

BERNSTEINSTADT RIBNITZ-DAMGARTEN



Monitoring Stadtentwicklung
Berichtsjahr 2019

Stadt Ribnitz-Damgarten
Monitoring Stadtentwicklung
Berichtsjahr 2019

■ Auftraggeber:

Die Stadt Ribnitz-Damgarten
Der Bürgermeister
Am Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten
Tel: +49 3821 8934-100

■ Bearbeitung:

Wimes - Stadt- und Regionalentwicklung
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
Tel: +49 381 37706983
E-Mail: info@wimes.de

Fotos Titelblatt: www.ribnitz-damgarten.de

Rostock im Oktober 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Die Stadt Ribnitz-Damgarten im Überblick.....	4
2	Fortschreibung Monitoring Stadtentwicklung – Gesamtstadt	6
2.1	Bevölkerungsentwicklung 2001 bis 2018 und Bevölkerungsprognose	6
2.1.1	Bevölkerungsentwicklung gesamt.....	6
2.1.2	Faktoren der Bevölkerungsentwicklung	6
2.1.3	Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen.....	8
2.1.4	Bevölkerungsprognose 2035	11
2.2	Infrastrukturelle Ausstattung.....	12
2.2.1	Versorgung mit Kindertagesstätten.....	12
2.2.2	Schulen.....	13
2.2.3	Bevölkerung im Seniorenalter und Pflege- /Betreuungsbedarf	15
2.3	Wirtschaft und Beschäftigung.....	17
2.3.1	Arbeitslosigkeit	17
2.3.2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort.....	18
2.3.3	Erwerbstätige insgesamt.....	19
2.3.4	SV-Arbeitsplätze und Pendler	19
2.3.5	Kaufkraftentwicklung und Einkommensteueranteile.....	23
2.4	Wohnungswirtschaftliche Entwicklung.....	25
2.4.1	Entwicklung des Wohnungsbestandes und Wohnungsleerstandes	25
2.4.2	Entwicklung wohnungsnachfragender Haushalte.....	27
2.4.3	Wohnungsnachfrage und Wohnungsbedarf	28
	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	36

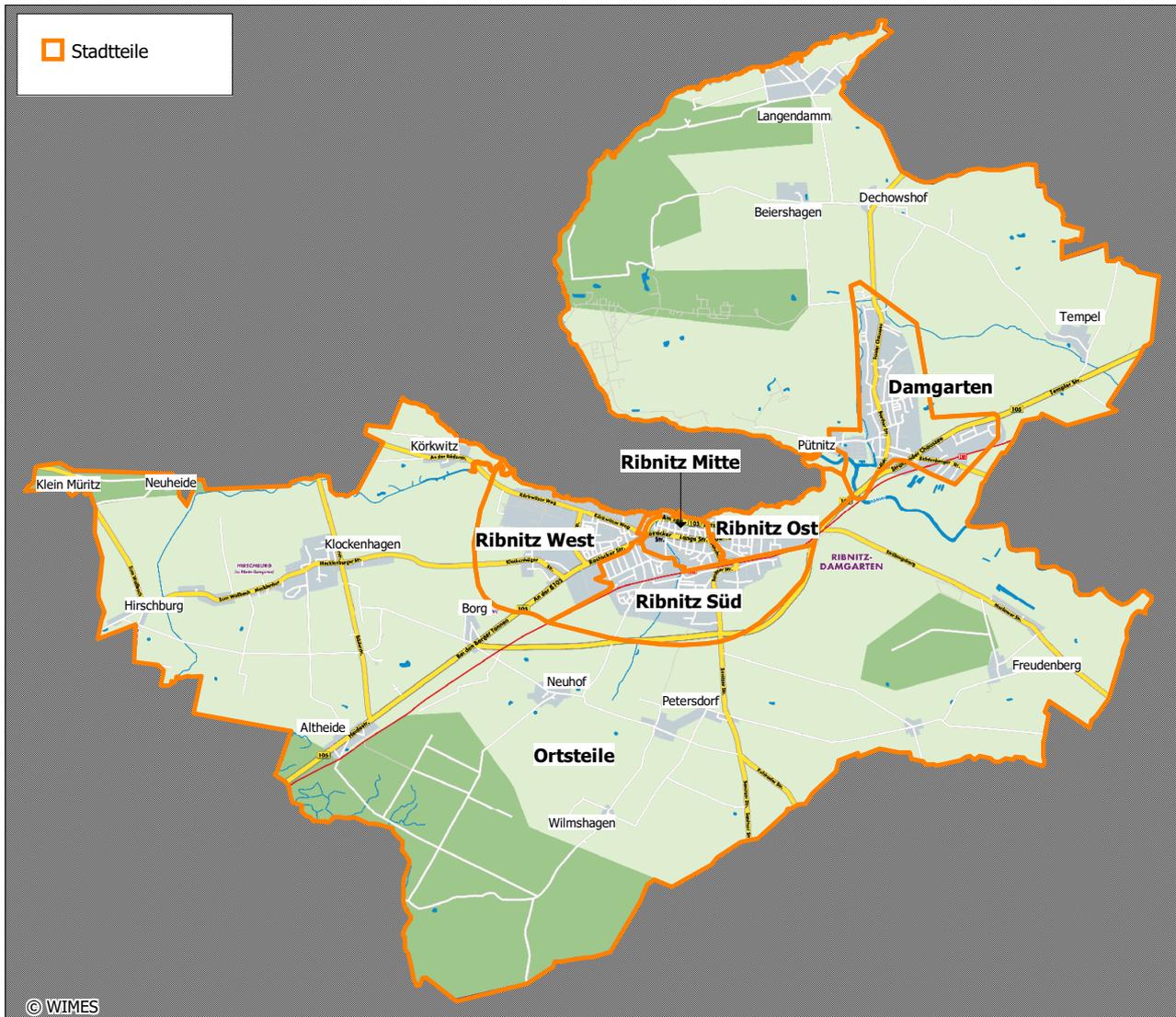
Quellen

- 2. Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Ribnitz-Damgarten, 2015
- 1. Ergänzung der 2. Fortschreibung des ISEKs Ribnitz-Damgarten, 2018
- Kaufkraftdaten: Wimes kostenpflichtig von BBE Handelsberatung GmbH München bezogen
- kleinräumige Arbeitslosen- und die SV-Beschäftigtendaten, Agentur für Arbeit Nürnberg
- Pendlerdaten und Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen, Agentur für Arbeit Hannover
- Einwohnendaten wurden von der Meldestelle der Stadt Ribnitz-Damgarten zur Verfügung gestellt
- Wohnungsbestand und Leerstand wurden von den Wohnungsunternehmen (Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten GmbH und Wohnungsgenossenschaft "Am Bodden" eG) zur Verfügung gestellt, der private Bestand wurde durch Vor-Ort-Begehungen durch Wimes aktualisiert
- Kindertagesstätten, Schule und Kultur, Wohnbaugebiete und -potenziale – Ribnitz-Damgarten.

1 Die Stadt Ribnitz-Damgarten im Überblick

Die Stadt Ribnitz-Damgarten gliedert sich in fünf Stadtteile und 16 Ortsteile. Fördergebiete sind die Sanierungsgebiete Innenstadt Ribnitz und Innenstadt Damgarten.

Karte 1: städtische Gliederung



1991 wurde Ribnitz-Damgarten in das Städtebauförderprogramm des Landes aufgenommen. Die Sanierungsgebiete "Innenstadt Ribnitz" und "Innenstadt Damgarten" wurden im Januar 1993 förmlich festgelegt. Die Größe der Sanierungsgebiete betrug zu diesem Zeitpunkt in Ribnitz 22 ha und in Damgarten 7 ha. In Ribnitz wurde das Sanierungsgebiet auf 28 ha und in Damgarten auf insgesamt 12 ha erweitert. Geplant ist, dass beide Sanierungsgebiete im Jahr 2020 aus den Sanierung entlassen werden. Damit werden beide städtebaulichen Gesamtmaßnahmen abgerechnet und abgeschlossen.

Bereits 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. Im Ergebnis der sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Analyse der 2. ISEK-Fortschreibung wurde Ribnitz West als Schwerpunktgebiet mit hohem Handlungsbedarf eingestuft. Eine Förderkulisse für ein Stadtumbaugebiet gab es jedoch nicht. Aus dem Grund erfolgte im Februar 2018 die 1. Ergänzung der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) mit Festlegung einer Fördergrenze für ein Stadtumbaugebiet. Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat am 7. März 2018 in öffentlicher Sitzung die 1. Ergänzung der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für die Stadt Ribnitz-Damgarten beschlossen.

Weiterhin wurde das in der 1. Ergänzung der 2. Fortschreibung des ISEK vorgeschlagene Gebiet „Ribnitz West - einschließlich der Gewerbeflächen der ehemaligen Fa. Bestwood“, in dem Stadtumbau-maßnahmen durchgeführt werden sollen, gemäß § 171 b BauGB als Stadtumbaugebiet festgelegt.

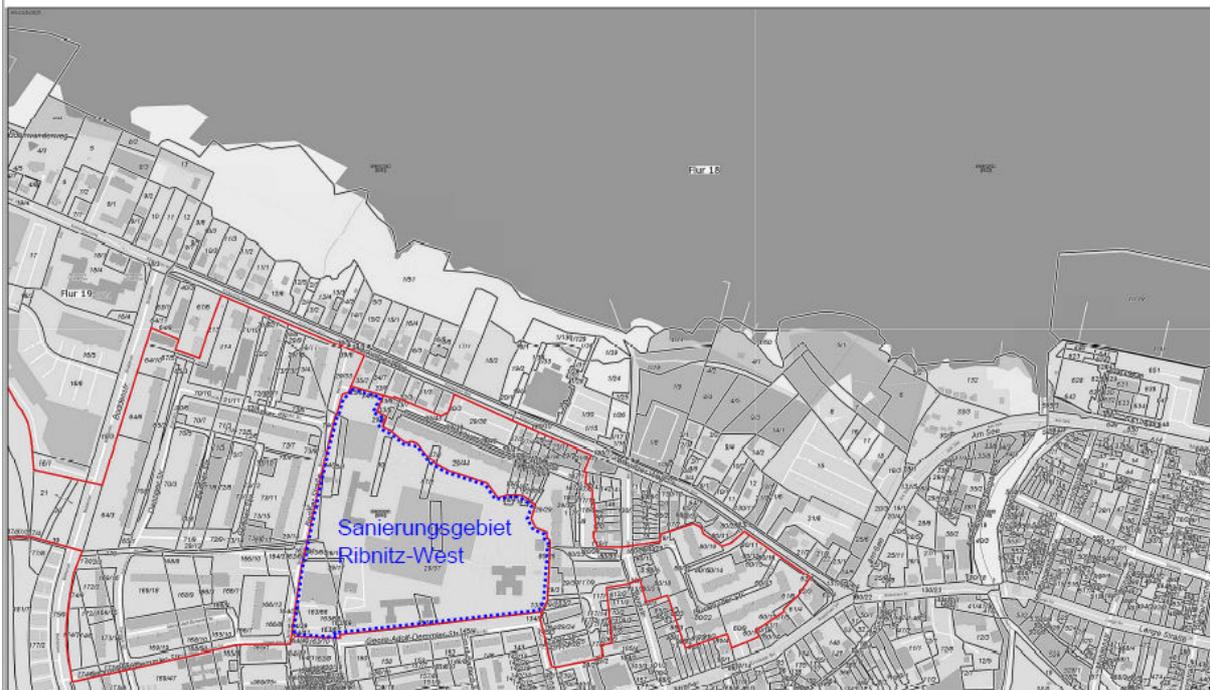
Für die Errichtung eines Bildungscampus wurden vorbereitende Untersuchungen durchgeführt und für den Standort ein Sanierungsgebiet beschlossen.

1. Ergänzung der 2. Fortschreibung des ISEK der Stadt Ribnitz-Damgarten
Stadtumbaugebiet Gebiet Ribnitz-West - einschließlich der Gewerbeflächen der ehem. Fa. Bestwood



Stand: Februar 2018

1. Ergänzung der 2. Fortschreibung des ISEK der Stadt Ribnitz-Damgarten
Stadtumbaugebiet Gebiet Ribnitz-West - einschließlich der Gewerbeflächen der ehem. Fa. Bestwood



Stand: Februar 2018

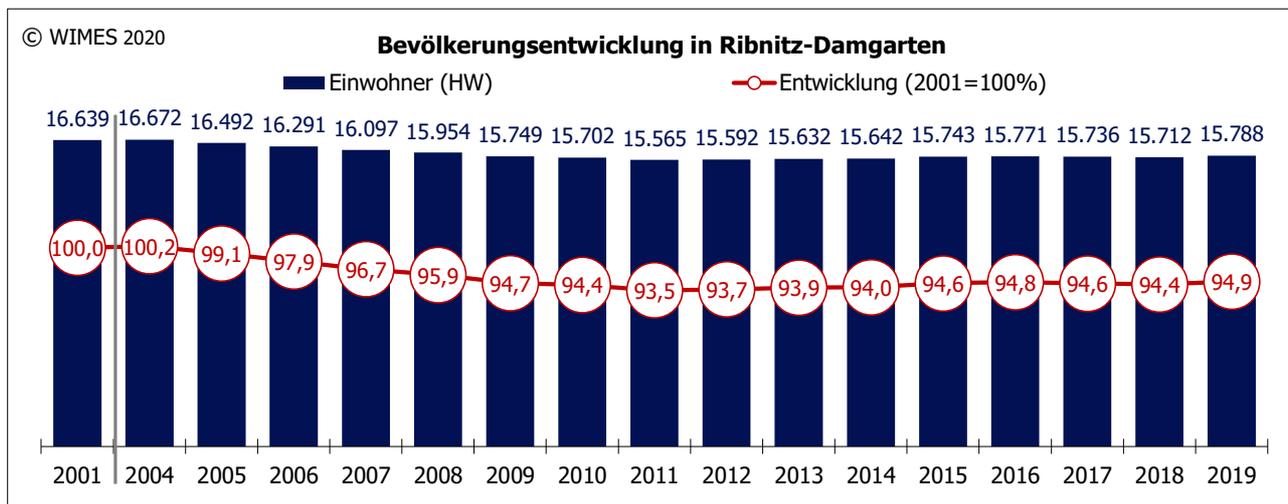
2 Fortschreibung Monitoring Stadtentwicklung

2.1 Bevölkerungsentwicklung 2001 bis 2019 und Bevölkerungsprognose

2.1.1 Bevölkerungsentwicklung gesamt

Im Jahr 2019 lebten insgesamt 15.788 Einwohner in Ribnitz-Damgarten. Gegenüber dem Basisjahr 2001 hat sich die Zahl um 851 Personen (-5,1 %) verringert, von 2018 zu 2019 steigt die Einwohnerzahl um 76 Personen an. Der relativ hohe Zugewinn von 2014 zu 2015 begründet sich hauptsächlich durch den Zuzug ausländischer Bevölkerung in Folge der Flüchtlingszuwanderungen.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Ribnitz-Damgarten



Bis zum Jahr 2010 lag die Einwohnerzahl nach stadt eigenen Angaben unter der des Statistischen Amtes. Mit der Durchführung des Zensus im Jahr 2011 hat sich dies nun umgekehrt. Für das Monitoring werden ausschließlich stadt eigene Daten verwendet. Zum einen stehen sie der Realität viel näher und zum anderen sind sie aktuell verfügbar und kleinräumig verfügbar. Per 31.12.2019 lag die Einwohnerzahl lt. Einwohnermeldestelle um 533 Personen über der Bevölkerungszahl des Statistischen Amtes M-V.

2.1.2 Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung ergibt sich zum einen aus der Differenz zwischen Geburtenrate und Sterberate (natürliche Bevölkerungsentwicklung). Hinzu kommt der Wanderungssaldo. Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen Zu- und Abwanderungen über die Gebietsgrenze hinweg. Je nach dem Vorzeichen des Gesamtsaldos spricht man von Bevölkerungswachstum oder Bevölkerungsrückgang.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung – Geborene und Gestorbene

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung stellt also das Verhältnis der Geburten zu den Sterbefällen dar. Fällt das Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen deutlich zugunsten der Sterbefälle aus, so begünstigt dies eine Abnahme der Einwohneranzahl und umgekehrt kann ein Geborenenüberschuss Bevölkerungsverlusten durch Abwanderung entgegenwirken.

Die Zahl der Gestorbenen lag im Betrachtungszeitraum stets über der der Geborenen, d. h. es war stets ein negativer Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Der Einwohnerverlust durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung betrug im Jahr 2019 insgesamt 156 Personen, es wurden 114 Kinder geboren und 270 Menschen starben.

Wanderungen

Die Zahl der Zu- und Fortzüge ist durch eine schwankende Entwicklung gekennzeichnet. Positivsalden gab es in den Jahren 2001 bis 2003, 2010 sowie ab 2012. Der hohe Wanderungsgewinn im Jahr 2015 sind überwiegend auf den Zuzug von Flüchtlingen zurückzuführen. Im Jahr 2019 standen 843 Zuzügen 611 Fortzügen gegenüber, das entspricht einem Wanderungsgewinn von 232 Personen.

Abbildung 2: Zahl der Geborenen und Gestorbenen in der Gesamtstadt

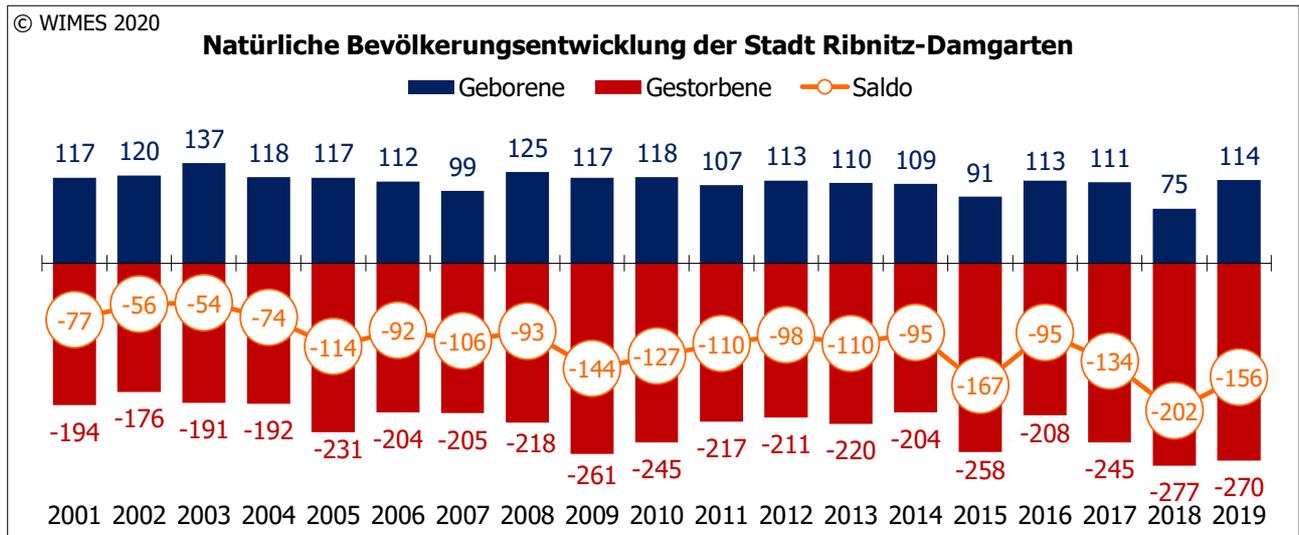
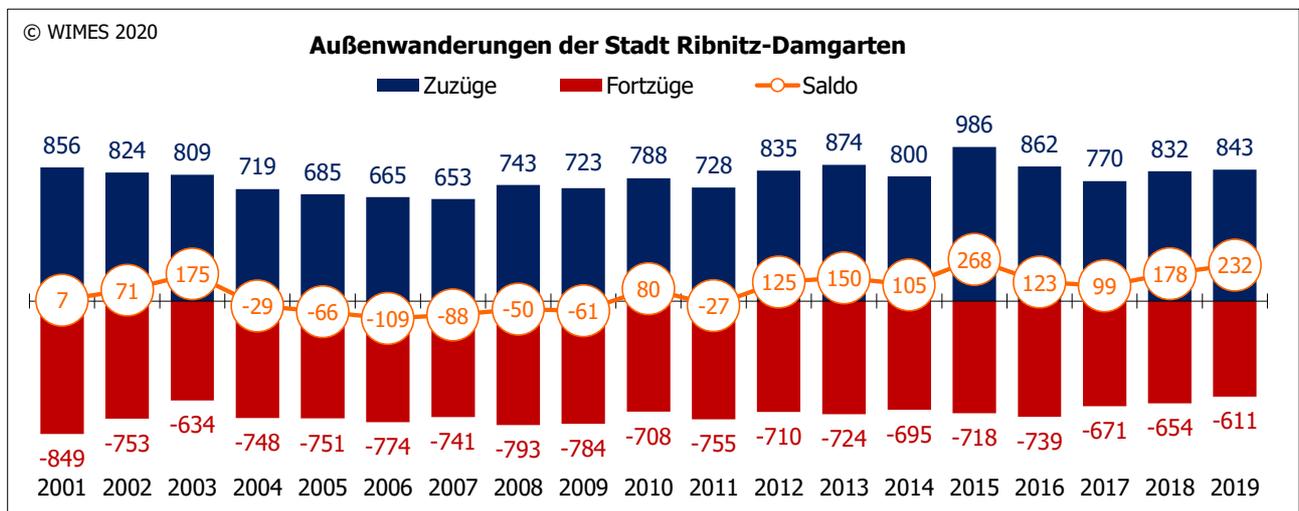
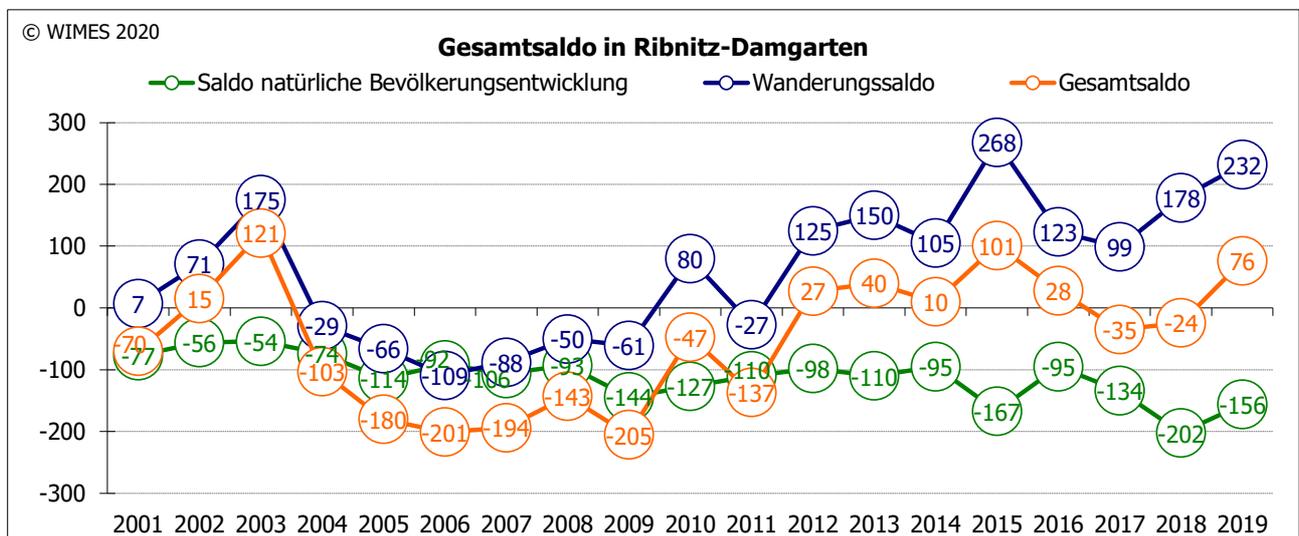


Abbildung 3: Außenwanderungen in der Gesamtstadt



Der **Gesamtsaldo** ergibt sich aus dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geborene und Gestorbene) und dem Wanderungssaldo. Im Jahr 2019 nahm die Einwohnerzahl gegenüber dem Vorjahr um 76 Personen zu. Der Wanderungsgewinn von 232 Personen wurde durch den Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von 156 Personen abgeschwächt.

Abbildung 4: Gesamtsaldo

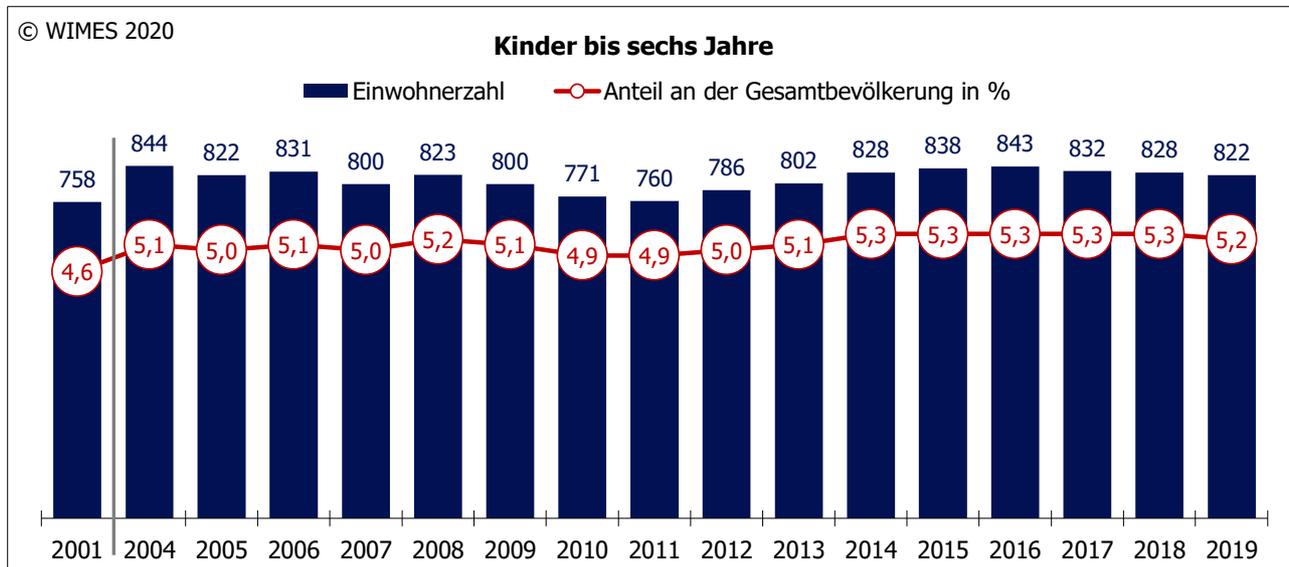


2.1.3 Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Kinder bis sechs Jahre

Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre erhöhte sich bei schwankender Entwicklung insgesamt um 64 Kinder (+8,4 %). Seit 2017 sinkt die Zahl der Kinder bis sechs Jahre leicht ab. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung lag bei 5,2 %.

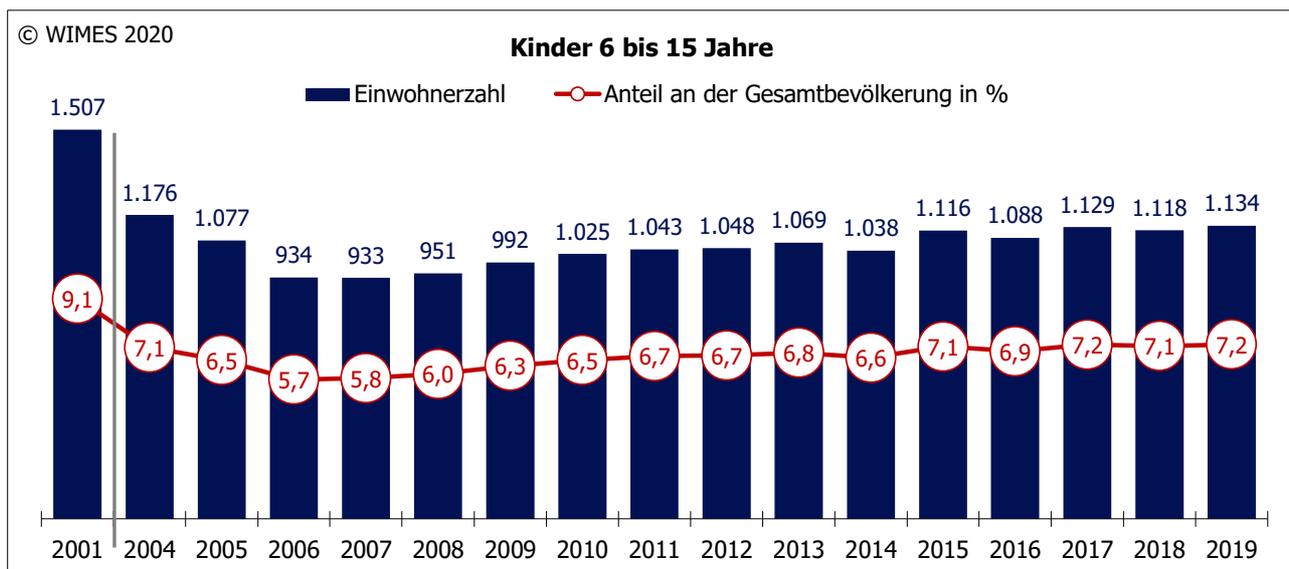
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung der Kinder bis sechs Jahre (absolut und Anteil in %)



Kinder 6 bis 15 Jahre

Die Zahl der Kinder im Alter von über 6 bis 15 Jahren verringerte sich im Zeitraum von 2001 bis 2007 um 574 Personen (-38,1 %). Das hängt mit dem Geburtenknick der 1990-er Jahre zusammen. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung ist von 9,1 % im Jahr 2001 auf nur noch 5,7 % im Jahr 2006 gesunken. Seit 2008 steigt die Zahl der Kinder in dieser Altersgruppe wieder an. Der Bevölkerungsanteil der 6- bis 15-jährigen Kinder an der Gesamtbevölkerung lag im Jahr 2019 bei 7,2 %.

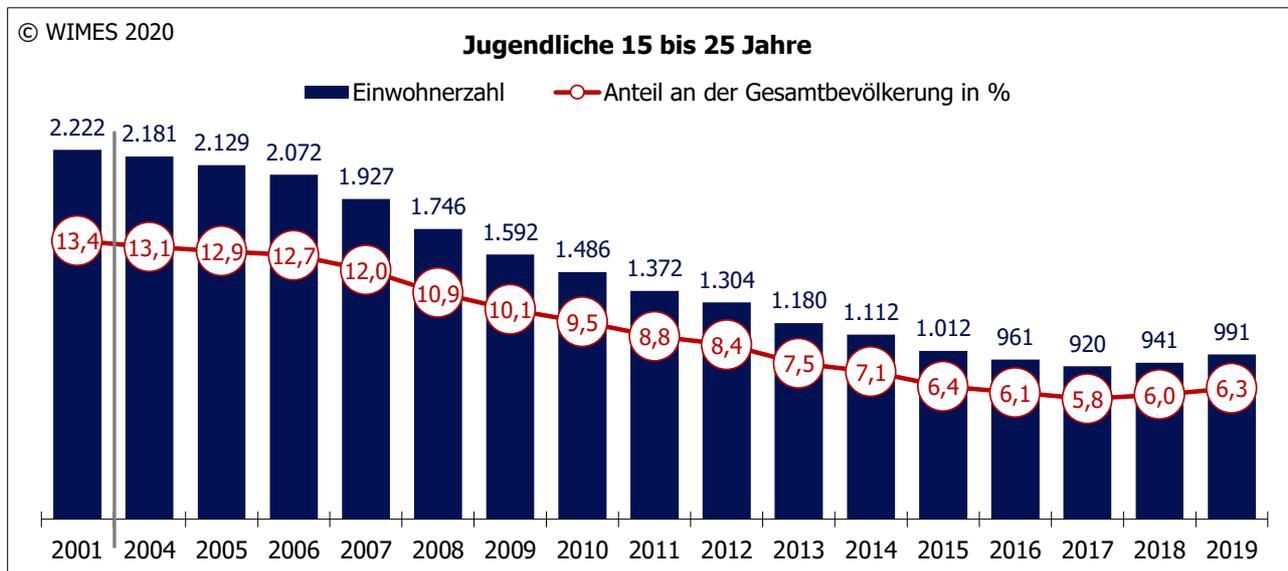
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung der Kinder 6 bis 15 Jahre (absolut und Anteil in %)



Jugendliche 15 bis 25 Jahre

Die Zahl Jugendlicher von 15 bis 25 Jahren war von 2001 bis 2017 durch jährliche Verluste gekennzeichnet. In den vergangenen zwei Jahren waren Einwohnergewinne bei den Jugendlichen erzielt worden. Von 2018 zu 2019 nahm die Zahl um 50 Personen zu. Der Bevölkerungsanteil der Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren lag im Jahr 2019 bei 6,3 %.

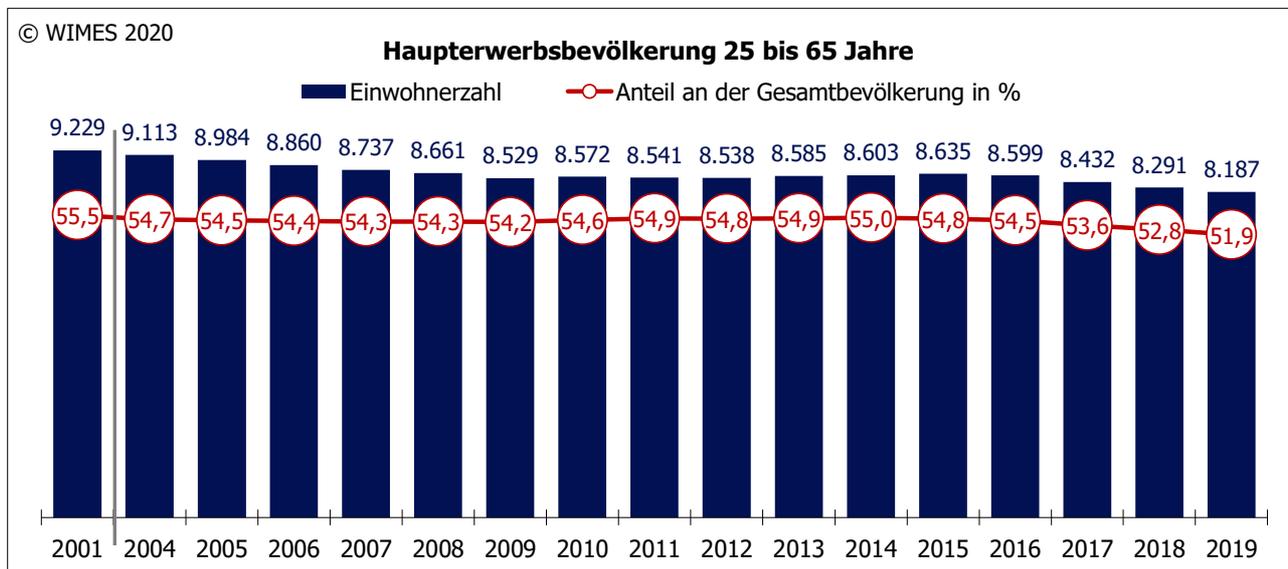
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung der Jugendliche 15 bis 25 Jahre (absolut und Anteil in %)



Einwohner im Haupterwerbsalter 25 bis 65 Jahre

Die Einwohnerzahl der Personen im Haupterwerbsalter lag im Jahr 2019 um 1.042 Personen (-11,3 %) unter der Zahl des Jahres 2001. Der Bevölkerungsanteil nahm von 55,5 % im Jahr 2001 auf 51,9 % im Jahr 2019 ab.

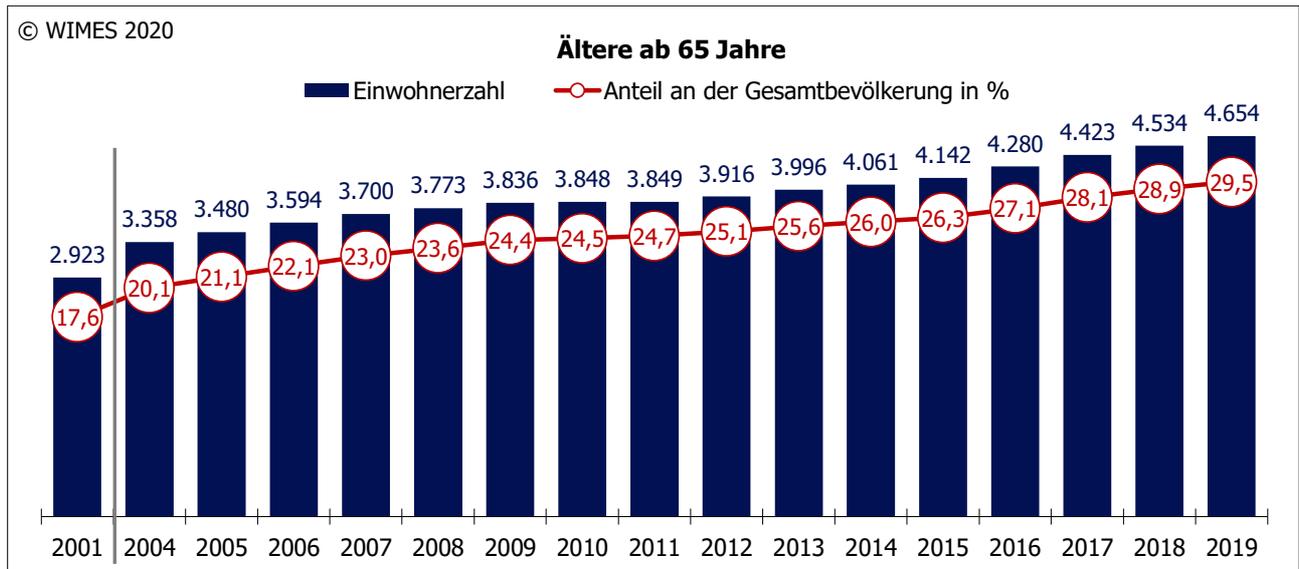
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung Haupterwerbsalter (absolut und Anteil in %)



Senioren ab 65 Jahre

Die Zahl der Senioren ab 65 Jahre erhöhte sich gegenüber dem Basisjahr aufgrund der voranschreitenden Alterung und durch Zuwanderungen aufgrund der guten Infrastruktur für Ältere in Ribnitz-Damgarten um 1.731 Personen. Der Anteil der Senioren ab 65 Jahre hat im Betrachtungszeitraum um 11,9 Prozentpunkte zugenommen. Ende 2019 lag der Bevölkerungsanteil der Senioren ab 65 Jahre in Ribnitz-Damgarten bei 29,5 %.

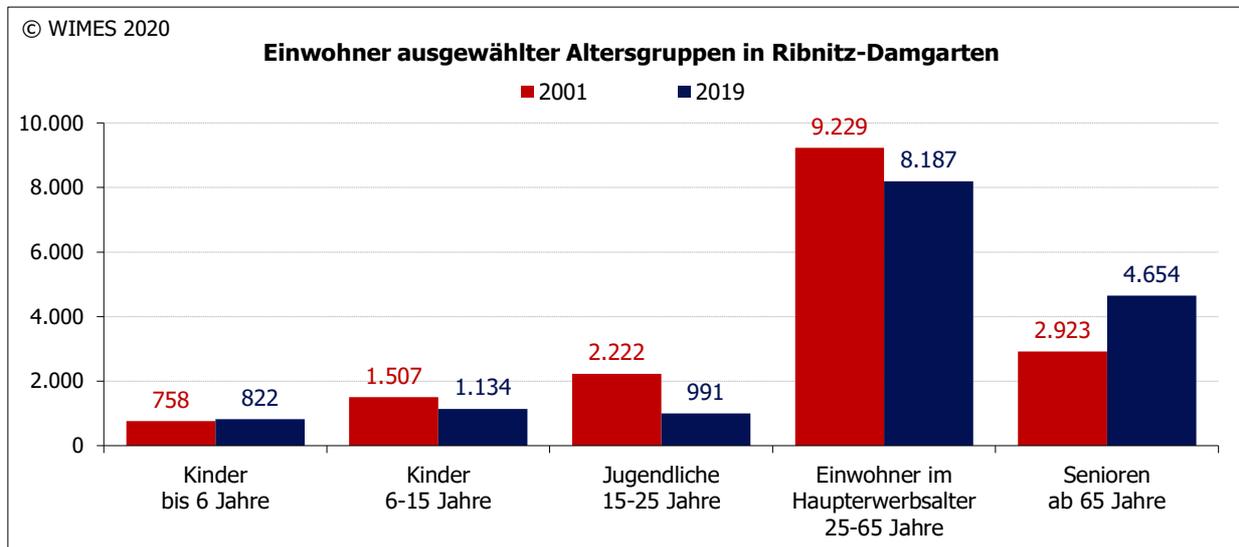
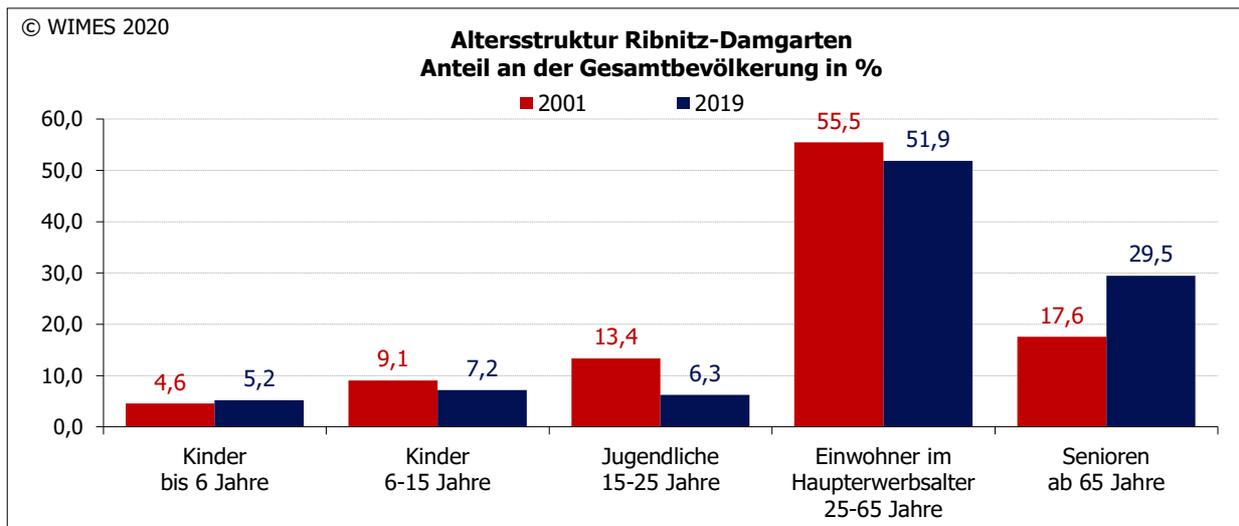
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung der Älteren ab 65 Jahre (absolut und Anteil in %)



Zusammenfassung Altersgruppen

Folgende Abbildungen zeigen, dass im Zeitraum von 2001 bis 2019 die Altersgruppen der Kinder bis sechs Jahre und der Senioren Einwohnerzugewinne erzielen konnten, in den anderen Altersgruppen sind Verluste eingetreten.

Abbildung 10: Altersstruktur 2001 und 2019 (absolut und Anteil in %)



2.1.4 Bevölkerungsprognose 2035

Vorbemerkungen

Zehn Jahre lang hatte die Bevölkerungsprognose der Stadt Ribnitz-Damgarten aus dem Jahr 2006, die mit stadteigenen Daten gerechnet wurden, ihre Gültigkeit. Seit dem Jahr 2014 wich die Realzahl der Bevölkerung zunehmend positiv von der Prognose ab. Im Jahr 2017 betrug die positive Abweichung 5,2 %. Gründe dafür waren positive Wanderungssalden aufgrund von Wohnungsneubau (Baufertigstellungen). Aus diesem Grund erfolgte im Jahr 2018 eine Neuberechnung der Bevölkerungsprognose.

Die Prozesse der Entscheidungsfindung über Ziele und Prioritäten der Stadtentwicklung sowie daran anschließende kommunale Planungsprozesse bedürfen der umfassenden Information über die Struktur der Bevölkerung. So ist für die Ausrichtung der Kommunalpolitik 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. Veränderungen im Altersaufbau und in der räumlichen Verteilung der Bevölkerung können zu Verschiebungen in der sozialen Infrastruktur, wie z.B. im Bedarf an Kindertagesstätten, Schulen, Senioren- und Pflegeheimen, führen.

Annahme

Ein wesentliches Kriterium für die Akzeptanz einer Bevölkerungsprognose ist ihre Güte. Diese ist abhängig von der Qualität der Ausgangsdaten, vom Prognoseverfahren sowie von den Annahmen. Demzufolge sind die Prognoseergebnisse immer vor dem Hintergrund der zugrundeliegenden Annahmen zu sehen. Prognoseannahmen bilden immer die größte Quelle für mögliche Unsicherheiten. Prognosen sind typischerweise „Wenn-dann-Aussagen“.

Das bedeutet, wenn die Entwicklung der Prognoseparameter Fruchtbarkeit, Sterblichkeit und Wanderungen unter Berücksichtigung weiterer Inputdaten (wie z. B. Sozialstruktur der Einwohner, Pendlerverflechtungen, Wohnbaukapazitäten etc.) so verläuft wie angenommen, dann treten die prognostizierten Tendenzen ein.

Für Ribnitz-Damgarten wurde die neue Bevölkerungsprognose wiederum nach dem regional-realistischen Szenario gerechnet. Diesem Szenario sind umfangreiche Auswertungen zu den Wanderungsbewegungen nach Alter, Geschlecht sowie Ziel- und Herkunftsort zugrunde gelegt worden.

Auch Annahmen zur wirtschaftlichen Entwicklung, zur Sozialstruktur der Bevölkerung und zu Wohnbaukapazitäten fanden Eingang in die Prognoseberechnungen. Berücksichtigt wurde zudem auch ein gemäßigter Familiennachzug der Asylberechtigten und deren Auswirkungen auf die künftige Bevölkerungsentwicklung und auf die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur.

Ergebnisse der Bevölkerungsprognose nach dem regional-realistischen Szenario

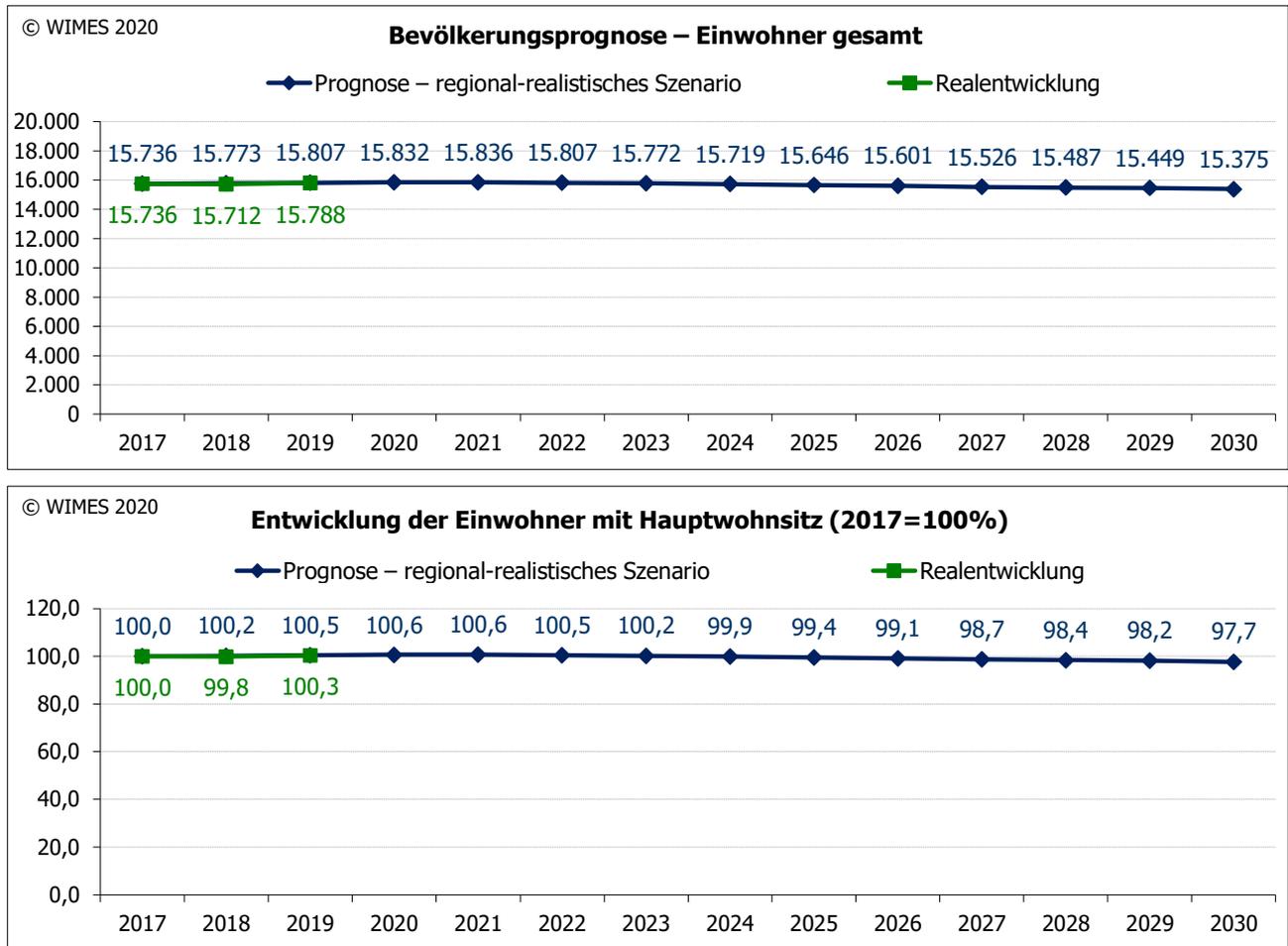
Über den gesamten Prognosezeitraum wurde ein positiver Wanderungssaldo unterstellt, das heißt, die Zahl der Zuzüge ist höher als die Zahl der Fortzüge. Als Zuzugsmotive, insbesondere für die Altersgruppe im Haupterwerbsalter mit deren Kindern, wirken die gute Verkehrsanbindung, die hohen Erwerbsquoten und vor allem ein attraktiver Wohnungsmarkt. Angesichts der zunehmenden quantitativen und qualitativen Nachfrage muss demgemäß das Wohnungsangebot auch in den nächsten Jahren entsprechend wachsen. Nachgefragt werden zeitgemäße moderne Wohnungen mit höherwertiger Ausstattung in Zentrumsnähe oder guter naturräumlicher Lage.

Für die Altersgruppe der Senioren, insbesondere der älteren Senioren ab 80 Jahre wurde im Prognosezeitraum ein stetig steigender Zuzug, insbesondere aus Umlandgemeinden, unterstellt.

Nach dem regional-realistischen Szenario wird bis 2023 von einer relativ stabilen Bevölkerungsentwicklung ausgegangen, danach wird die Einwohnerzahl trotz unterstellter positiver Wanderungssalden aufgrund der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung sinken.

Im Jahr 2019 lag die Realzahl um nur 19 Personen unter dem Prognosewert, die Abweichung zur Prognose betrug -0,1 %. Im Vorjahr lag die negative Abweichung bei 61 Personen (-0,4 %).

Abbildung 11: Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose

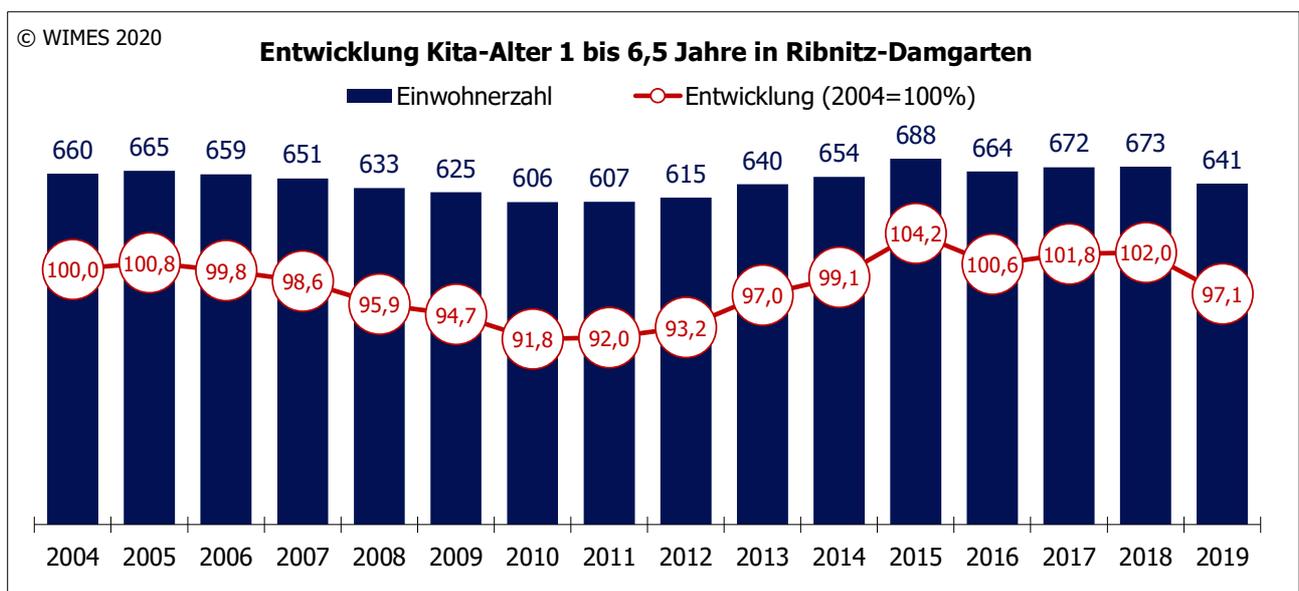


2.2 Infrastrukturelle Ausstattung

2.2.1 Versorgung mit Kindertagesstätten

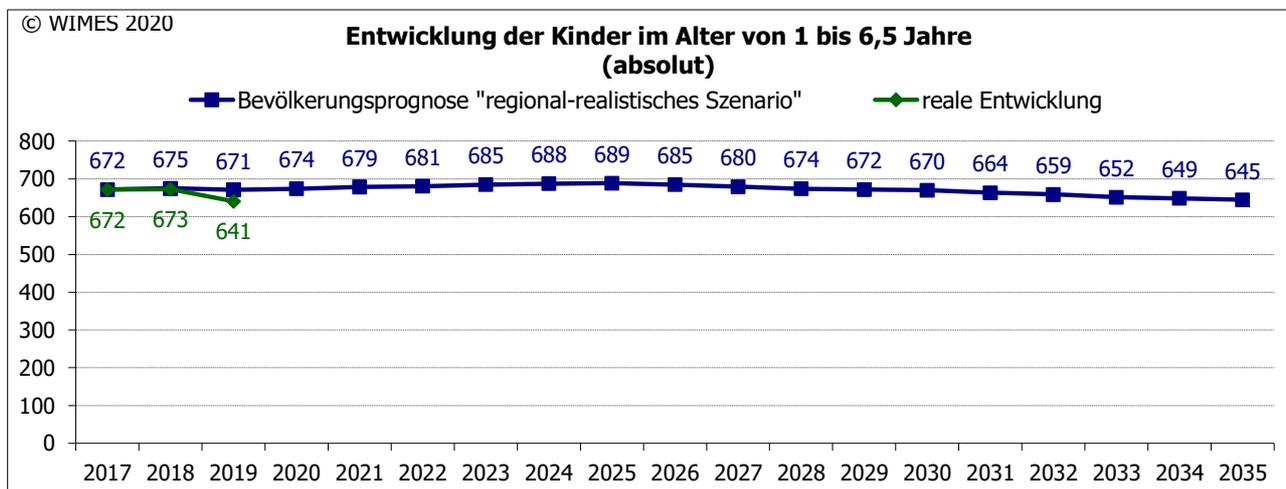
In Ribnitz-Damgarten gibt es sieben Kindertagesstätten mit 683 Kita-Plätzen. Zudem gibt es für die Versorgung der Kinder im Krippenalter ca. 20 Plätze bei Tagesmüttern. Somit liegen die Betreuungskapazität bei 703 Plätzen. Ende 2019 gab es in Ribnitz-Damgarten 641 Kinder im Kita-Alter.

Abbildung 12: Entwicklung der Kleinkinder in Ribnitz-Damgarten



Der Abgleich der Realentwicklung mit der neuen Bevölkerungsprognose zeigt, dass die Realentwicklung im Jahr 2018 lediglich um 3 Kinder vom Prognosewert abwich. Im Jahr 2019 lag der Realwert um 30 Kinder unter der Prognose. Ursächlich dafür ist die niedrige Geburtenzahl im Jahr 2018 und die damit verbundene geringe Zahl an einjährigen Kindern im Jahr 2019. Die Zahl der Geburten lag im Jahr 2018 bei nur 75 Kindern, in den andren Jahren wurden zumeist zwischen 110 und 120 Kinder geboren. Im Jahr 2019 wurden wieder 114 Kinder geboren, so das davon auszugehen ist, dass die der Realwert im kommenden Jahr wieder dem Prognosewert nähert.

Abbildung 13: Prognose und Realentwicklung der Kinder von 1 bis 6,5 Jahre



2.2.2 Schulen

In Ribnitz-Damgarten gibt es sieben allgemeinbildende Schulen:

- zwei Grundschulen
- zwei Regionale Schulen (davon eine mit Grundschule)
- ein Gymnasium
- zwei Förderschulen.

Neben den Allgemeinbildenden Schulen befindet sich in Ribnitz-Damgarten die Beruflichen Schule des Landkreises Nordvorpommern mit den Berufen Hauswirtschaft, Gewerbe, Handel und Gartenbau.

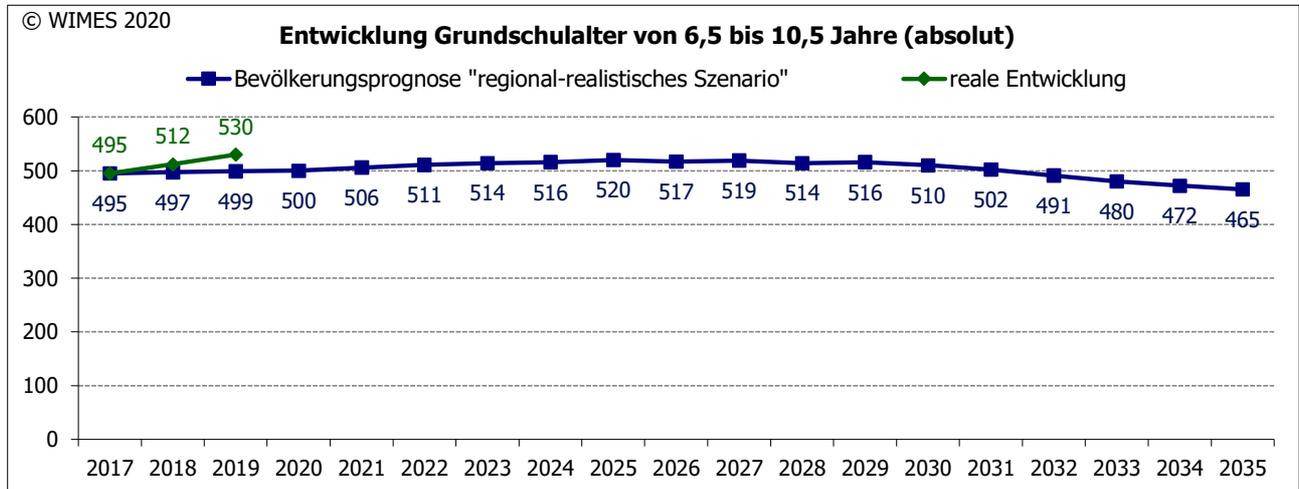
Tabelle 1: Allgemeinbildende Schulen in Ribnitz-Damgarten

Schule	Rechtsstatus	Stadtteil
Grundschule "Theodor Bauermeister"	öffentliche Schule	Ribnitz Mitte
Evangelische Grundschule Ribnitz-Damgarten "Löwenzahn-Schule"	private Schule	Damgarten
Regionale Schule "Rudolf Harbig"	öffentliche Schule	Damgarten
Regionale Schule mit Grundschule "bernsteinSchule" Ribnitz	öffentliche Schule	Ribnitz West/ Ribnitz Mitte*
Gymnasium "Richard Wossidlo"	öffentliche Schule	Damgarten
Förderzentrum "Johann Heinrich Pestalozzi" Schule mit dem Förderschwerpunkt Lernen	öffentliche Schule	Ribnitz West
Rosenhofschule Ribnitz-Damgarten Schule mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung	öffentliche Schule	Ribnitz West
gesamt: 7 Schulen		
*Schule verteilt sich auf drei Standorte: Ribnitz West G.A.-Demmler-Straße (1.-4. Klasse) und Berliner Straße (7.-10. Klasse) sowie Ribnitz Mitte Mühlenberg 4 (5.-6. Klasse)		

Grundschulalter

Der Abgleich der Realentwicklung mit der neuen Bevölkerungsprognose für die Kinder im Grundschulalter zeigt, dass im ersten Prognosejahr die Realzahl der Kinder im Grundschulalter um 15 Kinder über dem Prognosewert lag und 2019 um 28 Kinder. Bis zum Jahr 2025 ist noch von einem leichten Anstieg der Zahl der Kinder im Grundschulalter auszugehen.

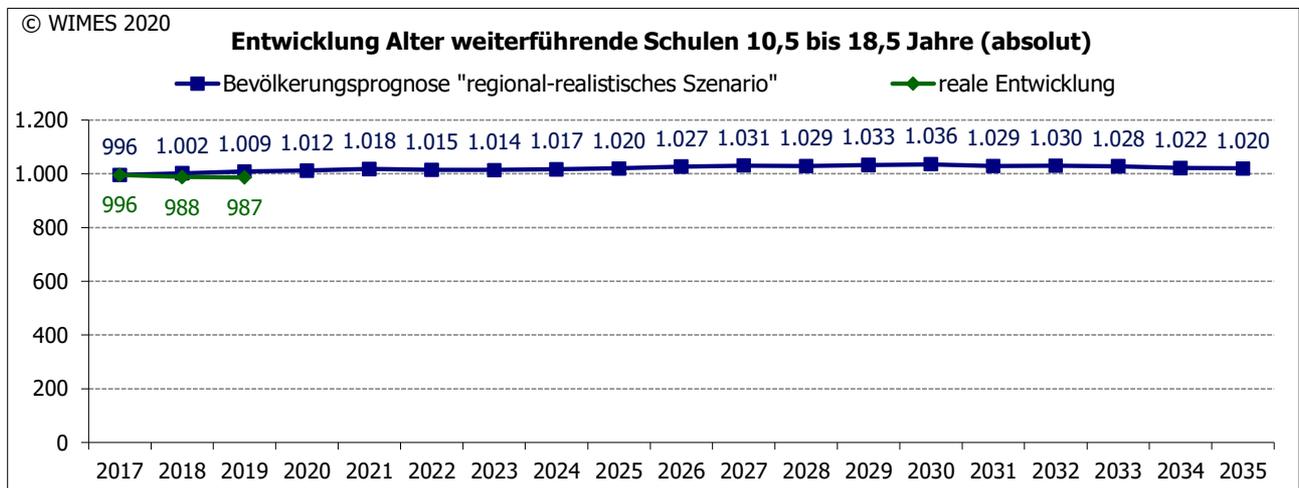
Abbildung 14: Abgleich Realentwicklung und Prognose im Grundschulalter (6,5 bis 10,5 Jahre)



Alter weiterführender Schulen

Im Rahmen der Neuberechnung der Bevölkerungsprognose für Ribnitz-Damgarten wurden die Annahmen für die künftige Entwicklung der Bevölkerung im Alter weiterführenden Schulen an die zwischenzeitlich neuen Entwicklungen angepasst. Die Zahl der Bevölkerung im Alter weiterführender Schulen wird bis 2030 wahrscheinlich noch leicht ansteigen und erst danach geringfügig sinken. Am Ende des Prognosezeitraumes dürfte die Zahl aber noch über dem Wert des Ausgangsjahres liegen.

Abbildung 15: Prognose und Realentwicklung Alter weiterführende Schulen 10,5-18,5 Jahre



2.2.3 Bevölkerung im Seniorenalter und Pflege- /Betreuungsbedarf

Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist im Bereich der Seniorenpflege und -betreuung sehr gut ausgestattet.

In der Stadt gibt es vier Alten- bzw. Pflegeheime. Im Stadtteil Ribnitz Ost befindet sich das Pflegeheim „Haus am Bodden“, das durch die AWO betrieben wird und eine Kapazität von 100 Einzel- und 10 Doppelzimmern hat (insgesamt 120 Plätze).

Die anderen drei Einrichtungen befinden sich in Trägerschaft der Bodden-Kliniken Ribnitz-Damgarten GmbH. Das Pflegeheim Ribnitz hat seinen Standort in Ribnitz West und bietet 80 Heimplätze in 38 Einzel- sowie 21 Zweibettzimmern. Ein weiteres Pflegeheim der Bodden-Kliniken liegt im Ortsteil Freudenberg. In 40 Einzel- und 10 Doppelzimmern, welche auf zwei Wohnbereiche verteilt sind, stehen insgesamt 60 Heimplätze zur Verfügung. Die Seniorenresidenz „Im Park“ in Damgarten verfügt über 43 Plätze.

In Ribnitz Mitte gibt es eine Einrichtung mit zwei Wohngruppen für Demenzkranke mit insgesamt 16 Plätzen. Zudem gibt es in Ribnitz-Damgarten zwei Einrichtungen des Betreuten Wohnens des „Trägerwerk Soziale Dienste in Mecklenburg-Vorpommern e.V.“.

Das Betreute Wohnen „Am Mühlberg“ bietet im Stadtteil Ribnitz Mitte 58 WE mit jeweils zwei oder drei Zimmern. Das Betreute Wohnen „An der Bahnbrücke“ in Ribnitz Ost verfügt über 31 WE mit jeweils ein oder zwei Zimmern. Die Wohnungen an beiden Standorten verfügen über ein Bad, eine Küche, einen Vorflur und je nach Standort auch einen kleinen Balkon bzw. eine Terrasse.

Der ehemalige Lidl-Markt im Mittelweg 31 in Ribnitz Ost wurde zu 16 Wohnungen für Senioren umgebaut, die ab November 2016 bezugsfähig waren. Es entstanden Ein- und Zweiraum-Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 25 und 60 Quadratmetern mit Terrasse und jede Wohnung hat eine eigene Küche. Zudem gibt es einen Gemeinschaftsraum mit einer großen Küche, wo Veranstaltungen und gemeinsame Aktivitäten der Bewohner durchgeführt werden können. Mieter, die gepflegt werden müssten, werden vom Aktiv-Pflegeservice versorgt.



Ehem. Lidl-Markt, der seit 2014 leer stand



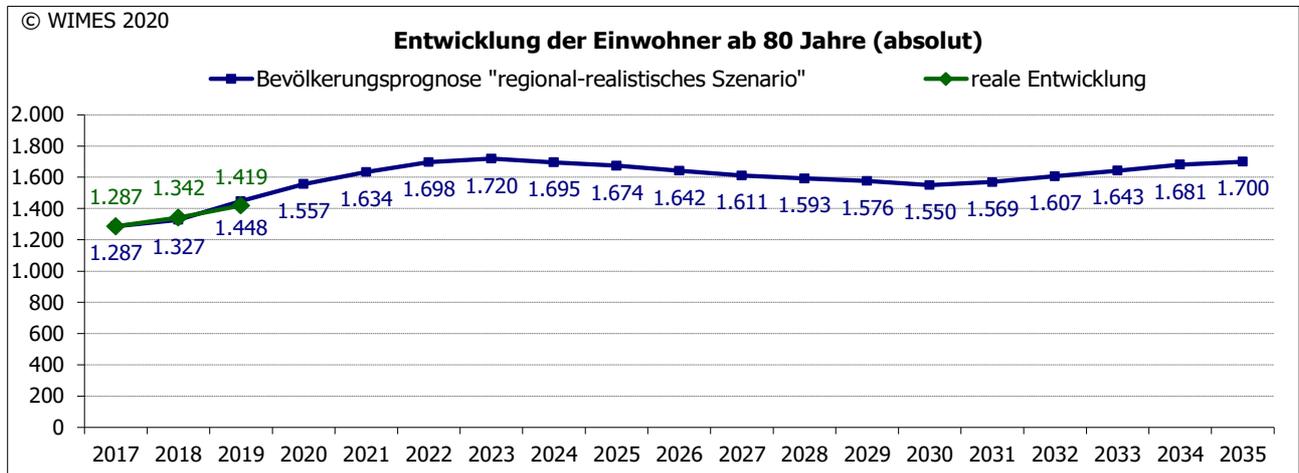
Nach dem Umbau (kurz vor Fertigstellung)

Tabelle 2: Übersicht der vorhandenen Alteneinrichtungen mit Pflege und Betreuung

	Kapazität	Stadtteil
Altenpflegeheim:	Plätze	
Pflegeheim "Haus am Bodden"	120	Ribnitz Ost
Pflegeheim Ribnitz	80	Ribnitz West
Seniorenresidenz „Im Park“	43	Damgarten
Pflegeheim Freudenberg	60	Ortsteil Freudenberg
Senioren-Wohngruppe:	Plätze	
Rostocker Straße 1	16 (für Demenzkranke)	Ribnitz Mitte
Betreutes Wohnen:	Wohnungen	
Am Mühlberg	58	Ribnitz Mitte
An der Bahnbrücke	31	Ribnitz Ost
Mittelweg 31	16	Ribnitz Ost
Luise-Algenstaedt-Straße	8	Ribnitz Süd

Die neue Bevölkerungsprognose geht von einem Anstieg der älteren Senioren auf ca. 1.720 Personen bis 2023 aus. Das Risiko der Pflegebedürftigkeit erhöht sich mit steigendem Alter. Bei Personen bis 60 Jahren liegt die Wahrscheinlichkeit pflegebedürftig zu werden bei unter 1 %, bei Personen ab 80 Jahre sind es fast 30 %. Damit wird für die Altersgruppe ab 80 Jahre rund 30 % altersgerechter Wohnraum mit Pflege- und Betreuungsangeboten benötigt. Sollte die Realentwicklung den Werten der neuen Bevölkerungsprognose entsprechen, ergibt sich ein Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum mit Pflege und Betreuung für rund 520 Personen (30 % von 1.720 Personen im Jahr 2023).

Abbildung 16: Realentwicklung und Prognose - Einwohner ab 80 Jahre



Derzeit gibt es in Ribnitz-Damgarten insgesamt rund 320 Plätze in Pflegeeinrichtungen und 105 altersgerechte Wohnungen mit Betreuung. Zudem gibt es in Ribnitz Süd seit 2018 in der Luise-Algenstaedt-Straße 3 zwei ambulant betreute Wohngruppen (8 Zimmer) und 15 Tagespflegeplätze.

Neben den Angeboten mit Betreuung und Pflege führt die zunehmende Alterung der Gesellschaft auch zu einer steigenden Nachfrage nach barrierefreien Wohnformen. In Ribnitz-Damgarten gibt es 338 altersgerechte/barrierefreie Wohnungen. Zum Großteil besteht die Möglichkeit je nach Bedarf Serviceleistungen freier bzw. privater Träger in Anspruch zu nehmen.

Im Jahr 2016 begann der Umbau des denkmalgeschützten Gebäudes der alten Schule (ehem. Hauptmannschule) in der Alten Klosterstraße 16 zu altersgerechten barrierefreien Wohnungen. Entstanden sind Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen, die 50 bis 100 Quadratmeter groß sind. Zudem gibt es in dem barrierefreien Gebäude einen Fahrstuhl, auch die Bäder seien zum Beispiel mit Rollatoren begehbar. Das Haus ist so konzipiert, dass ein altersgerechtes Wohnen möglich ist, aber es können auch jüngere Menschen einziehen. Auch die Diakonie befindet sich in dem Gebäude, so dass die Mieter individuelle Serviceleistungen in Anspruch nehmen können.



Im Jahr 2018 erfolgte der Umbau des alten Betriebsgebäudes der ehemaligen Lederwarenfabrik in Damgarten zu altersgerechten Wohnungen. Es entstanden 14 Wohnungen mit Größen zwischen 60 und 100 Quadratmeter und Schallschutzfenstern. Mit dem Umbau der ehemaligen Lederwarenfabrik wurde auch ein städtebaulicher Missstand beseitigt.

Im Zusammenhang mit den Bebauung in Ribnitz Süd in der Luise-Algenstaedt-Straße wurde eine individuelle Eigentumswohnanlage mit 4 Gebäuden und 29 Wohneinheiten errichtet. Die Gebäude haben überdachte rollstuhlgerechte Hauseingänge und Fahrstühle. Eine durchgehende Barrierefreiheit im Innen- und Außenbereich wird garantiert. PKW-Stellplätze sind inklusive.

Im Jahr 2019 erfolgte durch einen privaten Eigentümer der Umbau des leerstehenden Gebäudes des ehemaligen Jobcenters des Landkreises Vorpommer-Rügen im Musikantenweg zu einer altersgerechten Wohnanlage mit 30 Wohneinheiten.

In den meisten Fällen werden die altersgerechten/barrierefreien WE für Ältere vorgehalten, aber auch an andere Mieter vergeben. Denn letztendlich bieten diese Wohnungen allen Bevölkerungsgruppen einen höheren Wohnkomfort, da Menschen in verschiedensten Lebenssituationen und Lebensphasen diese uneingeschränkt nutzen können. Denn Einschränkungen in der Mobilität ergeben sich auch in anderen Lebensphasen, beispielsweise bei Familien mit Kleinkindern (kinderwagenfreundlich) oder bei Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen.

Zudem erfüllen barrierefreie Wohnungen auch moderne Standards, die von vielen Wohnungsnachfragenden gefordert werden, wie beispielsweise bodengleiche Duschen, keine Türschwellen, Fahrstühle etc. So erfolgt auch in der Regel bei Neubauvorhaben eine barrierefreie/-arme Gestaltung des Wohnraumes.

Im Bestand der Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten GmbH sind bisher sechs Objekte mit einem Fahrstuhl ausgestattet, diesen sind 239 Wohnungen angeschlossen. Im Bestand der WG Am Bodden eG sind bisher drei Objekte mit einem Fahrstuhl für 88 WE ausgestattet.

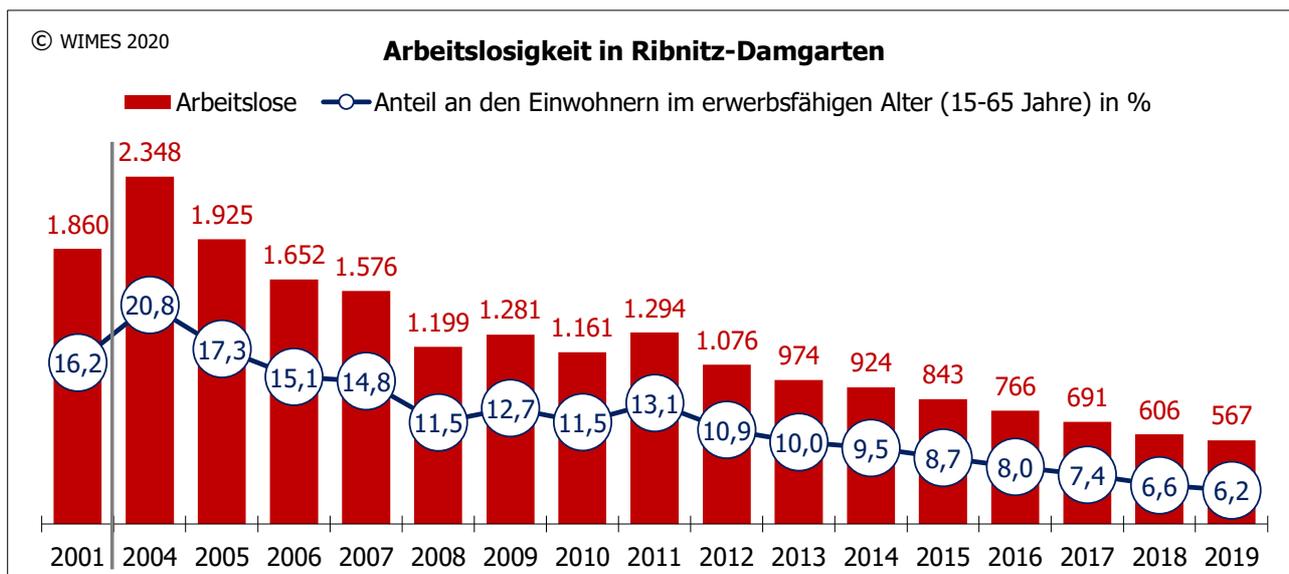
2.3 Wirtschaft und Beschäftigung

2.3.1 Arbeitslosigkeit

Im Dezember 2019 waren nur noch 567 Personen in Ribnitz-Damgarten arbeitslos, das entspricht einem Anteil von 6,2 %, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. 66,6 % der Arbeitslosen bezogen Leistungen nach den Regelungen des SGB II (Hartz IV).

Die Zahl der Arbeitslosen hat sich im Betrachtungszeitraum deutlich reduziert. Dies ist zum einen vor dem Hintergrund der Arbeitsmarktreform zum 01.01.2005 zu sehen und zum anderen ist die Zahl der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter gesunken.

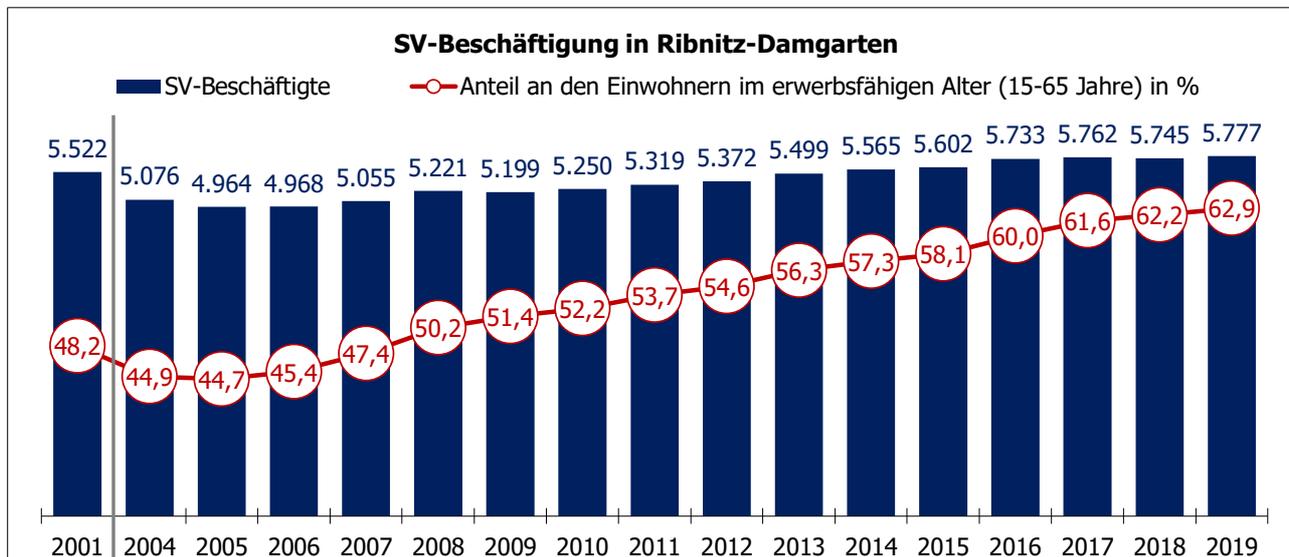
Abbildung 17: Arbeitslose absolut und deren Anteil an den 15- bis 65-Jährigen



2.3.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort

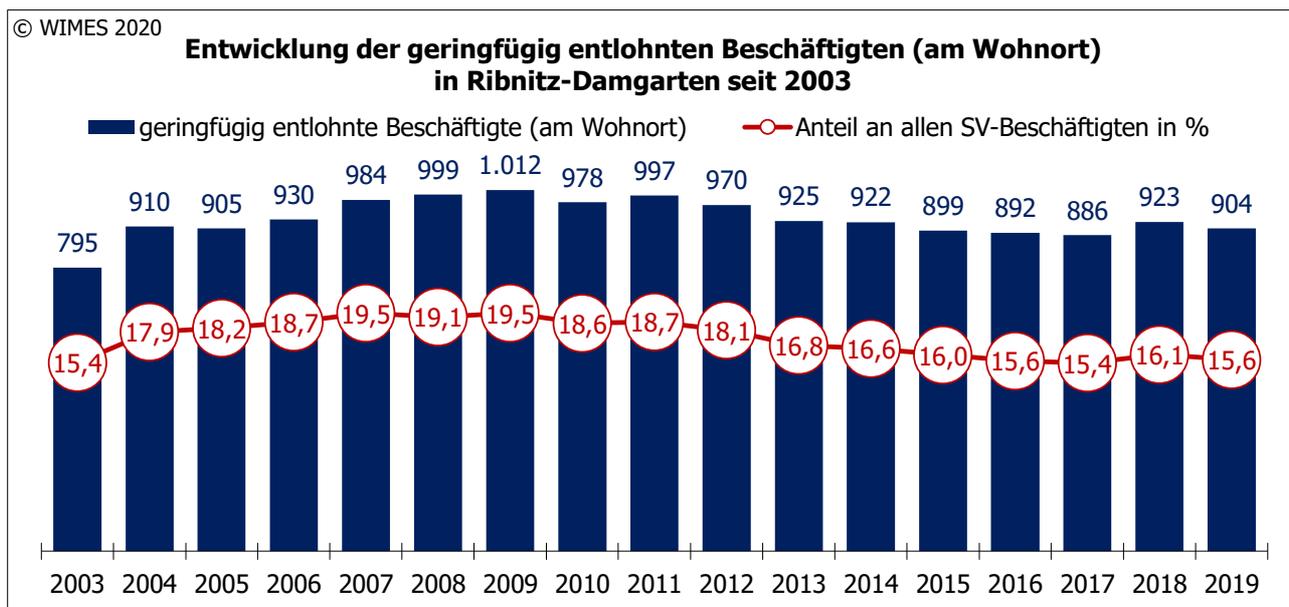
SV-Beschäftigte mit Wohnort sind die Personen, die in der Stadt wohnen, unabhängig vom Arbeitsort (dieser kann in der Stadt sein oder außerhalb der Stadt). Im Zeitraum von 2001 bis 2005 sank die Zahl der SV-Beschäftigten merklich ab, in den Folgejahren nahm die Zahl wieder zu. Im Jahr 2019 gab es in Ribnitz-Damgarten 5.777 SV-Beschäftigte. Das entspricht einer SV-Beschäftigtenquote von 62,9 %, gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15- bis 65 Jahren.

Abbildung 18: SV-Beschäftigte und deren Anteil an den 15- bis 65-Jährigen in Ribnitz-Damgarten



Zu beachten ist, dass die Statistik der Bundesagentur für Arbeit am 28. August 2014 eine Revision der Beschäftigungsstatistik durchgeführt hat. Dabei wurde auch die Abgrenzung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung überprüft und um neue Personengruppen erweitert. Diese neu hinzugekommenen Personengruppen, müssen zur Sicherung des Lebensunterhalts aber größten Teils soziale Leistungen beziehen. Vor der Revision lag die Zahl der SV-Beschäftigten (am Wohnort) im Jahr 2013 in Ribnitz-Damgarten bei 5.369 Personen. Im Ergebnis der Revision lag die Zahl der SV-Beschäftigten im Jahr 2013 bei 5.499 Personen und fiel damit um 130 Personen höher aus.

Abbildung 19: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort) seit 2003



Im Jahr 2019 gab es in Ribnitz-Damgarten 904 geringfügig entlohnte Beschäftigte. Eine geringfügig entlohnte Beschäftigung (GeB) liegt dann vor, wenn das das regelmäßige monatliche Arbeitsentgelt 450 € nicht übersteigt (von April 2003 bis Dezember 2012 lag die Obergrenze bei 400 €).

Der Umfang der wöchentlichen Arbeitszeit ist dabei unerheblich (bis März 2003 war die wöchentliche Stundenzahl der Beschäftigung gesetzlich auf weniger als 15 Stunden begrenzt). Gemessen an allen SV-Beschäftigten lag der Anteil der geringfügig entlohnten Beschäftigten bei 15,6 %. Die Zahl der 904 geringfügig entlohnten Beschäftigten in Ribnitz-Damgarten im Jahr 2018 setzt sich zusammen aus 667 ausschließlich geringfügig Beschäftigten (73,8 %), d. h. als Hauptbeschäftigung und 237 geringfügig Beschäftigte im Nebenjob (26,2 %).

2.3.3 Erwerbstätige insgesamt

Im Jahr 2019 lag die Zahl der Erwerbstätigen in Ribnitz-Damgarten insgesamt bei 7.695 Personen. Die Zahl der Erwerbstätigen setzt sich zusammen aus den SV-Beschäftigten am Wohnort und den Selbstständigen, freiberuflich Tätigen, Beamten etc. Von allen Erwerbstätigen waren im Jahr 2019 insgesamt 5.777 Personen SV-Beschäftigte und 1.918 Personen waren Selbständige, Freiberufler, Beamte etc.

Wird die Zahl der Erwerbstätigen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren gemessen, ergibt sich die **Erwerbstätigenquote**. Diese lag im Jahr 2019 in Ribnitz-Damgarten bei **81,9 %**. Die Erwerbstätigenquote setzt sich zusammen aus der SV-Beschäftigtenquote von 62,2 % und der Quote der Selbständigen, Freiberufler etc. von 19,7 %.

Weitere 6,6 % der 15- bis 65-jährigen Einwohner in Ribnitz-Damgarten waren im Jahr 2019 arbeitslos. Die verbleibenden 10,0 % der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren waren Studenten, Schüler, Hausfrauen, Vorruehständler etc.

Tabelle 3: Status der Einwohner im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

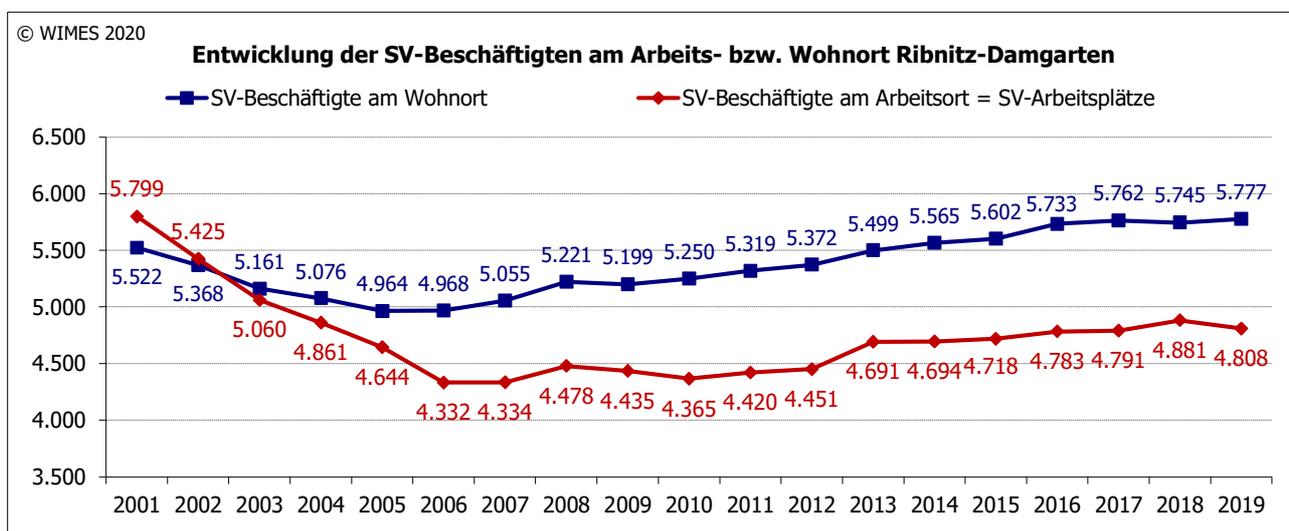
2019	absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen in %
Einwohner im erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre	9.178	100,0
davon: SV-Beschäftigte (Wohnort)	5.777	62,2
Selbstständige, Beamte etc.	1.918	19,7
Arbeitslose	567	6,6
Studenten, Auszubildende, Schüler etc.*	916	10,0

*Schul-/Ausbildungsabbrecher, Hausfrauen, Vorruehständler, Arbeitslose über 58 Jahre, die länger als ein Jahr arbeitslos sind und ohne Aussicht auf Aufnahme einer Beschäftigung

2.3.4 SV-Arbeitsplätze und Pendler

Die Zahl der SV-Beschäftigten am Arbeitsort entspricht der Zahl der SV-Arbeitsplätze in Ribnitz-Damgarten (Wohnort der Arbeitnehmer ist unbestimmt). Diese Arbeitsplätze können mit SV-Beschäftigten, die in Ribnitz-Damgarten wohnen, besetzt sein oder mit SV-Beschäftigten, die von außerhalb kommen. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Zahl der SV-Arbeitsplätze um 73 Arbeitsplätze verringert.

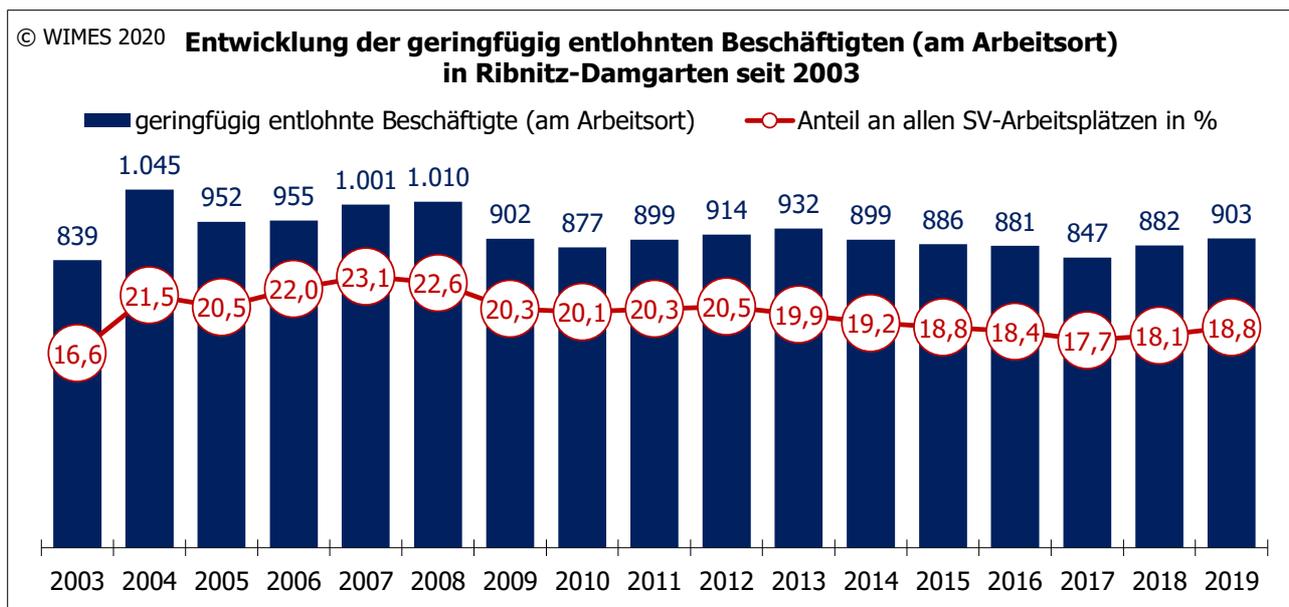
Abbildung 20: SV-Beschäftigte mit Wohn- und Arbeitsort in Ribnitz-Damgarten



Im Jahr 2001 gab es in Ribnitz-Damgarten 5.799 SV-Arbeitsplätze. Im Zeitraum von 2001 bis 2006 sank die Zahl der SV-Beschäftigten stetig ab auf 4.332 SV-Arbeitsplätze. Dies ist ein Verlust um 25,3 % (-1.467 SV-Arbeitsplätze)! In den Folgejahren verlief die Entwicklung leicht schwankend, im Jahr 2019 gab es 4.808 SV-Arbeitsplätze. Lag die Zahl der SV-Arbeitsplätze in den Jahren 2001 und 2002 noch über der der SV-Beschäftigten am Wohnort, so lag sie ab 2003 stets darunter.

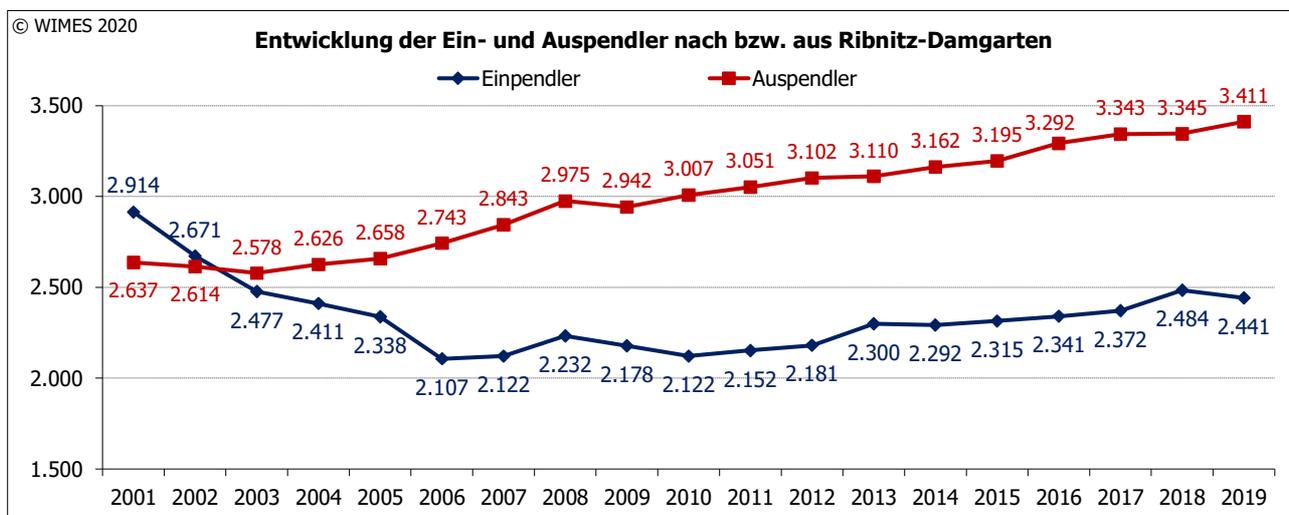
Von den insgesamt 4.808 SV-Arbeitsplätzen in Ribnitz-Damgarten waren 903 mit geringfügig entlohnten Beschäftigten besetzt, das waren 18,8 % aller SV-Arbeitsplätze. Die Zahl der 882 geringfügig entlohnten Beschäftigten (am Arbeitsort) setzt sich zusammen aus 677 ausschließlich geringfügig Beschäftigte (75,0 %) und 226 geringfügig Beschäftigten im Nebenjob (25,0 %).

Abbildung 21: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort) seit 2003¹



Im Hinblick auf die sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen ist neben ihrer absoluten Zahl auch das Pendlerverhalten sehr wichtig. SV-Beschäftigte mit Arbeitsort in Ribnitz-Damgarten, die außerhalb wohnen, sind Einpendler. SV-Beschäftigte mit Wohnort Ribnitz-Damgarten, die außerhalb ihres Wohnortes arbeiten, sind Auspendler. Unter Pendlern versteht man somit SV-Beschäftigte, deren Arbeitsort nicht die Gemeinde ihres Hauptwohnsitzes ist. Nur, wenn Wohnort und Arbeitsort gleich sind, spricht man nicht von Pendlern.

Abbildung 22: Ein- und Auspendler der Stadt Ribnitz-Damgarten



¹ Für die Jahre 2001 und 2002 liegen keine Angaben zur Zahl geringfügig entlohnter Beschäftigter vor.

Beachte: Bei der Auswertung der Pendlerdaten handelt es sich nur um sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, das heißt zu dieser Pendlergröße sind noch ca. 20 % Nicht-SV-Beschäftigte (Selbständige, Beamte, etc.) hinzuzuzählen, die ebenfalls ein- bzw. auspendeln.

Ergaben sich in den Jahren 2001 und 2002 noch Einpendlerüberschüsse, so sind seit dem Jahr 2003 Auspendlerüberschüsse für Ribnitz-Damgarten kennzeichnend. Im Jahr 2019 ergab sich ein Auspendlerüberschuss von -970 Personen. Dadurch, dass die Zahl der SV-Beschäftigten mit Wohnort in Ribnitz-Damgarten stetig ansteigt, aber die Zahl der SV-Arbeitsplätze sinkt, müssen demzufolge mehr Personen zum Arbeiten auspendeln.

Der Pendlersaldo gibt darüber Aufschluss, ob mehr Arbeitskräfte/SV-Beschäftigte von ihrem Wohnort zum Arbeiten in eine Gemeinde kommen oder mehr in der Gemeinde wohnende SV-Beschäftigte diese regelmäßig verlassen, da sich ihr Arbeitsplatz außerhalb der Gemeinde befindet.

Tabelle 4: SV-Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort Ribnitz-Damgarten sowie Pendlersaldo

	SV-Beschäftigte am Arbeitsort = SV-Arbeitsplätze	SV-Beschäftigte am Wohnort	Einpendler	Auspender	Pendlersaldo
2001	5.799	5.522	2.914	2.637	277
2002	5.425	5.368	2.671	2.614	57
2003	5.060	5.161	2.477	2.578	-101
2004	4.861	5.076	2.411	2.626	-215
2005	4.644	4.964	2.338	2.658	-320
2006	4.332	4.968	2.107	2.743	-636
2007	4.334	5.055	2.122	2.843	-721
2008	4.478	5.221	2.232	2.975	-743
2009	4.435	5.199	2.178	2.942	-764
2010	4.365	5.250	2.122	3.007	-885
2011	4.420	5.319	2.152	3.051	-899
2012	4.451	5.372	2.181	3.102	-921
2013	4.691	5.499	2.300	3.110	-810
2014	4.694	5.565	2.292	3.162	-870
2015	4.718	5.602	2.315	3.195	-880
2016	4.783	5.733	2.341	3.292	-951
2017	4.791	5.762	2.372	3.343	-971
2018	4.881	5.745	2.484	3.345	-861
2019	4.808	5.777	2.441	3.411	-970
Entwicklung	-991	255	-473	774	-1.247

Von den insgesamt 5.777 SV-Beschäftigten mit Wohnort Ribnitz-Damgarten im Jahr 2019 arbeiteten nur 41,0 % auch dort (2.366 Personen), schlussfolgernd pendelten 3.411 Personen zum Arbeiten aus. Diesen standen 2.484 Einpendler gegenüber. Daraus resultiert der deutlich negative Pendlersaldo von 970 Personen.

Tabelle 5: SV-Beschäftigte und Pendler im Jahr 2019

In Ribnitz-Damgarten wohnhafte SV-Beschäftigte	5.777
SV-Arbeitsplätze in Ribnitz-Damgarten	4.808
Einpendelnde SV-Beschäftigte	2.441
Auspandelnde SV-Beschäftigte	3.411
Pendlersaldo	-970
In Ribnitz-Damgarten wohnhafte und arbeitende SV-Beschäftigte	2.366

Von den 2.441 Einpendlern nach Ribnitz-Damgarten im Jahr 2019 stammte der überwiegende Teil (69,4 %) aus dem Landkreis Vorpommern-Rügen. Weitere 13,4 % bzw. 11,2 % der Einpendler hatten ihren Wohnort im Landkreis Rostock bzw. der Hansestadt Rostock. Bei den 3.411 Auspendlern hatten 42,7 % als Zielort den Landkreis Vorpommern-Rügen. 23,9 % der SV-Beschäftigten mit Wohnort Ribnitz-Damgarten pendelten in die Hansestadt Rostock und 17,8 % in den Landkreis Rostock.

Tabelle 6: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2019

	Einpender		Auspender		Pendler-saldo	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %		
Mecklenburg-Vorpommern	Landkreis Vorpommern-Rügen	1.693	69,4	1.455	42,7	238
	Landkreis Rostock	326	13,4	607	17,8	-281
	Hansestadt Rostock	273	11,2	815	23,9	-542
	Landkreis Vorpommern-Greifswald	27	1,1	51	1,5	-24
	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	13	0,5	21	0,6	-8
	Landkreis Nordwestmecklenburg	10	0,4	23	0,7	-13
	Landkreis Ludwigslust-Parchim	3	0,1	7	0,2	-4
	Landeshauptstadt Schwerin	5	0,2	25	0,7	-20
außerhalb M-V	91	3,7	407	11,9	-316	
Gesamt	2.441	100,0	3.411	100,0	-970	

Abbildung 23: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet

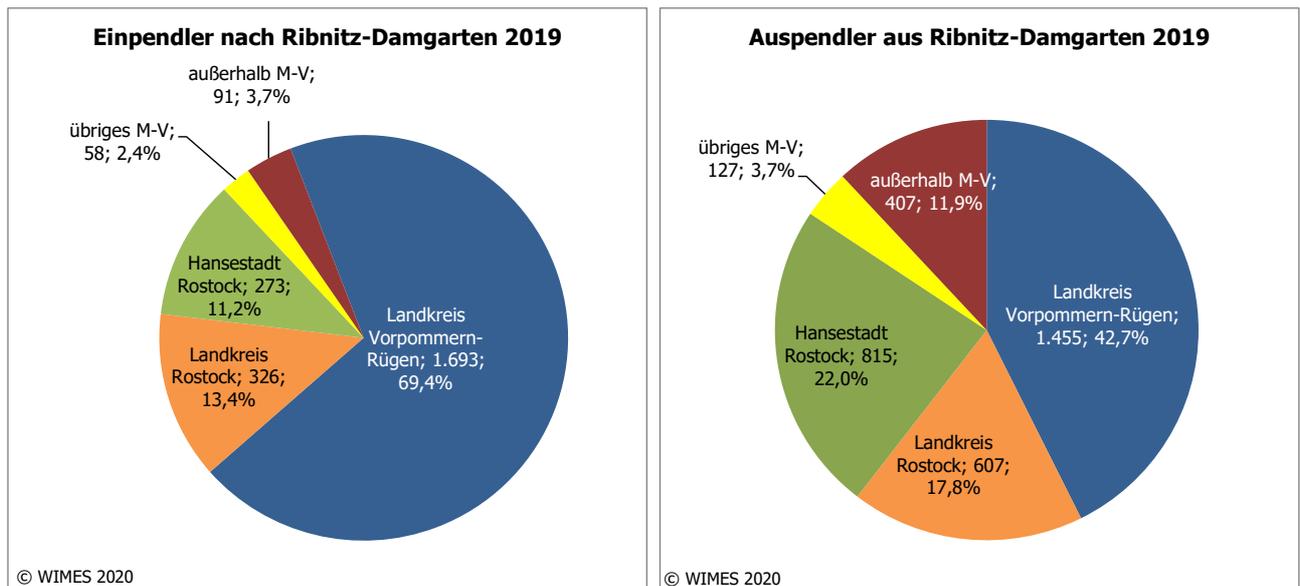
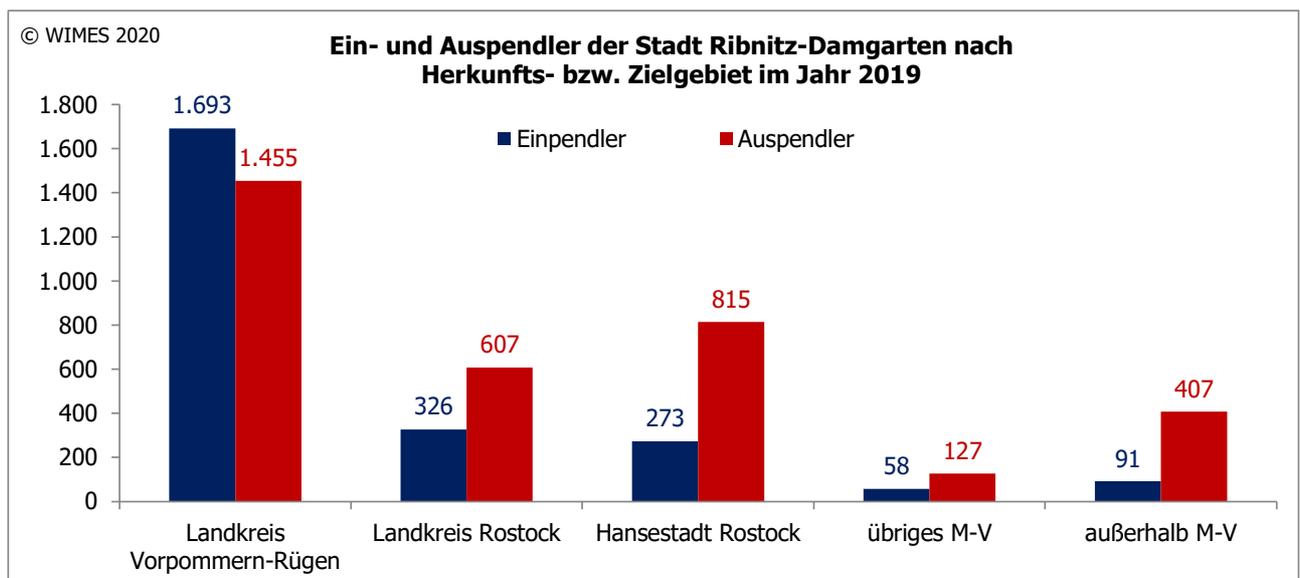


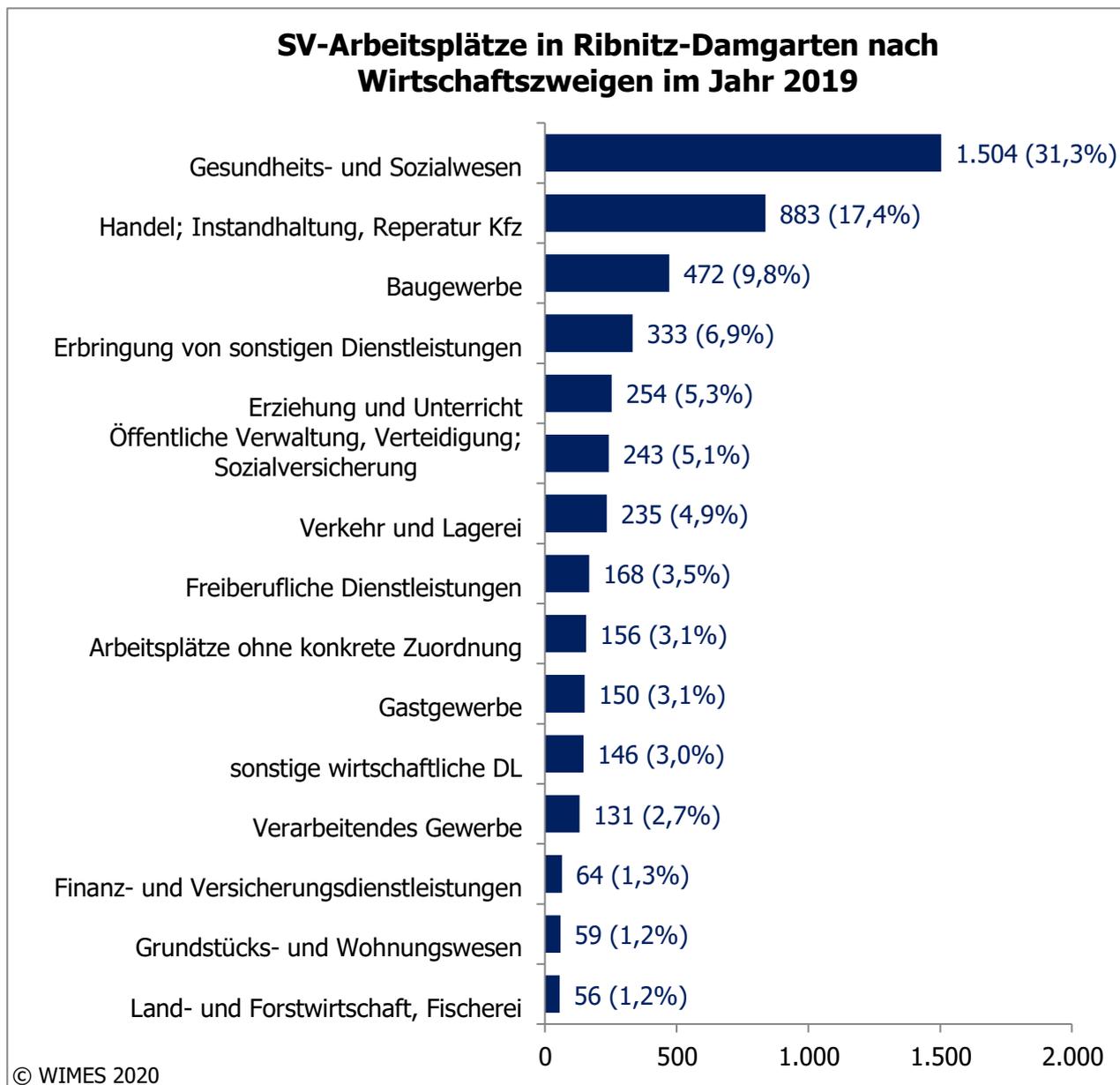
Abbildung 24: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Vergleich



Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen

Die meisten SV-Arbeitsplätze entfielen mit 31,3 % auf den Wirtschaftszweig „Gesundheits- und Sozialwesen“, das waren 1.504 Arbeitsplätze im Jahr 2019. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Zahl der SV-Arbeitsplätze in diesem Wirtschaftszweig um 92 Arbeitsplätze erhöht.

Abbildung 25: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen



2.3.5 Kaufkraftentwicklung²

Kaufkraft

Definition: Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Einkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, aber inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region.

Bei der Ermittlung der Kaufkraftkennziffern werden dementsprechend die Komponenten Nettoeinkommen aus den amtlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistiken, sonstige Erwerbseinkommen, Renten und Pensionen, Arbeitslosengeld und Arbeitslosengeld II, Kindergeld, Sozialhilfe, BAföG (ohne Darlehen) und Wohngeld berücksichtigt.

² Kaufkraftdaten: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg. Bezogen von BBE Handelsberatung GmbH München.

Die Kaufkraftwerte für Deutschland insgesamt wurden auf Basis des Frühjahrsgutachtens 2018 der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose ermittelt. Als bisher einziges Institut erstellte MB-Research zusätzlich eine Aktualisierung der Vorjahreswerte. Die ausgewiesenen Zeitreihen und Wachstumsraten beziehen sich auf diese aktualisierten Werte.

Da zwischen verfügbarem Einkommen und Konsumausgaben ein enges Beziehungsgeflecht besteht, kommt den sogenannten Kaufkraftkennziffern eine wichtige Funktion bei der Bewertung regionaler Teilmärkte hinsichtlich der verfügbaren Einkommen der Bevölkerung/ der privaten Haushalte zu.

Hinweis: Die Kaufkraftdaten wurden vom Büro Wimes kostenpflichtig von der BBE Handelsberatung GmbH München erworben. Zwischen dem Büro Wimes und BBE wurde ein Lizenzvertrag für „BBE!CIMA!MB-Research Regionalmarktdaten“ abgeschlossen. Darin ist geregelt, dass das Nutzungsrecht der Verwendung des lizenzierten Produktes nur für eigene persönliche oder wirtschaftliche Zwecke gewährt wird. Eine Veröffentlichung der Daten oder Weitergabe an Dritte erfordert die vorherige Zustimmung von MB-Research und/oder BBE Handelsberatung (BBE). Unabhängig davon darf Wimes Regionalmarktdaten in wesentlich aggregierter Form oder für einzelne Gebiete weitergegeben, wobei der Copyright-Hinweis auf BBE!CIMA!MB-Research zu erfolgen hat.

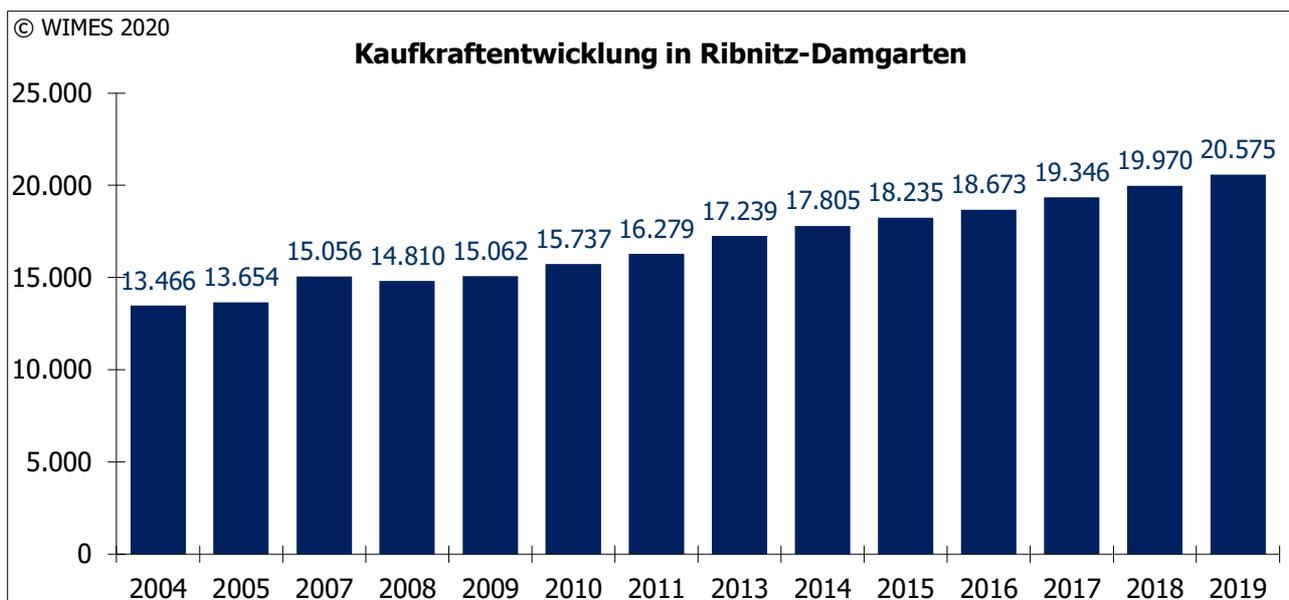
Im Jahr 2019 lag die durchschnittliche Kaufkraft mit 20.575 € je Einwohner in Ribnitz-Damgarten über den Werten der Städte Barth, Marlow und Stralsund sowie auch über dem Durchschnitt des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Tabelle 7: Entwicklung der Kaufkraft

	2004	2005	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Entwicklung 2014-2019
Ribnitz-Damgarten	13.466	13.654	15.056	14.810	15.062	15.737	16.279	17.239	17.805	18.235	18.673	19.346	19.970	20.575	2.770
Dierhagen	13.556	13.746	15.157	15.208	15.456	16.791	17.447	20.233	20.868	21.543	21.646	22.496	22.941	23.837	2.969
Barth	11.038	11.193	12.342	13.615	13.847	14.145	14.529	14.911	15.241	15.656	15.858	16.289	16.750	17.277	2.036
Graal Mütitz	16.088	16.417	17.517	17.459	17.548	17.373	17.811	20.210	20.858	21.490	21.983	22.528	23.003	23.704	2.846
Marlow	12.823	13.002	14.337	14.186	14.427	16.257	16.737	17.542	19.957	18.339	18.708	19.331	2.056	20.554	597
Hansestadt Rostock	14.343	14.547	15.227	15.793	15.866	16.686	17.019	17.826	18.244	18.714	19.085	19.723	20.380	21.058	2.814
Hansestadt Stralsund	13.495	13.664	14.810	15.445	15.569	16.055	16.348	16.830	17.020	17.386	17.801	18.340	18.967	19.725	2.705
M-V	13.089	13.402	14.458	15.131	15.340	16.032	16.487	17.289	17.731	18.172	18.544	19.175	19.773	20.409	2.678
Deutschland	17.252	17.438	18.528	19.112	19.136	19.509	20.154	20.736	21.188	21.616	21.998	22.658	23.331	24.000	2.812

Datenquelle: © 2020 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

Abbildung 26: Entwicklung der Kaufkraft



Datenquelle: © 2020 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

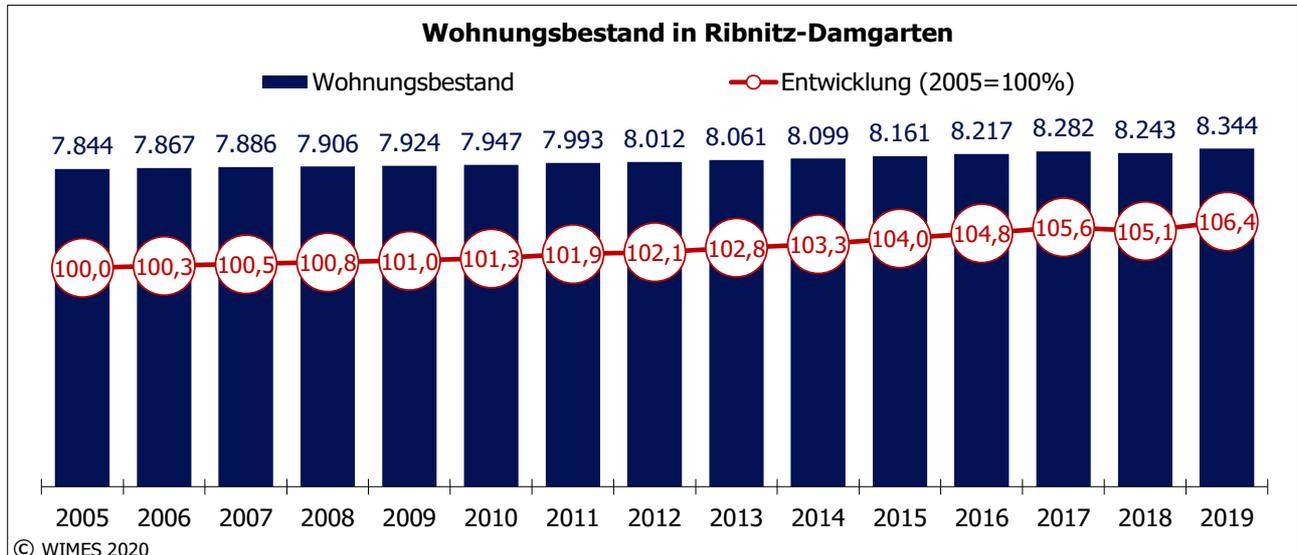
2.4 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

2.4.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes und Wohnungsleerstandes

Wohnungsbestandsentwicklung

Im Zusammenhang mit der 1. ISEK-Fortschreibung im Jahr 2005 erfolgte eine Bestandsaufnahme aller Gebäude nach der Art der Nutzung, den Bauzuständen und Leerständen. Es wurde eine gesamtstädtische Gebäudedatenbank aufgebaut, die jährlich aktualisiert und fortgeschrieben wird. Seit dem Basisjahr der Bestandsaufnahme hat sich die Wohnungszahl um 500 WE erhöht.

Abbildung 27: Entwicklung der Wohnungszahl in Ribnitz-Damgarten



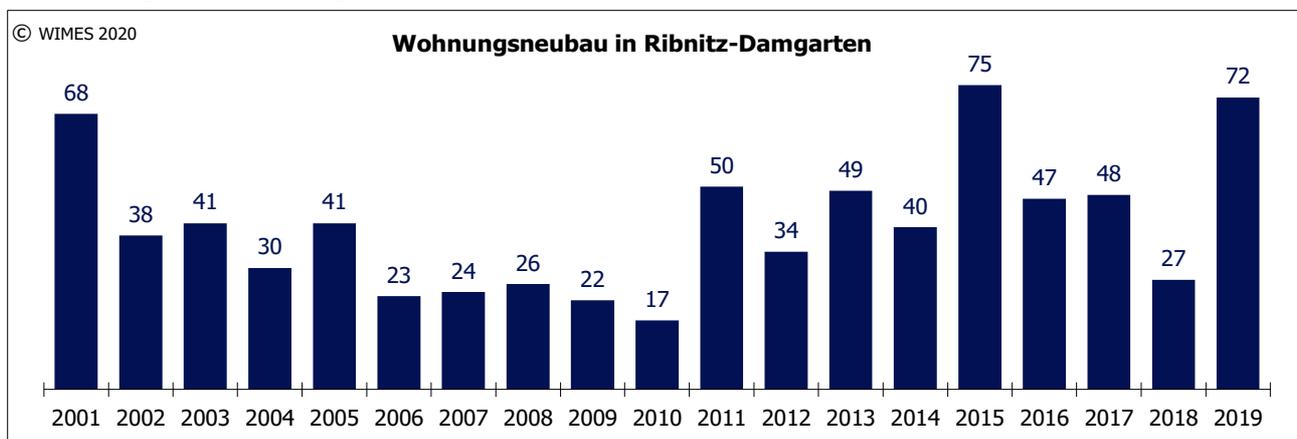
Die Veränderung der Wohnungszahl ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen:

- Fertigstellung neuer Gebäude (Zugang durch Neubau)
- Zugänge durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und sonstige Zugänge
- Abgänge durch Abbruch (Totalabgang)
- Abgänge durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und sonstige Abgänge.

Im Zeitraum von 2005 bis 2019 wurden in Ribnitz-Damgarten 199 WE durch Rückbau vom Markt genommen. Der Rückbau erfolgte vor allem in Ribnitz Mitte und in Damgarten. Hierbei handelt es sich um Gebäude in sehr schlechtem baulichem Zustand, zumeist erfolgte bereits eine Wiederbebauung dieser Flächen in innerstädtischer Lage. Im Jahr 2018 erfolgte der Rückbau des Wohnblocks Berliner Straße 5-8 mit 80 WE im Stadtteil Ribnitz West.

Neu gebaut wurden im Zeitraum von 2005 bis 2019 insgesamt 554 WE, davon 48 WE im Jahr 2017, 27 WE im Jahr 2018 und 72 WE im Jahr 2019.

Abbildung 28: Wohnungsneubau nach Jahren



In den Jahren 2002 bis 2010 war die Stadt noch zurückhaltender mit der Erschließung von Wohnbauflächen. Es erfolgte jedoch die planerische Vorbereitung als Voraussetzung für die folgende positive Entwicklung im Zusammenhang mit der gestiegenen Nachfrage. In der Zeit bis 2010 lag der Schwerpunkt auf der Sanierung der Gebäude in den Innenstadtteilen Ribnitz und Damgarten.

Um 145 WE hat sich die Zahl im vorhandenen Bestand im Saldo durch Struktur-/Nutzungsveränderungen im Zuge von Sanierungs- bzw. Baumaßnahmen erhöht. Im Jahr 2017 entstanden 25 barrierefreie, altersgerechte Wohnungen durch Umnutzung der alten Schule in der Alten Klosterstraße 16.

Im Jahr 2018 wurde der Umbau des ehemaligen Betriebsgebäudes der Volkseigenen Betriebes (VEB) riled fertiggestellt. Ein Teil des Gebäudes wurde abgebrochen. Auf einem Teil des Geländes wurden bereits vor Jahren störende Gebäude abgebrochen und mehrere Einfamilienhäuser errichtet. Mit dem Umbau des Betriebsgebäudes der ehem. Firma VEB riled verschwand ein Schandfleck in Damgarten bzw. ein städtebaulicher Missstand wurde beseitigt. Nach dem Umbau entstanden 14 Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 60 und 100 m² und mit Schallschutzfenstern.

Im Jahr 2019 wurden 22 Einfamilienhäuser fertiggestellt und es entstanden 50 WE in 5 Mehrfamilienhäusern. In der Berliner Straße wurde das erste Gebäude (Nr. 5) der Wohnviertels „Boddenwiese“ fertiggestellt, es entstanden 28 WE. Die Gebäude Berliner Straße Nr. 6 und 7 können 2020 bezogen werden. In der Luise-Algenstaedt-Straße entstanden zwei weitere Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 11 WE, in Ribnitz Ost wurden ein Gebäude mit fünf WE neu errichtet und in der Mühlenstraße 8 entstanden sechs neue WE. Durch Umbau des ehemaligen Jobcenters im Musikantenweg 5 wurden 30 barrierefreien Wohnungen dem Wohnungsmarkt zugefügt.

Tabelle 8: Gründe der Veränderungen im WE-Bestand in der Gesamtstadt

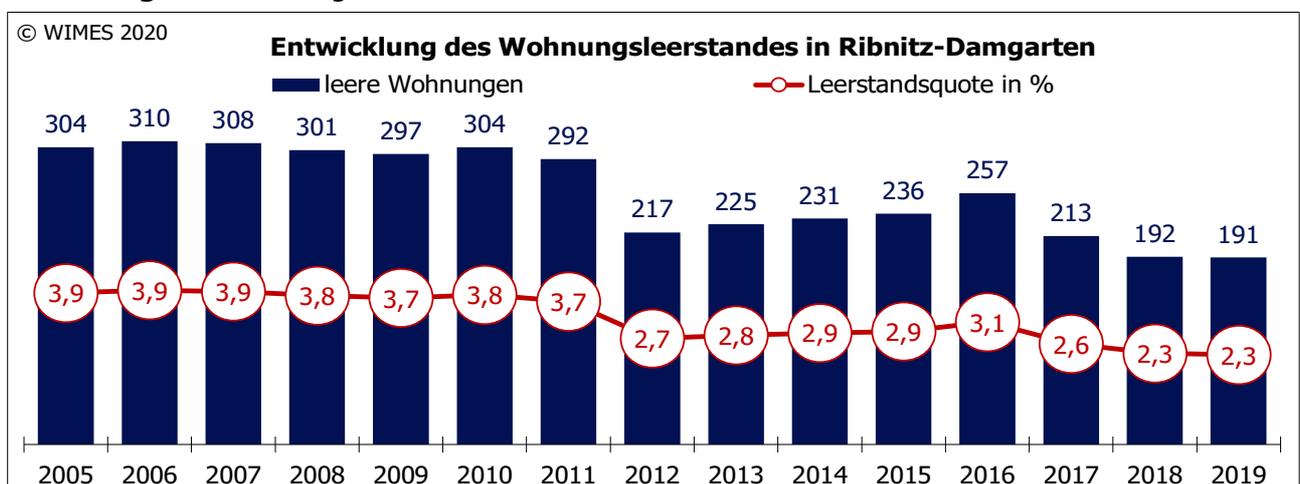
WE	Entwicklung															WE	Veränderung													
	31.12.2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019			31.12.2019												
7.844	23	24	26	22	17	50	34	49	40	75	47	48	27	72	0	1	0	2	13	21	-7	8	6	4	20	25	14	38	8.344	500
	0	-6	-6	-6	-7	-25	-8	-8	-8	-17	-11	-8	-80	-9																

- 554 Neubau
- 145 Saldo Veränderungen im Bestand
- 199 Rückbau

Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Im Zeitraum von 2005 bis 2011 verharrte der Wohnungsleerstand auf einem relativ stabilen Niveau. Ursächlich dafür waren unsanierte, z.T. im Bestand gefährdete Gebäude, die unbewohnbar waren. Im bewohnbaren Bestand lag die Wohnungsleerstandsquote damals schon unter der Mobilitätsreserve. Der Rückgang leerstehender Wohnungen von 2017 zu 2018 hängt mit dem Rückbau des Wohngebäudes Berliner Straße 5-8 mit 80 WE zusammen, die ab 2017 schon leer standen. Im Jahr 2019 standen 191 WE leer, davon allein 51 leere WE im Block Berliner Straße 1-4. Die Aufgänge 2 bis 4 des Wohnblockes werden leergezogen und ab 2020 kernsaniert.

Abbildung 29: Wohnungsleerstand in der Gesamtstadt



Wohnungsleerstand im bewohnbaren Bestand

Ende 2019 gab es 191 freie Wohnungen (WE), davon standen 91 WE sanierungsbedingt leer. Im bewohnbaren Bestand lag die Wohnungsleerstandsquote bei lediglich 1,2 %.

Im Bestand der WG „Am Bodden“ standen 77 WE von 1.040 WE. Davon standen 56 WE wegen Bauvorhaben leer. Die Leerstandsquote im vermietbaren Bestand lag bei 2,0 %.

Im Bestand der Gebäudewirtschaft standen 71 WE von 2.008 WE leer, das 3,5 %. Der Wohnungsleerstand konzentriert sich in der Danziger Straße, hier standen 26 WE von 191 WE leer (13,6 %).

2.4.2 Entwicklung wohnungsnachfragender Haushalte

Wohnungsnachfragende sind Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Einwohner, die in Heimen leben, werden hier nicht berücksichtigt. Am 31.12.2019 waren in Ribnitz-Damgarten 15.780 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet, davon lebten 410 Einwohner in Heimen/Einrichtungen (einschließlich der als Flüchtlingsunterkunft umgenutzten Ferienanlage im Ortsteil Körkwitz) und es gab 520 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz). Das bedeutet, dass insgesamt 15.890 Einwohner Wohnraum nachfragten.

Der Wohnungsbestand in Ribnitz-Damgarten lag Ende 2019 bei 8.344 WE, davon standen 191 WE leer (2,3 %). Damit lag in der Gesamtstadt die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (Wohnungsbestand gesamt abzüglich leerstehender Wohnungen) bei 8.153 Haushalten.

Abbildung 30: wohnungsnachfragende Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte

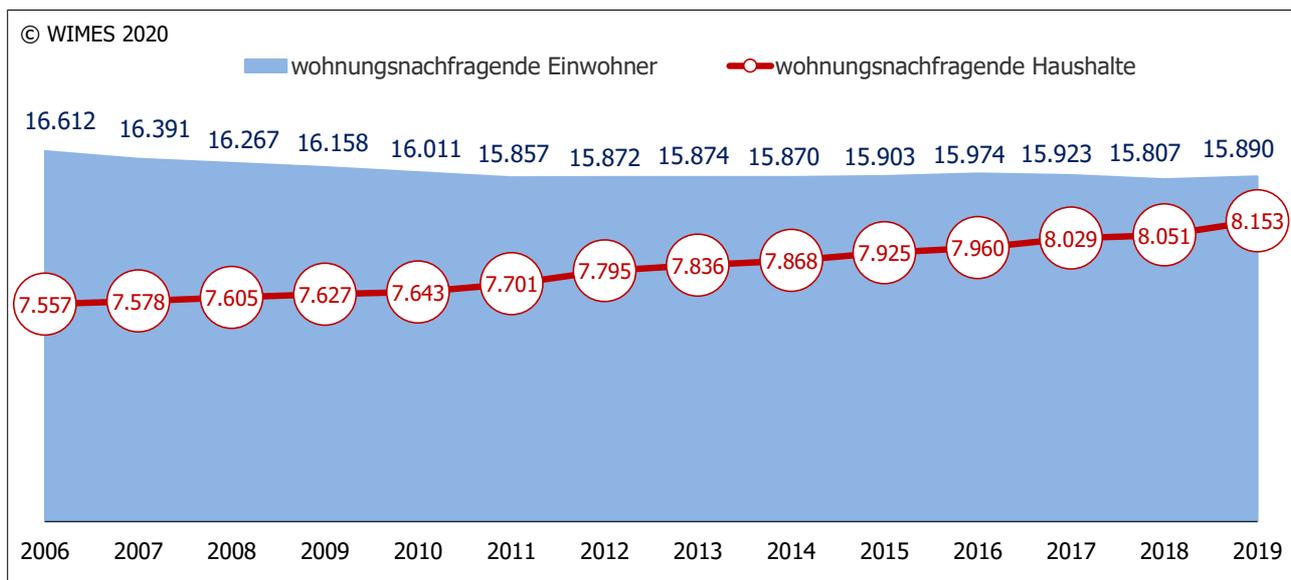
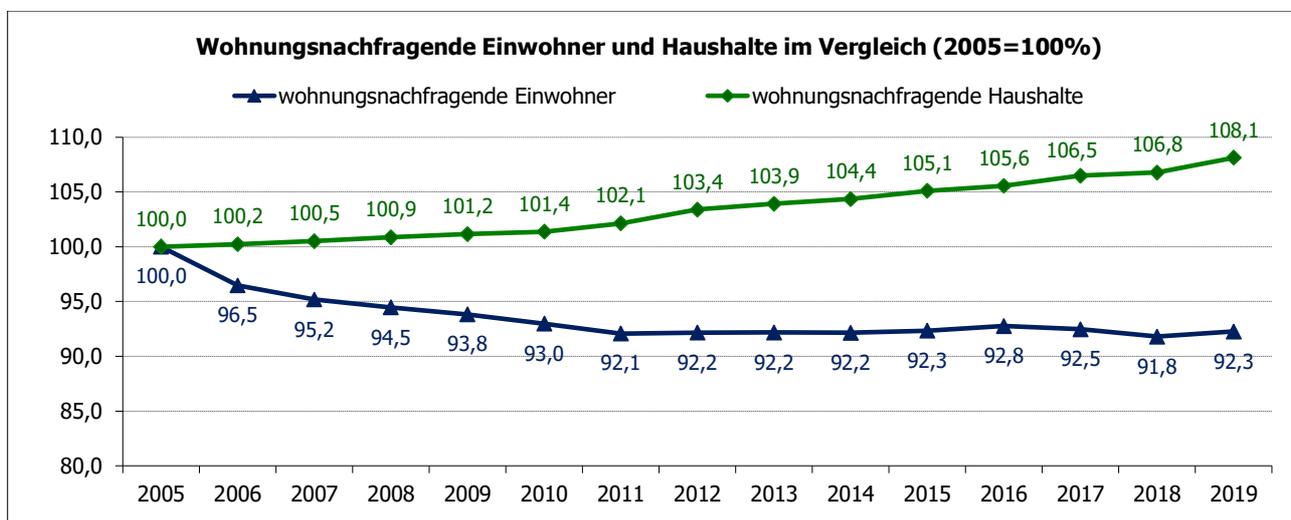


Abbildung 31: wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte im Vergleich



Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte verlaufen seit Jahren unterschiedlich. Während die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner im Zeitraum von 2005 bis 2019 aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung leicht gesunken ist, nahm die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte im gleichen Zeitraum stetig zu:

- -1.331 wohnungsnachfragende Einwohner (-7,7 %)
- +613 wohnungsnachfragende Haushalte (+8,1 %)

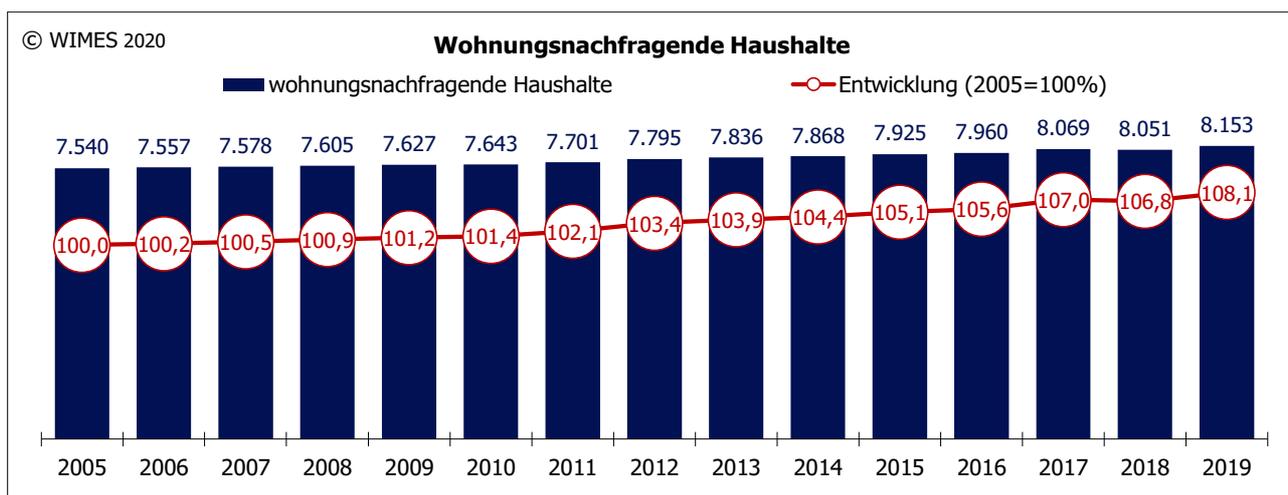
Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf die Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Lag diese im Jahr 2005 noch bei 2,28 Personen je Haushalt, so sank der Wert zu 2019 auf 1,95 Personen je Haushalt.

Tabelle 9: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
2,28	2,20	2,16	2,14	2,12	2,09	2,06	2,04	2,03	2,02	2,01	2,01	1,97	1,96	1,95

Nicht nur die Alterung der Bevölkerung führt zur Verkleinerung der Haushalte, sondern auch die Entstehung neuer Familienformen, was ein deutschlandweiter Trend ist. Überdurchschnittlich viele Personen mittleren Alters wohnen allein (was nicht mit Allein-stehend verwechselt werden darf). Sowohl die jungen Erwachsenen als auch die Senioren sind typische Repräsentanten der Single-Haushalte.

Abbildung 32: Haushaltsentwicklung



2.4.3 Wohnungsnachfrage und Wohnungsbedarf

Die neue Bevölkerungsprognose der Stadt Ribnitz-Damgarten ist die entscheidende Grundlage für die Berechnungen der Haushalts- und der Wohnungsnachfrageentwicklung. Die Nachfragenden auf dem Wohnungsmarkt sind nicht einzelne Personen (wie in der Bevölkerungsprognose), sondern Haushalte. Daher werden Personen in Haushalte umgerechnet werden. Wohnungsnachfragende am Markt sind die Haushalte mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Ribnitz-Damgarten.

Hierbei ist zu beachten, dass im Unterschied zur Bevölkerungsprognose, die aufgrund klarer wahrscheinlichkeitstheoretischer Annahmen zu den Bevölkerungsbewegungen berechnet wurde, die Veränderungen in den Haushaltsstrukturen von vielen externen Faktoren abhängig sind.

Darum wird die Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte auch so angelegt, dass sie jederzeit fortgeschrieben werden kann, wenn sich die Marktbedingungen verändern, die zum Zeitpunkt der Prognoserechnung nicht vorhersehbar waren.

Die Ergebnisse der Haushaltsprognose sind die maßgebliche Größe für den demographisch bedingten Wohnungsbedarf, also die Zahl der Haushalte ist einer der bedeutendsten Faktoren für den Wohnungsbedarf. Neben der Bevölkerungszahl, auf der sie basiert, ist die angenommene durchschnittliche Haushaltsgröße die wichtigste Stellschraube.

Annahmen

Aktuell werden folgende Annahmen für die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte für Ribnitz-Damgarten zugrunde gelegt werden:

- Die Regelung zur Grundsicherung nach SGB II bleibt wie bisher bestehen (relativ hoher Anteil an getrennt Lebende aus finanziellen Gründen).
- Der Zuzug/Familiennachzug von geflüchteten Personen hat eine erhöhte Nachfrage nach gefördertem Wohnraum zur Folge und für diese Zielgruppe werden i.d.R. große Wohnungen benötigt. Viele geflüchtete Frauen kommen aus Ländern, bei denen es üblich ist, viele Kinder zu bekommen (Syrien und Türkei, aber auch Polen und Rumänien). Und gerade diese Zielgruppe befindet sich jetzt in der Altersphase der Familiengründung und -erweiterung. Allerdings macht diese Zielgruppe nur 2 % der Bevölkerung der Stadt Ribnitz-Damgarten aus.
- Aufgrund der guten infrastrukturellen Ausstattung der Stadt wird es auch künftig zu positiven Wanderungssalden in der Altersgruppe der Senioren kommen, hierbei handelt es sich jedoch zum größten um Single-Haushalte.
- Die Nachfrage zur Wohneigentumsbildung, insbesondere im Segment EFH und oberen Preissegment und vor allem größere Wohnflächen, wird auch künftig steigen. Diese Nachfrage resultiert überwiegend aus der eigenen Bevölkerung.
- Eine zusätzliche Nachfrage ergibt sich aus Umlandgemeinden. Als Mittelzentrum hat Ribnitz-Damgarten auch zentralörtliche Funktionen zu erfüllen. Im LEP heißt es dazu, dass der Wohnungsbau auf die Zentralen Orte zu konzentrieren ist.
- Die Sanierung in der Innenstadt und in Damgarten wird fortgesetzt und Baulücken sowie Lücken nach § 34 BauGB im gesamten Stadtgebiet werden überwiegend mit Wohnungsneubau geschlossen. Ziel ist die Schaffung höherwertigen Wohnraums (moderne größere Wohnungen, möglichst barrierearm).

Es wird eingeschätzt, dass sich der Trend der Verkleinerung der Haushalte sich auch künftig fortsetzen wird. Der Zuzug der geflüchteten Personen mit Familiengründung und -erweiterung bzw. Familiennachzug wird nur einen kurzen Effekt auf die Entwicklung haben.

Da jedoch die Zahl der Einwohner im demografisch aktiven Alter im Prognosezeitraum sinkt, bewirkt dies einen Rückgang der Haushaltsgröße und aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung wird zudem ein weiterer Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße eintreten.

Aber nicht nur die Alterung der Bevölkerung führt zur Verkleinerung der Haushalte, sondern auch die Entstehung neuer Familienformen, was ein Deutschland weiter Trend ist. Überdurchschnittlich viele Personen mittleren Alters wohnen allein. Der Anteil junger Erwachsener, die noch nicht heiratswillig sind, ist in den vergangenen Jahren stetig gestiegen. Hinzu kommt der Trend zu einer Zweitwohnung, insbesondere für Pendler aber auch als Zweitwohnsitz für Einwohner anderer Bundesländer aufgrund der guten naturräumlichen Lage, der verkehrlichen Anbindung und der guten Infrastruktur der Stadt Ribnitz-Damgarten mit den Ortsteilen.

Sowohl die jungen Erwachsenen als auch die Senioren sind die typischen Repräsentanten der Alleinfamilienhaushalte. Durch die zunehmende Individualisierung und der Entstehung neuer Familienformen wohnen, insbesondere in Städten, überdurchschnittlich viele Personen mittleren Alters allein.

Der Trend der Single-Haushalte wird in den kommenden Jahren weiter ansteigen. Bis zum Jahr 2030 könnte es fast jeder dritte Haushalt sein. Für die Prognoserechnung der Wohnungsnachfrage wurde ein Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße bis 2030 von nur 0,15 bis 0,20 Personen je Haushalt unterstellt. Also nicht mehr so stark, wie in den vergangenen 12 Jahren, hier sank die Haushaltsgröße um 0,33 Personen je Haushalt.

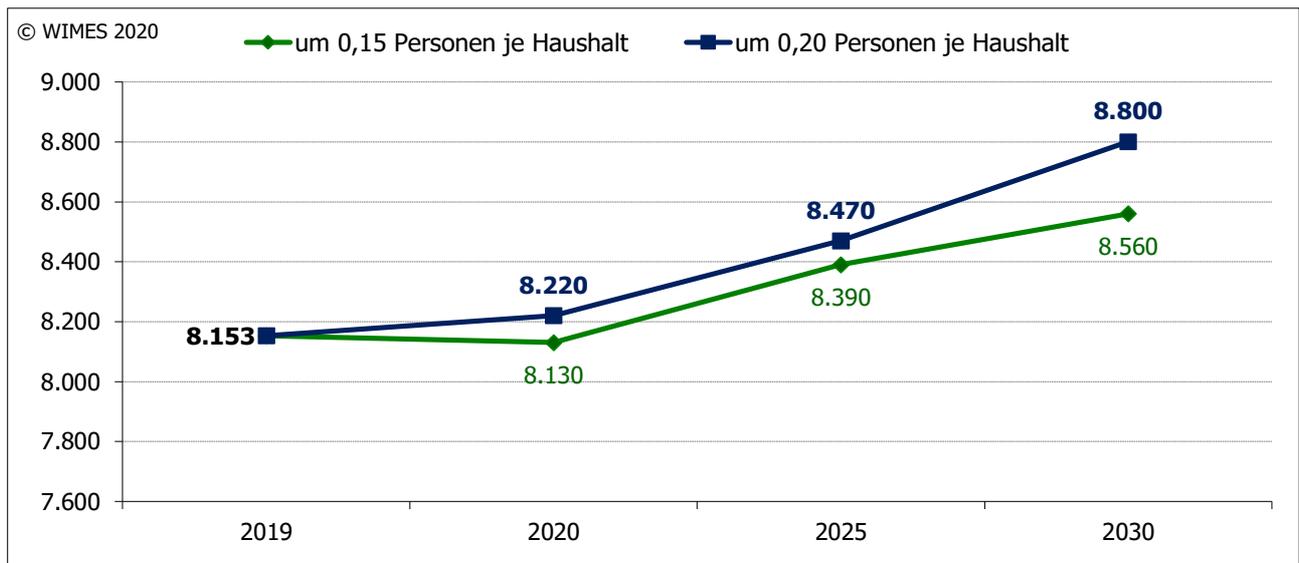
Prognose des Wohnbedarfs

Wenn die durchschnittliche Haushaltsgröße nur um 0,15 Personen je Haushalt bis 2030 abnehmen würde, erhöht sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte um ca. 400 Haushalte bis 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019.

Wenn die durchschnittliche Haushaltsgröße um 0,20 Personen je Haushalt bis 2030 abnehmen sollte, erhöht sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte um ca. 650 Haushalte bis 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019.

Das bedeutet, trotz des leichten Bevölkerungsrückgangs im Prognosezeitraum bis 2030 steigt die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte stetig.

Abbildung 33: wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte im Vergleich



Je nach Annahme werden Wohnbaukapazitäten in Höhe von rund 440 bis 680 WE benötigt, um die Wohnungsnachfrage zu sichern. Die vorhandenen Wohnbaukapazitäten sind nahezu erschöpft. Im Innenstadtbereich Ribnitz gibt es nach § 34 BauGB nur noch sechs Baulücken, die mit Wohnbebauung geschlossen werden können. In Damgarten sind noch fünf Lückenschließungen möglich.



Lange Straße 57 in Ribnitz



Stralsunder Straße 18 in Damgarten

Wohnbauflächen – Belegung und Wohnbaupotenziale

In Ribnitz Süd in der Luise-Algenstaedt-Straße wurde eine individuelle Eigentumswohnanlage mit 4 Gebäuden errichtet. Alle Wohnungen sind als KfW-40-Effizienzhausniveau mit 100.000 € förderfähig. Die Wohnanlage hat insgesamt 29 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen von ca. 48 m² bis ca. 80 m². Ein Haus mit 6 Wohneinheiten, ein Haus mit 5 Wohneinheiten und ein Haus mit 14 Wohneinheiten. Das vierte Gebäude bietet im Erdgeschoss und im Obergeschoss betreutes Wohnen für ältere Menschen in Wohngruppen mit je 8 Zimmern. Im Staffelgeschoss befinden sich 4 weitere hochwertige Wohneinheiten.

Die Gebäude haben überdachte rollstuhlgerechte Hauseingänge und Fahrstühle. Eine durchgehende Barrierefreiheit im Innen- und Außenbereich wird garantiert. PKW-Stellplätze sind inklusive.



In Ribnitz Süd befanden sich in der Luise-Algenstaedt-Straße und in der Käthe-Miete-Straße weitere Mehrfamilienhäuser in Bau.



Nach dem Rückbau der Wohnblocks Berliner Straße 5-8 der Wohnungsgenossenschaft „Am Bodden eG“ begannen im Mai 2018 die Bauarbeiten auf der Rückbaufläche. Gebaut werden drei moderne barrierefreie Wohngebäude mit Fahrstuhl, Stellplätzen, Grünanlagen, Spielplätzen und Sitzbereiche zum Verweilen. Die Berliner Straße 5 war im Jahr 2019 bezugsfertig, Nr. 6 und Nr. 7 im Jahr 2020.

Für die WG „Am Bodden“ zeigt sich die Notwendigkeit von barrierefreien Wohnungen besonders auch an der Nachfrage nach Stellplätzen für Rollatoren, die immer größer wird. Ohne Aufzug können diese Mieterinnen und Mieter nicht mit in die Wohnungen genommen werden.

Dieser Ersatzneubau ist ein Beitrag zur Schließung der Marktlücke im Segment Mietwohnungsbau. Die größte Nachfrage für die neuen Wohnungen kommt aus den Reihen der Mieter und Mieterinnen der WG „Am Bodden“.



Das Wohngebiet „Sandhufe IV“ (B-Plan 88) mit 46 Grundstücken wurde im Mai 2019 freigegeben und der Baustart konnte erfolgen. Zum Zeitpunkt der Freigabe waren bereits alle Grundstücke vergeben. Das bedeutet, dass der angespannte Wohnungsmarkt in diesem Segment auch mit Umsetzung des B-Planes 88 nicht entlastet wurde.



Im Bereich des Geschosswohnungsbaus plant die Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten gemeinsam mit der Stadt eine Quartiersentwicklung im Bereich der Ecke Bahnhofstraße 2 bis Mittelweg 3. Diese Objektentwicklung befindet sich im innerstädtischen Bereich. Auf der Rückbaufläche ist ein Neubau mit 23 WE geplant. Im Herbst 2020 startet dazu ein Realisierungswettbewerb.



Weitere aktuelle Bauprojekte:

- Diverse Einzelvorhaben in Damgarten und in Ribnitz, wie Neubebauung Lange Straße 73 und Lange Straße 96
- Wohnungsgenossenschaft „Am Bodden“
 - Fortsetzung Bau Boddenwiese
 - Kernsanierung mit Aufzugeinbau Berliner Straße 2-4
 - Modernisierung Minsker Straße 5 mit Einbau Aufzug

- Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten GmbH
 - Erneuerung Balkone und Fassade Warschauer Straße 14-16
 - Beräumung Bahnhofstraße 2 bis Mittelweg – Neubebauung Wohnhaus mit 23 WE
 - Quartiersentwicklung für den Standort der ehem. Kreisverwaltung gemeinsam mit der Stadt Ribnitz-Damgarten, hier sollen mehrere Mehrfamilienhäuser entstehen. Im Herbst 2020 startet dazu ein Realisierungswettbewerb.
- Errichtung des Bildungscampus um die beiden Schulen mit Aufwertung der vorhandenen Kita, Turnhalle und Außenanlage in Ribnitz-West, Sanierung der Erschließungsanlagen, einschließlich barrierefreier Zugänge
- Bebauung Alte Schmiede im Ortsteil Petersdorf
- Erschließung Achterberg II in Klockenhagen

Im Verfahren befand sich der B-Plan 91 „Wohnbebauung Damgartner Chaussee II“, hier könnten 25 Einfamilienhäuser im Bungalow-Stil errichtet werden. Der B-Plan 92 „Wohnbebauung Schanze“ befand sich ebenfalls im Verfahren, hat aber nur eine Baufläche für 5 Einfamilienhäuser.

In Vorbereitung befindet sich der B-Plan „Wohnbebauung ehem. Kleingartenfläche“ Richterberger Straße in Damgarten mit einer Baufläche für max. 15 Einfamilienhäuser.

In Planung befinden sich folgende B-Pläne:

- B-Plan Nr. 95 „So Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ Damgartener Chaussee
- B-Plan Nr. 100 „Wohnbebauung nördl. der Pütnitzer Straße“, OT Pütnitz
- B-Plan Nr. 101 „Wohnbebauung östlich der Feldstraße“
- B-Plan Nr. 102 „Wohnbebauung Sandhufe V“
- B-Plan Nr. 103 „Wohnbebauung Sanitzer Straße / Rostocker Landweg“
- B-Plan Nr. 104 „Wohnbebauung Mittelweg / Bahnhofstraße“

3 Stand der ISEK-Zielerreichung

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Ribnitz-Damgarten ist über den gesamten Erneuerungsprozess hinweg Grundlage des Handelns aller Beteiligten und bindet die verschiedenen Fachressorts mit deren Maßnahmen und Fördermöglichkeiten ein. Im ISEK wurden zeitliche und inhaltliche Prioritäten gesetzt.

Das erste Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) wurde im Rahmen des Bundeswettbewerbes „Stadtumbau Ost“ im Jahr 2002 erarbeitet. Damals lag der Schwerpunkt auf Wohnungsrückbau und Wohnumfeldgestaltung. Im Jahr 2005 erfolgte die 1. ISEK-Fortschreibung, Schwerpunkte waren die Sanierungsgebiete Ribnitz und Damgarten.

Die 2. Fortschreibung im Jahr 2015 beinhaltete die Forderungen, die sich aus dem Konzeptaufruf für „Integrierte Nachhaltige Stadtentwicklung“ im Rahmen der EFRE-Förderung, ergaben. Im Ergebnis der 2. ISEK-Fortschreibung wurde auch die gesamtstädtische Zielpyramide mit strategischen Zielen, Handlungsfelder, Entwicklungszielen und Maßnahmen/Projekten zur Zielerreichung fortgeschrieben.

Im März 2018 erfolgte die 1. Ergänzung der 2. ISEK-Fortschreibung. Anlass dafür war die Ergänzung eines Handlungszieles und einer Maßnahme im Handlungsfeld A „Stadtkultur und Tourismus“ sowie Festlegung eines Stadtumbaugebietes. Im Handlungsfeld A „Stadtkultur und Wohnen“ wurde das Handlungsziel „Verbesserung stadträumlicher Qualitäten durch Rückbau, Neubau und Schließen von Baulücken“ ergänzt.

Zur Erreichung des Handlungszieles „Verbesserung der stadträumlichen Qualitäten durch Rückbau, Neubau und Schließen von Baulücken“ wurde die Maßnahmen „Rückbau des Wohnblocks Berliner Straße 5-8 und Ersatzneubau“ sowie ggf. weiterer „Teilrückbau im Wohngebiet Ribnitz West“ neu in den ISEK-Maßnahmenkatalog aufgenommen.

Zur Behebung der städtebaulichen Mängel im Stadtteil Ribnitz West wurde ein Stadtumbaugebiet ausgewählt und mit der 1. Ergänzung der 2. ISEK-Fortschreibung am 7. März 2018 durch die Stadtvertretung beschlossen. Das Gebiet umfasst die Gebäude mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfen, Rückbau sowie das Wohnumfeld, die soziale Infrastruktur und das ehemalige Bestwood-Gelände. Es bestehen städtebauliche Mängel und/oder Potenziale zur Verbesserung der Wohnverhältnisse, wie z. B. die Grün- und Freianlagen bzw. der Sport- und Spielanlagen sowie der Revitalisierung einer Gewerbebrache.

Im Zeitraum von 2015 bis 2019 wurden bereits eine Vielzahl von Maßnahmen zur ISEK-Zielerreichung umgesetzt bzw. befinden sich in Durchführung.

→ **Handlungsfeld Stadtkultur und Tourismus**

- Aufwertung der Räume der Galerie im Kloster
- Rückbau Wohnblock Berliner Straße 5 – 8
- Rückbau Mühle Damgarten
- Sanierung ehem. Hauptmannschule
- Ersatzneubau auf Rückbauflächen
- Sanierung des denkmalgeschützten Rathauses in Damgarten – in Durchführung
- Sanierung und Umnutzung von denkmalgeschützten Gebäuden auf dem ehemaligen Militärgelände in Pütnitz – in Vorbereitung
- Sanierung von Gutshäusern in den Ortsteilen – in Vorbereitung

→ **Handlungsfeld Natur und Wohnumfeld**

- Beseitigung von Altlasten auf Gewerbebrache im Bereich des Hafens Damgarten als Voraussetzung für neue Nutzungen
- Erarbeitung eines Kleingartenentwicklungskonzeptes
- Schrittweise Umsetzung der Maßnahmen des Kleingartenentwicklungskonzeptes – in Durchführung
- Umnutzung störender landwirtschaftlich genutzter Gebäude und Anlagen in Klockenhagen und Pütnitz Dorf – in Vorbereitung

→ **Handlungsfeld Infrastruktur und Einzelhandel**

- Sanierung Ulmenallee
- Sanierung der Straße Klosterteich
- Sanierung Bahnhofstraße (Neuordnung) – in Vorbereitung
- Erschließung Pütnitz (touristisches Großprojekt) mit Ortsdurchfahrt Damgarten mit Lärmschutzmaßnahmen – in Vorbereitung
- Ausbau des Reitwegenetzes, Schaffung von Umlandverknüpfungen – in Vorbereitung
- Belebung Bahnhof Ribnitz-West als Pendlerbahnhof – in Vorbereitung

→ **Handlungsfeld Bildung und Soziales**

- Errichtung eines Begegnungszentrum in Ribnitz West durch Umbau/Sanierung eines ehemaligen Supermarktes
- Errichtung von Kita-Kapazitäten entsprechend Bedarfsplanung - Umbau Haus 3 Bildungszentrum Damgarten zu einer Kita
- Errichtung Schulcampus in Ribnitz West– in Durchführung
- Bedarfsgerechte Entwicklung von Kultur- und Veranstaltungskapazitäten (Kulturwerkstatt) – in Durchführung

In dem folgendem Leitbild ist der Umsetzungsstand der ISEK-Maßnahmen farblich gekennzeichnet.

Leitbild

Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten

Rückgrat der Tourismusregion Fischland-Darß und des Küstenvorlandes,
wirtschaftlicher Schwerpunkt und attraktiver Wohnort

Die Maßnahmen sind entsprechend ihres Bearbeitungsstandes farblich wie folgt gekennzeichnet:

- realisierte Maßnahmen
- in Durchführung befindliche Maßnahmen
- in Vorbereitung befindliche Maßnahmen
- geplante Maßnahmen und Projekte

Strategische Ziele

- Steigerung der touristischen Attraktivität der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten
- Sicherung und Entwicklung von Beschäftigung durch Stärkung Wettbewerbsfähigkeit kleiner und mittlerer Unternehmen
- Verwirklichung hoher Bildungsstandards auf Grundlage regionalspezifischer Bedürfnisse
- Stabilisierung und Aufwertung der sozialen Dienste und Angebote, Förderung der sozialen Eingliederung und Bekämpfung der Armut
- Verbesserung der wirtschaftsnahen Infrastrukturen, Umweltschutz und Förderung der Ressourceneffizienz
- Erhalt des kulturellen Erbes und Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf in den Stadtorganismus integrierten Standorten

Handlungsfelder

Stadtkultur und Tourismus

- 1 Städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung und Bewahrung des kulturellen Erbes sowie Erweiterung des Angebotes an Kulturgütern
- 2 Vielfältige Wohnungsangebote bei Erhalt charakteristischer städtebaulicher Merkmale

Natur und Wohnumfeld

- 1 Städtebauliche Maßnahmen zur Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen, Wohnumfeldgestaltung und Grünvernetzung
- 2 Reaktivierung und Umnutzung freierwerdender Gewerbeflächen und Kleingartenflächen

Infrastruktur und Einzelhandel

- 1 Umweltrelevante Maßnahmen zur Verkehrsinfrastruktur und zur technischen Infrastruktur
- 2 Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur und Umnutzung nicht mehr benötigter Flächen
- 3 Nahversorgung und kleinteiliger Einzelhandel

Bildung und Soziales

- 1 Verbesserung städtischer Infrastruktur in Bereichen Bildung und Soziales
- 2 Sicherung des Netzes sozialer Infrastruktur mit Angeboten für ältere Menschen, sozial Schwache und Benachteiligte

Handlungsziele

- 1 Erhalt und Bewahrung von hochwertigen baukulturellen Anlagen durch Verbesserung der dauerhaften Nutzung des Kulturerbes und Herstellung städtebaulich wichtiger Wegeverbindung zu Objekten des Kulturerbes
- 1 Fortführung der Gebäudesanierungen unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz mit dem Ziel der Schaffung von vielfältigen Wohnraum für alle Generationen
- 1 Ausbau des kulturellen Netzes durch Errichtung weiterer Angebote an Kulturgütern
- 2 Verbesserung stadträumlicher Qualitäten durch Rückbau, Neubau, aulückenschließung

- 1 Verbesserung der städtischen Umwelt- und Aufenthaltsqualität durch Sanierung und Entwicklung von Industrie-/Militärbrachen, Beseitigung von Kontaminationen
- 1 Steigerung des Anteils der Erholungsflächen an der Siedlungs- und Verkehrsfläche durch Pflanzung von Straßenbegleitgrün und Baumreihen, Anlegen Grünflächen, Stadtteilparks
- 1 Verbesserung stadträumlicher Qualitäten durch Um- und Neugestaltung von Brachen
- 2 Förderung der Innenentwicklung durch Umnutzung von freigewordenen Flächen zu zentrumsnaher Wohnbauflächen,

- 1 Fortsetzung der Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen unter Beachtung der Barrierefreiheit mit dem Ziel der Erhöhung der Aufenthaltsqualität / Umweltqualität
- 1 Reduzierung des Anteils von kartierungspflichtigem Umgebungslärm Betroffener an der Gesamtbevölkerung durch Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung des Umgebungslärms
- 2 Sicherung der Erreichbarkeit durch Optimierung innerstädtischer Verkehrsabläufe, Verbesserung der Verknüpfung zw. ÖPNV/Individualverkehr
- 3 Sicherung der Nahversorgung durch Abbau der Defizite/marktgerechte Erweiterungen

- 1 Verbesserung der Möglichkeiten zur Integration in Bildung, Arbeit, Gesellschaft durch Ausbau der sozialen Infrastruktur (Kitas, Schulen, Sportstätten/-plätze) und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen mit Bezug zur förderfähigen städtischen Infrastruktur
- 1 Reduzierung des Anteils von Schulabsolventen/innen ohne Abschluss
- 2 Anpassung sozialer Infrastruktur an die Bedürfnisse der Bewohner durch bauliche Aufwertung in/an/im öffentlichen Gebäuden und Verkehrsraum unter Beachtung der Barrierefreiheit und der Energieeffizienz

Maßnahmen und Projekte

Es handelt sich teils um Mehrzeileprojekte d.h. sie können in mehreren Handlungsfeldern wirken.

- zu 1 Fortsetzung der Sanierung der Klosterkirche
- zu 1 Neubau „Haus des Gastes“
- zu 1 Sanierung des denkmalgeschützten Rathauses in Damgarten
- zu 1 Sanierung des Rostocker Tor
- zu 1 Sicherung, Sanierung und Umnutzung von denkmalgeschützten Gebäuden auf dem ehem. Militärgelände in Pütznitz
- zu 1 Neuausrichtung der Museumskonzepte und Ausstellungen (Bernsteinmuseum, Freilichtmuseum, Infozentrum Wald und Moor)
- zu 1 Aufwertung der Räume der Galerie im Kloster und Schaffung eines barrierefreien Zugangs
- zu 1 Sanierung von Gutshäusern in den Ortsteilen
- zu 2 Rückbau Wohnblock Berliner Straße 5 – 8
- zu 2 Ersatzneubau auf Rückbaufläche
- zu 2 Rückbau Mühle Damgarten
- zu 2 Schließung der Baulücken in den Innenstädten Ribnitz und Damgarten
- zu 2 Sanierung bzw. Rückbau und Neuordnung (noch unsanierte Bestände in den Sanierungsgebieten Ribnitz, Damgarten, Sanierung ehem. Hauptmannschule, Kreisverwaltung, Polizeigebäude, Bahnhofsgebäude/-umfeld Damgarten), Teilrückbau, Fahrstuhlneubau, Wohnungsumbau

- zu 1 Beseitigung von Altlasten auf Gewerbebrache im Bereich des Hafens Damgarten als Voraussetzung für neue Nutzungen
- zu 1 Neugestaltung der Klosterwiesen und Wiederherstellung Grünraum zw. Kloster und Klosterwiesen, Vernetzung mit Innenstadt, Wiederherstellung Damengarten, Aufwertung historischer Friedhof Ribnitz
- zu 1 Vernetzung der Grünflächen der Stadt zwischen Wohngebieten und Uferzone Stadtwald in Damgarten als Naherholungsgebiet, Ribnitzer Moor, Bernsteinsee
- zu 1 Wohnumfeldgestaltung in Ribnitz-West, Neuordnung Freiräume und Stellplätze
- zu 1 Beseitigung von Altlasten auf den ehem. militärischen Geländen in Pütznitz und im Bereich des Hafens in Ribnitz als Voraussetzung für höherwertige Nachnutzungen
- zu 2 Erarbeitung eines Kleingartenentwicklungskonzeptes, schrittweise Umsetzung
- zu 2 Revitalisierung der Entwicklungsfläche zw. Richtenberger Str. und Gewerbegebiet Ost
- zu 2 Revitalisierung der Gewerbebrache ehem. Bestwood-Gelände (Mischnutzung)
- zu 2 Umnutzung störender landwirtschaftlich genutzter Gebäude/Anlagen in Innenbereichen, z.B. Klockenhagen, Pütznitz Dorf

- zu 1 Sanierung Ulmenallee
- zu 1 Sanierung der Straße Klosterteich
- zu 1 Sanierung Bahnhofstraße (Neuordnung, Lärminderung)
- zu 1 Erschließung Pütznitz (touristisches Großprojekt) mit Ortsdurchfahrt Damgarten mit Lärmschutzmaßnahmen
- zu 1 Ausbau des Reitwegenetzes, Schaffung von Verknüpfungen ins Umland
- zu 1 Ausbau des innerörtlichen Radwegenetzes und Lückenschließungen für Radverkehr in Umlandgemeinden
- zu 2 Belegung Bahnhof Ribnitz-West als Pendlerbahnhof
- zu 2 Erarbeitung Parkraumbewirtschaftungskonzept, Ergänzung von Leitsystemen (Fußwege, Radwege, Hotels, Parkplätze)
- zu 2 Erschließung Hafen im Zusammenhang mit der Maßnahme „Haus des Gastes“
- zu 2 Gründung Netzwerk Verkehrsverbund
- zu 2 Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in der Innenstadt (z.B. Lange Straße)
- zu 2 Ausbau der maritim-touristischen Angebote in den Häfen Ribnitz und Damgarten
- zu 2 Ausbau Knoten Richtenberger Straße / Stralsunder Chaussee / Neue Straße
- zu 3 Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

- zu 1 Errichtung eines Begegnungszentrum in Ribnitz West durch Umbau/Sanierung eines ehemaligen Supermarktes
- zu 1 Errichtung von Kita-Kapazitäten entsprechend Bedarfsplanung - Umbau Haus 3 Bildungszentrum Damgarten zu einer Kita (Eröffnung Februar 2017)
- zu 1 Errichtung eines Bildungscampus um die beiden Schulen mit Aufwertung der vorhandenen Kita, Turnhalle und Außenanlage in Ribnitz-West, Sanierung der Erschließungsanlagen im Bereich des geplanten Bildungscampus, einschließlich barrierefreier Zugänge
- zu 1 Erhalt und bedarfsgerechte Schaffung von Kinderbetreuungskapazitäten
- zu 2 Sanierung und Ergänzung der Regionalen Schule, Turnhalle und Grundschule in Damgarten mit Außenanlagen
- zu 2 Bedarfsgerechte Entwicklung von Kultur- und Veranstaltungskapazitäten (Kulturwerkstatt)
- zu 2 Neuordnung des bisherigen Schulstandortes am Mühlenberg und Verlagerung der Sportflächen aus der Klosterwiese zum Mühlenberg
- zu 2 Ausbau und Qualifizierung des Stadions am Bodden in Ribnitz und des Sportplatzes in Damgarten

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungen

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Ribnitz-Damgarten	6
Abbildung 2: Zahl der Geborenen und Gestorbenen in der Gesamtstadt	7
Abbildung 3: Außenwanderungen in der Gesamtstadt	7
Abbildung 4: Gesamtsaldo	7
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung der Kinder bis sechs Jahre (absolut und Anteil in %).....	8
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung der Kinder 6 bis 15 Jahre (absolut und Anteil in %)	8
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung der Jugendliche 15 bis 25 Jahre (absolut und Anteil in %) ...	9
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung Haupterwerbsalter (absolut und Anteil in %).....	9
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung der Älteren ab 65 Jahre (absolut und Anteil in %).....	10
Abbildung 10: Altersstruktur 2001 und 2019 (absolut und Anteil in %).....	10
Abbildung 11: Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose	12
Abbildung 12: Entwicklung der Kleinkinder in Ribnitz-Damgarten	12
Abbildung 13: Prognose und Realentwicklung der Kinder von 1 bis 6,5 Jahre.....	13
Abbildung 14: Abgleich Realentwicklung und Prognose im Grundschulalter (6,5 bis 10,5 Jahre)...	14
Abbildung 15: Prognose und Realentwicklung Alter weiterführende Schulen 10,5-18,5 Jahre.....	14
Abbildung 16: Realentwicklung und Prognose - Einwohner ab 80 Jahre.....	16
Abbildung 17: Arbeitslose absolut und deren Anteil an den 15- bis 65-Jährigen.....	17
Abbildung 18: SV-Beschäftigte und deren Anteil an den 15- bis 65-Jährigen	18
Abbildung 19: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort) seit 2003.....	18
Abbildung 20: SV-Beschäftigte mit Wohn- und Arbeitsort in Ribnitz-Damgarten.....	19
Abbildung 21: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort) seit 2003	20
Abbildung 22: Ein- und Auspendler der Stadt Ribnitz-Damgarten	20
Abbildung 23: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet.....	22
Abbildung 24: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Vergleich.....	22
Abbildung 25: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen	23
Abbildung 26: Entwicklung der Kaufkraft	24
Abbildung 27: Entwicklung der Wohnungszahl in Ribnitz-Damgarten	25
Abbildung 28: Wohnungsneubau nach Jahren	25
Abbildung 29: Wohnungsleerstand in der Gesamtstadt	26
Abbildung 30: wohnungsnachfragende Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte.....	27
Abbildung 31: wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte im Vergleich	27
Abbildung 32: Haushaltsentwicklung	28
Abbildung 33: wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte im Vergleich	30

Tabellen

Tabelle 1: Allgemeinbildende Schulen in Ribnitz-Damgarten	13
Tabelle 2: Übersicht der vorhandenen Alteneinrichtungen mit Pflege und Betreuung	15
Tabelle 3: Status der Einwohner im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren.....	19
Tabelle 4: SV-Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort Ribnitz-Damgarten sowie Pendlersaldo.....	21
Tabelle 5: SV-Beschäftigte und Pendler im Jahr 2019.....	21
Tabelle 6: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2019.....	22
Tabelle 7: Entwicklung der Kaufkraft	24
Tabelle 8: Gründe der Veränderungen im WE-Bestand in der Gesamtstadt	26
Tabelle 9: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.....	28