jahr 2004 1.099 Personen laufende Hilfe zum Lebensunterhalt, das entspricht einer Sozialhilfeempfängerquote von 6,6 % (66 Personen je 1.000 Einwohner).

Abbildung 8 Sozialhilfeempfängerquote 1993-2004



Wo wenig Menschen Arbeit finden und viele Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger leben, werden entsprechend wenig Steuern und Sozialabgaben gezahlt und die öffentlichen Kassen belastet.

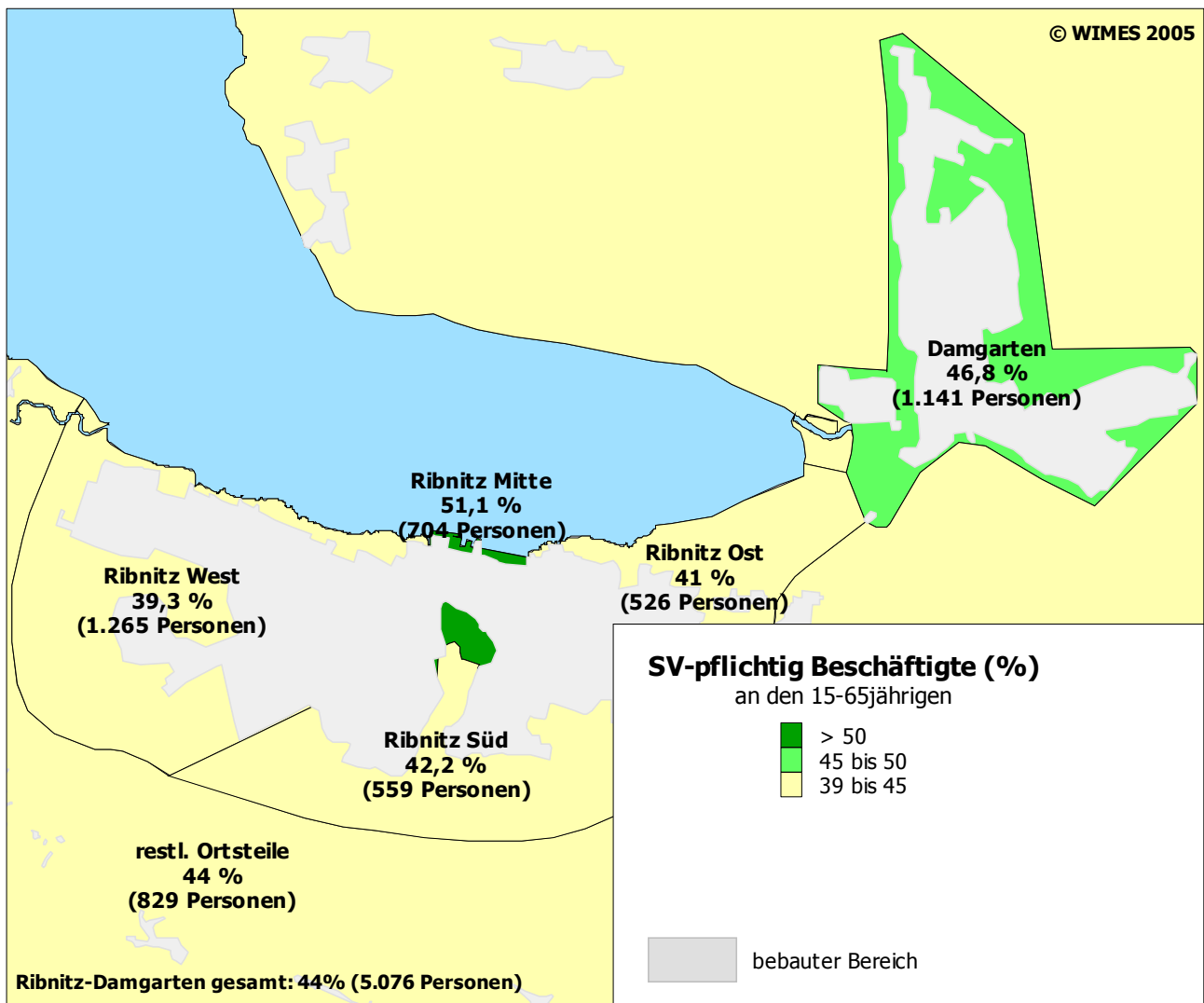
Ein hoher Anteil sozial benachteiligter Gruppen löst eine soziale Spaltung der Bevölkerung (ein Teil mit sicheren Beschäftigungsverhältnissen und ein Teil mit dauerhaft prekärer Beschäftigungs- und Einkommenssituation) aus. Diese verfestigt sich und bewirkt Spannungen innerhalb der Nachbarschaften und eine Tendenz zur räumlichen Trennung der sozialen Schichten. Die Segregation vollzieht sich infolge hoher Umzugsraten oft rasch und dynamisch. Daraus ergibt sich ein dringender Handlungsbedarf, insbesondere im Stadtteil West.

4.3 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Erwerbstätigkeit korreliert mit Arbeitslosigkeit. Der Indikator gibt an, wie viele Menschen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgehen, also Steuern und Sozialabgaben an die öffentlichen Haushalte entrichten.

In 2004 waren 5.076 Personen SV-Beschäftigte, das entspricht einem Anteil von 44,0 % an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter. Ribnitz West weist mit einem Anteil von 39,3 % die niedrigste Erwerbsquote im städtischen Vergleich auf, während Ribnitz Mitte den Höchstwert von 51,1 % erreicht.

Abbildung 9 Anteil der SV-Beschäftigten an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre)

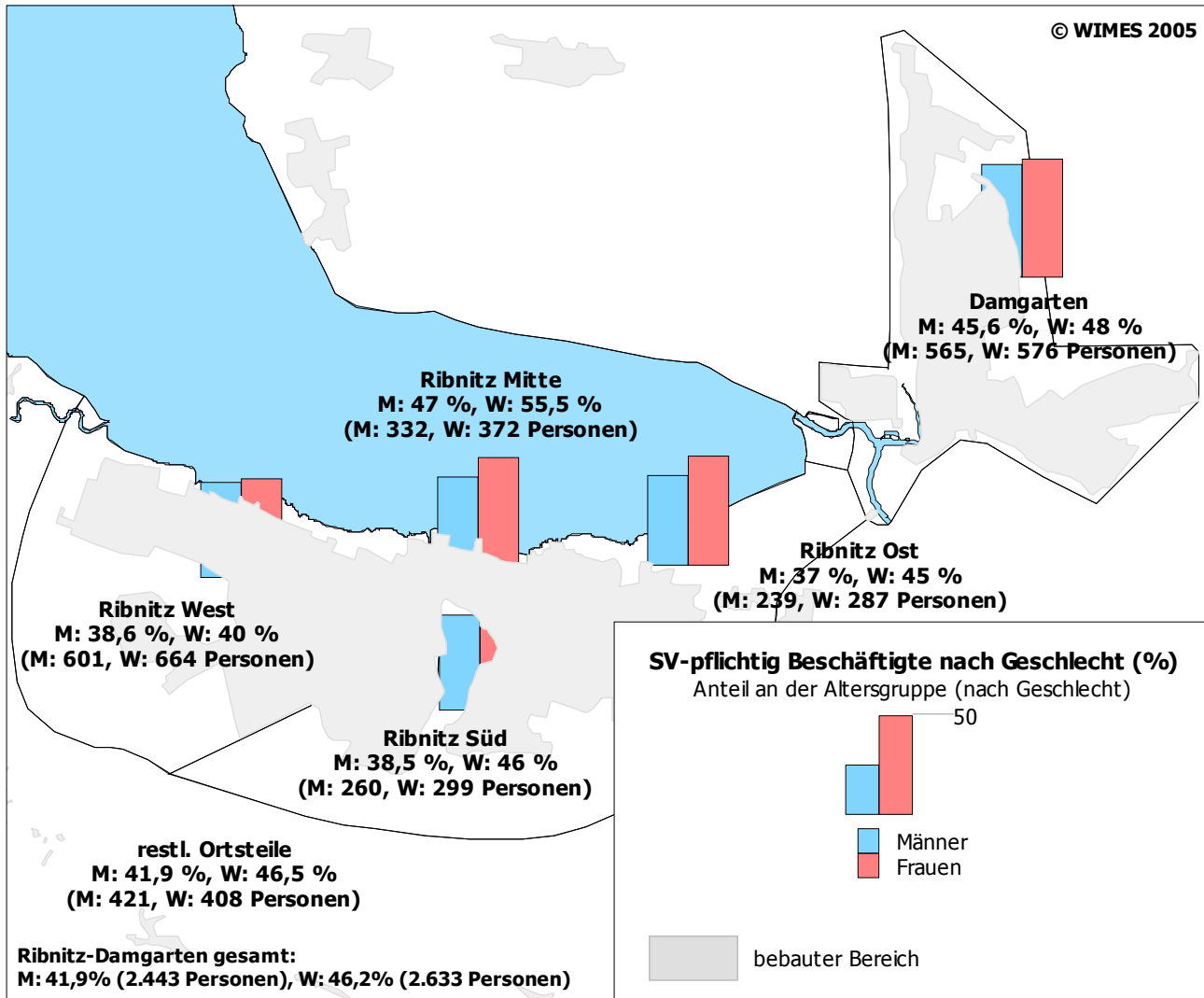


Der Anteil der **SV-Beschäftigten unter 25 Jahre** an allen SV-Beschäftigten lag in der Gesamtstadt Ribnitz-Damgarten im Jahr 2004 bei 14,0 %. In Ribnitz Süd ist dieser Anteil im Vergleich zur Gesamtstadt mit etwa 11 % am niedrigsten und in Ribnitz Ost (16,3 %) und West (16,0 %) deutlich höher. Diese Werte korrelieren mit der Bevölkerungsstruktur in den jeweiligen Stadtteilen.

1. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2005 der Stadt Ribnitz-Damgarten

Sowohl in der Gesamtstadt Ribnitz-Damgarten als auch in den Stadtteilen sind mehr Frauen als Männer in einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Gemessen an den Frauen bzw. Männern im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre) waren im Dezember 2004 46,2 % der Frauen und 41,9 % der Männer SV-Beschäftigte.

Abbildung 10 Anteil der SV-Beschäftigten am erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre)

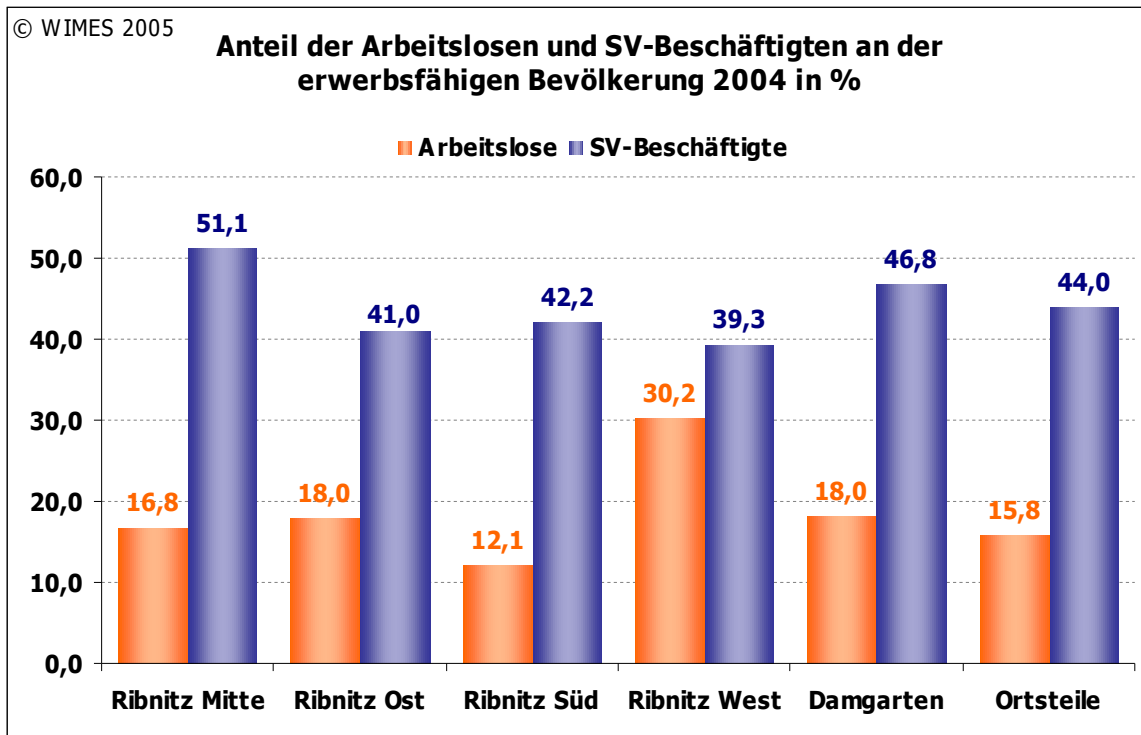


Erwerbstätigkeit korreliert mit der Entwicklung der Arbeitslosigkeit. So wie der Anteil der Arbeitslosen in den Stadtteilen steigt, so sinkt der Anteil der SV-Beschäftigten.

In 2004 waren 5.076 Personen in einer SV-Beschäftigung, das sind 44,0 % gemessen am erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre. In Ribnitz West ist dieser Anteil im städtischen Vergleich besonders gering. Demgegenüber liegen die Werte in Ribnitz Mitte und in Damgarten deutlich über dem Durchschnitt.

Ribnitz West verweist auf die niedrigste Erwerbsquote im städtischen Vergleich und dementsprechend auf die höchste Arbeitslosenquote (gemessen an den 15-65jährigen). Das bedeutet, der Anteil sozialschwacher Haushalte ist hier im Vergleich der Stadtteile am höchsten. Das hat Konsequenzen für den Wohnungsmarkt. Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ist hier besonders hoch.

Abbildung 11 Entwicklung Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung



4.4 Entwicklung der Kaufkraft im Vergleich zu den kreisfreien Städten Mecklenburg-Vorpommerns und zum bundesdeutschen Durchschnitt 2004 und 2005

Eine hohe Arbeitslosigkeit und geringe Beschäftigtenquoten haben Auswirkungen auf die Kaufkraft der Bevölkerung.

Unter dem Begriff der „Kaufkraft“ wird in der Wirtschaftswissenschaft zwischen der „Kaufkraft des Geldes“ und der „Kaufkraft der Bevölkerung“ unterschieden. Die „Kaufkraft des Geldes“ ist als das Gegenstück zum Preisniveau zu verstehen. In diesem Zusammenhang wird mit der Kaufkraft des Geldes häufig auch der Begriff der „Kaufkraftparität“ benutzt, um das Preisniveau eines ausgewählten und repräsentativen Warenkorbes wiederzugeben.

Unter der „Kaufkraft der Bevölkerung“ ist die Kaufkraft im einkommenstheoretischen Sinn zu verstehen. Diese Kaufkraft umfasst all jene Geldmittel, welche einer Person in einem räumlich abgegrenzten Gebiet für Konsum- oder andere Zwecke während einer Zeitperiode (zumeist ein Jahr) zur Verfügung stehen. In der Volkswirtschaft wird diese Geldmenge annäherungsweise auch als verfügbares Einkommen bezeichnet. Da zwischen verfügbarem Einkommen und Konsumausgaben ein enges Beziehungsgeflecht besteht, kommt den so genannten Kaufkraftkennziffern eine wichtige Funktion bei der Bewertung regionaler Teilmärkte zu.

Basis für die Berechnungen sind die Ergebnisse der amtlichen Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken. Diese beinhalten auf Grundlage der bei den Finanzämtern vorliegenden anonymisierten Lohnsteuerkarten bzw. Einkommenssteuererklärungen die Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit der nicht veranlagten Lohnsteuerpflichtigen und den Gesamtbetrag der Einkünfte der Einkommenssteuerpflichtigen.

1. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2005 der Stadt Ribnitz-Damgarten

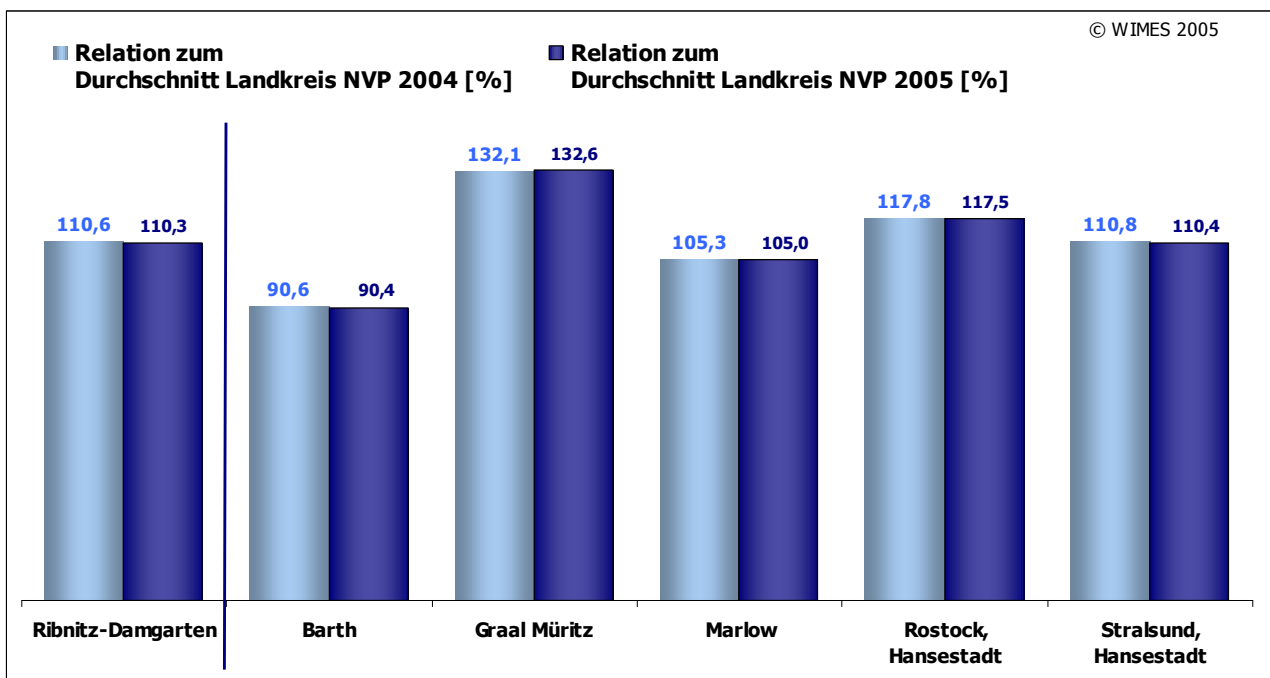
Die Kaufkraft je Einwohner lag in Ribnitz-Damgarten im Jahr 2004 mit 1.286 € über dem Durchschnitt des Landkreises Nordvorpommern und mit 377 € über dem Durchschnitt Mecklenburg-Vorpommerns. Die Differenz zum bundesdeutschen Durchschnitt betrug allerdings fast -3.800 €.

Die Kaufkraft liegt also deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises Nordvorpommern und auch über dem Durchschnitt des Landes Mecklenburg-Vorpommern (siehe folgende Abbildungen²).

Tabelle 6 Prognostizierte Kaufkraftentwicklung 2004-2005 absolut in €

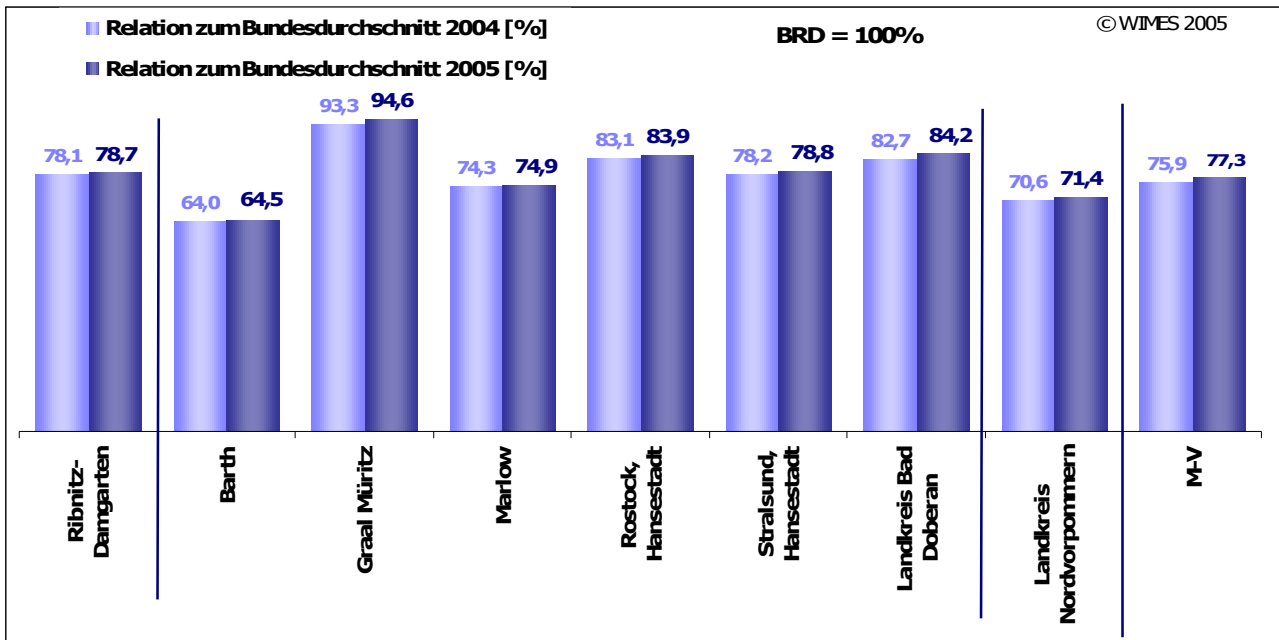
	Kaufkraft je EW in 2004 [€]	Kaufkraft je EW in 2005 [€]	Kaufkraftent- wicklung '04-'05 je EW [€]
Ribnitz-Damgarten	13.466	13.654	188
Barth	11.038	11.193	155
Graal Müritz	16.088	16.417	329
Marlow	12.823	13.002	179
Rostock, Hansestadt	14.343	14.547	204
Stralsund, Hansestadt	13.495	13.664	169
Landkreis Bad Doberan	14.274	14.599	325
Landkreis Nordvorpommern	12.180	12.382	202
M-V	13.089	13.402	313
BR-Deutschland	17.252	17.348	97

Abbildung 12 Kaufkraft in Ribnitz-Damgarten im Vergleich (LK NVP=100)



² Die Werte für das Jahr 2005 sind Prognosewerte.

Abbildung 13 Kaufkraft in Ribnitz-Damgarten im Vergleich (BRD=100)



5 Erfassung des Wohnungsbestandes und Prognose der Wohnungsnachfrage und des Eigenheimbaus

5.1 Wohnungsbestand nach der Struktur

Allein die Entwicklung der künftig wohnungsnachfragenden Haushalte erfordert eine Umkehr im wohnungswirtschaftlichen Denken. In den meisten Städten und Kommunen ist nicht mehr Expansion, sondern eine Konsolidierung der Wohnungsbestände erforderlich. Dabei sind für die künftigen Entwicklungsplanungen die Richtungen der Wohnungsnachfrage wesentlich.

Im Rahmen des Bundeswettbewerbes „Stadtumbau Ost“ im Jahr 2002 wurde auch durch die Stadt Ribnitz-Damgarten ein ISEK erarbeitet. Wohnungsbestands- und Leerstandszahlen im privaten Bereich waren zum damaligen Zeitpunkt geschätzt, so dass sich die Stadt Ribnitz-Damgarten mit der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entschied, den Wohnungsbestand nach der Struktur, einschließlich der Leerstände und der Mischfunktionen (Wohnen und Gewerbe) durch Vor-Ort-Begehungen zu erfassen. Die Begehungen erfolgten in den Stadtteilen Ost, Süd, West, Stadtmitte und Damgarten. In den Ortsteilen fand keine Bestandsaufnahme statt. Aufwand, Kosten und Nutzen würden in keinem richtigen Verhältnis stehen. Die Ortsteile werden im Folgenden zusammengefasst. Der Wohnungsbestand in den Ortsteilen wird auf etwa 1.343 Wohneinheiten geschätzt, der sich zum größten Teil im Privateigentum befindet.

Im Ergebnis der Vor-Ort-Begehungen im September 2005 wurden insgesamt 6.665 Wohnungen in der Stadt Ribnitz-Damgarten gezählt. Zuzüglich der 1.343 WE der Ortsteile beträgt der Gesamtwohnungsbestand 8.008 Wohnungen.

Tabelle 7 Anteil und Verteilung des Wohnungsbestandes nach Bautypen (ohne die Ortsteile)

Stadtteil	EFH	MFH-I	MFH-T	W+GH	Sonstige	Gesamt
Ribnitz Mitte	354	22	512	336	1	1.225
Ribnitz Ost	189	214	290	206	0	899
Ribnitz Süd	595	0	30	21	0	646
Ribnitz West	110	1.449	295	479	0	2.333
Damgarten	773	100	572	117	0	1.562
Ribnitz-Damgarten ohne OT	2.021	1.785	1.699	1.159	1	6.665
in %	30,3	26,8	25,5	17,4	0,0	100,0

Etwas mehr als jede vierte Wohnung in Ribnitz-Damgarten entstand in industrieller Bauweise (26,8 %). Der höchste Anteil der industriell errichteten Wohnungen mit fast 82 % befindet sich im Stadtteil West.

Fast ein Drittel des Wohnungsbestandes sind Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser. Der Anteil der Wohnungen in Wohn- und Geschäftshäusern beträgt 17,4 %, das sind 1.159 Wohnungen.

Abbildung 14 Verteilung des Wohnungsbestandes in der Stadt Ribnitz-Damgarten

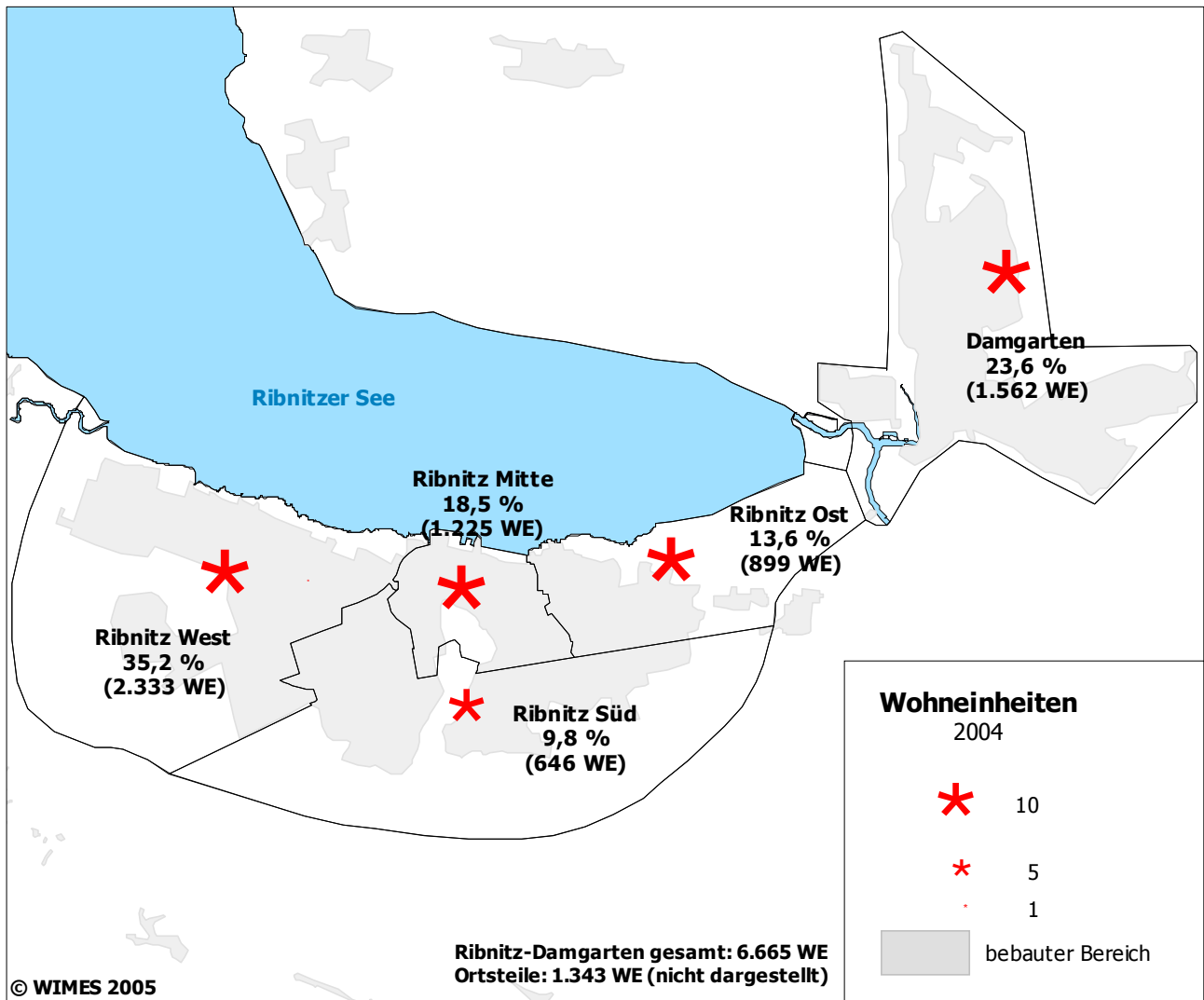
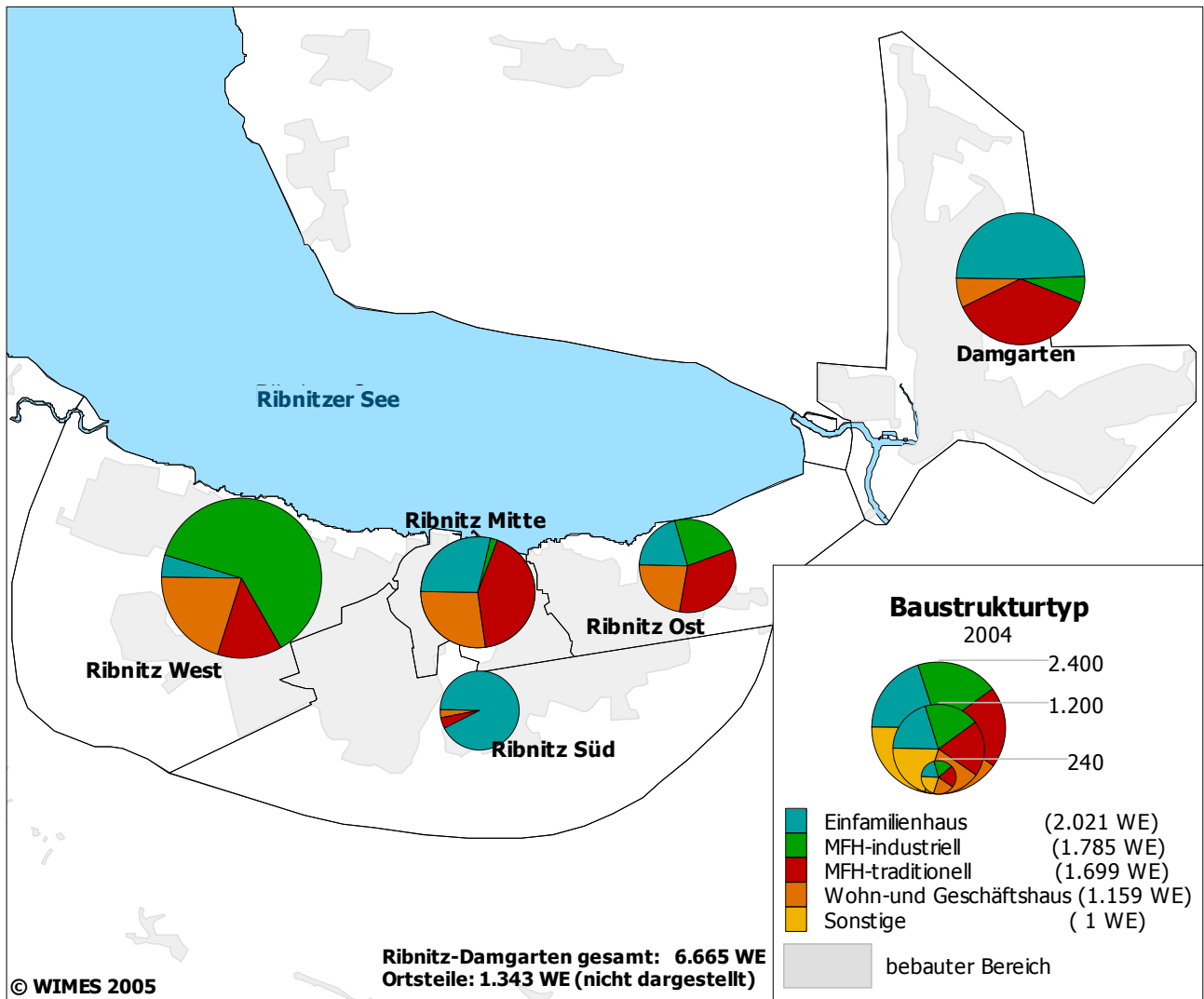


Abbildung 15 Zuordnung der Wohnungen in Gebäuden nach dem Bautyp

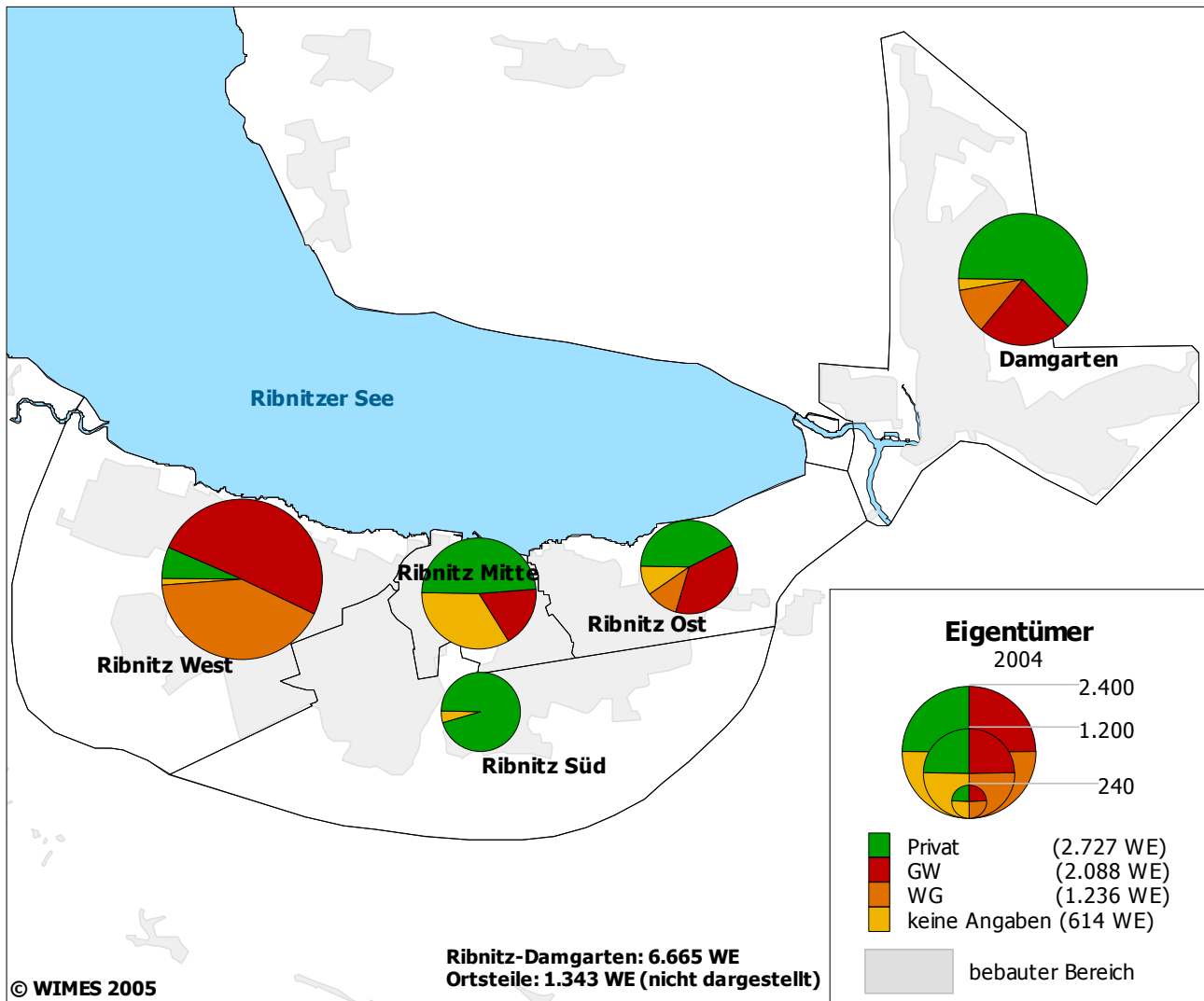


Fast die Hälfte des Wohnungsbestandes – einschließlich Bestand in den Ortsteilen - befindet sich in privatem Eigentum. Dazu zählen die Gebäude/Wohnungen als selbst genutztes Eigentum und die der privaten Vermieter. Demnach ist in Ribnitz Süd und in den Ortsteilen der Anteil der Wohnungen im Privateigentum im städtischen Vergleich am höchsten (siehe auch Abbildung 12).

Tabelle 8 Verteilung des Wohnungsbestandes nach Eigentümer (ohne die Ortsteile)

Stadtteil	privat	GW	WG	k. A.	Gesamt
Ribnitz Mitte	602	209	0	414	1.225
Ribnitz Ost	382	327	98	92	899
Ribnitz Süd	616	0	0	30	646
Ribnitz West	153	1.184	963	33	2.333
Damgarten	974	368	175	45	1.562
Ribnitz-Damgarten ohne OT	2.727	2.088	1.236	614	6.665
in %	40,9	31,3	18,5	9,2	100,0

Abbildung 16 Verteilung des Wohnungsbestandes nach Eigentümer



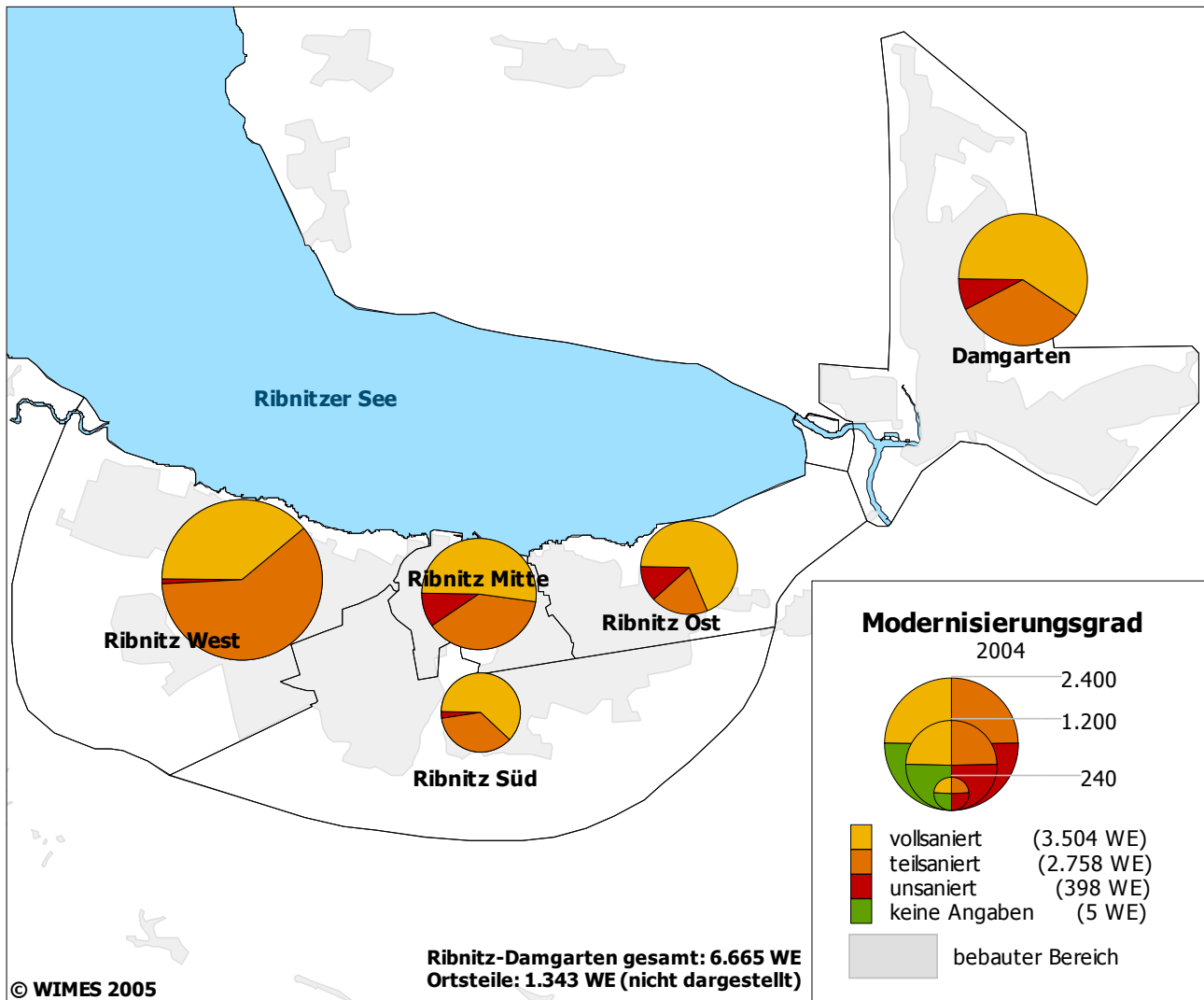
Der Anteil der unsanierten Wohnungen ist mit nur 6 % in Ribnitz-Damgarten gering. Mehr als jede zweite Wohnung ist voll saniert. In Ribnitz Ost und Ribnitz Süd ist der Anteil der voll sanierten Wohnungen gemessen am Gesamtwohnungsbestand im städtischen Vergleich am höchsten.

In Ribnitz West ist der Anteil an teilsanierten Wohnungen, das betrifft insbesondere den industriell errichteten Wohnungsbestand, mit ca. 60 % relativ hoch. Für diesen Wohnungsteilmarkt besteht allerdings zurzeit eine hohe Nachfrage (siehe Wohnungsleerstand nach Bautypen).

Tabelle 9 Modernisierungsgrad der Wohnungen im Vergleich der Stadtteile (ohne die Ortsteile)

Stadtteil	voll saniert	teilsaniert	unsaniert	k. A.	Gesamt	Anteil voll-saniert in %
Ribnitz Mitte	641	460	122	2	1.225	52,3
Ribnitz Ost	615	171	113	0	899	68,4
Ribnitz Süd	402	224	19	1	646	62,2
Ribnitz West	918	1.391	22	2	2.333	39,3
Damgarten	928	512	122	0	1.562	59,4
Ribnitz-Damgarten ohne OT	3.504	2.758	398	5	6.665	52,6
in %	52,6	41,4	6,0	0,1	100,0	

Abbildung 17 Verteilung des Wohnungsbestandes nach dem Modernisierungsstand



Insgesamt stehen in der Stadt Ribnitz-Damgarten nur 170 Wohnungen leer, das entspricht einem Anteil am Wohnungsbestand, einschließlich der Ortsteile, von 2,1 %. Gemessen am Wohnungsbestand in der Stadt Ribnitz-Damgarten (ohne die Ortsteile) beträgt die Leerstandsquote 2,6 %.

Diese geringe Anzahl der leer stehenden Wohnungen unterschreitet die Zahl der so genannten Mobilitätsreserve deutlich. Neben der reinen Wohnraumnachfrage sind immer freie Wohneinheiten vorzuhalten, welche die so genannte **Mobilitätsreserve** bilden. Diese stehen Wohnungssuchenden offen und dienen daher als „gesunder Puffer“. Die Höhe der Mobilitätsreserve sollte zwischen 3 % und 5 % liegen, das wären in der Stadt Ribnitz-Damgarten bei 3 % ca. 240 freie Wohnungen und bei 5 % sogar 400 freie Wohnungen.

Die geringe Wohnungsleerstandsquote ist ein Indiz dafür, dass eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in Ribnitz-Damgarten besteht. Das heißt, die Nachfrage ist wahrscheinlich höher, als das Angebot freier Wohnungen in den unterschiedlichen Wohnungsteilmärkten der Stadt Ribnitz-Damgarten.

In den meisten Städten in Mecklenburg-Vorpommern ist dieses Verhältnis umgekehrt, dort ist das Wohnungsangebot höher als die Nachfrage.

Tabelle 10 Anzahl der leer stehenden Wohnungen nach dem Bautyp (ohne Ortsteile)

Stadtteil	EFH	MFH-I	MFH-T	W+GH	Gesamt	Leerstandsquote in %
Ribnitz Mitte	16	0	57	28	101	8,2
Ribnitz Ost	3	0	6	1	10	1,1
Ribnitz Süd	2	0	5	0	7	1,1
Ribnitz West	2	45	4	0	51	2,2
Damgarten	1	0	0	0	1	0,1
Ribnitz-Damgarten ohne OT	24	45	72	29	170	2,6
in %	14,1	26,5	42,4	17,1	100,0	

Gemessen am Wohnungsleerstand gesamt befindet sich ein Drittel der freien Wohnungen im industriell errichteten Wohnungsteilmarkt, das sind lediglich 45 freie Wohneinheiten. Im traditionell errichteten Wohnungsbestand sind zurzeit ebenfalls nur 72 freie Wohnungen in reinen Mehrfamilienhäusern bzw. Wohn- und Geschäftshäusern auf dem Wohnungsmarkt. Dazu zählen allerdings auch die Wohnungen in den zurzeit unbewohnbaren Gebäuden in Ribnitz Mitte. Von den 101 freien Wohnungen in Ribnitz Mitte befinden sich fast zwei Drittel (60 Wohneinheiten) in vollständig leer stehenden Gebäuden³. Von den insgesamt 31 leer stehenden Gebäuden sind 20 Gebäude unsaniert und dringend sanierungsbedürftig, 11 Gebäude sind teilsaniert. Die Analyse der Wohnungsbestandsentwicklung hat ergeben, dass eine Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen, insbesondere im gehobenen Wohnungssektor vorhanden ist. Es ist davon auszugehen, dass nach der Sanierung eine erfolgreiche Vermarktung der Wohnungen in diesem Wohnungsteilmarkt möglich ist.

Wie bereits erwähnt ist über die Hälfte des Wohnungsbestandes der Stadt Ribnitz-Damgarten voll saniert. Bemerkenswert ist, der Anteil der leer stehenden Wohnungen im sanierten Bestand im Stadtteil West. Hier sind 90 % der freien Wohnungen bereits voll saniert, das sind allerdings nur 46 freie Wohnungen. Im teilsanierten Wohnungsbestand gab es zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (September 2005) nur eine freie Wohnung und im unsanierten Bestand drei freie Wohnungen.

Tabelle 11 Anzahl der leer stehenden Wohnungen nach dem Sanierungsstand (ohne die Ortsteile)

Stadtteil	leer vollsanier	leer teilsaniert	leer unsaniert	k.A.	leer Gesamt	Anteil voll-saniert in
Ribnitz Mitte	15	24	60	2	101	14,9
Ribnitz Ost	1	5	4	0	10	10,0
Ribnitz Süd	3	3	1	0	7	42,9
Ribnitz West	46	1	3	1	51	90,2
Damgarten	0	0	1	0	1	0,0
Ribnitz-Damgarten ohne OT	65	33	69	3	170	38,2
in %	38,2	19,4	40,6	1,8	100,0	

Bei der Betrachtung der Leerstandsquote nach Stadtteilen wird deutlich, dass es in Damgarten zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen nur eine freie Wohnung gab. In Ribnitz Ost und in Ribnitz Süd lag die Leerstandsquote (gemessen am gesamten Wohnungsbestand) bei nur 1,1 %.

³ Siehe Monitoring / Teilkonzept für das Sanierungsgebiet Ribnitz Mitte (Altstadt)

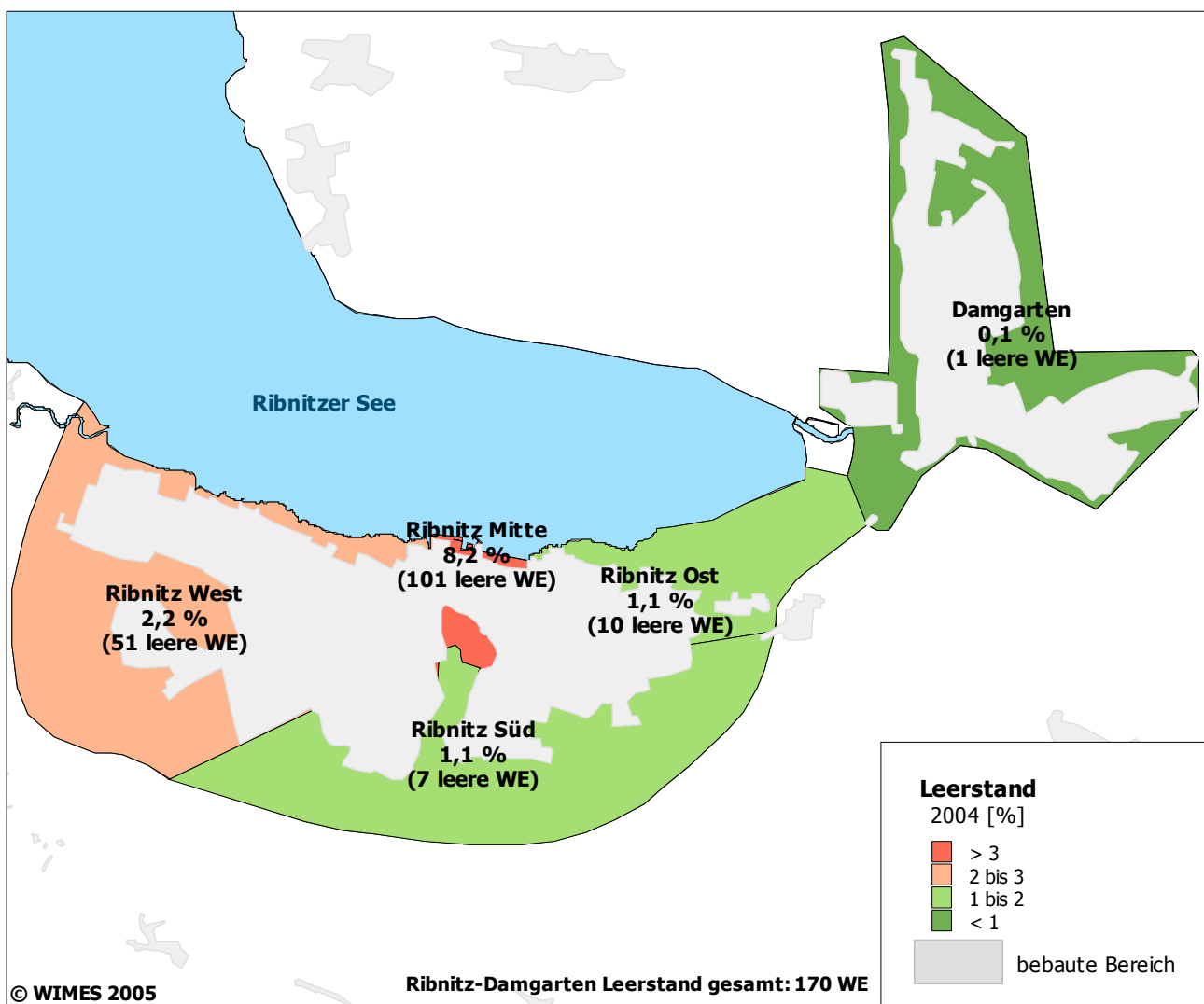
1. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2005 der Stadt Ribnitz-Damgarten

In Ribnitz West gab es im September 2005 nur 51 freie Wohnungen, das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von 2,2 %. Damit hat sich die Prognose, die im Rahmen der Erarbeitung des ISEK zum Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“ im Jahr 2002 für diesen Stadtteil und für den Wohnungsteilmarkt der Nachfrage nach industriell errichteten Geschossbauten erstellt wurde, nicht bestätigt.

In der Innenstadt war die Wohnungsleerstandsquote mit 8,2 % im städtischen Vergleich am höchsten. Darin enthalten sind aber, wie bereits erwähnt, die unbewohnbaren Gebäude.

Gemessen am Wohnungsbestand stellt sich die Leerstandsquote wie folgt dar:

Abbildung 18 Anzahl der leer stehenden Wohnungen und deren Anteil am Bestand



Bezüglich der Raumzahl war im Jahr 2001 eine geringe Verschiebung in Richtung Wohnungen mit größerer Raumzahl bzw. höherer Wohnfläche zu verzeichnen. Dieser Trend hat sich zum Teil gewandelt. Kleine Wohnungen mit einem oder zwei Räumen sind kaum noch auf dem Wohnungsmarkt zu finden. Das kann verschiedene Ursachen haben, wie z.B. gestiegene Nebenkosten oder die Folgen der Arbeitsmarktreform Hartz IV.

5.2 Prognose der Haushaltsentwicklung und der Wohnungsnachfrage für die Stadt Ribnitz-Damgarten

Die entscheidende Nachfrage nach Wohnungen am Markt wird über die eigenständigen Haushalte generiert. Im Unterschied zur Bevölkerungsprognose, die für klare wahrscheinlichkeitstheoretische Annahmen zu den Bevölkerungsbewegungen eine jährliche Fortschreibung gestattet, aus der jeweils die vollständige Alters- und Geschlechtsgliederung abgeleitet werden kann, sind Veränderungen in den Haushaltsstrukturen von so vielen externen Faktoren abhängig, dass es kein mathematisches Modell zur Fortschreibung der Veränderungen in diesen Strukturen gibt.

Die Haushaltsprognose wurde anhand der fortgeschriebenen Bevölkerungsprognose und der durchschnittlichen Haushaltsgröße der Gesamtstadt und der fünf Stadtteile und Ortsteile berechnet. Folgende für die Wohnungsnachfrage relevanten Haushaltsstrukturen wurden gewählt:

- § Ein- und Zweipersonenhaushalte bis 45 Jahre
- § Ein- und Zweipersonenhaushalte ab 45 Jahre
- § Haushalte mit 3 oder mehr Personen

In der Stadt Ribnitz-Damgarten lag der Wohnungsbestand im September 2005 insgesamt bei 8.008 Wohnungen. Bei der Prognose der eigenständigen Haushalte wurde die Anzahl der Wohnungen in Ribnitz-Damgarten zugrunde gelegt und um den erfassten Wohnungsleerstand von 170 WE reduziert (siehe folgende Tabelle).

Tabelle 12 Belegungsquote der Wohnungen

	WE gesamt	WE leer	WE bewohnt	Quote belegte WE
Ribnitz-Damgarten	8.008	170	7.838	97,9

Die Anzahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte (Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz) in Ribnitz-Damgarten betrug am Jahresende 2004 insgesamt 7.838 Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt damit bei 2,27 Personen je Haushalt (Haushaltsgröße mit Haupt- und Nebenwohnsitz). Die Prognoseberechnung erfolgt zunächst nur mit den Haushalten mit Hauptwohnsitz in Ribnitz-Damgarten. Die Haushalte mit Nebenwohnsitz wurden zum Schluss der Prognoseberechnung dazu gezählt.

Tabelle 13 Durchschnittliche Haushaltsgröße

	EW HW 2004	EW NW 2004	Anteil NW an EW	Summe Einwohner	belegte WE	HH- Größe
Ribnitz-Damgarten	16.672	1.102	6,6	17.774	7.838	2,27

Wenn man die reale Haushaltssituation aufgrund der Wohnungsnachfrage zugrunde legt, dann sind 2,27 Personen je (eigenständigem) Haushalt die entsprechende Ausgangsgröße. Entsprechend der Ergebnisse der Bevölkerungsprognose, die auf einen anhaltenden demographischen Wandel verweisen, wird für die Prognosezeiträume die Haushaltsgröße um jeweils 0,04 Einwohner pro Haushalt nach unten gesetzt. Das bedeutet, es wurde für die Berechnung der Haushaltsprognose eine Haushaltsgröße im Jahr 2010 von 2,23 Personen je Haushalt angesetzt, für 2015 von 2,19 und für 2020 von 2,15.

1. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2005 der Stadt Ribnitz-Damgarten

Anhand der Altersstruktur der einzelnen Stadtteile und unter Berücksichtigung der genannten Kriterien, ergibt sich folgende Haushaltsstruktur für Ribnitz-Damgarten:

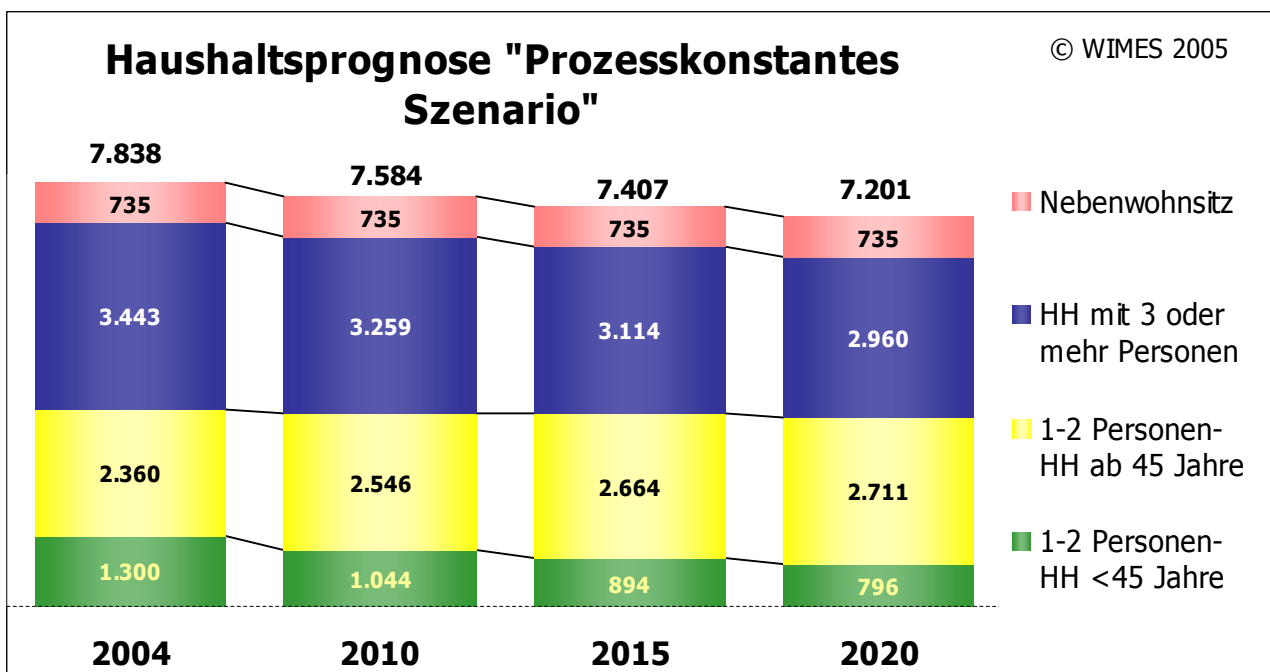
Haushaltstyp	2004
Ein- und Zweipersonenhaushalte bis 45 Jahre	1.300
Ein- und Zweipersonenhaushalte ab 45 Jahre	2.360
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	3.443
Haushalte mit Nebenwohnsitz	735
Haushalte insgesamt	7.838

Diese Ausgangsstruktur der Haushalte nach Haushaltstypen liegt den weiteren Prognosen zugrunde. Eine weitere wichtige Stellgröße der Entwicklung der Haushalte ist die Prognose der künftigen durchschnittlichen Haushaltsgröße.

Prognoseergebnisse zur Entwicklung der Haushalte nach dem Szenario „prozesskonstante Entwicklung“

Nach dem Szenario „prozesskonstante Entwicklung“ wird die Zahl der Haushalte bis 2010 um 254 Haushalte sinken, bis 2015 um weitere 177 Haushalte und bis 2020 wären es dann insgesamt 637 Haushalte. Die Ein- bis Zweipersonenhaushalte ab 45 Jahre steigen bis 2020 an. Mehr als ein Drittel (37,6 %) aller Haushalte wären im Jahr 2020 Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte ab 45 Jahre. Die Haushalte mit drei und mehr Personen sinken tendenziell. Die Ein- bis Zweipersonenhaushalte bis 45 Jahre werden bis 2020 aufgrund der dann sehr schwach besetzten Altersgruppe der Jugendlichen und jungen Erwachsenen bis 25 Jahre um ca. 38,8 % sinken. Der Anteil an allen Haushalten beträgt in 2020 nur noch 11,1 % (2004=16,6 %). Diese Entwicklung der jüngeren Haushalte verläuft aufgrund der hohen Abwanderungen der jungen Menschen, insbesondere in den 90er Jahren, in fast allen Städten in M-V gleichermaßen.

Abbildung 19 Entwicklung der Haushalte nach dem prozesskonstanten Szenario

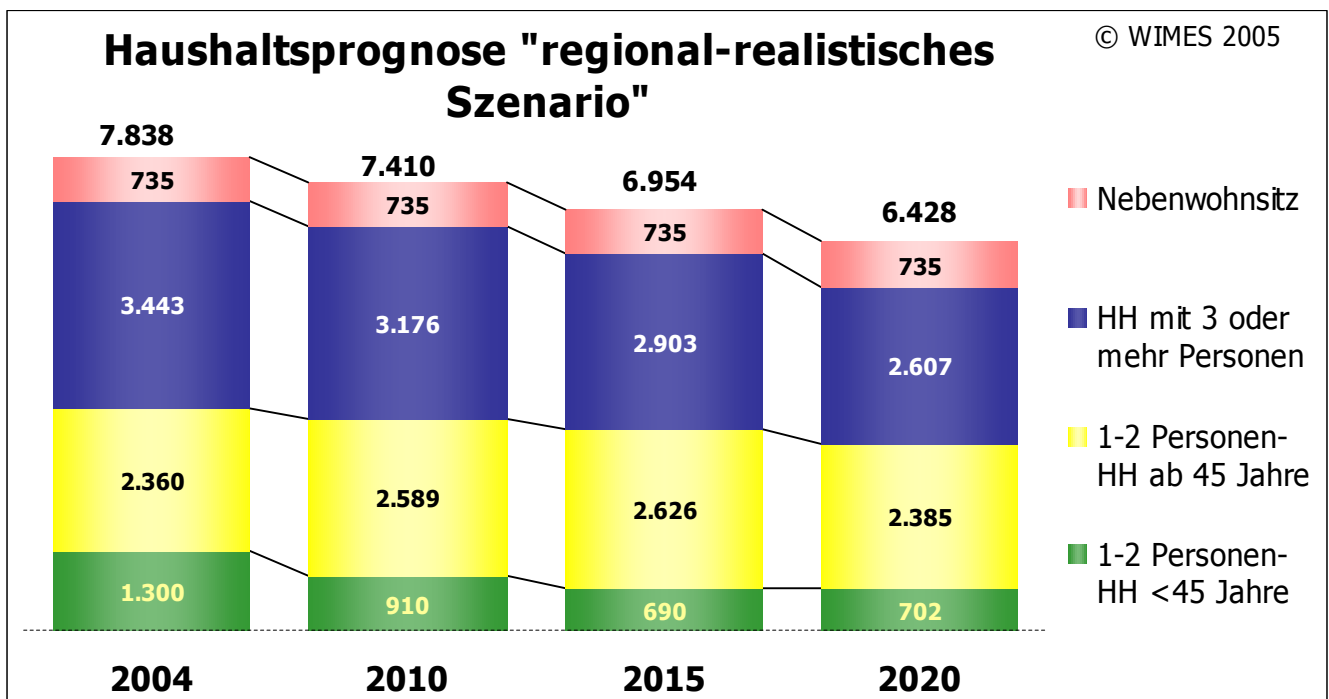


Prognoseergebnisse zur Entwicklung der Haushalte nach dem Szenario „regional-realistische Entwicklung“

Nach dem Szenario „regional-realistisch“ sinkt die Zahl der Haushalte bis 2010 um knapp 428 Haushalte, bis 2015 insgesamt um 884 Haushalte.

Die Ein- bis Zweipersonenhaushalte ab 45 Jahre werden nach diesem Szenario um 11,3 % bis 2015 steigen und danach wieder sinken. Auch hier wären in 2020 mehr als ein Drittel (37,1 %) aller Haushalte Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte ab 45 Jahre. Die Haushalte mit drei und mehr Personen nehmen auch hier tendenziell ab. Die Ein- bis Zweipersonenhaushalte bis 45 Jahre werden sich fast halbieren. Der Anteil an allen Haushalten beträgt in 2020 auch nach diesem Szenario nur noch knapp 10,9 % (2004=16,6 %).

Abbildung 20 Entwicklung der Haushalte nach dem regional-realistischen Szenario



Entwicklung der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsbestandes bis zum Jahr 2020 in der Gesamtstadt Ribnitz-Damgarten

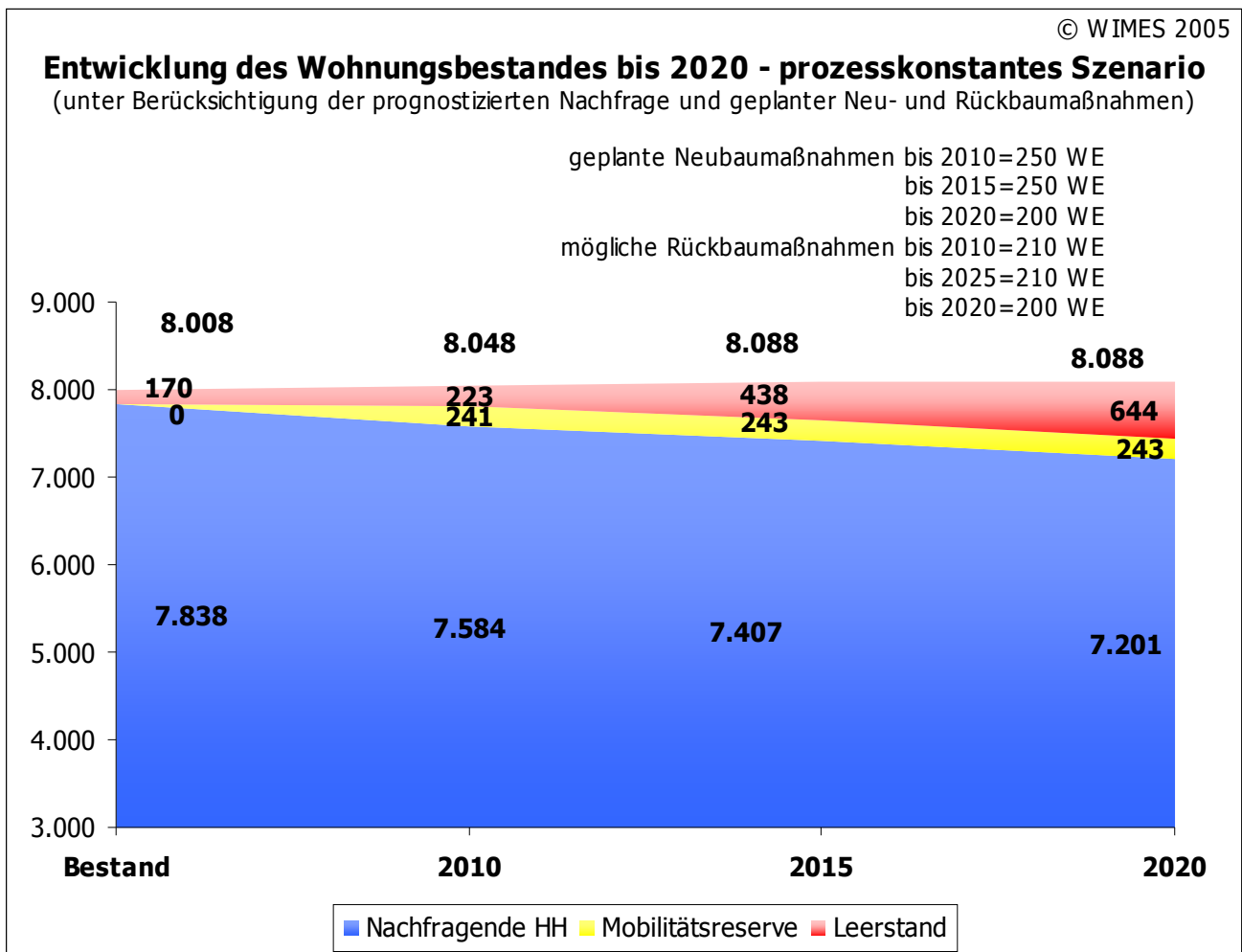
Insgesamt wird in Abstimmung mit der Stadt Ribnitz-Damgarten und den Wohnungsunternehmen an der Rückbaustrategie – ca. 620 Wohneinheiten vom Markt zu nehmen - entsprechend dem ISEK 2002 mittel- und langfristig festgehalten.

Die Analyse der Leerstandsentwicklung hat ergeben, dass Wohnungsneubau und ausgewiesene Wohnflächen in der Stadt Ribnitz-Damgarten erforderlich sind. Die Wohnbautätigkeit ist auch ein Maß für Attraktivität einer Stadt. Die Wohnbautätigkeit zeigt, dass Neubauten u. a. für junge Familien bezahlbar sind. Quantitativ bedeutsam sind dabei auch die Veränderungen im Bestand durch Abriss, Umnutzung, Dachgeschossausbau, Schaffung von Wohnungen durch Umbau etc. (z.B. in der Altstadt). Für die Prognoseberechnung bis 2015 wird im Saldo ein Wohnungsneubau von jährlich 50 Wohneinheiten angesetzt.

Neben dieser reinen Nachfrage sind jedoch auch immer freie Wohneinheiten für Wohnungssuchende vorzuhalten, welche die so genannte Mobilitätsreserve bilden. Die Mobilitätsreserve sollte 3 % des Wohnungsbestandes nicht unterschreiten.

Im Ergebnis der gesamten Prognosearbeit besteht folgende Wohnungsnachfrage und die Wohnungsüberhänge entwickeln sich wie folgt:

Abbildung 21 Entwicklung der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsüberhangs nach dem prozesskonstanten Szenario

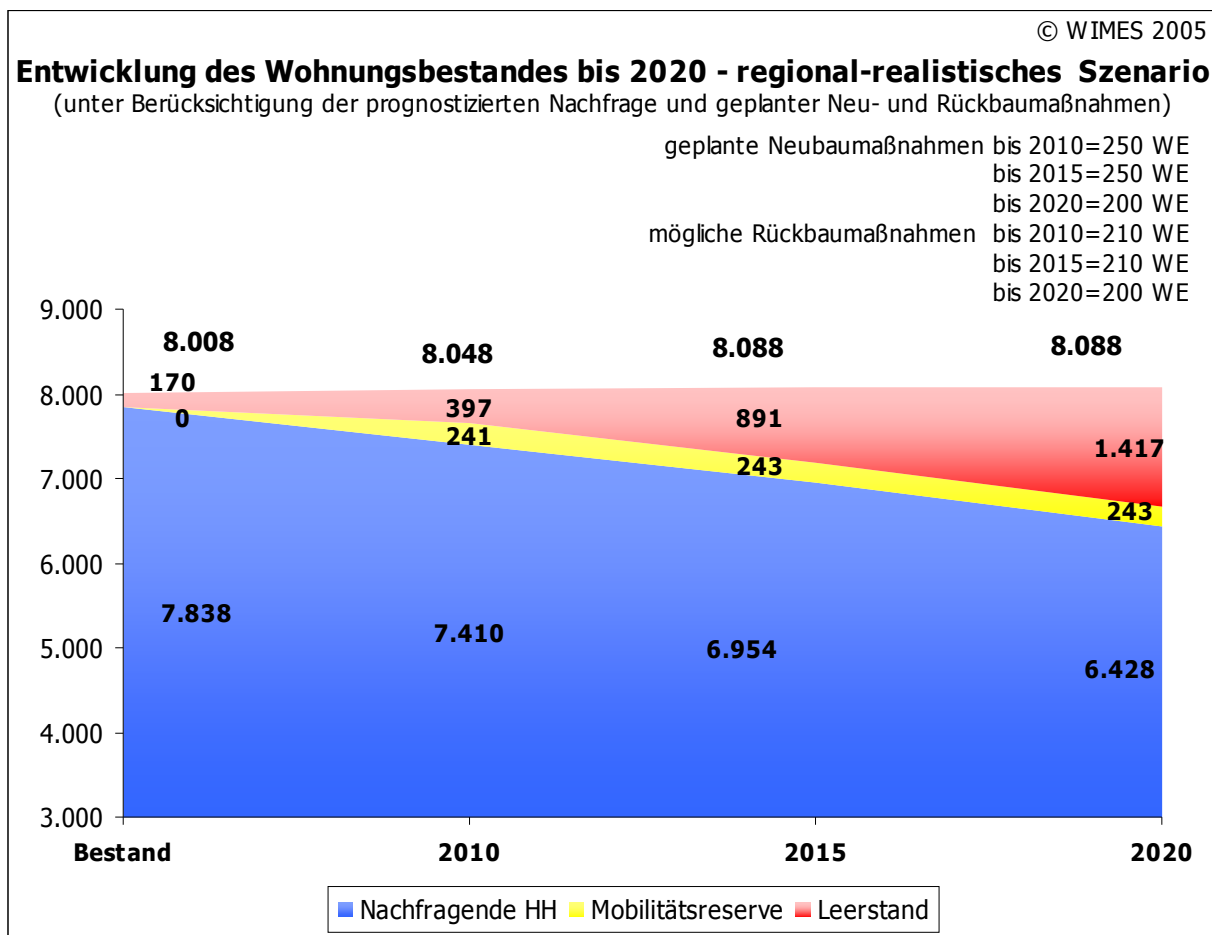


1. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2005 der Stadt Ribnitz-Damgarten

Entsprechend dem *prozesskonstanten Szenario* würde sich nach erfolgtem Wohnungsrückbau und realisiertem Wohnungsneubau der Wohnungsleerstand bis zum Jahr 2010 auf 464 WE erhöhen. Abzüglich der Mobilitätsreserve für Wohnungssuchende von 241 WE würde der Wohnungsüberhang demnach 223 WE betragen und im Jahr 2015 438 WE betragen.

Würden die Annahmen entsprechend dem *regional-realistischen Szenario* eintreffen würde sich nach realisiertem Neubau und Rückbau der Wohnungsüberhang bis zum Jahr 2010 auf 397 WE erhöhen und bis zum Jahr 2015 auf 891 WE.

Abbildung 22 Entwicklung der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsüberhangs nach dem regional-realistischen Szenario



Die Entwicklung der Wohnungsleerstände nach beiden Szenarien verdeutlichen, dass mittel- und langfristig neue Überlegungen zu Rückbaumaßnahmen notwendig sind, um die Wohnungsüberhänge zu reduzieren.

Bei weiteren Rückbaumaßnahmen würde die Leerstandsquote sinken, Modernisierungsmaßnahmen würden zur Erhöhung der Leerstandsquote in einem oder mehreren Wohnungsteilmärkten führen. Zu berücksichtigen ist aber, dass Wohnungsnachfrageprognosen in wesentlich kürzeren Zeiträumen fortgeschrieben werden sollten, da sie stärker von politischen Entscheidungen und Rahmenbedingungen (HARTZ IV, Eigenheimzulage) beeinflusst werden als Bevölkerungsprognosen.

6 Untersuchung der Baulandentwicklung in Ribnitz-Damgarten

Die Stadt Ribnitz-Damgarten hat mit den bisherigen gesamtstädtischen Entwicklungsplanungen, wie dem Flächennutzungsplan und den Rahmenplänen frühzeitig Ziele und Leitbilder für die räumliche Entwicklung diskutiert und formuliert. Diese strategischen Ziele sind langfristige und zukunftsorientierte Grundlage der städtischen Entwicklung, vor allem unter den Aspekten:

- Gewährleistung der Funktion der Stadt Ribnitz-Damgarten für die Umlandgemeinden
- Stärkung der Innenstadt als urbane Mitte
- Entwicklung der Standorte am Wasser
- Verbesserung der städtischen Struktur der großen Wohnsiedlung Ribnitz West durch Aufwertung des dauerhaft benötigten Wohnungsbestandes einschließlich Maßnahmen im Wohnumfeld und Anpassung an die sich verändernde Wohnungsnachfrage
- Schaffung und Wiederverwertung von Baulandflächen durch Baurecycling und stärkere Orientierung und Konzentration der Baulandausweisung auf qualitative integrierte innerstädtische Standorte.

Die Attraktivität einer Stadt wird durch die Vielzahl von Angeboten in allen Bereichen bestimmt. Wohnungsbauaktivitäten und vor allem vorhandene Wohnbauflächen, einschließlich einer Reserve, sind für die Attraktivität einer Stadt ungeheuer wichtig. Wo kein Wohnungsneubau stattfindet und keine nachfrageorientierten Wohnbauflächen vorhanden sind, werden sich kaum ein Investor und größere Unternehmen ansiedeln.

Notwenige Flächen für Wohnungsneubau sind auf integrierten Standorten in der Stadt Ribnitz-Damgarten für die Prognosejahre ausreichend vorhanden.

Folgende Wohnbauflächen in Ribnitz-Damgarten stehen zur Verfügung:

- § Wohngebiet „An der Ribnitzer See“
- § Wohngebiet „Am Gutspark“ (Ortslage Pütnitz)
- § Wohngebiet „Sandhufe“
- § Wohngebiet „Richard-Suhr-Siedlung“
- § Wohngebiet „Damgartener Chaussee“
- § Wohngebiet „Recknitzsteig“
- § Ländliches Wohnen „Beiershagen“

7 Ziele für die gesamtstädtische städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Prognosen

7.1 Zielsetzungen zum Wohnungsbestand

Ausgehend vom ISEK 2002 wurde auf der Grundlage der überarbeiteten Rahmenpläne in Abstimmung zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen, der Abriss und Rückbau fortgeschrieben und festgelegt, insgesamt 620 WE bis 2020 vom Markt zu nehmen. Diese Maßnahmen betreffen hauptsächlich den hoch verdichteten Stadtteil Ribnitz West.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten kann zwar genügend preiswerten Wohnraum aufweisen, ein künftiges Ziel stellt allerdings die Schaffung von Flächen für den Eigenheimbau von Familien dar. Zudem besteht ein unzureichendes Angebot von höherwertigem Wohnraum für die einkommensstarke Zielgruppe. Angebot und Nachfrage in diesem Wohnungsteilmarkt stehen in keinem richtigen Verhältnis. Die Nachfrage ist höher als das derzeitige Angebot.

Handlungsziele:

- Erhöhung der Wohnqualität
- Angebote vielfältiger Wohnformen
- Angebote für Wohnungsneubau in zentralen und zentrumsnahen Lagen

Maßnahmen zur Erreichung der Zielstellung:

- Lückenschließungen in der Altstadt
- Fortsetzung und Vollendung in der Stadtsanierung
- Bereitstellung von Wohnbauflächen für den individuellen und den Mietwohnungsbau durch Reaktivierung alter Bauflächen (z.B. ehemalige Medizinische Fachschule, südöstlicher Teil des Bestwood-Geländes)
- Fortsetzung der differenzierten Sanierung im Stadtteil Ribnitz West

7.2 Aufwertungsmaßnahmen

Die Maßnahmen stellen sich inhaltlich und standörtlich sehr differenziert dar. Durch den mittelfristig vorgesehenen Rückbau im Stadtteil West ergeben sich neue Räume und Plätze, die einer Neuordnung bedürfen. Damit wird die Chance eröffnet, die Gebiete z.B. durch Schaffung von Parks- und Grünflächen, Parkplätzen und neuen Wohnstrukturen erheblich aufzuwerten und den Bürgern die Möglichkeiten zu geben, sich mit ihrem Gebiet zu identifizieren.

Dabei bleibt aber auch die Aufwertung und Gestaltung bestehender Grün- und Verkehrszonen sowie von öffentlichen Einrichtungen in den Stadtentwicklungsgebieten ein Schwerpunkt der Planung. Dort wo es erforderlich ist, können auch neue Wohnfolgeeinrichtungen geschaffen werden.

Handlungsziele:

- Aufwertung von Wohnumfeldqualitäten bestehender Strukturen
- Aufwertung städtischer Grün- und Erholungsräume
- Bauliche Aufwertung bestehender sozialer Einrichtungen

Maßnahmen zur Erreichung der Zielstellung:

- Pflege und Entwicklung städtischer Grün- und Freiräume (Klosterwiesen, Nizze-Park, Stadtwald Damgarten)
- Sanierung und Errichtung einer zweizügigen Grundschule (ehemaliges Gymnasium)
- Ausbau des Grundschulstandortes im Wohngebiet Ribnitz-West

8 Festlegung von Schwerpunktgebieten für den Stadtumbau (Gebietstypologie) sowie schwerpunktmäßiger teilstädtischer Entwicklungsziele und gebietsbezogener Handlungsprioritäten

Mit Hilfe ausgewählter sozioökonomischer, wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Indikatoren, die sich auf die Zielstellung des Programms „Stadtumbau Ost“ und der integrierten Stadtentwicklung orientieren, erfolgte eine reale Bestandsaufnahme und die Analyse der Ist-Situation, als Voraussetzung für die Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.

Die Indikatoren wurden nach drei Wirkungsebenen unterteilt:

Sozioökonomische Indikatoren	§	Bevölkerung nach Geschlecht und Alter
	§	Bevölkerungsbewegungsdaten
	§	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort
	§	Kaufkraftentwicklung
	§	Arbeitslose (ausgewählten Kriterien)
	§	Sozialhilfe (ausgewählte Kriterien)
Wohnungswirtschaftliche Indikatoren	§	Wohnungsbestand nach Bauart, Baujahr Eigentümern und nach dem Modernisierungsstand
	§	Wohnungsleerstandsdaten nach Gebäudetyp, Eigentümer, Baualter und nach dem Modernisierungsstand
Soziale Infrastruktur und ausgewählte Städtebauliche Indikatoren	§	Einzelhandelsgrundversorgung
	§	Bildungseinrichtungen und Kindertageseinrichtungen
	§	Zentrumsqualität der Stadtteile
	§	Stadtraumgestalt - Vielfalt des Wohnungsangebotes

Die Bestandsanalyse erfolgte kleinräumig nach den Stadtteilen der Stadt Ribnitz-Damgarten. Die für die Klassifizierung von städtischen Teilgebieten nach Entwicklungszielen notwendigen Indikatoren wurden ausgewählt und in einem mathematischen Modell in Anlehnung an Verfahren der laufenden Raumbewertung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) verarbeitet.

Die Messung des Entwicklungsstandes erfolgt mit Hilfe von Relativwerten. Das bedeutet, die ermittelte Kennzahl für ein Stadtgebiet wurde in Relation zum städtischen Durchschnitt gesetzt. Bei der Auswertung werden immer ein Wert für die Gesamtstadt und ein Wert für den festgelegten Stadtteil ermittelt. Die gemessenen Kennzahlen werden zu einem Gesamtindikator zusammengefasst, der den Entwicklungsstand damit umfassend zum Ausdruck bringt. Die Indikatoren wurden gewichtet, um deren konkreten sozialökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Beitrag zur Stadtentwicklung darzustellen. Für jeden Stadtteil wurde eine Gesamtübersicht erarbeitet. Dadurch war es möglich, auf einen Blick sozioökonomische, wohnungswirtschaftliche oder städtebauliche Stärken und Schwächen eines Stadtteils zu erkennen. Der Gesamtindikator zeigt an, um wie viel Prozent der Entwicklungsstand über oder unter dem gesamtstädtischen Niveau liegt.

Im letzten Schritt wird entschieden, ab welchem Gesamtwert ein stadtentwicklungsrelevanter Stadtteil festgelegt wird. Mit diesem auf die Besonderheiten der Stadt Ribnitz-Damgarten abgestimmten Verfahren ist eine objektive Grundlage für eine Klassifizierung von städtischen Teilgebieten nach Entwicklungszielen geschaffen worden.

1. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2005 der Stadt Ribnitz-Damgarten

Die Übersicht am Beispiel des Stadtteils Damgarten steht für alle Stadtteile gleichermaßen. Die Einwohnerentwicklung in Damgarten ist stabil, der Bevölkerungsumschlag gering. Die Arbeitslosenquote liegt unter dem städtischen Durchschnitt, die Erwerbsquote über dem städtischen Durchschnitt. Im wohnungswirtschaftlichen Bereich erreicht dieser Stadtteil die besten Werte im städtischen Vergleich.

Abbildung 23 Indikatorengestützte Analyse für den Stadtteil Damgarten im Vergleich zur Gesamtstadt⁴

Stadtteilübersicht		Damgarten		Datenstand: 31.12.2004		
Indikator	Ausgangswerte		Rang	normierter Wert	Gewichtung	Gesamtbewertung
	Damgarten	Ribnitz-Damgarten				
Sozioökonomische Indikatoren						
Bevölkerungsentwicklung 2001-2004 (Gewinn/Verlust in %)	100,11	100,20	3	99,92	0,06	5,99
Zuwanderungsquote je 1.000 Einwohner	43	51	3	85,18	0,06	5,11
Abwanderungsquote je 1.000 Einwohner	32	42	2	131,16	0,06	7,87
Anteil der SV-Beschäftigten an den 15-65jährigen in %	46,78	44,04	2	106,24	0,06	6,37
Anteil der Arbeitslosen an den 15-65jährigen in %	18,04	20,37	4	112,91	0,02	2,26
Anteil der Arbeitslosen unter 25 Jahre an den 15-25jährigen in %	15,23	12,65	4	83,07	0,03	2,49
Anteil der Langzeitarbeitslosen an allen Arbeitslosen in %	35,23	39,82	2	113,04	0,03	3,39
Anteil der EW im erwerbsfähigen Alter an allen Einwohnern in %	69,19	169,14	3	40,91	0,03	1,23
Wohnungswirtschaftliche Indikatoren						
Anteil Privateigentum am Wohnungsbestand in %	62,36	40,92	2	152,39	0,04	6,10
Modernisierungsgrad (Anteil modernisierter WE) in %	59,41	52,60	3	112,95	0,07	7,91
Belegungsquote der Wohneinheiten in %	99,94	97,40	1	102,60	0,06	6,16
Anteil modernisierter WE am Gesamtleerstand in %	9,00	38,24	1	424,89	0,04	17,00
Haushaltsgröße (EW mit HW und NW je belegter Wohnung)	2,26	2,13	3	105,85	0,07	7,41
Leerstandsquote 2004 in %	1,02	2,41	1	235,29	0,07	16,47
Städtebauliche Indikatoren						
Einzelhandelsgrundversorgung	91,89	100,00	4	91,89	0,075	6,89
Lage zum Stadtzentrum	90,91	100,00	5	90,91	0,075	6,82
Ausstattung mit Schulen und Kitas	163,64	100,00	3	163,64	0,075	12,27
Stadttraumgestalt (Vielfalt der Wohnungsangebotes)	54,35	100,00	4	54,35	0,075	4,08
insgesamt:			1			125,81

Der Gesamtindikator zeigt an, um wie viel Prozent der Entwicklungsstand über oder unter dem gesamtstädtischen Niveau liegt. Folgende Tabelle gibt einen Gesamtüberblick über die Rangfolge der Stadtteile nach dem Gesamtindikator für Sozioökonomie, Wohnungswirtschaft und Städtebau.

Tabelle 14 Überblick der Rangfolgen der Stadtteile nach Indikatorengruppen

Stadtteil	Gesamtindikator	Rang	Indikator Sozioökonomie	Rang	Indikator Wohnen	Rang	Indikator Städtebau	Rang
Ribnitz Mitte	116,50	3	34,83	2	35,38	4	46,28	1
Ribnitz Ost	117,35	2	33,39	4	57,36	2	26,60	4
Ribnitz Süd	110,77	4	35,85	1	52,47	3	22,45	5
Ribnitz West	97,77	5	30,08	5	28,09	5	39,61	2
Damgarten	125,81	1	34,72	3	61,03	1	30,06	3
Ribnitz-Damgarten	100,00		35,00		35,00		30,00	

Ergebnis der indikatorengestützten Stadtteilanalysen ist, dass die Fördergebiete Ribnitz Mitte und Ribnitz West auch zukünftig Schwerpunkte des Stadtumbau bzw. der Stadtentwicklung in Ribnitz-Damgarten sind (siehe Monitoring/Teilkonzept Ribnitz West und Ribnitz Mitte).

Schwerpunkte der Stadtentwicklung, Handlungsziele und Maßnahmen

In der Darstellung der folgenden Zielpyramide wird deutlich, an welche Zielkategorien sich die Stadtentwicklung auch in Zukunft orientiert und welche Schwerpunkte und Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele geplant sind. Diese bestimmen gleichzeitig die Hauptinhalte der Förderansätze, insbesondere der Städtebaulichen Fördermittel.

⁴ Die Übersicht aller Stadtteile und die Begründung der Auswahl der Indikatoren befinden sich in der Langfassung des Monitoring TEIL A Gesamtstadt 2005