



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

KWG Senftenberg setzt Stadtumbau fort

20.04.2020 Fachinformation

Die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Senftenberg (KWG) betreibt seit 2002 an ihren Standorten den Stadtumbau im Einklang mit den Stadtumbaukonzepten. Seit 2000 investiert sie mehr als 212 Millionen Euro. Das Unternehmen nahm bis zum 31. Dezember 2019 insgesamt 106 Gebäude mit 4.210 Wohnungen vom Markt. Von den vom Rückbau betroffenen Mietern gelang es der KWG ca. 80 Prozent im Bestand zu halten.

Mit dem Umzug in voll- oder teilsaniertem Wohnraum und deutlich höherem Standard bei der Wohnungsausstattung verbesserte sich die Wohnsituation für die Mieter. Zusätzlich sind die Gebäudeansichten immer deutlich attraktiver. Ende Dezember 2019 standen trotz des Rückbaus noch 935 Wohnungen und Gewerbeeinheiten leer. Das entspricht einer Quote von 12,7 Prozent. Der Mieterverlust betrifft mehr oder minder alle Gesellschafterkommunen und lässt den Leerstand auch in Zukunft weiter ansteigen. Dieser kann ausschließlich durch regelmäßigen Rückbau begrenzt werden.

Laut aktueller Bevölkerungsprognose 2030 des Landesamtes aus dem Jahr 2018 für die Region sinkt die Einwohnerzahl im Einzugsgebiet der KWG auch weiterhin, allerdings nicht mehr so stark wie noch vor 20 Jahren. Eine generelle Trendumkehr ist durch Heimkehrer, vermehrter Geburten und Asylbewerber im Gegenzug zum Sterbeüberschuss, der Altersstruktur geschuldet, auf lange Sicht (auch über 2030) hinaus allerdings nicht zu erkennen.

Die Auswirkungen des altersbedingten Bevölkerungsrückgangs treffen die Wohnungswirtschaft direkt, indem die Nachfrager ausbleiben und der Wohnraumbedarf dauerhaft sinkt. Zudem werden vermehrten differenzierten Wünsche vom betreutem Wohnen bis hin zum Einfamilienhaus als bevorzugte Wohnform laut in einer Gegend, die vom industriellen Geschosswohnungsbau geprägt ist. Die durch die Gebäuderückbauten entstehenden Freiflächen werden bisher teilweise begrünt. Ist eine Nachnutzung im Rahmen des Stadtumbaus bzw. Bebauungsplans zulässig, entstehen aufgrund der hohen Nachfrage oftmals Eigenheimstandorte und kleinteilige Objekte, wie schon deutlich an einzelnen Standorten zu sehen.

Rückbauten sind ein wichtiger Bestandteil des Stadtumbaus und müssen im Zusammenhang verstanden werden. Der gesamte Strukturwandel mit Arbeitsmarkt und Demografie ist langwierig, vollzieht sich über Generationen/Jahrzehnte und spiegelt sich in den Stadtumbaukonzepten wider. Alle künftigen Einflussfaktoren und ihre Wirkung sowie die allgemeine weitere Entwicklung lassen sich aus heutiger Sicht nicht abschließend erfassen und werden die Stadt und das Umland von Senftenberg voraussichtlich weit über das Jahr 2030 begleiten.

<https://bbu.de/beitraege/kwg-senftenberg-setzt-stadtumbau-fort>