



## Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes für die Hansestadt Havelberg



In Zusammenarbeit  
mit IfS und EMN

# **Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes für die Hansestadt Havelberg**

**Im Auftrag des Stadtrates und der Stadtwerke Havelberg GmbH**

**unter Mitwirkung des IfS (Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH)  
in Zusammenarbeit mit EMN (EnergieManufaktur Nord Partnerschaftsgesellschaft)**

**Hansestadt Havelberg, 05.05.2011**

## **Inhaltsverzeichnis**

1.	Hintergrund.....	4
2.	Bearbeitungskonzept.....	4
3.	Teil 1: Wirtschaftsentwicklung und Verkehrsanbindung.....	7
3.1	Die zentralörtliche Bedeutung der Hansestadt Havelberg in der Region.....	7
3.2	Verkehrerschließung und –entwicklung.....	9
3.3	Regionale und lokale Netzwerke und Initiativen.....	11
3.4	Gewerbe und Dienstleistungen.....	16
3.5	Arbeitsmarkt und Beschäftigung.....	20
3.6	Stärken-Schwächen-Profil.....	28
3.7	Handlungsempfehlungen.....	30
4.	Teil II: Bevölkerungsentwicklung.....	33
4.1	Bevölkerungsstruktur und –entwicklung.....	33
4.1.1	Gesamtstädtische Bevölkerungsstruktur und –entwicklung.....	33
4.1.2	Teilräumliche Bevölkerungsstruktur und –entwicklung.....	42
5.	Teil III: Wohnungsbestand und Wohnungsmarkt.....	49
5.1	Struktur und Entwicklung des gesamtstädtischen Wohnungsbestandes.....	49
5.2	Teilräumlicher Wohnungsbestand.....	55
5.3	Wohnungsmarktlage und Leerstand.....	59
5.4	Einflussfaktoren auf den Wohnungsmarkt.....	68
5.4.1	Miethöhe.....	68
5.4.2	Umzugsabsicht.....	69

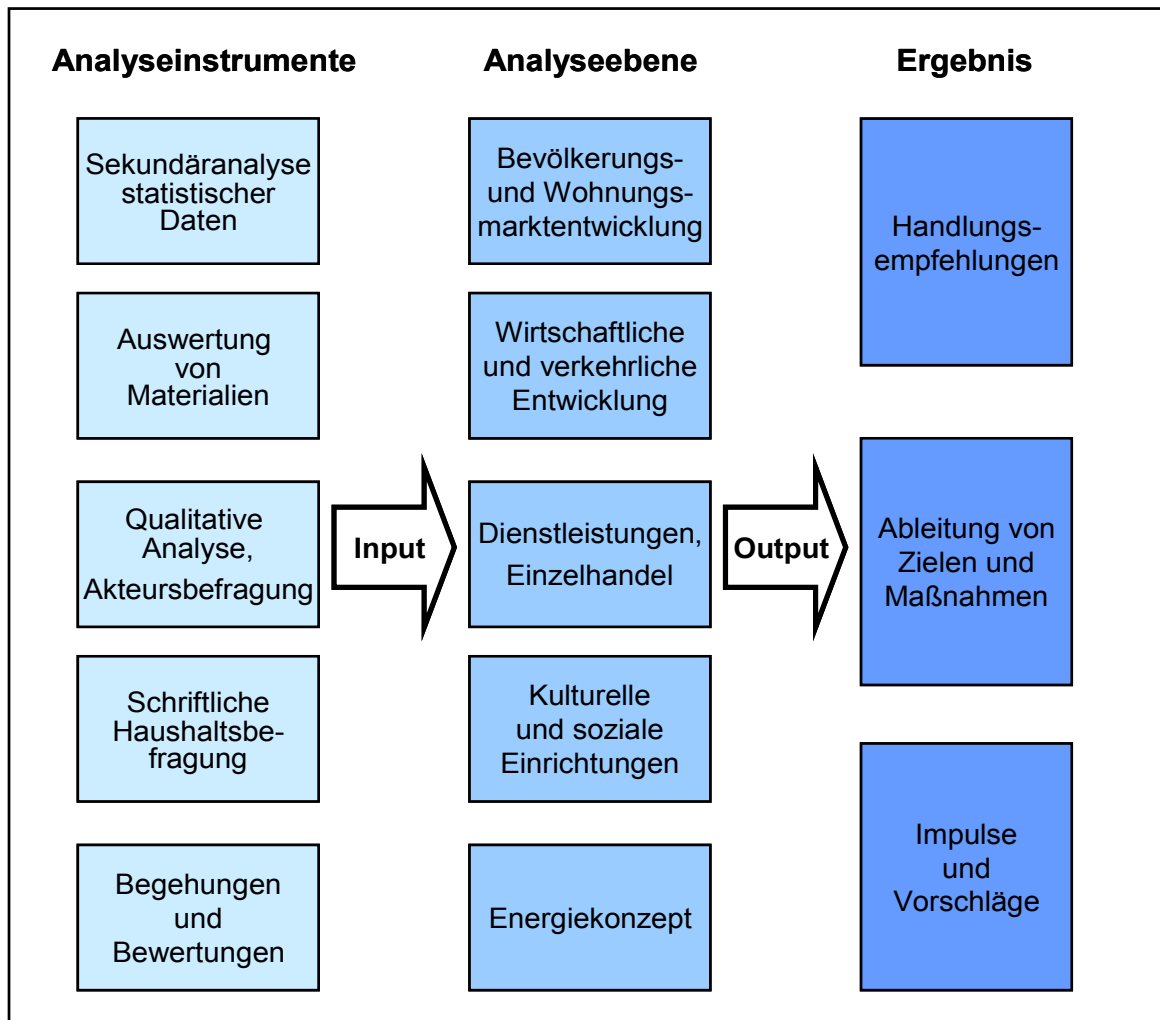
5.5	Grundlagen und Schwerpunkte des Stadtumbaus seit 2002.....	70
5.5.1	Vergleich der Entwicklungen der letzten Jahre mit den Annahmen des Stadtentwicklungskonzeptes 2001.....	70
5.5.2	Empfehlungen des Stadtentwicklungskonzeptes von 2001 und bisherige Praxis des Stadtumbaus.....	72
5.6	Rahmenbedingungen des Stadtumbaus.....	77
5.7	Konsequenzen für die mittelfristige Stadtentwicklung.....	80
6.	Teil IV: Entwicklung von Dienstleistungen und Einzelhandel.....	87
6.1	Dienstleistungen.....	91
6.2	Die touristische Entwicklung in der Hansestadt Havelberg.....	93
6.3	Die Bundesgartenschau 2015.....	96
6.4	Empfehlungen.....	98
7.	Teil V: Soziale Infrastruktur.....	101
7.1	Entwicklung der Altersgruppen.....	101
7.2	Rahmenbedingungen und Ausstattung der Infrastrukturangebote.....	105
7.3	Schlussfolgerungen und Empfehlungen.....	117
8.	Teil VI: Energetische Stadtentwicklung.....	118
8.1	Energie- und CO <sub>2</sub> -Bilanz der Hansestadt Havelberg.....	119
8.2	Szenarienentwicklung unterschiedlicher Wärmeversorgungs- und Erzeu- gungsvarianten.....	125
8.3	Ermittlung von Optimierungspotentialen gemäß zu erstellender Gebäude- typologie.....	130
8.4	Darstellung der Rahmenbedingungen für die Gebäude- Energieeffizienz- verbesserung.....	132
8.5	Konsequenzen für die Betriebs- und Unterhaltskosten der Wärmeversor- gung der Stadtwerke Havelberg.....	138
8.6	Vorschläge und Handlungsempfehlungen.....	139
9.	Ausblick, Schlussfolgerungen und Empfehlungen.....	141
	Anhang	146

## **1. Hintergrund**

Im Januar 2009 wurde das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH mit der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts der Hansestadt Havelberg beauftragt. Das Konzept aus dem Jahr 2002 sollte fortgeschrieben und inhaltlich erweitert werden. Hatte sich das erste im Wesentlichen auf die Aspekte der demografischen und Wohnungsmarktentwicklung konzentriert, sollte mit der Fortschreibung ein thematisch erweiterter und integrierter Ansatz verfolgt werden. Es sollten Aussagen und Empfehlungen zu den Handlungsfeldern Wohnungsmarkt, Wirtschaft, Dienstleistungen und Einzelhandel, zum Anpassungsbedarf im Sozial- und Kulturbereich sowie zu Strategien der energetischen Stadtentwicklung enthalten sein. Grundlage hierfür ist die sorgfältige Analyse der demografischen, sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung einerseits sowie die Erarbeitung von Prognosen mit einem Zeithorizont bis zum Jahr 2025. Das IfS hat die Bearbeitung zusammen mit der E|M|N ► EnergieManufaktur Nord durchgeführt, die sich vor allem der Durchführung der Untersuchung der energetischen Aspekte der Stadtentwicklung gewidmet hat. Für die Erarbeitung des Kapitels zum Einzelhandel wurde auf die Ergebnisse des "quick-check" zurückgegriffen, die auf der Grundlage von zusätzlich erhobenen Daten des IfS von der conceptfabrik Berlin vertieft worden sind.

## **2. Bearbeitungskonzept**

Vom IfS wurde der Ansatz verfolgt, die Auswertungen quantitativer Daten mit qualitativen Einschätzungen von Experten aus den relevanten Handlungsfeldern zu verbinden. Für die Analyse wurden sowohl Sekundärquellen genutzt als auch Primärerhebungen durchgeführt. Um Datenlücken zu schließen, ist eine schriftliche Bewohnerbefragung in der Hansestadt Havelberg und im Umland durchgeführt worden. Mit ihr konnten Angaben zur wirtschaftlichen und beruflichen Situation, zum Wohnen und zu Wohnbedürfnissen, zur Bewertung des Einzelhandels und zu Angeboten im Sozial- und Kulturbereich erhoben werden. Durchgeführt wurde auch eine gründliche Begehung der Innenstadt, um die Einzelhandels- und Gewerbepotenziale, die bauliche Situation sowie den Leerstand zu erfassen.

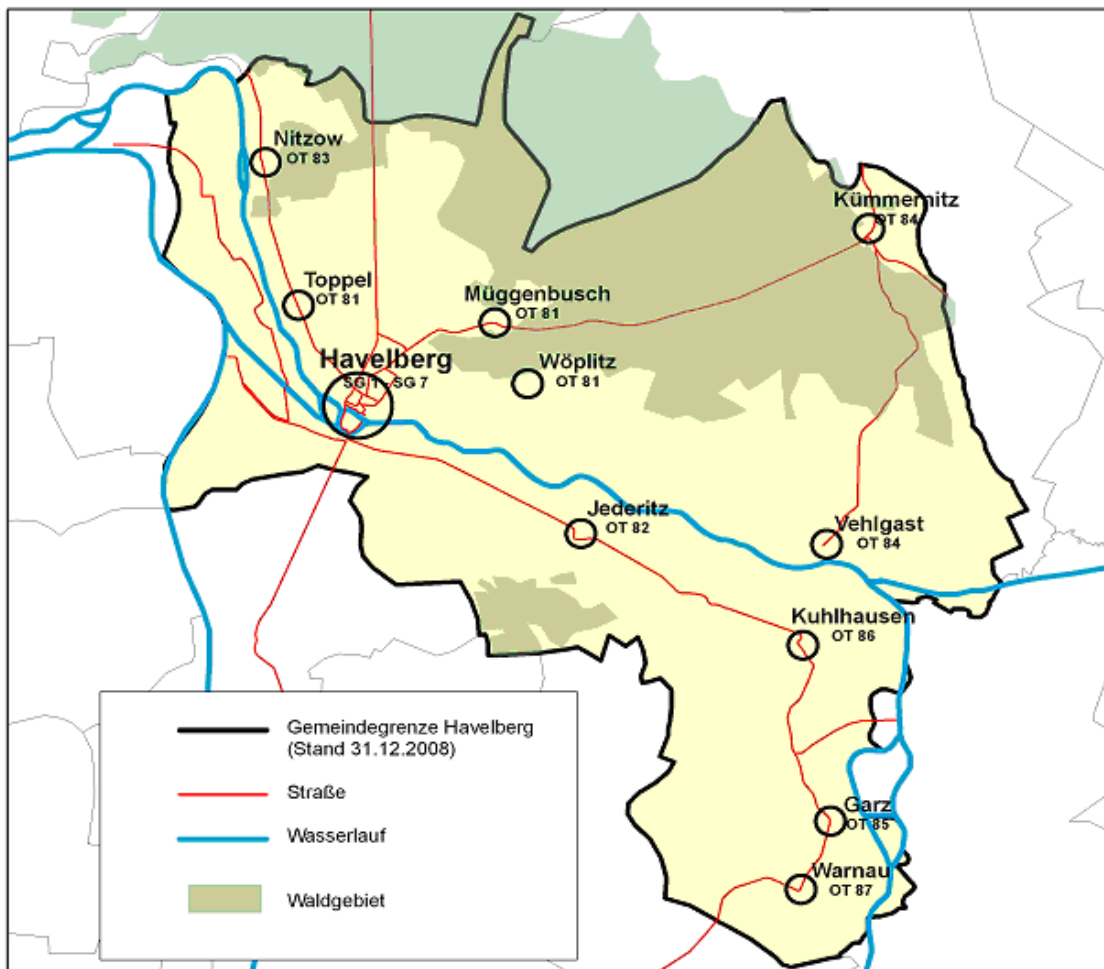


Folgende Datenquellen wurden genutzt:

- Erfassung bei der Hansestadt Havelberg vorliegender Daten (Informationen der Einwohnermeldestatistik, Bauverwaltung, Sozialverwaltung),
- Abfrage von Daten und Angaben bei den Wohnungsunternehmen,
- Abfrage von Daten des Statistischen Landesamtes auf regionaler und gesamtstädtischer Ebene (Bevölkerungsentwicklung und -struktur, ggf. Wanderungen, Bautätigkeit, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Pendler etc.),
- Abruf von Daten der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose, Beschäftigte, SGB II-Bezieher),
- Einbeziehung von Daten der Versorgungsbetriebe,

- Daten und Angaben von freien Trägern,
- Nutzung von Monitoringdaten und vorliegenden Berechnungen aus der Begleitforschung zum Stadumbau Ost im Land Sachsen-Anhalt.

### Gemarkung der Hansestadt Havelberg



HavelbergOrtssteile.mxd

### **3. Teil I: Wirtschaftsentwicklung und Verkehrsanbindung**

#### **3.1 Die zentralörtliche Bedeutung der Stadt Havelberg in der Altmark**

Die Hansestadt Havelberg liegt im Nordosten der Region Altmark, die mit einer Gesamtbevölkerung von 227.307 Einwohnern<sup>1</sup> aus den Landkreisen Salzwedel und Stendal gebildet wird. Mit einer Einwohnerdichte von 53 Einwohnern/km<sup>2</sup> gehört der Landkreis Stendal vollständig dem ländlichen Raum an und weist eine deutlich geringere durchschnittliche Bevölkerungsdichte auf als das Land Sachsen-Anhalt mit 119 Einwohnern/km<sup>2</sup>. Die Territorien der Verbandsgemeinde Elbe-Havel-Land und der Einheitsgemeinde Hansestadt Havelberg mit einer Fläche von 510 km<sup>2</sup> und einer Bevölkerung von 17.232 Einwohnern sind mit 34 Einwohnern/km<sup>2</sup> dünner besiedelt als die übrige Altmark.<sup>2</sup>

In der Hierarchie "Zentraler Orte", die als Versorgungskerne über den örtlichen Bedarf hinaus wirtschaftliche, soziale, wissenschaftliche und kulturelle Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs besitzen, übernimmt das als Grundzentrum ausgewiesene Havelberg aufgrund seiner Lage im Siedlungsgefüge Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Die Gemeinde Hansestadt Havelberg mit einer Gesamtbevölkerung von 7.678 Einwohnern verfügt in ihrem Verflechtungsbereich mit den Gemeinden Kamern, Sandau, Schönfeld, Werben und Wulkau derzeit über ein Bevölkerungspotenzial von 12.748 Einwohnern.<sup>3</sup>

Trotz des sich vor dem Hintergrund des demografischen Wandels in der Altmark abzeichnenden erheblichen Bevölkerungsrückgangs wird die Hansestadt Havelberg ihre zentralörtliche Bedeutung als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums für ihren Verflechtungsbereich erhalten oder sogar noch ausbauen können, wenn in den Umlandgemeinden Versorgungsfunktionen des täglichen oder mittelfristigen Bedarfs aufgrund des Bevölkerungsrückgangs zukünftig nicht mehr vorgehalten werden können. Die Festbeschreibung der zentralörtlichen Funktion der Hansestadt Havelberg im zweiten Entwurf des Landesentwicklungsplans 2010 ist eine wichtige Voraussetzung, um die für die Wahrnehmung dieser Funktion erforderlichen Versorgungsangebote mit überörtlicher Bedeutung wie das medizinische Angebot des KMG-Klinikums Havelberg oder das Bildungsangebot des Diesterweg-Gymnasiums weiterhin auf derzeitigem Niveau zu erhalten.

---

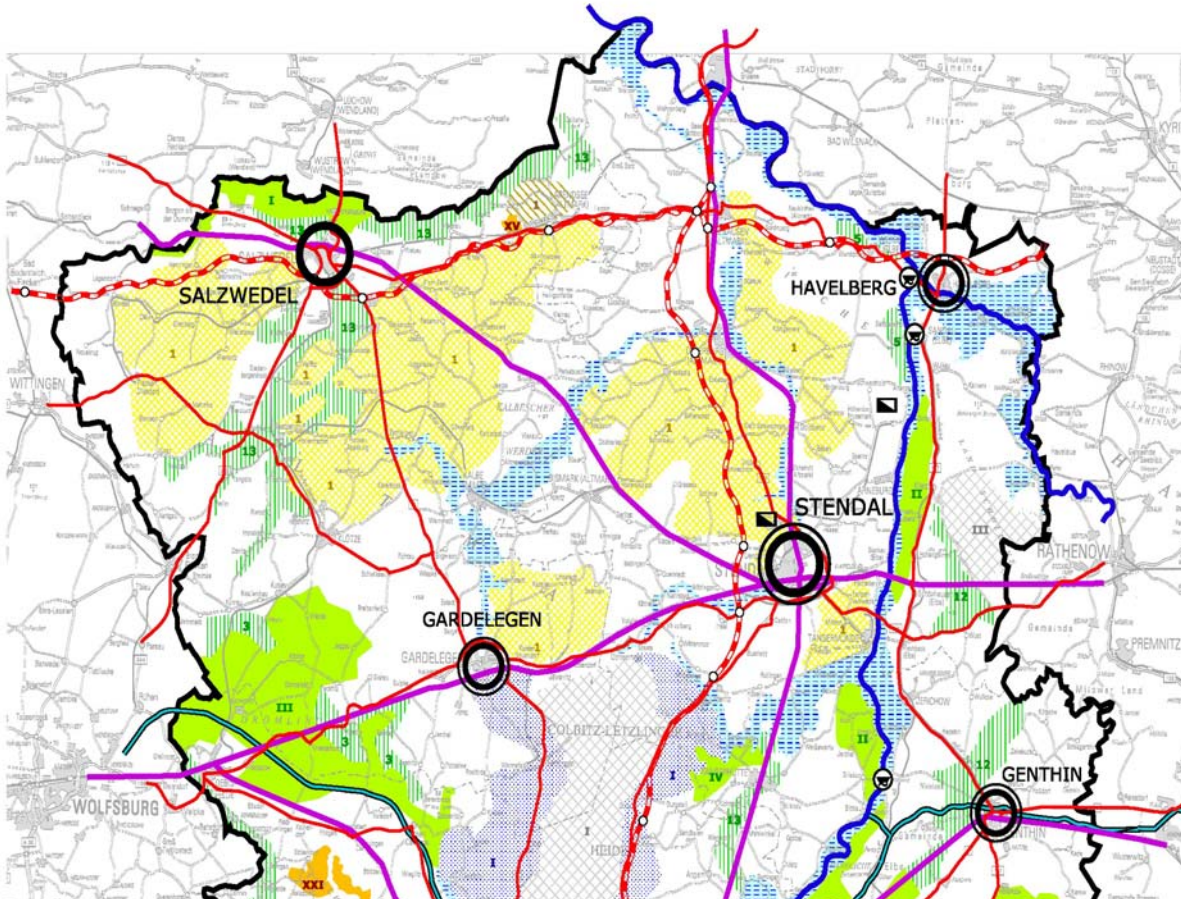
<sup>1</sup> Stand 31.12.2005; Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept Altmark (ILEK).

<sup>2</sup> "Infrastruktur und demografischen Wandel in Einklang bringen." Entwicklungskonzept der Lokalen Aktionsgruppe (LAG) "Im Gebiet zwischen Elbe und Havel" im Rahmen des Wettbewerbs zur Auswahl von LEADER-Regionen im Land Sachsen-Anhalt. Havelberg, September 2007.

<sup>3</sup> Studie "Wettbewerbsfähige und Lebenswerte Altmark - Daseinsvorsorge in einer ländlichen Region", S. 49.

**Abbildung 3.1: "Zentrale Orte" in der Altmark gemäß 2. Entwurf des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (Stand: 29.09.2009)**

Auszug aus der Zeichnerischen Darstellung des 2. Entwurfs LEP 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 29.09.2009; Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, 7.Mai 2010



Da die zukünftige Entwicklung der Einrichtungen zum Teil nicht vor Ort, sondern durch die Entscheidungen z. B. privater Gesellschaften (KMG-Kliniken AG)<sup>4</sup> oder übergeordneter Behörden (Kultusministerium des Landes Sachsen-Anhalt) getroffen werden, sollte von Seiten der Stadtverwaltung auf die Bedeutung der Funktionen für die Daseinsvorsorge in der Region gegenüber der Landesplanung, die eine Festlegung der zentralen Orte vornimmt, sowie den zuständigen öffentlichen und privaten Trägern der Einrichtungen hingewiesen werden, sofern ihr Bestand in Frage gestellt wird.

<sup>4</sup> Vgl. hierzu auch: "KMG-Kliniken suchen nach Investoren", in: Märkische Allgemeine vom 31.03.2009.



### 3.2 Verkehrserschließung und -entwicklung

Die Region um die Hansestadt Havelberg im Nordosten des Landes Sachsen-Anhalt, einem äußerst strukturschwachen Raum zwischen den Autobahnen A 7 im Westen, A 24 im Norden, A 10 im Osten und A 2 im Süden, bildet den größten autobahnfreien Bereich innerhalb des Fernstraßennetzes der Bundesrepublik Deutschland. Zur Verbesserung der Verkehrserschließung dieses Raumes haben sich bereits im Juli 2002 die Verkehrsminister der Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Sachsen-Anhalt mit dem Bundesverkehrsministerium auf ein gemeinsames Konzept - die sogenannte "Hosenträgervariante" - verständigt. Das Konzept besteht aus der Nordverlängerung der A 14 von Magdeburg über Wittenberge bis Schwerin und dem Ausbau der A 39 zwischen Wolfsburg und Lüneburg sowie der Herstellung einer leistungsfähigen Verbindung zwischen diesen Autobahnen mit der B 190n. Insbesondere durch den Ausbau der A 14 über Stendal in Richtung Magdeburg bzw. Wittenberge und den im Rahmen des Ausbaus der B 190n nördlich von Havelberg vorgesehenen Bau der Elbe-Havel-Brücke würde sich die überregionale Verkehrsanbindung der Hansestadt Havelberg deutlich verbessern. Da bislang nur bei Wittenberge und Tangermünde/Stendal Brückenbauwerke über die Elbe bestehen, ist Havelberg vor allem an das westlich der Elbe gelegene Hinterland nur sehr schlecht angebunden. Die bestehenden (Auto-)Fähren bei Räbel und Sandau stellen Engpässe dar (Kapazitäten, Öffnungszeiten, Wegezeiten). Diese Einschränkungen stellen für die lokale Wirtschaft und die Bewohner einen ganz erheblichen Standortnachteil dar. Auch die Bundeswehr sieht darin ein Manko. Eine bessere Ost-West-Anbindung der Stadt kann man geradezu als überlebenswichtig für die Region bezeichnen.

Das Konzept der "Hosenträgervariante" wurde vom Bundeskabinett mit seinem Beschluss zum Bundesverkehrswegeplan im Jahr 2003 bestätigt. Die Bestimmung der Linienführung ist im April 2005 durch das Bundesverkehrsministerium erfolgt. Allerdings konnten sich die beteiligten Länder mit dem Bundesverkehrsministerium aufgrund einer Erhöhung der geplanten Baukosten von ursprünglich 755 Mio. Euro auf ca. 1,3 Mrd. Euro erst im März 2009 auf ein gemeinsames Finanzierungskonzept für den Lückenschluss der A14 einigen. Dieses Finanzierungskonzept sieht eine Realisierung der Maßnahme in drei Bauphasen vor.<sup>5</sup> Im Rahmen der ersten Bauphase, die bis zum Jahr 2015 für den Verkehr freigegeben werden soll, ist die Fertigstellung der Abschnitte zwischen den Anschlussstellen Wolmirstedt und Stendal (rund 36 km), Osterburg und Karstädt (rund 45 km) sowie von der Anschlussstelle Ludwigslust-Süd bis zum Autobahndreieck Schwerin (rund 16 km)

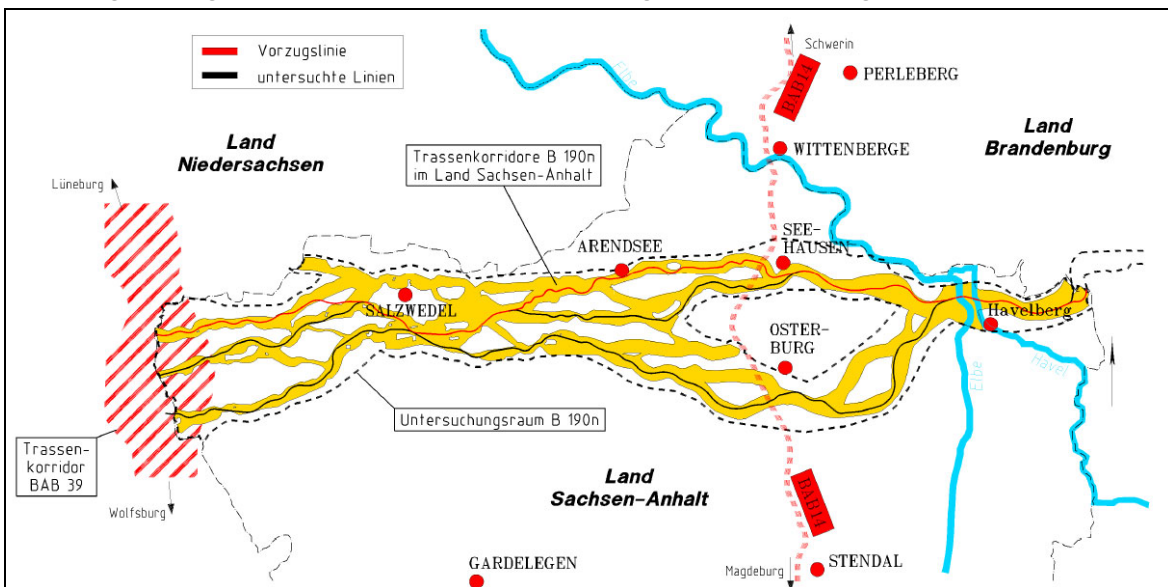
---

<sup>5</sup> Pressemitteilung des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt vom 16.03.2009.

geplant. Im Rahmen dieser Planung ist eine Verbesserung der überregionalen Verkehrsanbindung der Hansestadt Havelberg bis zur Eröffnung der BUGA 2015 darstellbar.

Für die geplante B 190n mit der nördlich von Havelberg vorgesehenen neuen Elbe-Havel-Brücke (siehe Abbildung 3.2) wurde durch die Straßenbauverwaltung des Landes Sachsen-Anhalt im Frühjahr 2007 eine Vorzugslinie festgelegt. Auf Grundlage eines Raumordnungsverfahrens wurde im April 2008 der Auftrag auf Linienbestimmung für den Ausbau beim Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) gestellt.<sup>6</sup> Im Zuge des Linienbestimmungsverfahrens des BMVBS sind von Seiten des Bundesumweltministeriums (BMU) Bedenken hinsichtlich der Realisierung der vorgeschlagenen Trassenvariante aufgrund der geplanten Elbquerung bei Havelberg und dem damit verbundenen "erheblichen Eingriff in die geschützte Flusslandschaft" angemeldet worden. Nach Auffassung des BMU ist nicht ausreichend geprüft worden, ob statt der Neutrassierung der B 190n ein Ausbau der vorhandenen B 71 möglich ist", heißt es in einer Antwort des BMU auf eine Anfrage der Märkischen Allgemeinen Zeitung.<sup>7</sup> Der vom BMU vorgeschlagene Ausbau der B 71 stellt aber keine adäquate Alternative zur Realisierung der B 190n dar, da eine direkte Verbindung zwischen der A 14 im Osten und der A 39 im Westen durch den Ausbau der B 71 nicht geschaffen wird.

**Abbildung 3.2: Lagevarianten B 190b nach Durchführung des Raumordnungsverfahrens**



<sup>6</sup> Pressemitteilung des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt vom 22.01.2008.

<sup>7</sup> Quelle: Märkische Allgemeine Zeitung vom 23.12.2009: "Umweltministerium lehnt Brücke bei Havelberg ab".

Mit der Einleitung eines Raumordnungsverfahrens im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (Land Brandenburg) werden seit Januar 2010 fünf Trassenvarianten für die Realisierung der B 190n östlich der Elbe zwischen Breddin und der B 102 östlich von Neustadt (Dosse) untersucht. Damit werden nun auch im Land Brandenburg die planerischen Voraussetzungen für die Umsetzung des Projektes geschaffen. Da aufgrund der fehlenden Linienbestimmung bisher keine Kostensicherheit für die Umsetzung der Maßnahme besteht, ist eine Realisierung der B 190n auch in Teilabschnitten bis zur Eröffnung der BUGA 2015 fraglich. Die Einwände des BMU hinsichtlich einer Realisierung der favorisierten Streckenvariante aufgrund der naturräumlichen Folgen der geplanten Elbquerung ist in dieser Phase des Planungsverfahrens als fachlicher Einwand zu bewerten, der im Verlauf des weiteren Verfahrens abgewogen wird und nicht zwangsläufig zu einem Scheitern des Vorhabens führen muss.

Havelberg verfügt nicht über eine direkte Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn. Der Regionalbahnhof in Glöwen ist mit der Buslinie 591 alle zwei Stunden in ca. 15 Minuten erreichbar. Von dort verkehrt im Stundentakt ein Regionalexpress, der innerhalb von einer Stunde den Berliner Hauptbahnhof erreicht. Die Buslinien 592 (Tangermünde/Stendal) und 593 (Neuschollene) verbinden Havelberg mit dem südöstlichen und südwestlichen Umland.<sup>8</sup> Allerdings bestehen aufgrund der fehlenden direkten Verkehrerschließung keine Busverbindungen mit den westlich gelegenen Grundzentren Osterburg und Seehausen. Auch in östlicher Richtung besteht aufgrund der Verwaltungsgrenze zwischen Sachsen-Anhalt und Brandenburg keine direkte Busverbindung in die Prignitz. Die südlich gelegenen Oberzentren Wolfsburg und Magdeburg sind über den Bahnhof Stendal in ca. zweieinhalb Stunden mit dem ÖPNV erreichbar. Insbesondere im Hinblick auf das mit der Durchführung der BUGA 2015 verbundene Besucheraufkommen sollte daher geprüft werden, wie eine verbesserte ÖPNV-Vernetzung mit den im Havelland gelegenen BUGA-Standorten zukünftig hergestellt werden kann.

### **3.3 Regionale und lokale Netzwerke und Initiativen**

Die Hansestadt Havelberg ist in regionale Netzwerke unterschiedlicher Wirtschaftsprogramme und Wachstumsinitiativen eingebunden, deren Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung vor Ort im folgenden Abschnitt analysiert wird. Um die Zielsetzungen, Einflüsse und Erfolge der Initiativen und Maßnahmen auf die wirtschaftliche Entwicklung in Havelberg abschätzen zu können, sind Expertengespräche mit der regionalen Planungsgemeinschaft Altmark, der Wirtschaftsförderung des Kreises Stendal, dem Tourismusver-

---

<sup>8</sup> Vgl. Liniennetz des ÖPNV im Landkreis Stendal (Altmark Bus).

band Altmark sowie dem Gewerbeverein in Havelberg geführt worden. Zudem sind die Inhalte des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzeptes (ILEK) der Region Altmark sowie das LEADER-Entwicklungskonzept der Lokalen Aktionsgruppe (LAG) "Im Gebiet zwischen Elbe und Havel" im Hinblick auf die wirtschaftlichen Implikationen der Programme bewertet worden.

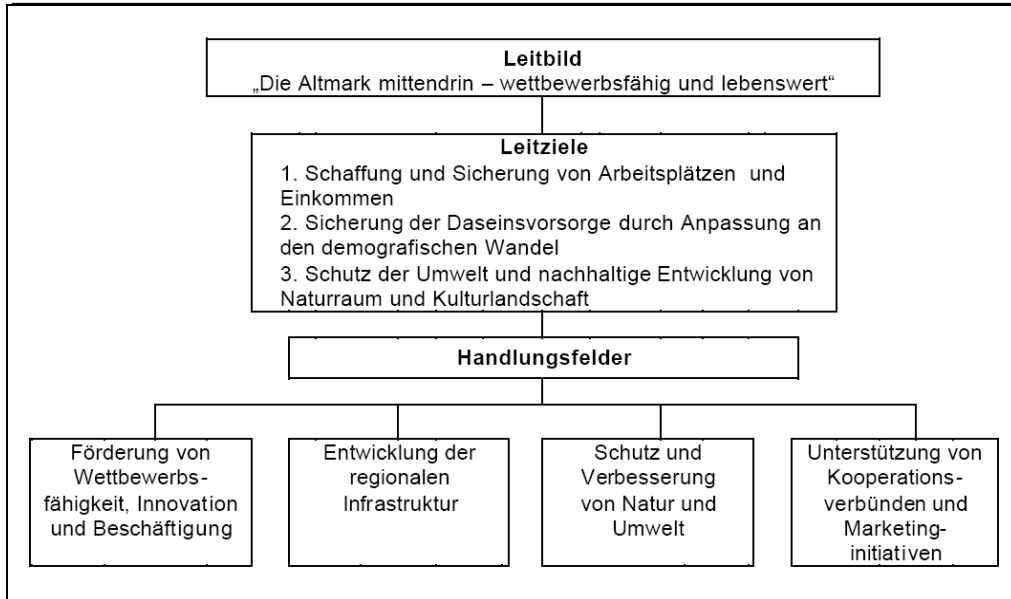
Die Regionale Planungsgemeinschaft Altmark nimmt die Aufgaben der (formellen) Regionalplanung wahr. Durch die Einbeziehung des Regionalmanagements Altmark und weiterer Managementstrukturen entwickelt es sich zu einem Netzknoten regionaler Zusammenarbeit in der Altmark und verbindet dabei Prozessmanagement mit Projektmanagement. Die regionale Zusammenarbeit innerhalb des Netzwerks findet dabei u. a. im Städtenetz Altmark (SNA) oder durch die Mitgliedschaft im Internationalen Städtebund "Die Hanse" statt. Das Zusammenwirken von Akteuren der Wirtschaft findet im Rahmen der Unternehmenskreise Fahrzeugbau und Ernährungswirtschaft statt. Ein Netzwerk mit überregionaler Ausstrahlung ist die Kommunale Arbeitsgemeinschaft zur Zusammenarbeit im Elbtal (KAG), die sich mit Projekten einer nachhaltigen Regionalentwicklung beschäftigt.

Mit dem Leitbild "Die Altmark mittendrin" verfolgt das ILEK das langfristige Ziel, die Altmark vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen wie Globalisierung, Regionalisierung, Standortwettbewerb und demografischer Entwicklung zu einer wettbewerbsfähigen Region im ländlichen Raum zu entwickeln. Mit dem Leitbild wird zum Ausdruck gebracht, dass die Altmark aus ihrer früheren Randlage wieder in die Mitte der Metropolregionen Berlin/Brandenburg, Hamburg, Hannover/Braunschweig/Göttingen und Mitteldeutschland gerückt ist. Auf Grundlage des Leitbildes werden drei Leitziele der Regionalentwicklung definiert, die innerhalb von vier festgelegten Handlungsfeldern realisiert werden sollen, die zur Stärkung der regionalen Wirtschaft besonders geeignet erscheinen (Abbildung 3.3). Um eine Konzentration der Förderpolitik auf die Entwicklungsbereiche mit den bestmöglichen Effekten zur Lösung der strategisch wichtigsten Aufgaben in der Altmark zu lenken, sind den vier relativ breit angelegten Handlungsfeldern sogenannte Handlungsziele zugeordnet, die eine genauere Abgrenzung der vorrangig zu unterstützenden Leitprojekte zulassen.<sup>9</sup> Das ILEK bietet demnach einen Strategieansatz, um die Ausgestaltung der regionalen Zusammenarbeit in der Altmark im Rahmen konkreter Projektvorhaben an Leitzielen und Handlungszielen auszurichten und ihre Übereinstimmung mit den inhaltlichen Zielen zu prüfen.

---

<sup>9</sup> Quelle: Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK). Strategie einer nachhaltigen Entwicklung in der Region Altmark. Salzwedel/Stendal, September 2006.

Abbildung 3.3: Regionale Entwicklungsstrategie in der Altmark



Die konkrete Umsetzung von Projekten findet u. a. innerhalb der EU-Gemeinschaftsinitiative LEADER statt, die eine Entwicklung des ländlichen Raumes in Europa mit Hilfe von integrierten Ansätzen fördert. Innerhalb der aktuellen Förderperiode (2007-2013) erarbeitet die Lokale Aktionsgruppe "Im Gebiet zwischen Elbe und Havel" auf Grundlage der Entwicklungskonzeption "Infrastruktur und demografischen Wandel in Einklang bringen" Projektvorschläge für das Gebiet der Einheitsgemeinde Havelberg und der Verbandsgemeinde Elbe-Havel-Land. Die einzelnen Projektvorschläge orientieren sich dabei an den folgenden beiden Handlungsschwerpunkten:<sup>10</sup>

- Entwicklung einer Modellregion für innovative Lösungen zur umweltgerechten, dezentralen Abwasserentsorgung und zum Aufbau eines "Kompetenzzentrums dezentrale Abwasserentsorgung".
- Anpassung der ländlichen Infrastruktur im Gebiet zwischen Elbe und Havel an den demografischen Wandel.

Die Handlungsschwerpunkte orientieren sich dabei insbesondere an den Handlungsfeldern des ILEK, an den strategischen Leitlinien der Europäischen Gemeinschaft für die Entwicklung des ländlichen Raumes sowie des Europäischen Landwirtschaftsfonds (E-LER). Die nach Stand des Entwicklungskonzeptes von der lokalen Arbeitsgruppe vorge-

<sup>10</sup> Quelle: Infrastruktur und demografischen Wandel in Einklang bringen. Entwicklungskonzept der Lokalen Aktionsgruppe (LAG) "Im Gebiet zwischen Elbe und Havel" im Rahmen des Wettbewerbs zur Auswahl von LEADER-Regionen im Land Sachsen-Anhalt. Havelberg, September 2007, S. 15.

schlagenen Projekte mit einem Gesamtvolumen von 5,9 Mio. Euro beziehen sich jedoch ausschließlich auf Standorte im Umland von Havelberg, da Projekte in städtischen Kerngebieten mit einer Bevölkerung über 7.500 Einwohnern, zu denen die Hansestadt Havelberg zählt, im Rahmen des LEADER-Programms nicht förderfähig sind. Aufgrund dieser Förderrichtlinien kann im Zusammenhang mit dem LEADER-Programm auch keine stärkere Vernetzung mit den in Havelberg ansässigen Gewerbetreibenden im Rahmen von gemeinsamen Projekten stattfinden.<sup>11</sup> Allerdings werden die im Zusammenhang mit LEADER in den nächsten Jahren angestoßenen Projekte positive Nachfragewirkungen insbesondere auf Leistungen des Baugewerbes und des Handwerks in der Region nach sich ziehen. Wie die Förderkulisse der Europäischen Union für den ländlichen Raum nach 2013 ausgestaltet sein wird, ist bisher noch unklar. Eine Abstimmung des Förderrahmens wird voraussichtlich erst im Verlauf des Jahres 2012 erfolgen.

Tabelle 3.1

<b>Finanzausstattung Städtebauförderungsmittel und Stadtumbau Ost (in Euro)</b>				
Zeitraum	Städtebauförderung		Stadtumbau Ost	
	D-Programm	S-Programm	Aufwertung	Rückbau
bis 1999	10.824.051	306.775	-	-
2000	2.428.637	76.693	-	-
2001	1.393.270	76.693	-	-
2002	1.717.302	76.694	-	-
2003	489.434	76.694	122.850	-
2004	544.557	76.693	166.500	-
2005	375.610	62.100	-	-
2006	437.500	75.000	-	-
2007	543.750	88.725	-	-
2008	587.500	78.600	-	-
2009	497.375	75.000	-	-
2010	900.000	-	75.000	-
2011	452.550	-	-	-
2012	187.500	-	-	-
2013	190.125	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>21.569.611</b>	<b>1.069.667</b>	<b>364.350</b>	<b>0</b>
bis 2013 zusammen beantragt	3.400.000	400.000	90.000	0
<b>Summe</b>	<b>24.969.161</b>	<b>1.469.667</b>	<b>454.350</b>	<b>0</b>

Quelle: BIG-Städtebau 2009

Das Stadtgebiet Havelbergs und die Stadtinsel im Besonderen haben in den vergangenen Jahren eine erhebliche Aufwertung durch Maßnahmen der Städtebauförderung erfahren. Seit 1991 sind mehr als 21 Mio. Euro aus Mitteln der Städtebauförderung und des Stadtumbaus in das Ortsbild Havelbergs investiert worden, die zu einer deutlichen Aufwertung

<sup>11</sup> Gespräch mit Herrn Preß - LEADER-Management - Bauplanungsbüro Hackel und Preß GbR.

der Havelberger Innenstadt geführt haben. Bis zum Jahr 2013 ist neben den bereits genehmigten Fördermitteln in Höhe von 1,8 Mio. Euro nach derzeitigem Stand ein zusätzliches Fördervolumen von ca. 3,9 Mio. Euro für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Havelberg vorgesehen.

Die mit den Investitionen verbundenen Baumaßnahmen sind zu etwa 85 Prozent an regional ansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe vergeben worden und haben damit zu einer erheblichen Stabilisierung der Bauwirtschaft in der Region beigetragen.<sup>12</sup> Allerdings ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vorhersehbar, in welchem Umfang sich Änderungen der Förderung mit der im Jahr 2014 beginnenden Förderperiode ergeben und ob diese zu einer Reduzierung der für die ostdeutschen Regionen zur Verfügung stehenden Fördermittel führen. Diese Veränderungen könnten zu einem Rückgang der Investitionen in der Region führen und sich negativ auf die Nachfrage in der Bauwirtschaft auswirken.

Trotz der erheblichen bestandserhaltenden Maßnahmen, die seit Mitte der 1990er Jahre in Havelberg durchgeführt wurden, ist es nur in Ansätzen gelungen, Wachstumsimpulse in einem Umfang zu generieren, die zu einer nachhaltigen Entwicklung im Stadtzentrum Havelbergs geführt haben. Der in den vergangenen Jahren zunehmende Leerstand an Ladenlokalen im Innenstadtbereich ist Beleg für die unbefriedigende Geschäftssituation auf der Stadtinsel.

Der Gewerbeverein Havelberg e. V. ist im Jahr 1995 als Interessensorganisation der Gewerbetreibenden in Havelberg mit dem Ziel gegründet worden, die wirtschaftlichen Anliegen seiner Mitglieder zu fördern, Vorschläge gemeinsamer wirtschaftlicher Aktivitäten aufzunehmen und als eine Stimme bei kommunalen Organisationen aufzutreten. Seither hat sich der Gewerbeverein bei der Durchführung der Stadtinselfeste sowie der Ausrichtung von Fortbildungsveranstaltungen (Marketingforen, Arbeitsmarktförderung, Managementforen) engagiert. Allerdings waren die Aktivitäten des Gewerbevereins in den vergangenen Jahren stark rückläufig, da die Nachfrage nach den angebotenen Veranstaltungen sehr gering war. Vor dem Hintergrund der mangelnden Akzeptanz des Gewerbevereins durch die Gewerbetreibenden in Havelberg wird derzeit nach Auskunft des 1. Vorsitzenden - Herrn Smolka - die Auflösung der Interessensvertretung erwogen.<sup>13</sup>

In Havelberg ist es bisher nicht gelungen, auf bürgerschaftlicher Ebene eine funktionsfähige Interessenvertretung für wirtschaftliche bzw. gewerbliche Initiativen und Anliegen zu

---

<sup>12</sup> Quelle: Zusammenstellung nach Informationen des von der Stadt Havelberg eingesetzten Sanierungsträgers BIG-Städtebau Sachsen-Anhalt.

<sup>13</sup> Information aus dem Gespräch mit dem 1. Vorsitzenden des Gewerbevereins, Herrn Smolka.

etablieren. Es stellt sich daher die Frage, unter welchen Voraussetzungen und mit Hilfe welcher Organisationsstrukturen eine Verbesserung der Kommunikationsplattform zwischen Bürgern, Gewerbetreibenden und Stadtverwaltung geschaffen werden kann (siehe hierzu Kapitel 3.7 Handlungsempfehlungen).

### **3.4 Gewerbe und Dienstleistungen**

Innerhalb der Altmark ist es in den vergangenen Jahren an den Standorten Arneburg, Gardelegen, Tangermünde und Stendal gelungen, größere Industrieunternehmen mit erheblichen Arbeitsmarkteffekten anzusiedeln. Im Gebiet zwischen Havel und Elbe kann insbesondere aufgrund der fehlenden Elbquerung und der damit verbundenen unzureichenden Verkehrserschließung kurz- und mittelfristig nicht mit größeren Gewerbeansiedlungen gerechnet werden. Die Wirtschaftsstruktur in diesem Raum östlich der Elbe wird von kleinen und mittelständischen Unternehmen geprägt, deren Erhalt von entscheidender Bedeutung für die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes und die Entwicklung des Arbeitsmarktes vor Ort ist.<sup>14</sup>

Die Hansestadt Havelberg verfügt über zwei Gewerbegebiete, die am nördlichen Ortsausgang an der Bundesstraße 107 liegen. Das Gewerbegebiet Nord mit einer Größe von ca. 100.000 m<sup>2</sup> ist mit Unternehmen im Metallbau, der Möbelproduktion, des Reifen und Antriebsservice, der Berufsbildung und des Fachhandels nahezu vollständig ausgelastet. Flächenreserven für ansiedlungswillige Unternehmen sind auf der bisher unbebauten südlich gelegenen Liegenschaft eines Möbelunternehmens sowie auf dem Areal des bisher unbebauten Gewerbegebietes Oberfeld vorhanden. Entlang der in südlicher Richtung verlaufenden Pritzwalker Straße (B 107) haben sich zahlreiche Gewerbetreibende (u. a. Malerbetrieb, Bosch-Service, Kfz-Werkstatt), aber auch Discounter und Unternehmen des großflächigen Einzelhandels angesiedelt. Mit weiteren Discount-Märkten im Bereich Semmelweisstraße/Robert-Koch-Straße verfügt Havelberg über eine gute Ausstattung mit Lebensmittelhändlern in diesem Bereich der Stadt<sup>15</sup>.

---

<sup>14</sup> Infrastruktur und demografischen Wandel in Einklang bringen. Entwicklungskonzept der Lokalen Aktionsgruppe (LAG) "Im Gebiet zwischen Elbe und Havel" im Rahmen des Wettbewerbs zur Auswahl von LEADER-Regionen im Land Sachsen-Anhalt. Havelberg, September 2007, S. 7.

<sup>15</sup> Allerdings verbirgt sich hinter dieser scheinbaren Vielfalt seit der Übernahme der Plus-Filialen durch Edeka eine große Marktmacht dieses Anbieters, der auch 25% der Anteile am "schwarzen" Netto hält.



Im Gegensatz zu der guten Ausstattung im nördlichen Stadtgebiet kämpft die Stadtinsel verstärkt mit der Auflassung von Einzelhandelsbetrieben und einer Zunahme an leer stehenden Ladengeschäften. Die Bemühungen, eine Gemeinschaftsinitiative zur Weiterentwicklung des Innenstadtstandortes unter dem Leitbild des "Kaufhauses Stadtinsel" zu initiieren, hat zwar zu einer großen öffentlichen Beteiligung an den begleitenden Informationsveranstaltungen, bisher aber nicht zu einer nachhaltigen Entwicklung auf der Stadtinsel geführt.<sup>16</sup>

Zu den wichtigen mittelständischen Arbeitgebern vor Ort gehören u. a. die Branchen Schiffsbau, Fahrzeug- und Maschinenbau, Möbel- und Kunststoffproduktion, Bauwirtschaft, Baunebengewerke, das Gesundheitswesen sowie städtische Betriebe.

Hinzu kommen die klein- und mittelständischen Unternehmen im Gemeindegebiet aus dem Einzelhandel, den Dienstleistungen, dem Handwerk und dem Tourismusgewerbe (Gastronomie, Beherbergungsgewerbe).

Insbesondere die Kiebitzberg-Gruppe hat in den vergangenen Jahren eine dynamische Entwicklung erfahren und beschäftigt in der angegliederten Schiffswerft und der Möbelproduktion derzeit ca. 70 Mitarbeiter und sieben Auszubildende. Durch die vorgesehene Errichtung eines weiteren Tagungshotels wird sich die Kiebitzberg-Gruppe in den nächsten Jahren weiter diversifizieren und ihre Personalkapazität auf voraussichtlich 90 Mitarbeiter/innen erhöhen. Weitere Beschäftigungseffekte sind durch die Kooperation mit lokalen und regionalen Zulieferbetrieben zu erwarten, die bereits heute existieren, in den nächsten Jahren aber weiter ausgebaut werden sollen. Aufgrund der dezentralen Lage des Standortes und der geringen Wachstumsdynamik der Stadt Havelberg ist es nach Einschätzung des Eigentümers - Herrn Lewerken - allerdings schwierig, hochqualifiziertes Personal für das weitere Wachstum des Unternehmens zu akquirieren, sodass derzeit bereits Stellen in den Bereichen Planung und Entwicklung unbesetzt bleiben.<sup>17</sup>

Die Gesamtzahl der Gewerbetriebe in Havelberg ist trotz der Eingliederung von vier Ortschaften im Jahr 2005 rückläufig. Während die Anzahl der Industrie-, Gewerbe- und Handwerksbetriebe seit dem Jahr 2005 sich nahezu auf einem konstanten Niveau be-

---

<sup>16</sup> Gespräch mit der Lokalredakteurin der Volksstimme, Frau Schröder.

<sup>17</sup> Angaben aus einem persönlichen Gespräch mit dem Eigentümer, Herrn Lewerken.

wegt, ist die Veränderung vor allem auf einen Rückgang der Dienstleistungsbetriebe in Havelberg zurückzuführen. Die geringe Zahl von Industriebetrieben (fünf) ist Beleg dafür, dass es in den vergangenen Jahren im Vergleich zu anderen Standorten in der Altmark nicht gelungen ist, in Havelberg größere Industriebetriebe über die bereits ansässigen Unternehmen hinaus anzusiedeln.

Die Anzahl der Gewerbeanmeldungen und -abmeldungen in der Hansestadt Havelberg zwischen den Jahren 2003 bis 2008 zeigt, dass seit dem Jahr 2005 ein negativer Trend der Gewerbeentwicklung zu verzeichnen ist. Der positive Saldo bis zum Jahr 2004 wurde insbesondere vom Handel und Handwerk getragen. Konnte im Jahr 2006 noch ein ausgeglichenes Verhältnis von Gewerbeanmeldungen und -abmeldungen erreicht werden, so ist dieses aufgrund der Zunahme von Abmeldungen der Dienstleistungsbetriebe seit 2007 leicht negativ.

Tabelle 3.2

<b>Entwicklung der Gewerbebetriebe in Havelberg</b>					
Jahr	Industrie	Handel	Handwerk	Dienstleistung	Gesamt
2004	5	124	106	239	474
2005*	5	135	135	301	576
2006	4	128	133	308	573
2007	4	135	136	302	577
2008	5	130	131	298	564
2009	5	128	128	282	543
01.07.2009	5	145	131	262	543

\* vier neue Ortschaften wurden dem Gemeindegebiet angegliedert

Tabelle 3.3

<b>Gewerbeanmeldungen und -abmeldungen in der Stadt Havelberg 2002 bis 2008</b>						
	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Anmeldungen</b>						
Handel	20	28	33	25	20	14
Industrie	1	0	0	1	0	0
Handwerk	21	21	15	14	11	16
Dienstleistungen	37	38	25	24	10	20
Gesamt	79	87	73	64	41	50
<b>Abmeldungen</b>						
Handel	16	24	30	27	19	24
Industrie	1	1	0	0	0	0
Handwerk	10	7	11	12	10	19
Dienstleistungen	42	28	56	24	27	30
Gesamt	69	60	97	63	56	73
Saldo	10	27	-24	1	-15	-23

Quelle: Abfrage Gewerbe- und Ordnungsamt der Hansestadt Havelberg 2009

Als zweitgrößter Bundeswehrstandort in Sachsen-Anhalt hat die Elb-Havel-Kaserne in mehrfacher Hinsicht erhebliche Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Hansestadt Havelberg erlangt. Allerdings schlägt sich diese Bedeutung nur indirekt in der Gewerbe- und Arbeitsmarktstatistik nieder. Zum einen sind vor dem Hintergrund der Aufstockung der Truppenstärke von 1.300 auf gegenwärtig 1.500 Soldaten in den vergangenen Jahren erhebliche Aufwendungen in den Ausbau des Standortes geflossen. Derzeit wird unter anderem der Bau weiterer Unterkünfte für Verlegung von Soldaten des Standortes Kliez in die Elb-Havel-Kaserne durchgeführt. Von den bisher getätigten und zukünftig geplanten Investitionen profitieren insbesondere die in der Region angesiedelten Handwerks- und Baubetriebe.<sup>18</sup>

Zudem stellen die in Havelberg stationierten Soldaten ein erhebliches Kaufkraftpotenzial für die vor Ort angesiedelten Handelsbetriebe sowie eine bedeutende Nachfragegruppe für die örtlichen Wohnungsunternehmen dar, da Berufssoldaten ab dem 25. Lebensjahr nicht mehr in der Kaserne untergebracht sind.

Darüber hinaus sind am Standort Havelberg neben den Rekruten und den Berufssoldaten in verschiedenen Bereichen Zivilbeschäftigte angestellt, die einen bedeutenden Faktor für den lokalen und regionalen Arbeitsmarkt darstellen.<sup>19</sup>

Als entscheidendes Wachstumshindernis für den Bundeswehrstandort wird sowohl im Hinblick auf die Verpflichtung qualifizierten Personals als auch in Bezug auf die zukünftigen Wachstumsperspektiven die schlechte überregionale Verkehrserschließung angesehen.<sup>20</sup> Es ist darum auch in Bezug auf die Rolle des Bundeswehrstandortes als Wirtschaftsfaktor für die Stadt Havelberg und die Region Altmark mit Nachdruck auf die zügige Verbesserung der Verkehrserschließung des Standortes hinarbeiten.

---

<sup>18</sup> Nach Einschätzung des ehemaligen Finanzministers Paqué von Sachsen-Anhalt partizipieren jährlich an die 100 Firmen von den Aufträgen aus der Elbe-Havel-Kaserne in Havelberg (Quelle: Volksstimme Havelberg, 09.12.2004).

<sup>19</sup> Leider ist eine Quantifizierung der am Wohnort Havelberg gemeldeten Soldaten und Zivilbeschäftigten aufgrund fehlender Informationen Bundeswehrstandortes im Rahmen der Untersuchung nicht möglich gewesen.

<sup>20</sup> Volksstimme vom 11.06.2009: "SPD-Politiker informieren im Rathaus über Autobahnbau".

### 3.5 Arbeitsmarkt und Beschäftigung

Die Entwicklung des Arbeitsplatzangebots ist eine wesentliche Einflussgröße für verschiedene Bereiche der Stadtentwicklung, unter anderem für die Entwicklung der Bevölkerungszahl und der Wohnungsnachfrage in Havelberg.

Die Beschäftigungsstruktur der in Havelberg arbeitenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wird durch die Wirtschaftszweige des Baugewerbes (258), der öffentlichen Verwaltung und Verteidigung (213), des Handels (195), des Gesundheitswesens (194) sowie des Verarbeitenden Gewerbes (193) geprägt (siehe Tabelle 3.4). Darüber hinaus haben der Bildungs- und Erziehungssektor (144), der Dienstleistungssektor (106) und das Gastgewerbe (56) eine erhebliche Bedeutung für den Havelberger Arbeitsmarkt.

**Tabelle 3.4**

<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort</b>		
<b>Insgesamt</b>	1	1.503
A Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	2	40
C Verarbeitendes Gewerbe	3	193
E Wasserversorgung, Abwasser/Abfall, Umweltverschmutzung	4	*
F Baugewerbe	5	258
G Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kfz	6	195
H Verkehr und Lagerei	7	13
I Gastgewerbe	8	56
K Finanz- und Versicherungs-Dienstleistungen	9	19
L Grundstücks- und Wohnungswesen	10	19
M Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen	11	41
N Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen	12	46
O Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	13	213
P Erziehung und Unterricht	14	144
Q Gesundheits- und Sozialwesen	15	194
R Kunst, Unterhaltung und Erholung	16	*
S Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	17	35
T PH mit Hauspers.; Dienstleistungen + Herstellung von Waren d. PH	18	*
Erstellungsdatum: 26.05.2009, Statistik-Service Ost, Auftragsnummer 62213		© Statistik der Bundesagentur für Arbeit

\*keine Angabe

Die Beschäftigungssituation hat sich seit 2001 spürbar negativ entwickelt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort hat sich von 2001 bis 2008 (jeweils 30. Juni) um 18 Prozent bzw. 480 verringert und die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort um 24 Prozent bzw. 459. Die sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze

(Beschäftigte am Arbeitsort) sind demnach in Havelberg prozentual stärker zurückgegangen als die Zahl der Beschäftigten (am Wohnort), von der Anzahl haben sich jedoch beide in ähnlichen Größenordnungen verringert (Tabelle 3.5).

Der Tiefpunkt der Beschäftigung wurde in Havelberg im Jahr 2005 mit 2.030 Beschäftigten am Wohnort erreicht. Seither hat sich Beschäftigungssituation stabilisiert bzw. leicht verbessert: Die Zahl der Beschäftigten stieg bis 2008 um gut 100.

Die Zahl der am Wohnort Havelberg gemeldeten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten übersteigt mit 2.132 Personen die Zahl der am Arbeitsort Havelberg gemeldeten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit 1.476 Personen deutlich, was darauf zurückzuführen ist, dass ein erheblicher Anteil der in Havelberg lebenden Erwerbstätigen zu einem Arbeitsort außerhalb der Verwaltungsgrenze Havelbergs pendelt.

Aufgrund der ungünstigen Beschäftigungssituation in Havelberg pendeln weitaus mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte von Havelberg in andere Gemeinden aus als nach Havelberg ein. Im Jahr 2008 entfielen auf 573 Einpendler 1.229 Auspendler.

**Tabelle 3.5**

<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Havelberg nach Wohn- und Arbeitsort</b>				
Jahr (jeweils 30. Juni)	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte			
	am Wohnort	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler
2001	2.612	1.935	-	-
2002	2.443	1.749	-	-
2003	2.269	1.576	-	-
2004	2.202	1.572	585	1.215
2005	2.030	1.557	590	1.063
2006	2.030	1.584	655	1.101
2007	2.099	1.541	612	1.170
2008	2.132	1.476	573	1.229
	Veränderung Anzahl			
2001-2004	-410	-363	-	-
2004-2008	-70	-96	-12	14
2001-2008	-480	-459	-	-
	Veränderung in %			
2001-2004	-16%	-19%	-	-
2004-2008	-3%	-6%	-2%	1%
2001-2008	-18%	-24%	-	-
Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, 2009				K49 SOZEK

Die Ergebnisse der in der Hansestadt Havelberg durchgeführten Haushaltsbefragung bestätigen, dass fast 50 Prozent der befragten Berufstätigen an einen Arbeitsort außerhalb der Gemeindegrenze Havelbergs pendeln.

**Von diesen Berufstätigen pendeln 18,5 Prozent an einen Arbeitsort im Kreis Stendal, 15,8 Prozent an einen Arbeitsort außerhalb des Kreisgebietes in den neuen Bundesländern und 11,3 Prozent an einen Arbeitsort in den alten Bundesländern (siehe Tabelle 3.6).**

Tabelle 3.6

Arbeitsorte der in Havelberg lebenden Erwerbstätigen		
	Anzahl	Anteil
Havelberg + OT	380	53,6%
Kreis Stendal	131	18,5%
alte Länder und weitere	80	11,3%
Westbrandenburg	48	6,8%
Land Sachsen-Anhalt	30	4,2%
Berlin	24	3,4%
neue Länder	10	1,4%
Sonstiges	8	1,1%
Gesamtzahl	709	100,0%

Quelle: Ergebnisse der im Rahmen der Untersuchung vom IfS durchgeführten Haushaltsbefragung

Seit Mitte der 1990er Jahre liegt die Arbeitslosenquote des Landkreises Stendal über dem Landesdurchschnitt von Sachsen-Anhalt. Sachsen-Anhalt selbst zählt zu den am stärksten von Arbeitslosigkeit betroffenen Bundesländern Deutschlands. Die Veränderung der Beschäftigtenzahlen im Landkreis Stendal verlief insbesondere im Zeitraum 1997 bis 2004 mit einem Minus von über 30 Prozent deutlich negativer als die Veränderung der Bevölkerungszahlen im gleichen Zeitraum mit minus 10 Prozent.<sup>21</sup> Auch die Beschäftigtenquote<sup>22</sup> von nur 30,3 verweist auf eine schwierige Arbeitsmarktsituation in er Altmark.

Für den im Rahmen der Untersuchung detailliert betrachteten Zeitraum der Jahre 2005 bis 2008 lässt sich für den Landkreis Stendal ein Rückgang der Arbeitslosenquote von 23,7 Prozent auf 15,7 Prozent jeweils zum Stichtag des 30. Juni feststellen. Innerhalb dieses Zeitraums ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SV) von 41.569 auf 42.843 Personen im Landkreis Stendal zu verzeichnen (siehe Tabelle 3.7). Die konjunkturelle Erholung sowie ein demografisch bedingter Rückgang der Erwerbspersonen wirken sich positiv auf die Arbeitsmarktstatistik des Landkreises aus.

Auch die für die Hansestadt Havelberg ausgewiesene Gesamtzahl der Erwerbslosen ist seit dem Juni 2005 von 908 Personen auf 609 Personen im Juni 2009 rückläufig.

<sup>21</sup> Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, INKAR 2006.

<sup>22</sup> Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 100 Einwohner im erwerbsfähigen Alter, Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, INKAR 2006.

Tabelle 3.7

<b>Entwicklung von Arbeitslosigkeit und Beschäftigung in Havelberg 2005-2009</b>					
	Juni 2005	Juni 2006	Juni 2007	Juni 2008	Juni 2009
<b>Kreis Stendal</b>					
Arbeitslosenquote	23,7%	20,2%	19,0%	15,7%	-
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Wohnort)	41.569	41.867	41.679	42.843	-
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort)	34.347	34.407	34.401	35.505	-
<b>Hansestadt Havelberg*</b>					
Arbeitslos <25 Jahre (Anzahl)	112	98	81	87	89
55-65 Jahre	69	85	75	187	167
Langzeitarbeitslos	492	380	377	-	-
Rechtskreis SG II	-	-	-	549	499
Rechtskreis SG III	-	-	-	158	110
Gesamtzahl	908	875	771	707	609
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Wohnort)	2.030	2.030	2.099	2.132	-
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort)	1.557	1.584	1.541	1.476	-
* Arbeitslosenquoten werden gemäß der AA nur für Städte und Gemeinde >10.000 EW ausgewiesen. Quelle: eigene Darstellung nach Arbeitsmarkt- und Erwerbsstatistiken der Bundesagentur für Arbeit; <a href="http://www.pub.arbeitsagentur.de/hst/services/statistik/detail/a.html">http://www.pub.arbeitsagentur.de/hst/services/statistik/detail/a.html</a>					

Tabelle 3.8 zeigt die Entwicklung der Arbeitslosenzahl in Havelberg. Von 2001 bis 2004 ist die Zahl der Arbeitslosen spürbar von 725 auf 1.009 gestiegen. In den Folgejahren ist die Arbeitslosenzahl durchgängig gesunken und lag 2008 mit 722 um 287 niedriger als in 2004.

Tabelle 3.8

<b>Arbeitslose in Havelberg 2001 bis 2008</b>	
Jahr	Anzahl (Jahresdurchschnitt)
2001	725
2002	788
2003	999
2004	1.009
2005	972
2006	920
2007	800
2008	722
Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, 2009	

Von diesem Rückgang der Arbeitslosigkeit profitieren vor allem die Erwerbspersonen unter 25 Jahren und die Erwerbspersonen zwischen 25 und 54 Jahren. Demgegenüber nimmt die Zahl der Beschäftigungslosen über 55 Jahre im gleichen Zeitraum von 69 auf 167 zu. Allerdings ist der deutliche Rückgang der Erwerbslosen in Havelberg nur mit einer geringen Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort und sogar einer Abnahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort verbunden. Demnach hat sich die seit dem Jahr 2005 einsetzende konjunkturelle Belebung auf dem Arbeitsmarkt der Hansestadt Havelberg nicht im gleichen Umfang niedergeschlagen wie im Landkreis Stendal insgesamt. Der Rückgang der Arbeitslosenzahlen dürfte in hohem Maße arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen und altersbedingtem Ausscheiden von Personen aus dem Erwerbsleben geschuldet sein. Auch Abwanderungen der Arbeit suchenden Bevölkerung tragen zu einer Verringerung der Arbeitslosenzahlen bei.

Zum Vergleich der Entwicklung der Einkommen bzw. der Zahl der Leistungsempfänger SGB II, die Hinweise auf den Personenkreis mit eher geringen Einkommen gibt, wird im Folgenden auf Werte für den Kreis Stendal und auf Landeswerte zurückgegriffen. Von 2005 auf 2006 ist die Zahl der SGB II-Empfänger im Kreis Stendal noch leicht angestiegen, der Zeitraum von 2006 bis 2008 verzeichnet einen Rückgang von 23.826 auf 21.914 (Jahresdurchschnitt; Tabelle 3.9).

Tabelle 3.9

<b>Leistungsempfänger nach SGB II in Havelberg, im Landkreis Stendal und im Land Sachsen-Anhalt</b>						
Jahres- durchschnitt	Personen in Bedarfsgemeinschaften (Arbeitslosengeld II und Sozialgeld)			in % der Bevölkerung*		
	Havelberg	Kreis Stendal	Land	Havelberg	Kreis Stendal	Sachsen-Anhalt
2005	1.612	22.727	-	21,4%	17,3%	-
2006	1.550	23.826	392.212	20,7%	18,4%	16,1%
2007	1.475	23.604	380.044	20,0%	18,5%	15,8%
2008	1.303	21.914	359.556	17,7%	17,2%	14,9%
Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, 2009						K49 SOZOEK
* Wert für 2008 auf Grundlage der Bevölkerung von 2007						



Ein Vergleich mit dem Landeswert zeigt, dass der Anteil der SGB II-Empfänger bezogen auf die Bevölkerungszahl des Landkreises Stendal mit 17,2 Prozent im Jahr 2008 überdurchschnittlich ist. Auf Landesebene beträgt der Anteil 14,9 Prozent.

In Tabelle 3. ist das verfügbare Jahreseinkommen der Haushalte je Einwohner im Kreis Stendal und im Land Sachsen-Anhalt auf Grundlage der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung dargestellt. Von 2001 bis 2006 sind die verfügbaren Einkommen pro Kopf im Landkreis Stendal um 6,5 Prozent gestiegen. Damit verzeichnen sie zwar einen ähnlichen prozentualen Anstieg wie die Einkommen auf Landesebene (6,4 Prozent), jedoch lagen die Einkommen im Kreis Stendal in 2006 mit 13.837 Euro spürbar unter dem Landesdurchschnitt von 14.332 Euro. Die Einkommenssteigerung ist vor dem Hintergrund der allgemeinen Preissteigerung zu bewerten. Die Teuerung lag im Land Sachsen-Anhalt nach Angaben des Statistischen Landesamts im Zeitraum 2001 bis 2006 bei 6,9 Prozent und somit knapp über der Steigerung der verfügbaren Pro-Kopf-Einkommen im Kreis Stendal bzw. im Land Sachsen-Anhalt.<sup>23</sup> Die Realeinkommen sind demnach leicht gesunken.

**Tabelle 3.10**

<b>Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner im Kreis Stendal und in Sachsen-Anhalt 1995 bis 2006</b>		
	Einkommen in € pro Einwohner	
Jahr	Kreis Stendal	Sachsen-Anhalt
1996	10.513	11.769
1997	11.526	11.987
1998	11.725	12.211
1999	12.158	12.732
2000	12.552	13.085
2001	12.994	13.476
2002	12.993	13.637
2003	13.197	13.858
2004	13.390	13.982
2005	13.566	14.154
2006	13.837	14.332
1996-2001	23,6%	14,5%
2001-2006	6,5%	6,4%
Datengrundlage: Statistische Ämter der Länder		

Als ein wesentlicher Faktor für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung der Altmark insgesamt und der Hansestadt Havelberg im Einzelnen ist das Ausbildungsplatzangebot im Verhältnis zur Anzahl der Schulabgänger bzw. der gemeldeten Bewerber zu bewerten. Vor dem Hintergrund des sich abzeichnenden demografischen Wandels in der Altmark ist

<sup>23</sup> [www.statistik.sachsen-anhalt.de](http://www.statistik.sachsen-anhalt.de) (Verbraucherpreisindex)

seit dem Jahr 2008 ein deutlicher Rückgang der Schulabgänger sowie der für Ausbildungsplätze gemeldeten Bewerber im Agenturbezirk Stendal zu verzeichnen. Zwischen den Jahren 2007 und 2008 ging die Anzahl der Schulabgänger von 3.919 auf 2.547 Personen zurück. Im gleichen Zeitraum verringerte sich die Zahl der gemeldeten Bewerber von 2.432 auf 2.075 Personen.

**Tabelle 3.11**

<b>Ausbildungssituation Agenturbezirke Stendal und Havelberg</b>						
	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Agenturbezirk Stendal</b>						
Schulabgänger	3.409	3.505	3.269	3.342	3.919	2.547
Gemeldete Bewerber	3.610	3.878	3.266	2.988	2.432	2.075
Gemeldete Stellen	1.929	1.744	1.570	1.447	1.790	1.783
<b>Hansestadt Havelberg</b>						
Gemeldete Bewerber	-	-	-	242	232	151
Gemeldete Stellen	-	-	-	65	120	73

Quelle: Agentur für Arbeit Stendal (2008): Ausbildungsstellenmarkt 2007/2008 (Stand jeweils 30.09. d. J.)

Auf der anderen Seite weist die Ausbildungsplatzstatistik für den Agenturbezirk Stendal in den vergangenen Jahren eine gleichbleibende Anzahl von knapp 1.800 gemeldeten Ausbildungsstellen auf. Damit haben sich die Bewerberzahl und die Anzahl der gemeldeten Stellen in den vergangenen Jahren immer weiter angenähert. Kamen in den vergangenen Jahren ca. 1,75 bis 2 Bewerber auf eine gemeldete Ausbildungsstelle, so lag das Verhältnis im Berichtsjahr 2007/2008 statistisch gesehen bei 1,2 Bewerbern pro Ausbildungsplatz. Diese Stellen teilten sich auf in 917 betriebliche Ausbildungsplätze und 866 außerbetriebliche Ausbildungsplätze (Agentur für Arbeit Stendal: 2008). Insgesamt werden damit 48 Prozent aller Ausbildungsverhältnisse mit Hilfe von Bundes- oder Landesmitteln bzw. durch Maßnahmen der Bundesagentur für Arbeit außerbetrieblich gefördert.

Aus dem Ausbildungskatalog der Agentur für Arbeit Stendal (2008) ist zu entnehmen, dass von den 73 im Jahr 2008 angebotenen Ausbildungsplätzen in Havelberg 47 in Betrieben vor Ort und 26 außerbetrieblich angeboten wurden. Zu den Ausbildungsbetrieben in Havelberg gehören zum einen die bereits in Kapitel 4.5 genannten größeren mittelständischen Arbeitgeber aus den Branchen Schiffsbau, Fahrzeug- und Maschinenbau, der Möbel- und Kunststoffproduktion, der Bauwirtschaft sowie dem Gesundheitswesen, aber auch zahlreiche kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Die telefonische Auskunft einer kleinen Stichprobe mittelständischer Unternehmen in Havelberg lässt Rückschlüsse darüber zu, dass ein grundsätzliches Interesse dieser Unternehmen an ortsansässigen Bewerbern besteht, da die Chance auf einen Verbleib im Unternehmen nach Beendigung der Ausbildung bei diesen Bewerbern als größer eingeschätzt wird als bei externen Be-

werben. Durch die sich in Havelberg abzeichnende Bevölkerungsentwicklung wird es zukünftig noch schwieriger, die von den Unternehmen gewünschten Bewerberprofile mit den Qualifikationen dieser Bewerber in Einklang zu bringen. Dass etwa zwei Drittel der Schulabgänger mit Haupt- und Realschulabschluss des Jahrgangs 2009 einen Lehrvertrag abgeschlossen haben, ihren Ausbildungsplatz zu einem erheblichen Anteil aber außerhalb der Region gewählt haben, bestätigt, dass Berufswunsch und Arbeitsplatzangebot in der Region häufig nicht deckungsgleich sind.<sup>24</sup>

Aus den oben genannten Entwicklungen zum Ausbildungsplatzangebot und zur Ausbildungsplatznachfrage können bereits heute Engpässe für die Einstellung qualifizierter Fachkräfte abgeleitet werden, die sich in einer steigenden Anzahl unbesetzter Stellen im Bereich der qualifizierten Tätigkeitsfelder des Maschinenbaus und der Betriebswirtschaft bei den ortsansässigen Unternehmen bemerkbar machen. Nach Einschätzung der befragten Unternehmen ist dieser sich andeutende Fachkräftemangel auf die Schwierigkeit zurückzuführen, externe Bewerber für eine Arbeitsplatzwahl in der Region zu gewinnen. Perspektivisch ist angesichts der demografischen Rahmenbedingungen von einer weiteren Verknappung des Arbeitskräfteangebots auszugehen, durch die ein zukünftiges Wachstum der Betriebe gefährdet werden könnte. Das gilt umso mehr, als diese demografischen Tendenzen auch für das nahe gelegene Berlin zutreffen. Insofern wird sich hier der "Kampf um die besten Köpfe" auch regional verstärken.

Um die zukünftigen Entwicklungschancen der bereits in Havelberg ansässigen Unternehmen sowie des Bundeswehrstandortes zu erhalten und darüber hinaus für ansiedlungswillige Unternehmen als attraktiver Standort zu gelten, ist es wichtig, potenzielle Bewerber möglichst frühzeitig mit den Ausbildungsangeboten in Havelberg und Umgebung vertraut zu machen. Hierzu werden bereits von der Agentur für Arbeit Stendal Bemühungen im Rahmen des landesweiten Modellprojektes "BRAFO" unternommen, das bereits Schüler der 7. und 8. Klassen an die Berufswahl heranführt. Auch der landesweit durchgeführte Tag der Berufe, bei dem Unternehmen Einblick in ihre Tätigkeitsfelder gewähren, trägt zu einem frühzeitigen Kontakt zwischen Bewerbern und Unternehmen bei.

Im Rahmen einer Initiative sollte auf lokaler Ebene mit Unterstützung der Agentur für Arbeit, der Industrie- und Handelskammer (IHK), der Handwerkskammer (HWK) sowie unter Beteiligung der Schulen und lokalen Bildungsträgern wie dem SIT1 und den ortsansässigen Unternehmen eine Plattform für Bewerber geschaffen werden, auf der mit Hilfe von Vorträgen, Workshops und Unternehmenspräsentationen umfassende Informationen über lokale/regionale Ausbildungsmöglichkeiten für Schulabgänger bereitgestellt werden. Auch

---

<sup>24</sup> Volksstimme vom 06. Juli 2009: Zehntklässler verabschieden sich aus Sekundarschule.

sollte über das Studienangebot der Hochschulen in Magdeburg und Stendal umfassend informiert werden. Nur durch das Aufzeigen vielfältiger Ausbildungsangebote in Havelberg und der Region Altmark kann es gelingen, dem durch eine sinkende Anzahl von Absolventen bedingten Fachkräftemangel zukünftig zu begegnen und sich von Gemeinden mit vergleichbaren Strukturproblemen positiv abzuheben.

Die Arbeitgeberseite ist darauf hinzuweisen, dass für die Akzeptanz von Ausbildungsangeboten eine langfristige Perspektive sowie ein angemessenes Lohnniveau entscheidend sind. Nur wenn die Auszubildenden davon überzeugt sind, dass mit dem Verbleib in der Region keine ökonomischen Nachteile verbunden sind, bestehen die Voraussetzungen, um insbesondere die qualifizierten Absolventen in der Region zu halten.

### **3.6 Stärken-Schwächen-Profil**

Auf Grundlage der Auswertung des vorhandenen Datenmaterials sind die in den Kapiteln 3.2 bis 3.5 vorgestellten Ergebnisse zur gegenwärtigen wirtschaftlichen Situation und Struktur der Hansestadt Havelberg ermittelt worden. In der Übersicht wird aus den dargestellten Ergebnissen ein Stärken- und Schwächen-Profil der derzeitigen Wirtschaftssituation in Havelberg generiert, mit dessen Hilfe Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wirtschaftsentwicklung der Hansestadt Havelberg abgeleitet werden können.

Abbildung 3.4: Stärken-Schwächen-Profil von Havelberg



### 3.7 Handlungsempfehlungen

Aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der dezentralen Lage von Havelberg ist kurz- und mittelfristig nicht von einer Ansiedlung größerer Industrie- und Gewerbebetriebe auszugehen, die zu positiven Beschäftigungseffekten für die Havelberger Wirtschaft führen. Die zukünftigen Anstrengungen der Wirtschaftspolitik sollten sich daher auf die Förderung des Tourismus sowie der bereits in Havelberg ansässigen Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe konzentrieren.

Durch den rapiden Rückgang der Zahl der 19- bis 25-Jährigen fehlt es zukünftig an Berufseinsteigern. Gleichzeitig nimmt die Zahl derer zu, die aus dem Berufsleben ausscheiden. Das ist für den Arbeitsmarkt zunächst eine positive Entwicklung. Es reicht allerdings nicht, dass sich die Mengenverhältnisse von Angebot und Nachfrage ändern, es müssen auch die qualitativen Parameter stimmen. Studien zeigen, dass die jungen Erwachsenen an sicheren, gut bezahlten Arbeitsplätzen interessiert sind, die ihnen eine persönliche Entwicklungsperspektive bieten. Im Interesse der Nachhaltigkeit muss die lokale Wirtschaft Maßnahmen ergreifen, junge Leute an ihre Betriebe zu binden.

Die örtliche Wirtschaft sollte daher die Kontakte mit den Schulen intensivieren. Betriebsbesuche, Praktika, Arbeit während der Ferien bieten Anknüpfungspunkte für persönliche Kontakte. Zusagen zur Übernahme nach einer erfolgreich absolvierten Ausbildung erhöhen die Bereitschaft, die berufliche Qualifizierung in der Region zu absolvieren. Möglich ist auch die Vergabe von Stipendien, die mit der Verpflichtung verbunden sind, nach Erwerb der beruflichen Qualifikation eine Beschäftigung am Ort aufzunehmen. Es ist aber auch unverzichtbar, dass Ausbildungsvergütung und Entlohnung in einem angemessenen Verhältnis zur erwarteten Leistung stehen.

Auch die Wohnungswirtschaft kann dazu beitragen junge Leute an den Ort zu binden, indem sie preiswerten Wohnraum für Auszubildende anbietet. Sie kann auch junge Erwachsene und später junge Familien bei der Haushaltsgründung unterstützen. Die Stadt sollte die Wohneigentumsbildung von jungen Paaren oder Familien fördern. Wirtschaftliche, kulturelle oder freizeitbezogene Initiativen junger Menschen sollten wo immer dies möglich ist, gefördert und unterstützt werden, um sie auf diese Weise an den Ort zu binden.

Mit der Durchführung der BUGA 2015 bietet sich der Hansestadt Havelberg eine große Chance, das Profil der Kommune als touristische Destination insbesondere für den Fahrradtourismus zu verbessern, das bürgerschaftliche Engagement in Havelberg zu fördern und eine Aufwertung der Stadtinsel durch die Generierung wirtschaftlicher Wachstumspulse zu realisieren. Dass eine Stadt in der Größe von Havelberg die Chance hat, eine

Bundesgartenschau auszurichten, ist eine einzigartige Gelegenheit. Sie verdankt dies der stadt- und sogar länderübergreifenden Themenstellung, die es möglich macht, die Havelregion in den Ländern Sachsen-Anhalt und Brandenburg stärker in das Bewusstsein der Öffentlichkeit zu rücken. Im Rahmen der BUGA können auch in der Stadt nachhaltige Projekte in Angriff genommen werden (Alter Verladehafen, Domgebiet).

Im Rahmen der Erarbeitung eines gemeinsamen Leitbildes für die Umsetzung verschiedener Projekte in Zusammenhang mit der Durchführung der BUGA 2015 unter Beteiligung der Bürgerschaft, der Wirtschaftsakteure sowie der Stadtverwaltung soll eine stärkere Vernetzung aller kommunalen Akteure auf lokaler Ebene in Havelberg initiiert werden. Folgende Maßnahmen werden zur Erreichung der genannten Ziele vorgeschlagen:

- Um das bürgerschaftliche Engagement zu erhöhen, wird im Hinblick auf die Durchführung der BUGA 2015 ein kommunales Leitbild unter Mitwirkung der Bürgerschaft entwickelt, das z. B. das Ziel verfolgt, Havelberg für den Tourismus noch attraktiver zu machen und unter Beteiligung der Bürgerschaft möglichst viele Aktivitäten während der BUGA in Havelberg umzusetzen, um durch den Tourismus generierte Kaufkraft in der Stadt zu halten. Der Impuls für diesen integrierten Entwicklungsansatz muss von der Kommunalverwaltung ausgehen, da es auf Basis privater Initiative bisher nicht gelungen ist, eine Plattform für bürgerschaftliches Engagement in Havelberg zu etablieren.
- Die Hansestadt Havelberg schafft mit der Stelle eines lokalen Wirtschaftsförderers die Möglichkeit, im Hinblick auf die BUGA 2015 projektbezogen unterschiedliche Initiativen auf lokaler Ebene unter Beteiligung der Bürgerschaft anzustoßen und dadurch Wachstumsimpulse für die Kommune zu generieren. Die einzelnen Projekte sollten unter Beteiligung der Bürgerschaft entwickelt und festgelegt werden, um eine möglichst große Beteiligung der Öffentlichkeit zu erreichen. Als ein Themenschwerpunkt bietet sich unter anderem das bisher ungelöste Problem der unzureichenden Unterkunftssituation für die Besucher während der BUGA in Havelberg an. Im Rahmen der BUGA 2015 wird mit ca. 180.000 zusätzlichen Übernachtungen in den beteiligten Kommunen gerechnet (vergleiche hierzu Kapitel 6.3). Da in den Ferienzeiten bereits heute Kapazitätsgrenzen bei den Beherbergungskapazitäten erreicht werden, muss über eine Erweiterung der Bettenkapazität während der BUGA nachgedacht werden. Als Lösungsansatz käme die Schaffung temporärer Unterkunftsmöglichkeiten beispielsweise durch den Betrieb eines Hotelschiffs in Frage. In diesem Zusammenhang wären Kosten-Nutzen-Aspekte sowie die Betreiberschaft einer solchen Einrichtung zu klären. Als weitere Themenfelder kommen die Verbesserung der ÖPNV-Verbindungen zwischen den BUGA-Standorten entlang der Havel, die Schaffung einer umfassenden Internetplattform rund um das Thema Tourismus in Havelberg sowie die touristischen Potenziale der Stadt Havelberg

als Kreuzungspunkt von drei überregionalen Randwanderwegen (Elberadweg, Havelradweg und Altmark-Radwanderkurs) in Betracht (siehe hierzu auch Kapitel 6.2).

- Neben der Verbesserung der Vernetzung auf lokaler Ebene kann durch die Funktion eines lokalen Wirtschaftsförderers auch eine bessere Vernetzung mit den bereits vorhandenen regionalen Wirtschaftsinitiativen erreicht werden (vergleiche hierzu Kapitel 3.3). In dieser Hinsicht kann sowohl die Vernetzung mit den übrigen BUGA-Standorten im Havelland als auch ein Ausbau bereits bestehender Verbindungen mit den Trägern der Wirtschaftsförderung in der Altmark verbessert werden.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Hansestadt Havelberg als Zentrum des Regional- und Fahrradtourismus, der Initiierung bürgerschaftlichen Engagements sowie einer stärkeren Vernetzung mit den Nachbargemeinden im Havelland bei der Realisierung der BUGA 2015 ist es hilfreich, die Konzepte bereits profilierter Standorte mit vergleichbarer Ausgangssituation heranzuziehen:

Vor dem Hintergrund der BUGA sollten vielfältige Initiativen und Projekte unter Beteiligung möglichst aller lokalen Akteure mit Hilfe eines Bürgerforums und/oder durch die Tätigkeit eines Wirtschaftsförderers auf lokaler Ebene angestoßen werden, die dazu beitragen, die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt zu fördern und ein positives Image der Hansestadt Havelberg nach außen zu tragen.



## **4. Teil II: Bevölkerungsentwicklung**

Dieses Kapitel stellt die Entwicklung der Bevölkerung und der Wohnungsnachfrage in Havelberg dar. Zunächst werden die Veränderungen der Einwohnerzahl und der Altersstruktur der Bevölkerung von Havelberg sowie Komponenten der Bevölkerungsentwicklung (Geburten, Sterbefälle, Wanderungen) thematisiert. Außerdem wird auf die Entwicklung der Zahl der Haushalte eingegangen, die von ausschlaggebender Bedeutung für die Wohnungsnachfrage ist.

Vorab ist auf Veränderungen des Gebietsstands hinzuweisen, die seit der Fertigstellung des letzten Stadtentwicklungskonzepts in Havelberg eingetreten sind. Zum 01.01.2002 wurden die Gemeinden Jederitz, Nitzow und Vehlgast-Kümmernitz eingemeindet und zum 01.01.2005 waren es die Gemeinden Garz, Kuhlhausen und Warnau. In den folgenden Kapiteln werden die Daten auch für zurückliegende Jahre zum Gebietsstand 31.12.2008 ausgewiesen. Wo davon abgewichen wird, ist dies vermerkt.

### **4.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung**

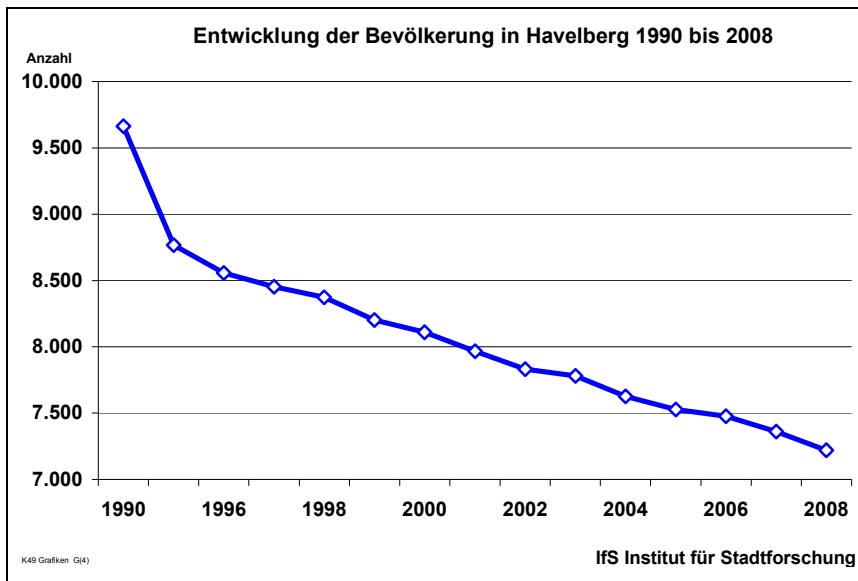
#### **4.1.1 Gesamtstädtische Bevölkerungsstruktur und -entwicklung**

Im Jahr 2008 lebten rund 7.800 Menschen in Havelberg, darin enthalten sind rund 600 Einwohner mit Nebenwohnsitz.<sup>25</sup> Abbildung 4.1 zeigt die Entwicklung der Bevölkerungszahl von 1990 bis 2008. Es wird deutlich, dass Havelberg seit vielen Jahren erheblich Bevölkerung verliert, seit der Wiedervereinigung war es etwa ein Viertel. Ein Vergleich der letzten drei Sechsjahreszeiträume zeigt, dass sich das Tempo der Bevölkerungsabnahme abgeschwächt hat, allerdings sind in den beiden letzten Jahren wieder ansteigende Verluste zu registrieren (vgl. Tabelle A.4.1 im Anhang).

---

<sup>25</sup> Nach Angaben des Statistischen Landesamtes sind es 7.220, die städtischen Daten weisen 7.240 Einwohner mit Hauptwohnsitz aus.

Abbildung 4.1



Verglichen mit dem Kreis Stendal fällt der Bevölkerungsrückgang in Havelberg nur unwesentlich stärker aus. Im Vergleich zum Land insgesamt ist die Entwicklung deutlich negativer verlaufen (vgl. Abbildung A.4.1 im Anhang).

### Veränderung der Altersstruktur im Zeitraum 1990 bis 2008

Erhebliche Veränderungen hat es zwischen 2000 und 2008 in der Altersstruktur der Bevölkerung gegeben. Die Zahl der Personen bis 45 Jahre hat sich verringert, während sich die Zahl der Menschen in den Altersgruppen ab 45 Jahre vergrößert hat. Ein starker Rückgang von fast 30 Prozent ist in der Altersgruppe 25 bis 45 Jahre zu verzeichnen, bei den 10- bis 18-Jährigen betrug er sogar fast 60 Prozent. Um fast ein Drittel gewachsen ist die Altersgruppe der Personen ab 65 Jahren (vgl. Tabelle 4.1).

Tabelle 4.1

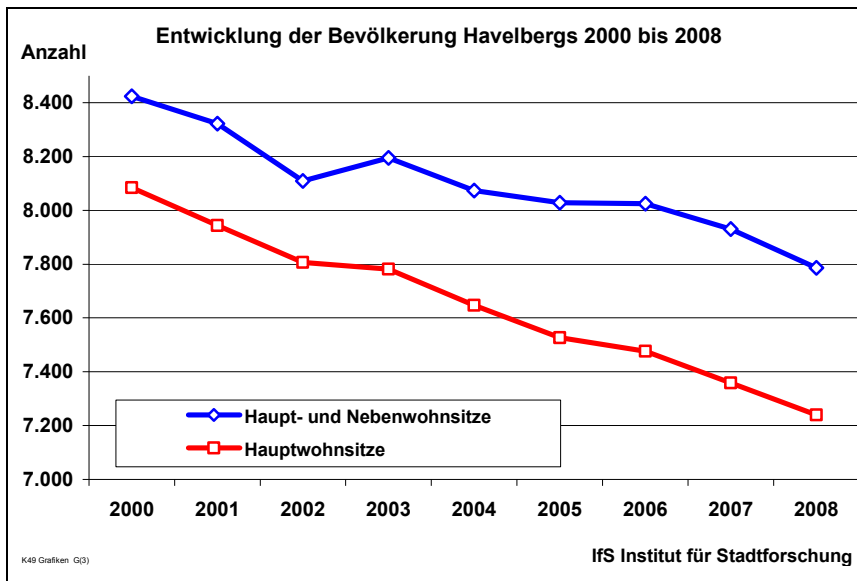
Altersstruktur der Bevölkerung von Havelberg 1990, 2000 und 2008								
	Bevölkerung im Alter von ... bis unter ... Jahren							
	0 - 6	6 - 10	10 - 18	18 - 25	25 - 45	45 - 65	65 u. m.	gesamt
1990	894	593	993	985	2.930	2.155	1.115	9.665
2000	307	238	988	741	2.382	2.194	1.259	8.109
2008	297	200	412	652	1.710	2.288	1.661	7.220
Anteil der Altersgruppen in %								
1990	9,2%	6,1%	10,3%	10,2%	30,3%	22,3%	11,5%	100,0%
2000	3,8%	2,9%	12,2%	9,1%	29,4%	27,1%	15,5%	100,0%
2008	4,1%	2,8%	5,7%	9,0%	23,7%	31,7%	23,0%	100,0%
Veränderung								
2000-2008	-10	-38	-576	-89	-672	94	402	-889
2000-2008	-3,3%	-16,0%	-58,3%	-12,0%	-28,2%	4,3%	31,9%	-11,0%
Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 2009								K49 Prog

Entsprechend hat sich der Anteil der Personen ab 65 Jahren an der gesamten Bevölkerung von 15,5 Prozent im Jahr 2000 auf 23,0 Prozent acht Jahre später spürbar erhöht, bei der Altersgruppe 45 bis 65 Jahre ist der Anteil von 27,1 Prozent auf 31,7 Prozent gestiegen. Damit hat sich in den letzten Jahren eine Entwicklungstendenz beschleunigt fortgesetzt, die bereits von 1990 bis 2000 zu beobachten war. Mit einem nur geringfügig höheren Anteil an Personen über 65 und einer etwas niedrigeren Quote bei den unter 18-Jährigen unterscheidet sich die Altersstruktur der Bevölkerung von Havelberg nur wenig von der des Kreises Stendal.

Anders als die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz hat sich die Bevölkerung mit Nebenwohnsitz von 2000 bis 2008 erhöht (vgl. Tabelle A.4.2 im Anhang).<sup>26</sup> Durch den Zuwachs der Nebenwohnsitze ist der Rückgang der Bewohner mit Hauptwohnsitz zum Teil kompensiert worden (vgl. Abbildung 4.2) und die Wohnbevölkerung hat weniger stark abgenommen (-7,1 Prozent) als die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz (-10,4 Prozent).

<sup>26</sup> Die Angaben der Stadt und des Statistischen Landesamts zur Bevölkerung mit Hauptwohnsitz weichen aufgrund unterschiedlicher Fortschreibungsverfahren leicht voneinander ab.

Abbildung 4.2



Der starke Anstieg der Nebenwohnsitze ab dem Jahr 2003 erklärt sich - zumindest in Teilen - mit den Umzügen von Bundeswehrangehörigen aus der Elb-Havel-Kaserne in Havelberg in Wohnungen im Stadtgebiet.<sup>27</sup>

### Gesamtstädtische Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsanalyse

Havelberg weist zwischen 2001 und 2008 durchgängig sowohl ein Geburtendefizit (negativer Saldo Geburten/Sterbefälle) als auch Wanderungsverluste (negativer Saldo Zu- und Fortzüge) auf (vgl. Tabelle A.4.3 im Anhang). Insgesamt sank die Bevölkerungszahl Havelbergs durch das Geburtendefizit um 205 Personen bzw. 2,5 Prozent. Durch die Wanderungen hat Havelberg per Saldo 684 Einwohner bzw. 8,4 Prozent der Bevölkerung verloren.

<sup>27</sup> Seit dem Jahr 2003 ist eine Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften für Bundeswehrangehörige ab dem 25. Lebensjahr nicht mehr verpflichtend. Da viele Bundeswehrangehörige weiterhin ihren Hauptwohnsitz im Heimatort beibehalten, kommt es durch die zusätzliche Wohnraumanmietung in Havelberg zu einer Erhöhung der Nebenwohnsitze. Bundeswehrangehörige bis 25 Jahre unterliegen einer Kasernenpflicht und sind zum Wohnen in den Gemeinschaftsunterkünften verpflichtet (aus persönlichen Gründen ist eine Befreiung von dieser Verpflichtung auch schon vor dem 25. Lebensjahr möglich, z. B. bei verheirateten Bundeswehrangehörigen). In der Praxis heißt das aber i. d. R. nur, dass diese Bundeswehrangehörigen die Kosten für eine Wohnung nicht abrechnen können. Es ist diesen jungen Bundeswehrangehörigen jedoch nicht untersagt, eine Wohnung anzumieten und dort (nach der Grundausbildung) zu wohnen, solange sie dort nur nächtigen (Ausgang bis zum Wecken bzw. bis zum Dienstbeginn).

Zwischen 2001 und 2008 hat in Havelberg ein weitaus größerer Austausch von Bevölkerung stattgefunden als der negative Wanderungssaldo nahe legt. So sind 3.380 Personen aus Havelberg fortgezogen, was einem Anteil von 41,7 Prozent bezogen auf die Bevölkerung zum Stand 2000 entspricht. Im Gegenzug sind 2.696 Personen nach Havelberg zugezogen, was einem Anteil von 33,2 Prozent entspricht. Bei der Interpretation dieser Zahlen ist zu berücksichtigen, dass dieselben Personen innerhalb des Zeitraums sowohl zu- als auch fortgezogen bzw. mehrfach zu- und fortgezogen sein können.

Nach den Angaben der Stadt beläuft sich der negative Wanderungssaldo für den Zeitraum 2001 bis 2008 nur auf 357 Einwohner. Die städtischen Daten werden trotz dieser Abweichung herangezogen, weil sie es erlauben, die Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenze der Stadt Havelberg weiter nach den Ziel- und Herkunftsorten zu differenzieren (Tabelle A.4.4 im Anhang).<sup>28</sup>

Die Ziel- und Herkunftsorte der Zu- und Fortzüge werden in acht Gruppen zusammengefasst. Bevölkerungsbewegungen zwischen Havelberg und der Stadt Stendal, dem übrigen umgebenden Landkreis Stendal (Land Sachsen-Anhalt) und den daran angrenzenden Landkreisen Prignitz, Ostprignitz-Ruppin und Havelland (Land Brandenburg) werden als Nahwanderungen klassifiziert. Als Fernwanderungen gelten alle übrigen Fälle.

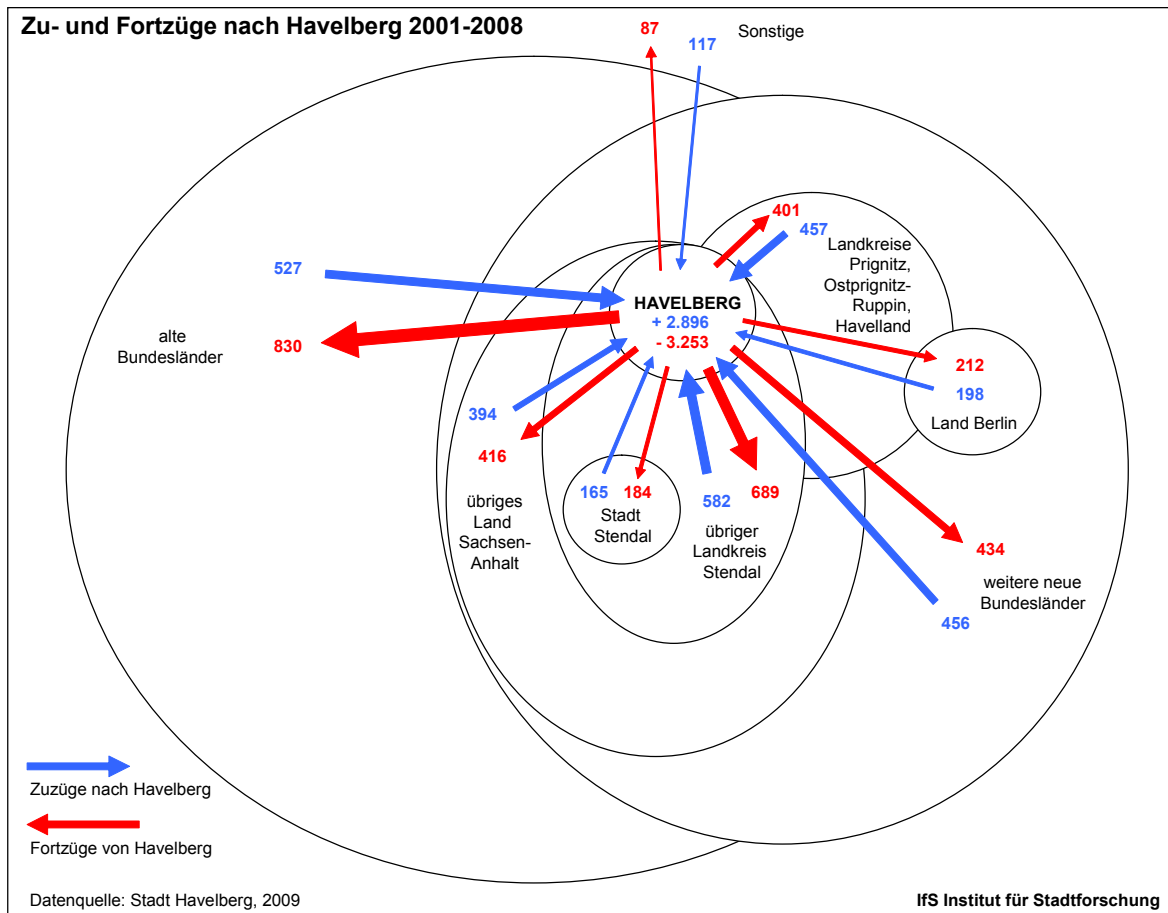
Die stärksten Wanderungsverflechtungen bestehen zwischen der Stadt Havelberg und den angrenzenden Orten des Landkreises Stendal sowie der dazu gehörenden Stadt Stendal (Abbildung 4.3). Der Austausch mit den Landkreisen Prignitz, Ostprignitz-Ruppin und Havelland ist nur in etwa halb so stark ausgeprägt. Klammert man die alten Bundesländer aus, ist der Saldo der Fernwanderungen nahezu ausgeglichen (-14). Die Wanderungsbewegungen mit den alten Bundesländern (527 Zuzüge und 830 Fortzüge) führen jedoch zu einem Wanderungsverlust von 85 Prozent aller Verluste (-303).

Zum besonders hohen negativen Wanderungssaldo mit den alten Bundesländern tragen vor allem die Wanderungsverluste an die Städte Hamburg (-49), Hannover (-18), Bremen (-12) und München (-10) bei.

---

<sup>28</sup> Trotz der Abweichungen wird mit beiden Datenquellen gearbeitet, da nur die Daten des Statistischen Landesamtes eine Aufschlüsselung nach Jahren zulassen. Eine Differenzierung nach Ziel- und Herkunftsorten hingegen kann nur mit den Daten der Stadt Havelberg erfolgen. Nach Angaben der Stadt Havelberg sind im Zeitraum 2001 bis 2008 insgesamt 200 Personen mehr nach Havelberg zugezogen als nach Angaben des Statistischen Landesamtes. Hingegen sind im gleichen Zeitraum nach Angaben der Stadt 127 Personen weniger von Havelberg fortgezogen als nach Angaben des Statistischen Landesamtes. Worauf diese Abweichungen bei den Zu- und Fortzügen beruhen, konnte nicht geklärt werden.

Abbildung 4.3



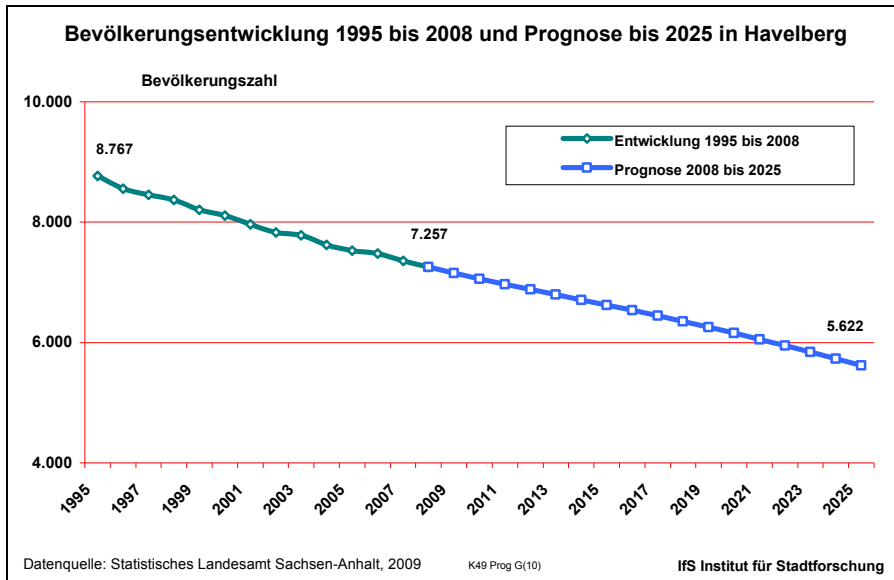
Ein schwach positiver Wanderungssaldo besteht mit den angrenzenden brandenburgischen Landkreisen Prignitz, Ostprignitz-Ruppin und Havelland (+56), für das die Wanderungsgewinne mit den Städten Plattenburg (+43), Perleberg (+17), Kyritz (+7), Pritzwalk (+6) sowie Wittenberge (+5) verantwortlich sind. Da aus diesen Städten mehr Zuzüge als Fortzüge erfolgt sind, werden die Wanderungsverluste zu den Städten Premnitz (-10), Legde/Quitzebel (-10) sowie Bad Wilsnack (-7) überdeckt.

### Künftige Entwicklung der Bevölkerung

Die im Folgenden dargestellte Entwicklung der Bevölkerung basiert auf Prognoseergebnissen, die der Stadt Havelberg vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt als Sonderberechnung ("Modul für Städte") zur Verfügung gestellt wurden. Grundlage ist die 4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose, die für Havelberg auf den Bevölkerungsstand

31.12.2008 aktualisiert wurde.<sup>29</sup> Nach den Ergebnissen der Prognose wird sich der Bevölkerungsrückgang in Havelberg auch künftig in erheblichem Maße fortsetzen. Die Bevölkerungszahl von Havelberg wird sich von 2008 bis 2025 voraussichtlich von 7.257 um 1.635 auf 5.622 Personen verringern (Abbildung 4.4).

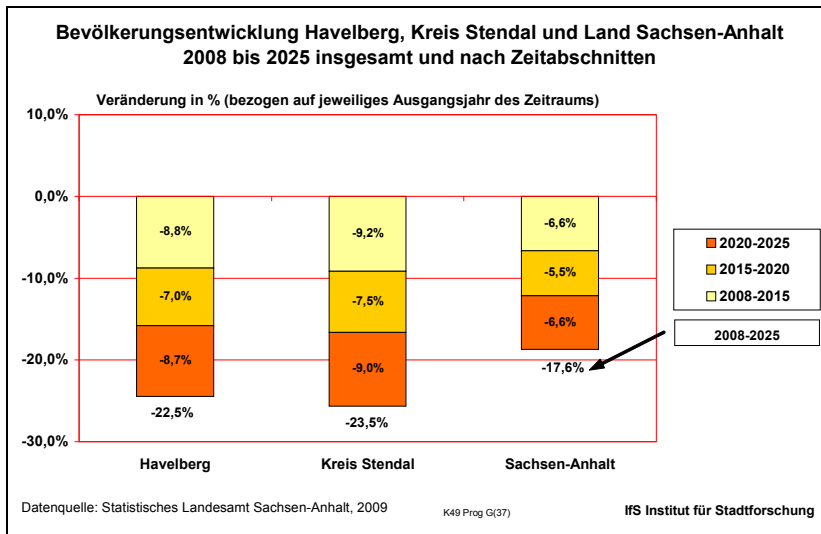
Abbildung 4.4



Der prozentuale Rückgang der Bevölkerung bis 2025 wird in Havelberg mit 22,5 Prozent etwas geringer ausfallen als im Landkreis Stendal, der nach den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts 23,5 Prozent seiner Bevölkerung einbüßen wird. Sowohl Havelberg als auch der Kreis Stendal werden bis 2025 prozentual spürbar mehr Bevölkerung verlieren als das Land Sachsen-Anhalt mit einem Rückgang von 17,6 Prozent (Abbildung 4.5).

<sup>29</sup> nur Hauptwohnsitze

Abbildung 4.5



Der künftige Bevölkerungsrückgang in Havelberg wird von starken altersstrukturellen Verschiebungen begleitet sein. Während insbesondere die Altersgruppen 0 bis 20 Jahre (-19,5 Prozent; -215), 20 bis 40 Jahre (-53,3 Prozent; -860) und 40 bis 60 Jahre (-42,3 Prozent; -1.079) einen starken zahlenmäßigen Rückgang bis 2025 verzeichnen, werden die Altersgruppen 60 bis 80 Jahre (+20,3 Prozent; +340) und 80 und mehr Jahre (+56,1 Prozent; +180) stark wachsen (Tabelle A.4.5 im Anhang).

Der Anteil der Hochbetagten (ab 80 Jahre) wird sich von 2008 bis 2025 von 4,4 Prozent auf 8,9 Prozent mehr als verdoppeln und die Gruppe der jüngeren Alten (60 bis 80 Jahre) wird ihren Anteil von 23,1 Prozent auf 35,8 Prozent steigern. Der Anteil der mittleren Altersgruppen (40 bis 60 Jahre) fällt von 2008 bis 2025 von 35,1 Prozent auf 26,1 Prozent und die Altersgruppe, die die jungen Haushalte repräsentiert (20 bis 40 Jahre), verringert ihren Anteil von 22,2 Prozent auf 13,4 Prozent. Der Anteil der Gruppe der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen (0 bis 20 Jahre) stagniert hingegen (15,2 Prozent in 2008 und 15,8 Prozent in 2025).

### Entwicklung der privaten Haushalte

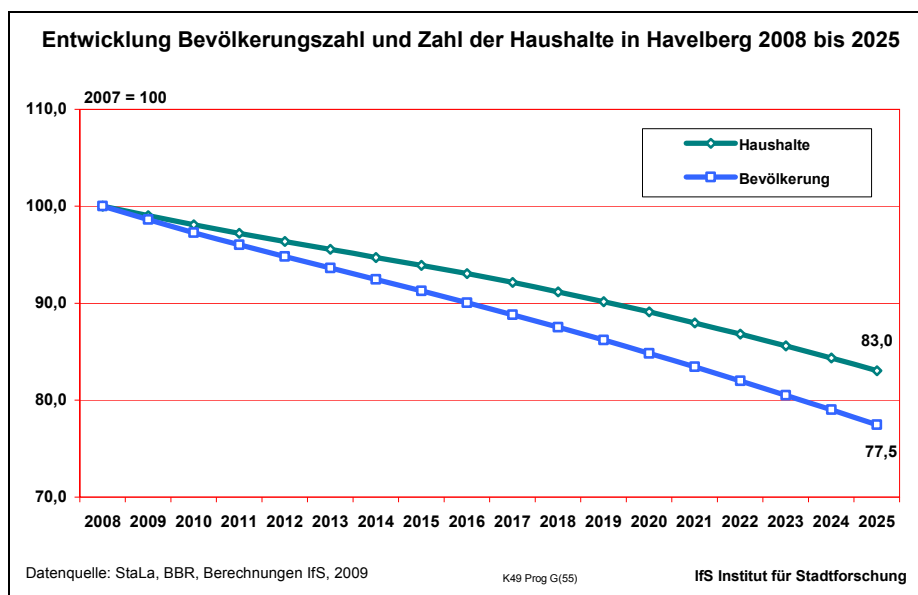
Die Entwicklung der Bevölkerung ist eine wesentliche Einflussgröße für den Wohnungsmarkt, ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist jedoch die Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte. Der Rückgang der privaten Haushalte um 187 fiel zwischen 2001 und 2008 nur etwa halb so hoch aus wie der Bevölkerungsverlust. (4,7 Prozent; vgl. Tabelle A.4.6 im Anhang). Wesentlicher Grund hierfür ist die fortschreitende Verkleinerung



der Haushalte. Die durchschnittliche Personenzahl pro Haushalt hat sich in Havelberg von 2001 bis 2008 von 2,02 auf 1,94 verringert.

Die Zahl der privaten Haushalte in Havelberg wird bis 2025 aufgrund der sich auch künftig fortsetzenden Haushaltsverkleinerung (Veränderung der Altersstruktur, Singularisierung, Geburten) prozentual weniger stark zurückgehen als die Bevölkerungszahl. Während sich die Bevölkerung bis 2025 um 22,5 Prozent verringert, nimmt die Zahl der Haushalte nur um 17,0 Prozent ab. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird von 1,94 Personen pro Haushalt in 2008 auf 1,81 Personen pro Haushalt in 2025 sinken. Die Haushaltsverkleinerung wirkt zwar dämpfend auf die Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs auf dem Wohnungsmarkt, da der Bevölkerungsverlust jedoch sehr stark ist, kann sie diesen bei Weitem nicht kompensieren (Abbildung 4.6).

**Abbildung 4.6**

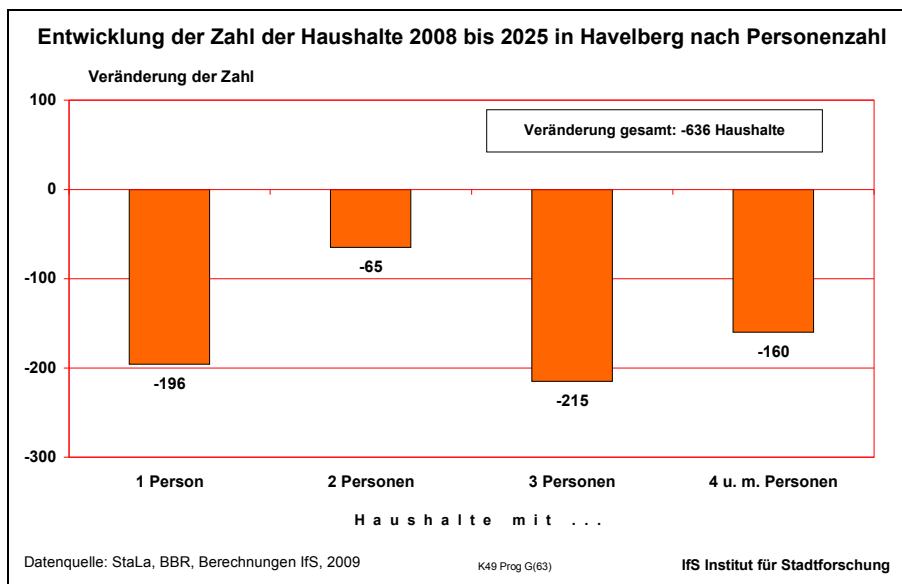


Die Zahl der Haushalte wird von 2008 bis 2025 von 3.750 um 636 auf 3.114 zurückgehen. Von 2008 bis 2015 beträgt der Rückgang 33 Haushalte pro Jahr, von 2015 bis 2020 werden es 36 Haushalte pro Jahr sein und von 2020 bis 2025 pro Jahr 45 Haushalte. Der Rückgang der Zahl der Haushalte wird sich demnach (ebenso wie der der Bevölkerungszahl) im Laufe des Prognosezeitraums beschleunigen (vgl. Tabelle A.4.7 im Anhang).

Wie bereits in der Vergangenheit wird sich auch künftig die Haushaltsstruktur stark verändern. Zwar sind - anders als in der Vergangenheit - alle Haushaltsgrößen von einem Rückgang bis 2025 betroffen, jedoch fällt dieser sehr unterschiedlich aus. Die Zahl der

Zweipersonenhaushalte wird in Havelberg um 65 (-5 Prozent) zurückgehen (Abbildung 4.7). Spürbar stärker ist der Rückgang der Zahl der Einpersonenhaushalte (-196, -13,5 Prozent), Dreipersonenhaushalte (-215, -37,5 Prozent) und der Haushalte mit vier und mehr Personen (-160 oder -37,2 Prozent). Der geringe Rückgang bei den Zweipersonenhaushalten hat damit zu tun, dass künftig mehr Ältere als Paare zusammenleben werden als bisher. Der kriegsbedingte sehr hohe Frauenüberschuss bei Älteren, der in der Vergangenheit zu einem hohen Anteil von alleinlebenden Frauen bzw. Einpersonenhaushalten führte, schwächt sich zusehends ab. Diese Entwicklung ist keine regionale Besonderheit, sondern bundesweit zu beobachten.

Abbildung 4.7



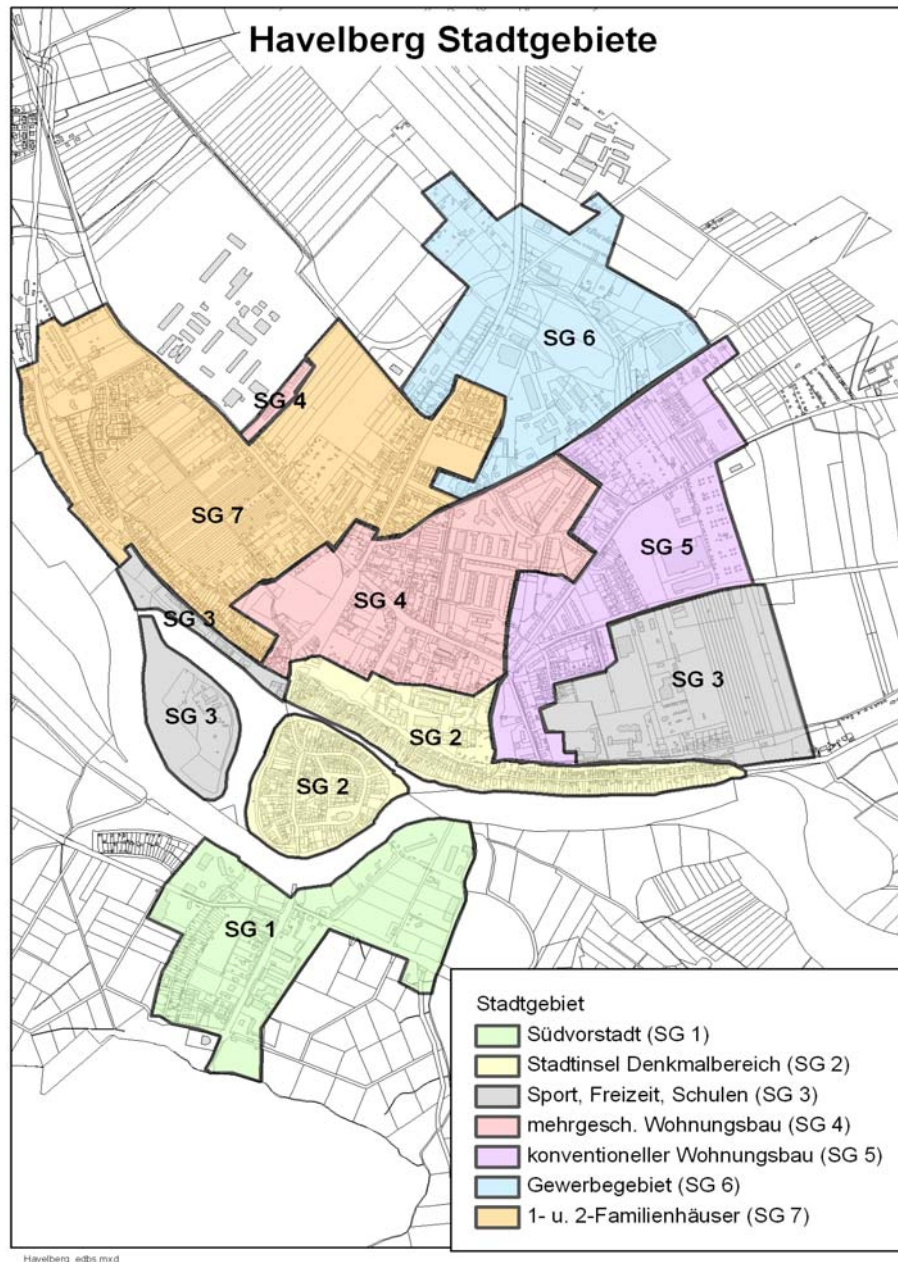
Im Jahr 2025 werden rund 40 Prozent aller Haushalte in Havelberg Einpersonenhaushalte und ebenso viele Zweipersonenhaushalte sein. Dreipersonenhaushalte und Haushalte mit vier und mehr Personen werden lediglich Anteile von 11,6 Prozent bzw. 8,7 Prozent aufweisen.

#### 4.1.2 Teilräumliche Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Im Anschluss an die Auswertungen zur Bevölkerung auf der gesamtstädtischen Ebene werden nachfolgend die einzelnen Teilräume der Stadt Havelberg untersucht. Auf der teilräumlichen Ebene werden ausschließlich Daten der Stadt Havelberg verwendet, sodass es zu kleinen Abweichungen hinsichtlich der Analysen der Daten des Statistischen Landesamtes auf der gesamtstädtischen Ebene kommen kann.

Für die Auswertungen zur teilräumlichen Entwicklung wird die räumliche Gliederung aus dem Stadtentwicklungskonzept 2001 beibehalten (SG 1 bis SG 7, Abbildung 4.8 sowie OT 81). Die 2002 und 2005 zu Havelberg gekommenen Gemeinden werden als neue Ortsteile definiert (OT 82 bis OT 87).

Abbildung 4.8



In den nachfolgenden Auswertungen wird auf die beiden Stadtgebiete "Stadtinsel Denkmalbereich" (SG 2) und "mehrgeschossiger Wohnungsbau" (SG 4), die zusammen das

Stadtumbaugebiet der Stadt Havelberg bilden, ein besonderes Augenmerk gelegt. Hingegen werden die beiden Stadtgebiete "Sport, Freizeit, Schulen" (SG 3) und "Gewerbegebiet" (SG 6) zwar dargestellt, aber in den textlichen Erläuterungen vernachlässigt, da sie als Wohnstandort nur geringe Bedeutung haben.

Knapp drei Viertel der Wohnbevölkerung<sup>30</sup> (5.729 Personen bzw. 73,4 Prozent) wohnen innerhalb der Stadtgebiete und ein gutes Viertel lebt in den Ortsteilen. Das einwohnerstärkste Stadtgebiet ist das SG 4 "mehrgeschossiger Wohnungsbau", in dem 29,7 Prozent der Menschen wohnen. Weitere einwohnerstarke Stadtgebiete sind das SG 7 "Ein- und Zweifamilienhäuser", das SG 2 "Stadtinsel Denkmalbereich" und das SG 5 "konventioneller Wohnungsbau". Diese vier Stadtgebiete stellen über zwei Drittel der Bevölkerung (69,2 Prozent). Unter den sieben Ortsteilen ist Nitzow (OT 83) der einwohnerstärkste mit 561 Einwohnern (7,2 Prozent). Im Stadtumbaugebiet, das sich aus den beiden Stadtgebieten "Stadtinsel Denkmalbereich" (SG 2) und "mehrgeschossiger Wohnungsbau" (SG 4) zusammensetzt, leben insgesamt 3.362 (43,1 Prozent) Einwohner.

Die Anteile der Schulkinder und Jugendlichen (6-18 Jahre) liegen in den Stadtgebieten etwas unter und in den Ortsteilen etwas über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (Tabelle A.4.8 im Anhang). Die Anteile der Familiengründer (25-45 Jahre) liegen ebenfalls in den Ortsteilen etwas höher. Senioren (65 und mehr Jahre) hingegen sind anteilig stärker in den Stadtgebieten vertreten.

In den beiden Stadtgebieten des Stadtumbaus (SG 2 und SG 4) liegt der Anteil der Kleinkinder (0-6 Jahre) höher als in allen anderen Stadtgebieten und damit deutlich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt. Auch der Anteil der Kinder und Jugendlichen (6-18 Jahre) ist in den beiden Stadtgebieten überdurchschnittlich, der Seniorenanteil ist unterdurchschnittlich. Dagegen weist das Stadtgebiet "konventioneller Wohnungsbau" (SG 5) mit 39,1 Prozent einen auffallend hohen Anteil an Senioren auf. Dieser hohe Anteil erklärt sich aus der besonderen homogenen Baustruktur dieses Stadtgebietes, das großen Teils in den 1960er und 1970er Jahren neu errichtet und bezogen wurde. Aus der starken Gebietsverbundenheit der ersten Bewohnergeneration erklärt sich der aktuell hohe Anteil älterer Bevölkerung. Die Anteile der Bevölkerung nicht-deutscher Herkunft sind überall sehr niedrig.

---

<sup>30</sup> Die Wohnbevölkerung setzt sich aus den Einwohnern mit Haupt- und Nebenwohnsitz zusammen. Die Angaben zum Alter, zum Geschlecht und zur Staatsangehörigkeit liegen für das Jahr 2008 nur für die Wohnbevölkerung vor. Die weiteren Angaben zu den Komponenten der Bevölkerungsentwicklung und den Wanderungsanalysen beziehen sich überwiegend auf die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz (ansonsten jeweils gekennzeichnet).

Vergleicht man die teilräumliche Entwicklung der Wohnbevölkerung zwischen 2001 und 2008 weisen die Stadtgebiete insgesamt eine negative Entwicklung auf (-8,0 Prozent, Tabelle A.4.9 im Anhang). Diese verlief im Stadtgebiet "mehrgeschossiger Wohnungsbau" (SG 4) mit einem Verlust von insgesamt 359 Einwohnern besonders ausgeprägt (-13,4 Prozent).

Die Anteile der Bewohner mit Hauptwohnsitz haben überall abgenommen. In den beiden Stadtgebieten "mehrgeschossiger Wohnungsbau" (SG 4) und "Ein- und Zweifamilienhäuser" (SG 7) gab es besonders starke Zuwächse an Nebenwohnsitzen (vgl. Tabelle A.4.9 im Anhang).

### **Teilräumliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsanalyse**

Die teilräumliche Betrachtung der Stadtgebiete und Ortsteile zeigt, dass der Wanderungssaldo in den Ortsteilen mit einem Gewinn von 42 Einwohnern leicht positiv, in den Stadtgebieten hingegen negativ ist (-399). Da das Geburtendefizit in den Ortsteilen vergleichsweise schwach ausgeprägt ist (-28), ist für die Ortsteile im Zeitraum 2001 bis 2008 in der Summe der Komponenten sogar ein Bevölkerungsgewinn festzustellen. Im Gegensatz dazu erhöhte sich im gleichen Zeitraum der ausgeprägte Wanderungsverlust der Stadtgebiete durch ein starkes Geburtendefizit (-200) und führte zu einem deutlichen Bevölkerungsverlust (-599).

Der leichte Geburtenüberschuss im Stadtgebiet "Stadtinsel Denkmalbereich" (SG 2) deutet darauf hin, dass dieses Gebiet für die Altersgruppe der Familiengründer (25-45 Jahre) attraktiv ist. Ganz im Gegensatz zu diesem Stadtgebiet weist das Stadtgebiet "mehrgeschossiger Wohnungsbau" (SG 4) neben einem negativen Wanderungssaldo auch ein starkes Geburtendefizit auf. Mit einem Bevölkerungsverlust von 346 Einwohnern hat es die höchste negative Bilanz aller Teilräume und ist allein für über die Hälfte des gesamtstädtischen Bevölkerungsverlustes verantwortlich (vgl. Tabellen A.4.10 und A.4.11 im Anhang).

Sowohl die Stadtgebiete als auch die Ortsteile weisen leichte Bevölkerungsverluste durch den Saldo der Nahwanderungen auf (vgl. Tabelle A.4.12 im Anhang). Die Stadtgebiete verlieren darüber hinaus ebenfalls Bevölkerung durch die Fernwanderungen, wohingegen diese den Ortsteilen Bevölkerungsgewinne bescherten. Das bedeutet also, dass die ins-

gesamt positive Wanderungsbilanz der Ortsteile vor allem aus starken Fernwanderungsgewinnen resultiert.<sup>31</sup>

Beide Stadtgebiete des Stadtumbaus erfahren durch das Wanderungsgeschehen Bevölkerungsverluste, besonders stark an die angrenzenden Orte des Landkreises Stendal und an die alten Bundesländer. Im Stadtgebiet "Stadtinsel Denkmalbereich" (SG 2) ist vor allem der Saldo der Nahwanderungen überdurchschnittlich negativ, im Stadtgebiet "mehrgeschossiger Wohnungsbau" (SG 4) ergeben sich die Verluste vorwiegend aus den Fernwanderungen. Nennenswerte Wanderungsgewinne erfährt das Stadtgebiet "mehrgeschossiger Wohnungsbau" (SG 4) aus den brandenburgischen Landkreisen Prignitz, Ostprignitz-Ruppin und Havelland (1,9 Prozent).

### **Umzüge innerhalb der Stadt im Zeitraum 2001 bis 2008**

Für das Gebiet der Stadt Havelberg wurden auch die Wanderungsbewegungen zwischen den einzelnen städtischen Teilräumen untersucht ("Binnenwanderungen"). Umzugsbewegungen innerhalb einer Stadt zeigen die bestehende Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt an und geben Hinweise auf die Entwicklungen der einzelnen Teilräume. Ebenso wie bei den Zu- und Fortzügen ist auch bei den innerstädtischen Umzugsbewegungen nicht davon auszugehen, dass alle registrierten Veränderungen der Wohnstandorte von verschiedenen Personen durchgeführt werden. Es ist eher wahrscheinlich, dass einzelne Personen im Auswertungszeitraum 2001 bis 2008 mehrfach ihren Wohnstandort gewechselt haben.

Im Zeitraum 2001 bis 2008 wurden insgesamt 4.002 Umzüge<sup>32</sup> innerhalb der Stadt Havelberg vollzogen. Im Mittel des Zeitraumes 2001 bis 2008 lag die Zahl der innerstädtischen Umzüge bei rund 500. Die innerstädtische Umzugsquote<sup>33</sup> ist seit 2001 (8,5 Prozent) tendenziell rückläufig und lag im Jahr 2008 bei 5,9 Prozent (vgl. Tabelle A.4.13 im Anhang). Von allen innerstädtischen Umzügen wurden 83 Prozent innerhalb der Stadtgebiete und 6 Prozent innerhalb der Ortsteile vollzogen, nur 11 Prozent der Umzüge fanden zwischen den Stadtgebieten und den Ortsteilen statt. Der Saldo der Umzüge zwischen den Stadt-

---

<sup>31</sup> In den Ortsteilen schmälert auch der höhere Anteil an Wohneigentum die Bereitschaft zur Abwanderung.

<sup>32</sup> Bei sieben der insgesamt 4.002 registrierten Umzugsbewegungen lassen sich Ziel oder Herkunft nicht zuordnen, sodass nachfolgend nur für 3.995 Umzüge differenziertere Analysen erfolgen können (Tabelle A.4.14 im Anhang).

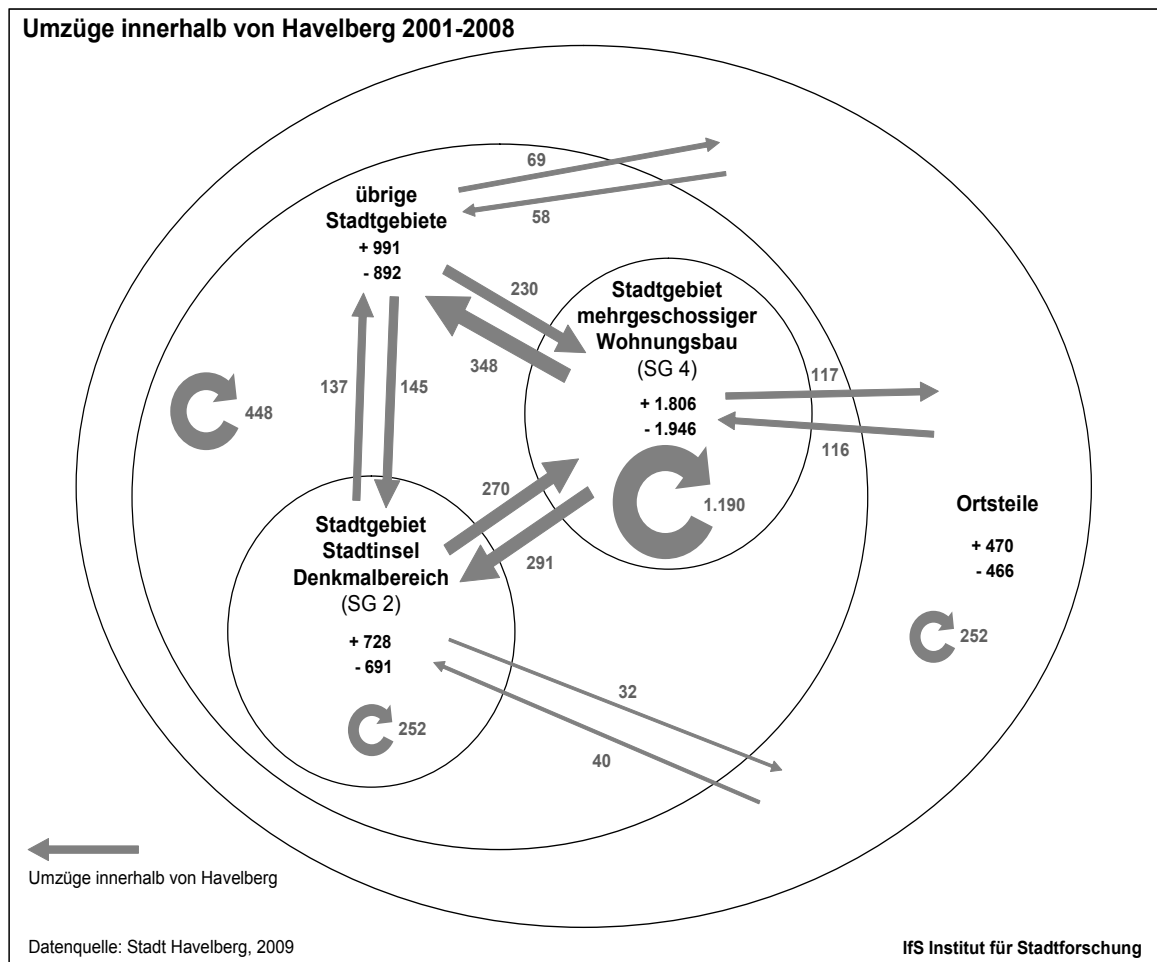
<sup>33</sup> Aus der jährlichen Anzahl der Umzüge wird die innerstädtische Umzugsquote errechnet (Zahl der Umzüge innerhalb der Stadt bezogen auf die Einwohnerzahl des Vorjahres).

gebieten und den Ortsteilen ist nahezu ausgeglichen und fällt nur schwach zugunsten der Ortsteile aus.

Im Gegensatz zum Stadtgebiet "mehrgeschossiger Wohnungsbau" (SG 4) mit einem negativen Saldo (-140) hat das Stadtgebiet "Stadtinsel Denkmalbereich" (SG 2) einen positiven Saldo (37; vgl. Tabelle A.4.14 im Anhang).

Das Stadtgebiet "konventioneller Wohnungsbau" (SG 5) erreicht mit 57 zusätzlichen Einwohnern den höchsten Wanderungsgewinn aus den Umzügen. Diese Gewinne aus den Umzügen rekrutieren sich aus 148 Zuzügen aus dem Stadtgebiet "mehrgeschossiger Wohnungsbau" (SG 4) sowie aus 56 Zuzügen aus dem Stadtgebiet "Ein- und Zweifamilienhäuser" (SG 7).

Abbildung 4.9



Die stärksten Umzugsbewegungen sind im Stadtgebiet "mehrgeschossiger Wohnungsbau" (SG 4) zu beobachten. Diese umfangreichen Umzugsbewegungen stehen teilweise in engem Zusammenhang mit der Größe des Gebietes, der Qualität des Wohnungsangebotes und den vollzogenen und geplanten Rückbauten im Rahmen des Stadtumbaus. Mit 1.190 Wohnungswechseln sind im Stadtgebiet "mehrgeschossiger Wohnungsbau" (SG 4) jedoch auffällig viele gebietsinterne Umzüge zu registrieren, was auf eine erhebliche Gebietsbindung der Bewohner schließen lässt. Das Stadtgebiet "Stadtinsel Denkmalbereich" (SG 2) zeigt dagegen eine geringere Bindung.

Betrachtet man sowohl die innerstädtischen Umzüge ("intern") als auch die Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen von Havelberg ("extern") für jeden Teilraum, zeigt sich, dass von allen 14 Teilräumen vier Teilräume Wanderungsverluste erleiden (SG 2, 4, 7 sowie OT 82, vgl. Tabelle A.4.15 im Anhang). Das zum Stadtumbau gehörende Stadtgebiet "mehrgeschossiger Wohnungsbau" (SG 4) weist die größten Verluste auf. Das Stadtgebiet "konventioneller Wohnungsbau" (SG 5) kann seine negative Bilanz aus den externen Wanderungsbewegungen durch die stadtinternen Wanderungsgewinne kompensieren.



## 5. Teil III: Wohnungsbestand und Wohnungsmarkt

### 5.1 Struktur und Entwicklung des gesamtstädtischen Wohnungsbestandes

Der Wohnungsbestand Havelbergs einschließlich aller Ortsteile lag zum Ende des Jahres 2008 bei 4.150 Wohnungen (Tabelle 5.1). Betrachtet man ausschließlich die Stadtgebiete, sind es 3.324 Wohnungen, die Ortsteile stellen mit 826 Wohnungen ein Fünftel des gesamten Wohnungsbestandes.<sup>34</sup> Bezogen auf die gesamte Stadt, befindet sich etwas mehr als die Hälfte der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH), also Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in den Stadtgebieten ohne die Ortsteile sind es rund zwei Drittel.

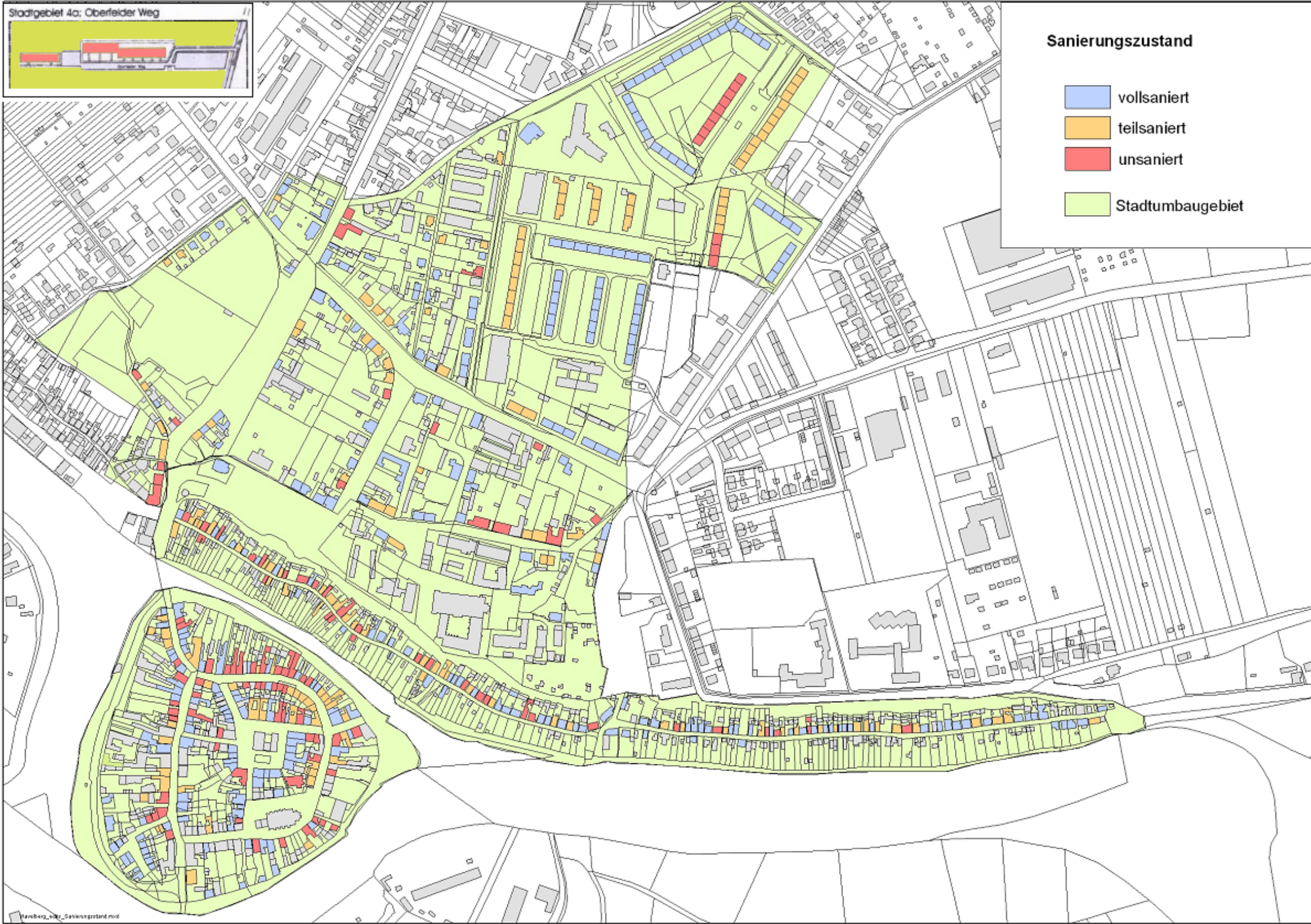
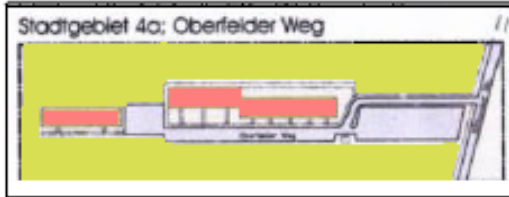
**Tabelle 5.1**

Wohnungsbestand nach Bauform, Baualter und Sanierungsstand in Havelberg 2008										
	Wohnungen insgesamt	Bauform		Baualter			Sanierungsstand			
		EFH/ZFH	MFH	bis 1948	w. 1949-1989	ab 1990	voll- saniert	teil- saniert	un- saniert	
traditionell      industriell										
Stadt Havelberg										
Anzahl	4.150	1.803	2.347	1.765	1.212	706	467	2.503	999	648
in %	100,0%	43,4%	56,6%	42,5%	29,2%	17,0%	11,3%	60,3%	24,1%	15,6%
Stadtgebiete der Stadt Havelberg										
Anzahl	3.324	1.098	2.226	1.216	1.047	706	355	2.044	680	600
in %	100,0%	33,0%	67,0%	36,6%	31,5%	21,2%	10,7%	61,5%	20,5%	18,1%
Datenquelle: Stadt Havelberg, 2009										K49 WOHN

Die Gebäudestruktur der Ortsteile und der Stadtgebiete unterscheidet sich deutlich: In den Ortsteilen liegt der Anteil der Altbauten bei zwei Dritteln, in den Stadtgebieten nur bei gut einem Drittel. In den Stadtgebieten liegt der Anteil des DDR-Wohnungsbaus bei über 50 Prozent, in den Ortsteilen ist nur ein Fünftel der Wohnungen zwischen 1949 und 1990 errichtet worden. Der "DDR-Wohnungsbau" lässt sich in traditionelle und industrielle Bauweise unterscheiden. Der in industrieller Bauweise erstellte Wohnungsbau befindet sich ausschließlich in den Stadtgebieten und umfasst dort rund ein Fünftel des Wohnungsbestandes (21,2 Prozent).

<sup>34</sup> Zur qualitativen Beschreibung des Wohnungsbestandes wird auf Daten der Stadt Havelberg zurückgegriffen. Die Daten für das Jahr 2008 weisen stets den aktuellen Gebietsstand, also alle Ortsteile aus. Bei Vergleichen mit dem Jahr 2001 muss der Gebietsstand des Jahres 2001 zugrunde gelegt werden (also die Daten zum Stadtgebiet zuzüglich des OT 81), da rückwirkend nicht alle Angaben für die später eingemeindeten Ortsteile in Erfahrung gebracht werden konnten.

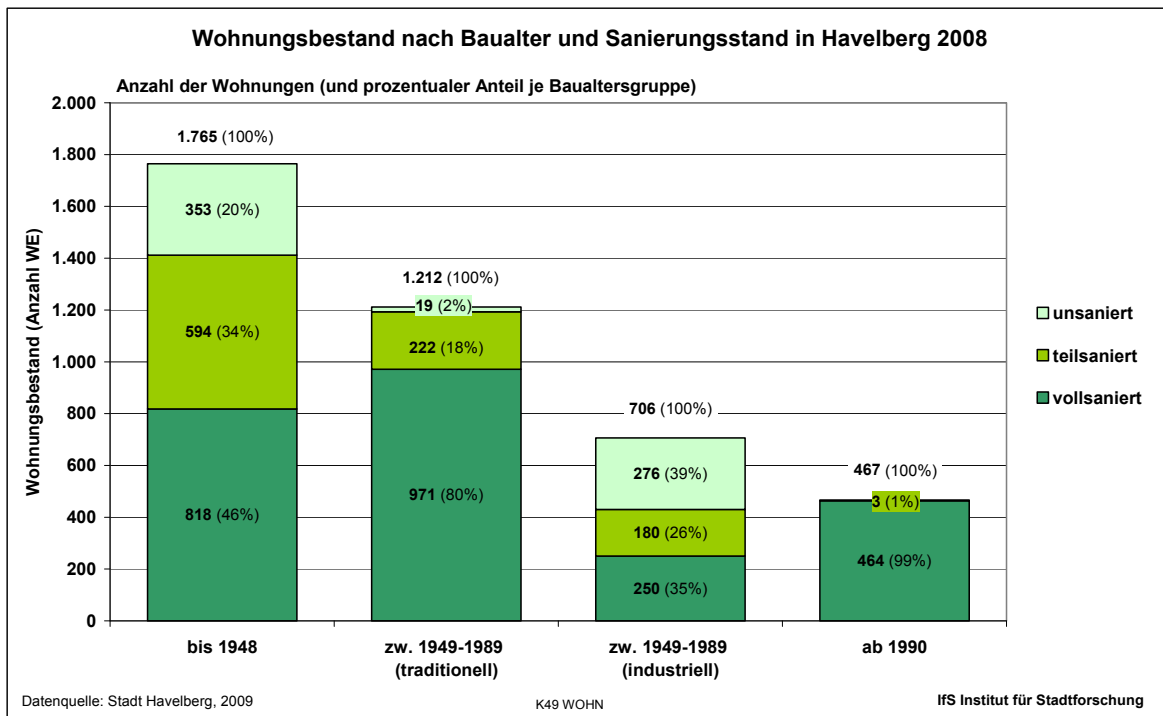
Dagegen kommt dem traditionell erstellten Wohnungsbestand mit knapp einem Drittel aller Wohnungen (31,5 Prozent) eine größere Bedeutung zu. Die ab 1990 neu erstellten Wohnungen machen rund 11 Prozent des Wohnungsbestandes aus (darunter befinden sich rund 40 "Wendebauten").





Über 60 Prozent der Wohnungen in Havelberg werden als vollsaniert eingestuft.<sup>35</sup> Ein knappes Viertel des Bestandes wird als teilsaniert und nur rund 16 Prozent werden als unsaniert bewertet. Im Altbau sind vergleichsweise viele Wohnungen nur teilsaniert (34 Prozent) oder gänzlich unsaniert (20 Prozent).

Abbildung 5.1



Insgesamt konzentrieren sich fast 55 Prozent der unsanierten Wohnungen im Altbau. Der übrige unsanierte Wohnungsbestand befindet sich vollständig im Segment industrieller Bauweise, wo auch nur ein geringer Anteil der Wohnungen vollsaniert ist (35 Prozent). Der traditionell errichtete DDR-Wohnungsbau weist dagegen einen hohen Anteil an vollsanierten Wohnungen auf (80 Prozent). Im Altbau liegt dieser Anteil bei 46 Prozent.

Der Sanierungsstand hat sich in Havelberg seit 2001 deutlich verbessert (vgl. Tabelle A.5.1 im Anhang). Die Anzahl der voll- und teilsanierten Wohnungen hat sich um insgesamt 318 Wohnungen erhöht (vollsaniert: 199 WE; teilsaniert: 119 WE) und der unsanierte Wohnungsbestand konnte seit 2001 um 333 Wohnungen durch Rückbau oder Sanie-

<sup>35</sup> Zum Sanierungsstand gelten die folgenden Definitionen: Vollsaniert sind Wohnungen, deren Ausstattung und baulicher Zustand nach Abschluss von umfassenden Modernisierungsmaßnahmen im Wesentlichen dem einer neu gebauten Wohnung entsprechen. Als vollsaniert werden auch neu errichtete Wohnungen klassifiziert. Teilsaniert sind Wohnungen, in denen Teilbereiche modernisiert worden sind (z. B. Fenster oder Heizung). Unsaniert sind Wohnungen, in denen noch keine oder nur sehr geringfügige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind (z. B. Einbau von Thermostaten).

zung verringert werden. Die absolute Anzahl der unsanierten, in industrieller Bauweise errichteten Wohnungen konnte seit 2001 um 216 Wohnungen verringert werden (-43,9 Prozent). Zusätzlich wurden 117 unsanierte DDR-Wohnungen traditioneller Bauweise saniert oder rückgebaut (-25,8 Prozent).

Etwas mehr als zwei Drittel des Wohnungsbestands befinden sich im Jahr 2008 im privaten Eigentum (67,8 Prozent) und ein knappes Drittel im Eigentum der Organisierten Wohnungswirtschaft (32,2 Prozent).

### **Entwicklung des Wohnungsbestandes im Zeitraum 2001 bis 2008**

Der Wohnungsbestand der Hansestadt Havelberg hat sich per Saldo geringfügig verringert. Seit der Erstellung des SEK im Jahr 2001 hat sich bis Ende 2008 der nach 1990 errichtete Wohnungsbestand um 100 Wohnungen (67 Baufertigstellungen und 33 vollsanierte Teilrückbauten) erhöht.<sup>36</sup> Im gleichen Zeitraum wurde der in industrieller Bauweise errichtete DDR-Wohnungsbestand nur geringfügig reduziert (36 Wohnungen, -4,9 Prozent). Auch der übrige Wohnungsbestand wurde mit 79 Wohnungen nur vergleichsweise wenig verringert (-3,2 Prozent). Die insgesamt 115 Bauabgänge resultieren aus 68 Abrissen<sup>37</sup> und 33 Teilrückbauten sowie 14 Zusammenlegungen (vgl. Tabelle A.5.1 im Anhang).

Die Neubauten wurden zu zwei Dritteln als Ein- und Zweifamilienhäuser und vor allem in den Ortsteilen errichtet. Daher hat die Zahl der Wohnungen mit fünf und mehr Räumen (+3,3 Prozent) zugenommen. Vermutlich im Zuge der Wohnungszusammenlegungen ist der Anteil der Wohnungen mit drei Räumen (+2,2 Prozent) gestiegen.<sup>38</sup> Die Zunahme der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH) um 3,4 Prozent und die leichte Abnahme in Mehrfamilienhäusern (MFH) um 2,3 Prozent haben dazu geführt, dass die Wohnfläche um 2,2 Prozent zugenommen hat (vgl. Tabelle A.5.2 im Anhang).

---

<sup>36</sup> Bei den 33 vollsanierten Teilrückbauten handelt es sich um einen Teilrückbau mit Vollsanie rung im Stadtgebiet "mehrgeschossiger Wohnungsbau" (SG 4) und einer neuen Eingruppierung zu Neubau (damit erfolgt in den Daten eine entsprechende Neuklassifizierung der Wohnungen von Altbau zu Neubau).

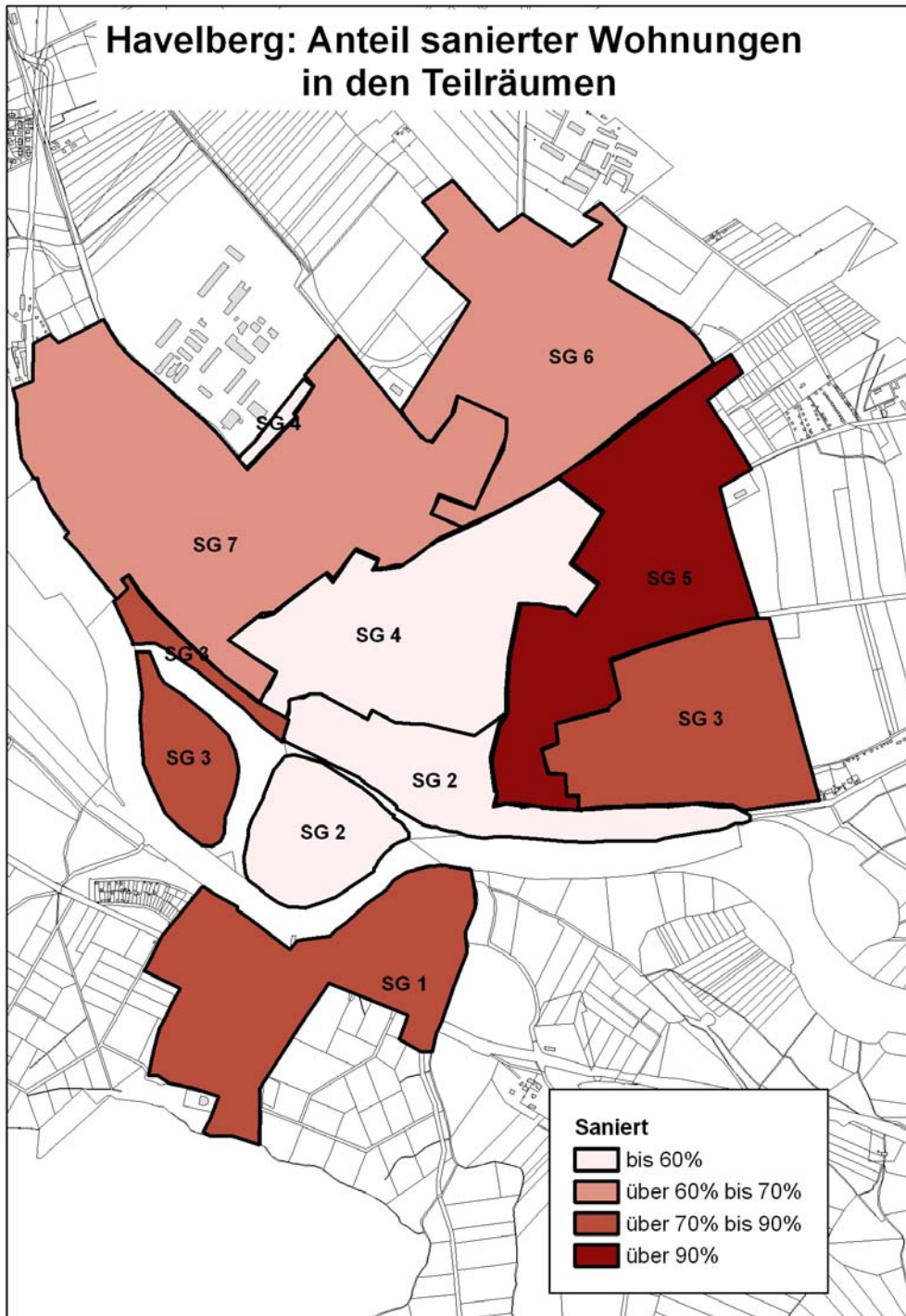
<sup>37</sup> Die 68 Abrisse erfolgten im Rahmen des Stadtumbaus ausschließlich im Stadtgebiet "mehrgeschossiger Wohnungsbau" (SG 4). Es wurden 32 unsanierte Wohnungen im vor 1990 traditionell errichteten Wohnungsbestand und 36 teilsanierte Wohnungen im vor 1990 industriell errichteten Wohnungsbestand abgerissen.

<sup>38</sup> Vgl. Tabelle A.5.2 im Anhang. Den Angaben des Statistischen Landesamtes liegt ein anderer Gebietsstand zugrunde.

## **5.2 Teilräumlicher Wohnungsbestand**

Die größte Bedeutung für die Wohnungsversorgung haben die beiden Stadtgebiete des Stadumbaus (SG 2 und SG 4). Mit 2.162 Wohnungen befinden sich hier etwas mehr als die Hälfte, allein im Stadtgebiet "mehrgeschossiger Wohnungsbau" (SG 4) über ein Drittel des gesamten Wohnungsbestandes (1.492 WE; 36,0 Prozent; vgl. Tabelle A.5.3 im Anhang). Während das Stadtgebiet 4 durch DDR-Wohnungsbestand charakterisiert wird (fast die Hälfte davon industriell errichtet), befinden sich die Wohnungen im Stadtgebiet "Stadtinsel-Denkmalbereich" (SG 2) fast ausschließlich in Gebäuden, die bis 1948 errichtet wurden (93,0 Prozent).

Im Stadtgebiet "konventioneller Wohnungsbau" (SG 5) ist der Anteil des in traditioneller Bauweise errichteten DDR-Wohnungsbaus besonders hoch (SG 5: 85,6 Prozent). In den beiden Stadtgebieten "Südvorstadt" (SG 1) und "Ein- und Zweifamilienhäuser" (SG 7) sind die "Altbau"-Anteile höher als im Durchschnitt aller Stadtgebiete (SG 1: 60,2 Prozent; SG 7: 50,0 Prozent). Diese beiden Stadtgebiete weisen auch vergleichsweise hohe Anteile an ab 1990 errichteten Wohngebäuden auf (SG 1: 33,3 Prozent; SG 7: 29,6 Prozent). Überdurchschnittlich hohe Anteile an Neubauten bestehen auch in den Ortsteilen Toppel, Müggenbusch, Wöplitz (OT 81) und Nitzow (OT 83), die vergleichsweise nahe an den Stadtgebieten liegen (OT 81: 22,8 Prozent; OT 83: 24,9 Prozent).



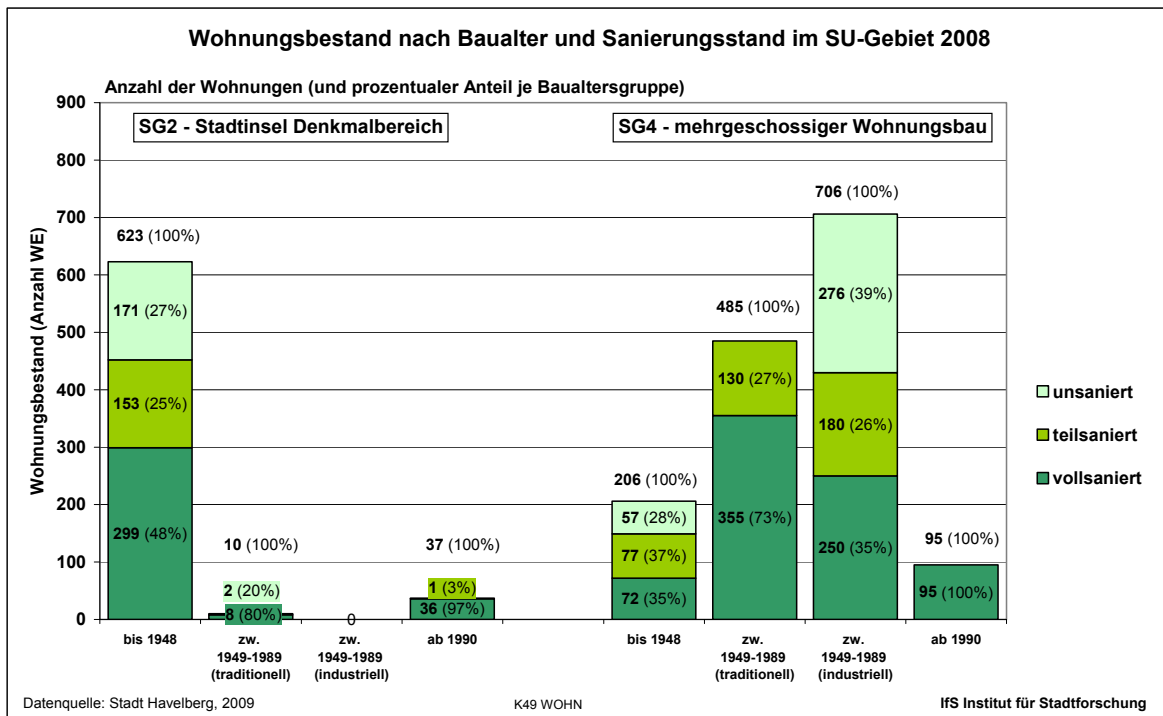
In den beiden Stadtgebieten des Stadtumbaus sind die Anteile des unsanierten Wohnungsbestandes überdurchschnittlich hoch (SG 2: 25,8 Prozent; SG 4: 22,3 Prozent). Im Stadtgebiet "Stadtinsel-Denkmalbereich" (SG 2) befindet sich ein Viertel des Wohnungsbestandes in unsanierten, bis 1948 errichteten Altbauten).



Im Stadtgebiet "mehrgeschossiger Wohnungsbau" (SG 4) befindet sich knapp ein Fünftel der Wohnungen in unsanierten Gebäuden industrieller Bauweise (vgl. Tabelle A.5.4 im Anhang).

Verglichen mit den Angaben zum Sanierungsstand für das Jahr 2001 hat sich im Stadtgebiet "mehrgeschossiger Wohnungsbau" (SG 4) der Anteil der unsanierten Wohnungen deutlich zugunsten der teilsanierten Wohnungen verringert. Im Stadtgebiet "Stadtinsel-Denkmalbereich" (SG 2) sind es 60 unsanierte Wohnungen weniger, hier erhöhte sich der vollsanierte Wohnungsbestand seit 2001 um 80 Wohnungen (vgl. Tabelle A.5.5 im Anhang).

Abbildung 5.2



Der eher problematische Wohnungsbestand konzentriert sich also in den Gebieten des Stadtumbaus auf zwei sehr unterschiedliche Gebäudetypen: Im Altbaubestand des Stadtgebiets "Stadtinsel-Denkmalbereich" (SG 2) sind es 171 Wohnungen. Im Stadtgebiet "mehrgeschossiger Wohnungsbau" (SG 4) betrifft es perspektivisch die 276 industriell errichteten Wohnungen, denn diese werden, da hier bereits seit rund 25 Jahren keine substanziellen Maßnahmen durchgeführt wurden, im Laufe der kommenden Jahre einen zunehmenden Sanierungsrückstand aufweisen. Es muss allerdings angemerkt werden, dass ein erheblicher Teil der zwischen 1949 und 1989 in traditioneller Bauweise errichte-

ten Wohnungen im Zuge der Sanierungsmaßnahmen nicht mit Balkonen ausgestattet worden sind, was ihrer längerfristigen Vermietbarkeit abträglich ist.

Zu den Eigentumsverhältnissen liegen für das Jahr 2008 Angaben für die beiden Stadtgebiete des Stadtumbaus vor. Im Stadtgebiet "Stadtinsel-Denkmalbereich" (SG 2) dominiert der Privatbesitz und es befindet sich nur knapp jede zehnte Wohnung im Besitz der Organisierten Wohnungswirtschaft (9,9 Prozent). Im Gegensatz dazu gehören im Stadtgebiet "mehrgeschossiger Wohnungsbau" (SG 4) nahezu zwei Drittel des Wohnungsbestandes der Organisierten Wohnungswirtschaft (63,9 Prozent).

Der Sanierungsstand der Wohnungen im Eigentum der Organisierten Wohnungswirtschaft ist in diesen beiden Stadtgebieten sehr unterschiedlich: Im Stadtgebiet "Stadtinsel-Denkmalbereich" (SG 2) sind 24 der 66 Wohnungen unsaniert, was einem überdurchschnittlichen Anteil von 36,4 Prozent entspricht, wohingegen im Stadtgebiet "mehrgeschossiger Wohnungsbau" (SG 4) mit 180 der 953 Wohnungen nur ein knappes unterdurchschnittliches Fünftel des Bestandes (18,9 Prozent) der Organisierten Wohnungswirtschaft als unsaniert bewertet wird.

### **Teilräumliche Entwicklung des Wohnungsbestandes im Zeitraum 2001 bis 2008**

Im Stadtgebiet "mehrgeschossiger Wohnungsbau" (SG 4) hat es im Zeitraum 2001 bis 2008 einen Zuwachs von 42 WE gegeben. Per Saldo hat sich der Wohnungsbestand im gleichen Zeitraum um 68 Wohnungen verringert (-4,4 Prozent).<sup>39</sup> Im Bestand des industriell erstellten DDR-Wohnungsbaus gab es eine Reduktion um 36 Wohnungen. Im Stadtgebiet "Stadtinsel Denkmalbereich" sind 18 WE neu entstanden. Der Zuwachs an Wohnungen hat sich mit 35 WE hauptsächlich in den Stadtgebieten "Ein- und Zweifamilienhäuser" (SG 7) und "Stadtinsel Denkmalbereich" (SG 2) vollzogen (vgl. Tabellen A.5.6 und A.5.7 im Anhang).<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Die 33 aus einem Teilrückbau neu entstandenen Wohnungen, die als Neubau klassifiziert wurden, fehlen nun auch entsprechend im vor 1990 traditionell errichteten Wohnungsbestand). Der rechnerische Wohnungsverlust von 111 für die Stadtgebiete insgesamt kann somit um diese 33 Wohnungen reduziert werden, sodass noch ein Verlust von 78 Wohnungen zu erklären ist (68 Abrisse im Rahmen des Stadtumbaus und 10 Wohnungszusammenlegungen).

<sup>40</sup> Die Angaben der Stadt Havelberg belaufen sich für den Zeitraum 2001 bis 2008 auf insgesamt 68 Bauabgänge und 81 Baufertigstellungen (Bauzugänge) in den Wohn- und Nichtwohngebäuden im gesamten Gebiet der Stadt Havelberg (Gebietsstand 2008). Auf den Bereich der Stadtgebiete entfallen davon alle Bauabgänge (68 Abgänge, 100 Prozent), aber nur zwei Drittel aller Baufertigstellungen (53 Zugänge, 65,4 Prozent). Die 68 Bauabgänge wurden vollständig im Stadtgebiet "mehrgeschossiger Wohnungsbau" (SG 4) vollzogen und setzen sich aus 36 teilsanierten Wohnungen des in industrieller Bauweise er-

### 5.3 Wohnungsmarktlage und Leerstand

Die gesamtstädtische Wohnungsmarktlage ist nach wie vor von einem hohen Wohnungsüberangebot geprägt. Der aktuelle Leerstand (Ende 2008) lässt sich auf rund 500 Wohnungen beziffern, was einer Leerstandsquote von rund 12 Prozent entspricht (Tabelle 5.2). Grundlage der ermittelten Leerstandszahlen sind Angaben der Organisierten Wohnungswirtschaft, Begehungen sowie ergänzende Schätzungen durch die Stadt Havelberg. Die Leerstandsquote ist in den Stadtgebieten mit 14,5 Prozent deutlich höher als in den Ortsteilen (4,0 Prozent; Tabelle A.5.9 im Anhang).

#### Bauform, Baualter und Sanierungsstand des Wohnungsleerstands im Jahr 2008

Die nachfolgenden Auswertungen zur Struktur der Leerstands im Jahr 2008 beziehen sich auf den aktuellen Gebietsstand (31.12.2008) und umfassen damit auch die 2002 und 2005 eingemeindeten Ortsteile. Für den Vergleich mit den Daten aus dem Jahr 2001 erfolgt eine Anpassung der Daten an den alten Gebietsstand des Jahres 2001.<sup>41</sup> Fast 70 Prozent des Leerstands entfallen auf Mehrfamilienhäuser (MFH). Die Leerstandsquote beträgt dort 15,2 Prozent (Tabelle 5.2), in den Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH) fällt sie mit knapp 9 Prozent niedriger aus.

**Tabelle 5.2**

Leerstand und Leerstandsquote nach Bauform, Baualter und Sanierungsstand in Havelberg 2008										
Stadt Havelberg	Leerstand insgesamt	Bauform		Baualter				Sanierungsstand		
		EFH/ZFH	MFH	bis 1948	zw. 1949-1989		ab 1990	voll-saniert	teil-saniert	un-saniert
					traditionell	industriell				
Anzahl	516	159	357	332	80	73	31	153	143	220
in %	100,0%	30,8%	69,2%	64,3%	15,5%	14,1%	6,0%	29,7%	27,7%	42,6%
		<b>Leerstandsquote</b>								
in %	12,4%	8,8%	15,2%	18,8%	6,6%	10,3%	6,6%	6,1%	14,3%	34,0%
Datenquelle: Stadt Havelberg, 2009										K49 WOHN

Mit 332 leer stehenden Wohnungen befinden sich nahezu zwei Drittel des gesamten Leerstands im Altbau (64,3 Prozent). Im traditionell errichteten DDR-Wohnungsbau stehen 80 Wohnungen leer und die Leerstandsquote ist mit 6,6 Prozent relativ niedrig. Im industriell errichteten DDR-Wohnungsbau stehen 73 Wohnungen leer, was einer Quote von 10,3

---

stellten DDR-Wohnungsbaus sowie 32 unsanierten Wohnungen des bis 1948 erstellten Altbau-Wohnungsbestandes zusammen. Weitere Wohnungsverluste erklären sich aus Wohnungszusammenlegungen.

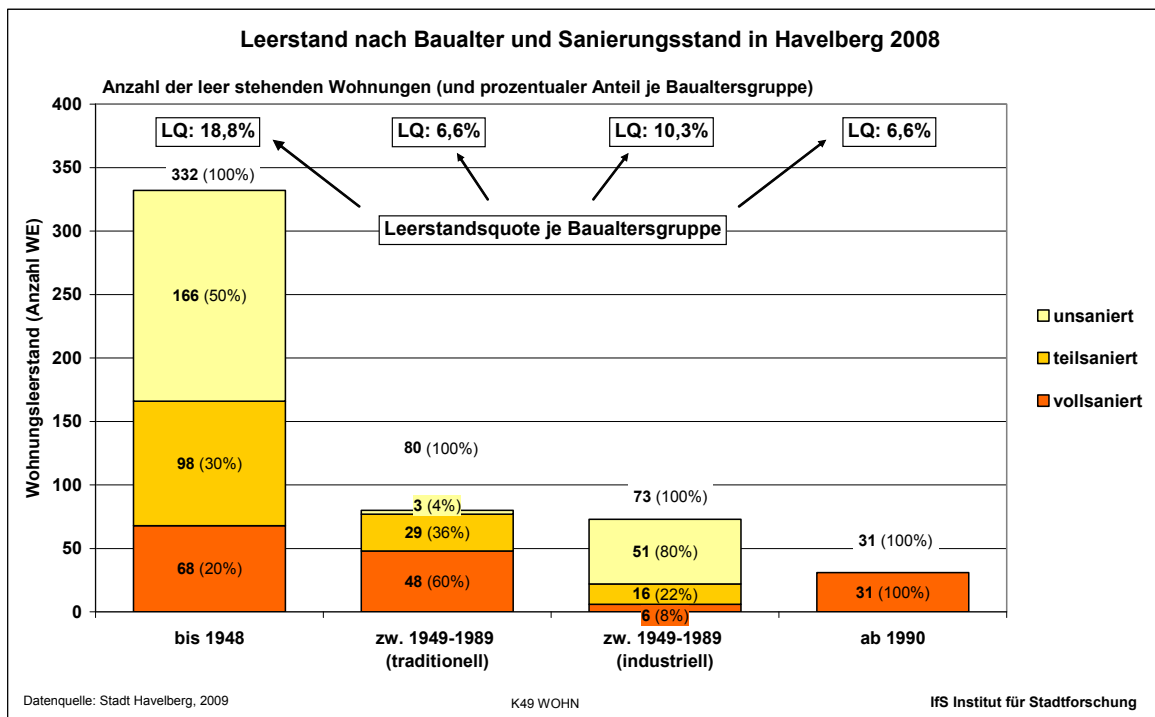
<sup>41</sup> Diese Anpassung ist für den Vergleich notwendig, da für die 2002 und 2005 eingemeindeten Ortsteile entsprechende Daten zum Leerstand des Jahres 2001 rückwirkend nicht ermittelt werden konnten.

Prozent entspricht. Weitere rund sieben Prozent der Wohnungen stehen in ab 1990 errichteten Neubauten leer, dabei handelt es sich aber weitgehend um „Wendebauten“.

Der größte Teil des Leerstands wird als unsaniert bewertet (42,6 Prozent), insgesamt steht rund ein Drittel des unsanierten Wohnungsbestandes leer. Die Hälfte des Altbau-Leerstands (166 Wohnungen) wird als unsaniert bewertet, weitere 98 Wohnungen sind teilsaniert. Drei Viertel des Leerstands im Bestand des in industrieller Bauweise erstellten DDR-Wohnungsbaus sind ebenfalls noch unsaniert.

Die 153 leer stehenden vollsanierten Wohnungen verteilen sich auf den Wohnungsbestand des Altbaus (68 WE), den in traditioneller Bauweise erstellten DDR-Wohnungsbau (48 WE), den in industrieller Bauweise erstellten DDR-Wohnungsbau (6 WE) sowie den ab 1990 errichteten Neubau (31 WE).

Abbildung 5.3



### Entwicklung des Wohnungsleerstands im Zeitraum 2001 bis 2008

Ein Vergleich der Daten der Jahre 2001 und 2008 zeigt, dass die Stadt Havelberg im Zeitraum 2001 bis 2008 ihren Leerstand um rund 100 Wohnungen verringern konnte (-16,8 Prozent; vgl. Tabelle A.5.8 im Anhang).<sup>42</sup> Die Leerstandsquote der Gesamtstadt hat sich

<sup>42</sup> Die Reduzierung betrug in den Stadtgebieten 92 WE, im OT 81 kamen 4 WE dazu. Ein Vergleich für die übrigen, später eingemeindeten Ortsteile ist nicht möglich.

dadurch von rund 17 Prozent im Jahr 2001 auf rund 14 Prozent im Jahr 2008 reduziert (jeweils Gebietsstand 2001). Dabei konnte im industriell erstellten DDR-Wohnungsbau eine Leerstandsverringerung von 68 Wohnungen<sup>43</sup> erzielt werden (-48,2 Prozent) mit dem Effekt einer Senkung der Leerstandsquote um 8,7 Prozent-Punkte (Leerstandsquote 2001: 19,0 Prozent; 2008: 10,3 Prozent). Im traditionell errichteten Wohnungsbestand (einschließlich Altbau) konnte der Leerstand um 48 Wohnungen verringert werden, die Leerstandsquote sank leicht um 1,5 Prozent-Punkte (2001: 17,8 Prozent; 2008: 16,3 Prozent). Im ab 1990 errichteten Neubau hat der Leerstand um 18 Wohnungen zugenommen. Die Leerstandsquote hat sich von 2001: 3,5 Prozent auf 7,3 Prozent im Jahr 2008 erhöht.

Vor allem im unsanierten Wohnungsbestand hat sich der Leerstand seit 2001 verringert: nämlich um 103 Wohnungen oder 32,5 Prozent. Trotzdem ist in diesem Wohnungsmarktsegment die Leerstandsquote leicht angestiegen (Leerstandsquote 2001: 33,5 Prozent; 2008: 34,9 Prozent). Erklärbar ist dies durch die starke Sanierungstätigkeit, die den unsanierten Wohnungsbestand seit 2001 verringert hat. Die Zahl der leer stehenden vollsanerten Wohnungen konnte ebenfalls um 19 Wohnungen verringert werden (-11,5 Prozent), die Leerstandsquote reduzierte sich um 1,7 Prozent-Punkte (Leerstandsquote 2001: 8,6 Prozent; 2008: 6,9 Prozent).

In den beiden Stadtgebieten des Stadtumbaus konzentrieren sich mit 399 von insgesamt 516 leer stehenden Wohnungen drei Viertel des gesamtstädtischen Leerstands (77,3 Prozent). Sie verteilen sich in etwa hälftig auf die beiden Stadtgebiete. Einen besonders hohen Leerstand weist das Stadtgebiet "Stadtinsel Denkmalbereich" (SG 2) mit einer Leerstandsquote von 27,8 Prozent auf. Im Stadtgebiet "mehrgeschossiger Wohnungsbau" (SG 4) liegt der Leerstand mit 14,3 Prozent im Durchschnitt der Stadtgebiete (vgl. Tabelle A.5.9 im Anhang).

Von großer Bedeutung für die Umsetzung der Stadtumbauziele ist die Verteilung der leer stehenden Bestände auf die Eigentumsformen. Ganz überwiegend sind die privaten Eigentümer vom Leerstand betroffen: rund 80 Prozent aller leer stehenden Wohnungen sind im Besitz von privaten Eigentümern, nicht einmal 100 leer stehende WE gehören der organisierten Wohnungswirtschaft. Auch der Sanierungsstand der leer stehenden Wohnungen unterscheidet sich in den Beständen beider Eigentümergruppen: bei den privaten Eigentümern beträgt er knapp ein Drittel, bei der organisierten Wohnungswirtschaft knapp

---

<sup>43</sup> Bei der Verringerung von 68 leer stehenden Wohnungen im Bestand der vor 1990 industriell errichteten Wohngebäude handelt es sich nur in Teilen um einen Abriss (im Rahmen des Stadtumbaus wurden 36 teilsanierte Wohnungen des industriell errichteten Wohnungsbaus abgerissen). Die weiteren 32 nicht mehr leer stehenden Wohnungen müssen zusammengelegt oder vermietet worden sein.

ein Viertel der Leerstände. Insofern sind die privaten Eigentümer nicht nur hinsichtlich der Zahl leer stehender Wohnungen, sondern auch hinsichtlich der negativen wirtschaftlichen Folgen des Leerstands deutlich stärker betroffen.

### **Struktur und Entwicklung des teilträumlichen Wohnungsleerstands**

Im Stadtgebiet "Stadtinsel Denkmalbereich" (SG 2) stehen insgesamt 186 Wohnungen leer, bis auf zwei handelt es sich um Altbauwohnungen. Dass in Mehrfamilienhäusern 117 Wohnungen leer stehen und die Leerstandsquote mit fast 40 Prozent deutlich höher ist als in den 1- und 2-Familienhäusern, deutet darauf hin, dass es vor allem Mietwohnungen sind, die leer stehen.<sup>44</sup> Mit 25 leer stehenden Wohnungen ist die organisierte Wohnungswirtschaft im SG 2 nur in geringem Umfang betroffen, 87 Prozent der hier leer stehenden Wohnungen befinden sich in privatem Eigentum. Die leer stehenden Wohnungen, auch die im privaten Bestand, streuen relativ breit über das Gebiet. Schwerpunkte bilden folgende Straßen:

#### **Leerstandsschwerpunkte SG 2**

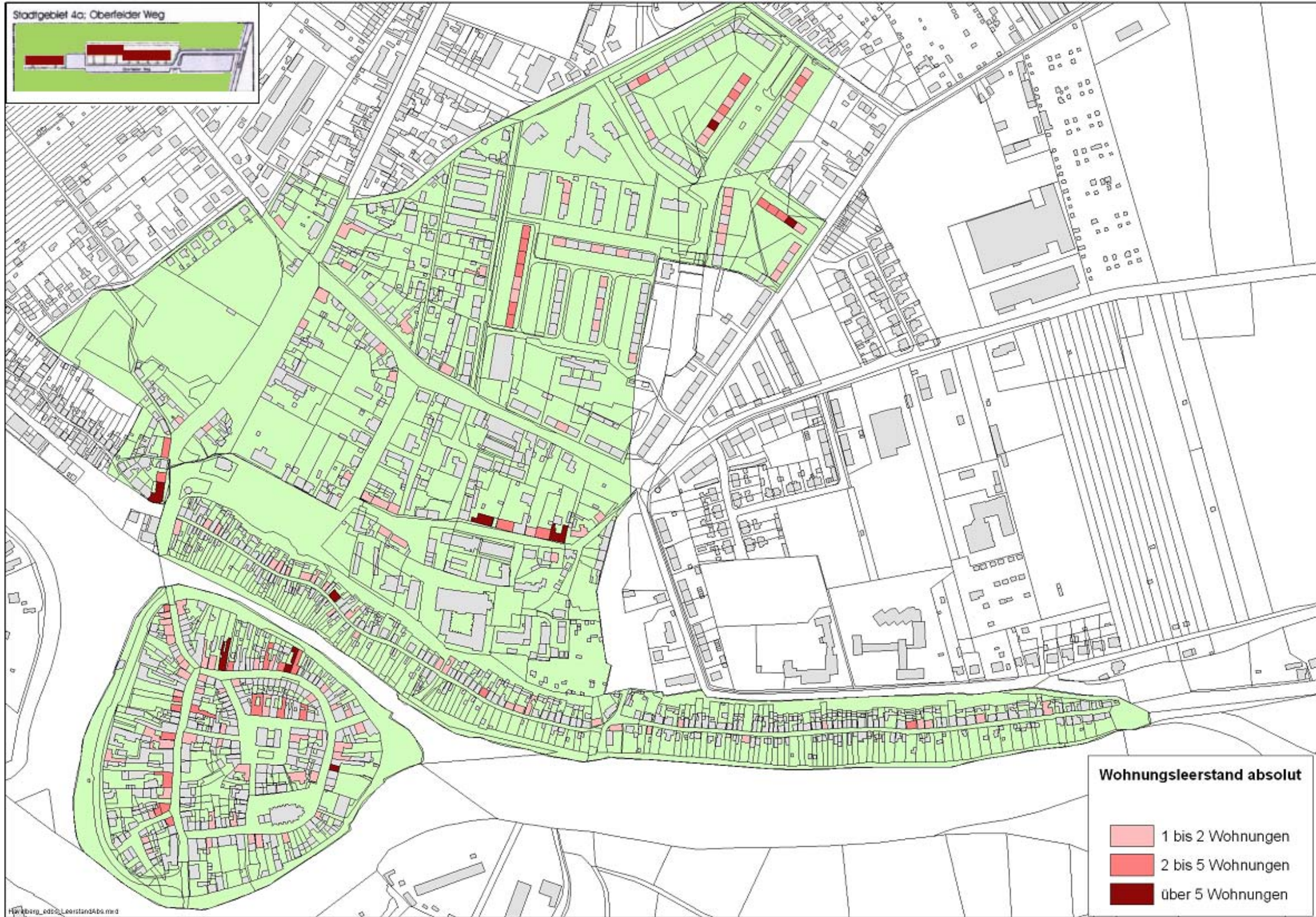
WE	gesamt	davon privat
Fischerstraße	34	19
Lange Straße	32	29
Weinbergstraße	23	23
Bischofsberg	21	21
Markt	12	12
Schulstraße	10	9
Domstraße10	8	
Steinstraße	10	7
Sandauer Straße	7	7

Es zeigt sich, dass nicht nur die Stadtinsel im engeren Sinn betroffen ist, sondern dass rund ein Drittel der Leerstände des SG 2-Gebietes jenseits der Havel gelegen sind (vor allem in der Weinbergstraße und am Bischofsberg). Auf der Stadtinsel bilden die Lange Straße und die Fischerstraße Schwerpunkte des Leerstands.<sup>45</sup>

---

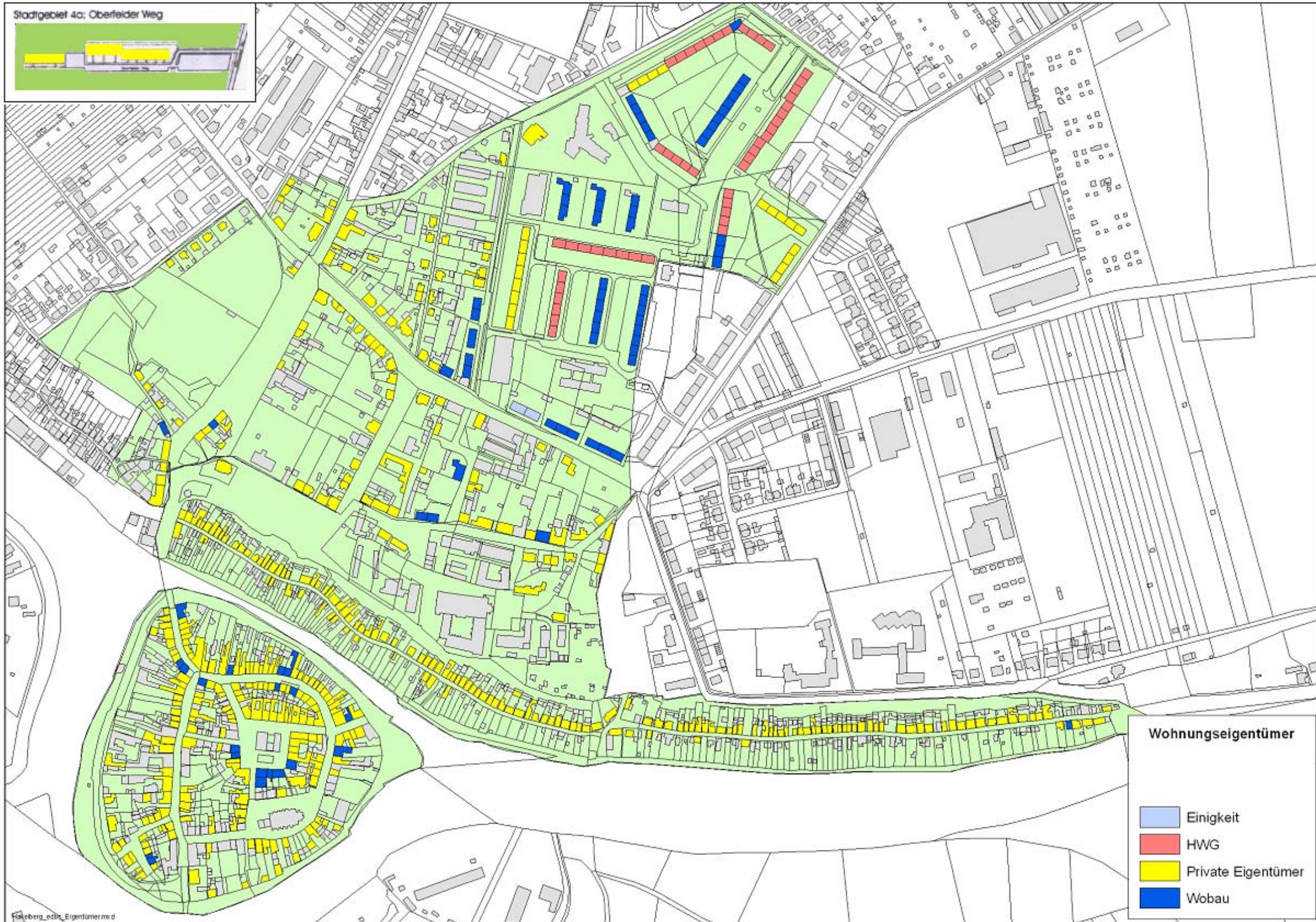
<sup>44</sup> Weitere in einzelnen Teilräumen bestehende hohe Leerstandsquoten im MFH-Wohnungsbestand (SG 7, OT 84, OT 87) oder im EFH/ZFH-Wohnungsbestand (SG 1, SG 6) beruhen auf geringen absoluten Leerstandszahlen und fallen daher weniger ins Gewicht.

<sup>45</sup> Auf der Stadtinsel wurde durch die Begehung der Gutachter ein Leerstand ermittelt, der rund 15% höher liegt als es aus den Leerstandserfassungen der Kommune hervorgeht.





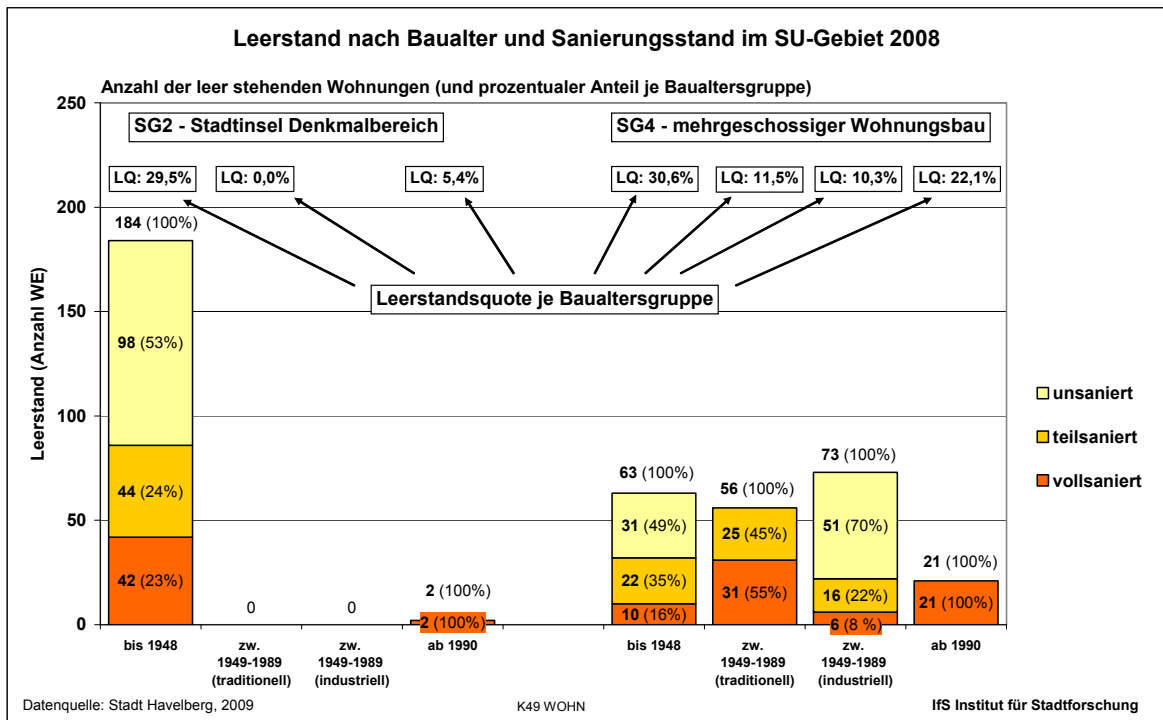






Auch im SG 4 liegt die Leerstandsquote im Altbaubestand mit rund 31 Prozent überdurchschnittlich hoch. Absolut sind hier allerdings nur 63 Altbauwohnungen betroffen. Zehn Wohnungen mehr sind es im industriell errichteten DDR-Wohnungsbau, 56 Wohnungen stammen aus der Zeit davor. Die höchsten Anteile unsanierter leer stehender Wohnungen befinden sich im industriell errichteten Bestand, während der Leerstand im traditionell errichteten DDR-Bestand nur aus voll und teilsanierten Wohnungen besteht.

Abbildung 5.4



Von den 213 Wohnungen, die im SG 4 leer stehen,<sup>46</sup> befinden sich fast drei Viertel in privatem Eigentum. Nur 59 gehören der organisierten Wohnungswirtschaft. Damit sind auch hier die privaten Wohnungseigentümer Hauptbetroffene des Leerstands. Zudem stehen im privaten Bestand 66 voll sanierte Wohnungen leer, das sind rund 43 Prozent aller leer stehenden Wohnungen im privaten Bestand. Bei der organisierten Wohnungswirtschaft sind es 9 voll sanierte Wohnungen, was 15 Prozent ihres Leerstands entspricht. Nach Angaben der Wohnungsgenossenschaft stehen in deren Bestand insgesamt 32 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 5,4 Prozent entspricht. Aus den Beständen der WOBAU stehen rund 70 WE leer, hinzu kommen 25 im SG 2, was zusammen eine Leerstandsquote von knapp 11 Prozent ergibt.<sup>47</sup>

<sup>46</sup> Die Angaben zum Leerstand beruhen auf einer Liste der Bauverwaltung mit Stand 2008.

<sup>47</sup> Angaben der Wohnungsgesellschaften Frühjahr 2009

Teilräumliche Schwerpunkte des Leerstands im SG 4 sind der Oberfelder Weg mit 45 WE (alle im privaten Eigentum), die Breite Straße mit 43 WE (alle im Eigentum der organisierten Wohnungswirtschaft), der Birkenweg mit 24 WE (alle im privaten Eigentum) und das Franz-Mehring-Viertel mit 31 WE (davon 22 im privaten Eigentum). In der Domherrenstraße stehen 24 WE leer (davon 4 im Eigentum der organisierten Wohnungswirtschaft) und in der Straße Vor dem Steintor sind es 16 (alle im privaten Eigentum). In den beiden letzten Fällen handelt es sich um einzeln stehende Altbauten. Der Oberfelder Weg bildet räumlich eine Enklave außerhalb des eigentlichen SG 4. In den genannten Fällen, die eher am Rand des SG 4 liegen, handelt es sich ganz überwiegend um Leerstände in Privatbesitz. Im "Kern" des SG 4 konzentriert sich der Leerstand auf die Breite Straße, den Birkenweg und das Franz-Mehring-Viertel. Hier entfallen die Leerstände etwa hälftig auf private Eigentümer und organisierte Wohnungswirtschaft.

Der Vergleich der Leerstandszahlen der Jahre 2001 und 2008 zeigt im Stadtgebiet 4 eine deutliche absolute Leerstandsreduktion um fast 30 Prozent (88 Wohnungen) und eine starke Abnahme der Leerstandsquote um fünf Prozent-Punkte. Im Stadtgebiet "Stadtinsel Denkmalbereich" (SG 2) hat sich der Leerstand ebenfalls reduziert, allerdings nur um 15 Wohnungen (-7,5 Prozent). Dementsprechend schwächer ist die Absenkung der Leerstandsquote um drei Prozent-Punkte (vgl. Tabelle A.5.10 bis Tabelle A.5.13 im Anhang).

## **5.4 Einflussfaktoren auf den Wohnungsmarkt**

Um weitere Anhaltspunkte für einen Ausblick auf die künftige Entwicklung des Wohnungsmarktes in Havelberg zu gewinnen, werden nachfolgend zusätzliche Aspekte wie Miethöhe und Umzugsabsicht der Wohnungsinhaber analysiert.

### **5.4.1 Miethöhe**

Die Nettokaltmiete liegt in Havelberg bei durchschnittlich 4,24 Euro/m<sup>2</sup> und bewegt sich in einer Spanne von 1,20 Euro/m<sup>2</sup> bis 7,33 Euro/m<sup>2</sup>, welche das Spektrum vom unsanierten bis neu gebauten bzw. voll sanierten Wohnungsbestand widerspiegelt.<sup>48</sup> Für die in industrieller Bauweise errichteten Mehrfamilienhäuser werden im Vergleich mit den anderen Bauformen mit durchschnittlich 3,72 Euro/m<sup>2</sup> die geringsten Nettokaltmieten gefordert (vgl. Tabelle A.5.12 im Anhang). Die Wohnungsgenossenschaft gibt eine Nettokaltmie-

---

<sup>48</sup> Zur Analyse der Miethöhe werden nachfolgend Daten aus der im Jahr 2009 durchgeführten Bewohnerbefragung genutzt. In der Bewohnerbefragung wurde - wenn die Befragten Mieter waren - nach der monatlichen Miethöhe gefragt. Nachfolgend wird die Nettokaltmiete ausgewiesen, d. h. Miete ohne die Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung und ohne die Betriebskosten.

tenspanne von 3,15 Euro/m<sup>2</sup> bis 4,02 Euro/m<sup>2</sup> an, bei der Wohnungsgesellschaft liegen die Nettokaltmieten zwischen 3,20 Euro/m<sup>2</sup> und 4,35 Euro/m<sup>2</sup> im DDR-Wohnungsbau. Die Betriebskosten liegen bei beiden Wohnungsgesellschaften zwischen 1 Euro/m<sup>2</sup> und 1,30 Euro/m<sup>2</sup>.

Bei den zwischen 1919 und 1948 errichteten Gebäuden ist die Spanne zwischen dem Minimal- und dem Maximalwert besonders groß, was darauf hindeutet, dass in dieser Baualtersgruppe der Sanierungs- und Ausstattungsgrad stark variiert. Bemerkenswert ist weiterhin, dass die Nettokaltmiete des Neubaus mit 4,58 Euro/m<sup>2</sup> von der Nettokaltmiete im bis 1918 errichteten Altbau mit 4,70 Euro/m<sup>2</sup> übertroffen wird. Die Nettokaltmiete des Stadtgebietes "Stadtinsel Denkmalbereich" (SG 2) liegt mit 4,37 Euro/m<sup>2</sup> über der Nettokaltmiete aller Stadtgebiete (4,23 Euro/m<sup>2</sup>), wohingegen die Nettokaltmiete im Stadtgebiet "mehrgeschossiger Wohnungsbau" (SG 4) mit 4,08 Euro/m<sup>2</sup> darunter liegt.

Der Höchstbetrag für Wohnungsmieten, die für Bezieher von Leistungen nach SGB II und SGB XII als angemessen anerkannt werden, ist für den Altkreis Havelberg seit Juli 2009 auf Grundmieten zwischen 3,70 Euro/m<sup>2</sup> (4- und Mehrpersonen-Haushalt) bis 3,95 Euro/m<sup>2</sup> (2-Personen-Haushalt) zuzüglich 1,20 Euro/m<sup>2</sup> für Heizkosten und 1 Euro/m<sup>2</sup> für Betriebskosten festgelegt worden.<sup>49</sup> In dieser Preisspanne kommen für die Betroffenen nur unsanierte Altbauten oder teilsanierte Nachkriegsgebäude als Unterkunft in Frage.

#### **5.4.2 Umzugsabsicht**

Neben den bereits vollzogenen Wanderungen (vgl. Kapitel 1.3) sind auch die zukünftigen Wanderungen bzw. Umzugsabsichten von großer Bedeutung für die Einschätzung der weiteren Entwicklung des Wohnungsmarktes in Havelberg. Zur Erfassung der Umzugsabsichten wird ebenfalls auf die Ergebnisse der 2009 durchgeführten Bewohnerbefragung zurückgegriffen. Von den insgesamt 635 Befragten äußerten 72, dass sie vielleicht oder sicher innerhalb der nächsten zwei Jahre aus ihrer Wohnung oder ihrem Haus ausziehen (11,4 Prozent). Das entspricht in etwa dem Wert der bisherigen Fluktuation. Im Stadtgebiet "Stadtinsel Denkmalbereich" (SG 2) ist die Umzugsbereitschaft doppelt so groß (vgl. Tabelle A.5.13 im Anhang), im Stadtgebiet "mehrgeschossiger Wohnungsbau" (SG 4) liegt sie mit 17,2 Prozent ebenfalls über dem Durchschnitt. In den weiteren Stadtgebieten und den Ortsteilen sind die Umzugsabsichten deutlich geringer ausgeprägt.

---

<sup>49</sup> Vgl. Richtlinie des Landkreises Stendal zur Festlegung der Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung für Leistungsempfänger nach dem SGB II und SGB XII vom 01.07.2009.

Die Analyse der Zielorte zeigt, dass der Großteil der Umzugswilligen den neuen Wohnstandort innerhalb der Stadt Havelberg suchen will (43 von 72, entspricht 59,7 Prozent). Die Neigung, innerhalb der Stadt umzuziehen, scheint also deutlich größer zu sein als es die bisherigen Wanderungsbewegungen nahe legen würden. Allerdings muss bei einer Interpretation der Ergebnisse beachtet werden, dass insbesondere junge Leute abwandern und dass ein Teil der Wanderungen durch äußere Umstände hervorgerufen wird, die jenseits des erklärten Willens der Befragten liegen.

Bei den Umzugswilligen aus dem Stadtgebiet "Stadtinsel Denkmalbereich" (SG 2) zeigt sich eine deutliche Ortsverbundenheit, da fast alle in Havelberg wohnen bleiben möchten. Berufliche Gründe gibt nahezu ein Fünftel der Umzugswilligen als Motiv für den Umzug in eine andere Stadt an.

## **5.5 Grundlagen und Schwerpunkte des Stadtumbaus seit 2002**

Das Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2001, das im Jahr 2002 vom Stadtrat beschlossen worden ist, hat die Stadtgebiete in "konsolidierte Gebiete" (SG 3, 5, 7 sowie Ortsteile), in "umzustrukturierende Gebiete ohne vorrangige Priorität" (SG 1, 2 und 6) sowie in ein "umzustrukturierendes Gebiet mit vorrangiger Priorität" (SG 4) eingruppiert. Als Stadtumbaugebiet werden seit einem priorisierenden Beschluss des Stadtrates die Stadtgebiete 2 und 4 geführt. Die Stadtinsel bildet parallel dazu die Förderkulisse eines seit 1998 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets. Der Gebietsumgriff für den Einsatz von Fördermitteln aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz (Erhaltungssatzungsgebiet) umfasst neben der Stadtinsel noch das Gebiet jenseits der Havel bis zur Höhe der Lindenstraße (siehe Karte 5.3).

### **5.5.1 Vergleich der Entwicklungen der letzten Jahre mit den Annahmen des Stadtentwicklungskonzepts 2001**

Das Stadtentwicklungskonzept 2001 ging für den Zeitraum 2001 bis 2008 von einem Rückgang der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz um 8,3 Prozent aus. Tatsächlich ist für diesen Zeitraum ein höherer Rückgang der Bevölkerungszahl (Hauptwohnsitz) um 10,2 Prozent festzustellen.<sup>50</sup> Für die Zahl der privaten Haushalte rechnete das Stadtentwicklungskonzept von 2001 mit einem Rückgang von 4,9 Prozent bis zum Jahr 2008 (Ge-

---

<sup>50</sup> Um einen Vergleich der realen Entwicklungen bis zum Jahr 2008 mit den Annahmen des Stadtentwicklungskonzeptes von 2001 vornehmen zu können, wurden alle nachfolgenden Ausführungen - soweit die notwendigen Angaben vorlagen - auf den Gebietsstand des Jahres 2001 berechnet.

bietsstand 2001). Die reale Entwicklung der Zahl der Haushalte zeigt bis zum Jahr 2008 eine Abnahme um nur 4,7 Prozent (Gebietsstand 2008).<sup>51</sup>

Im Stadtentwicklungskonzept 2001 wurden bis zum Jahr 2010 ein Neubau von 160 Wohnungen und eine zusätzliche Sanierung von 60 bislang unbewohnbaren Wohnungen erwartet. Bezogen auf den kürzeren Zeitraum bis 2008 entspricht dies bei linearer Umrechnung 171 zusätzlichen Wohnungen durch Neubau und Sanierung. Damit liegt der Prognosewert für den Neubau deutlich über den real bis zum Jahr 2008 neu errichteten 67 Wohnungen.<sup>52</sup>

Im Stadtentwicklungskonzept 2001 wurde auf der Grundlage der oben beschriebenen erwarteten Haushalts-, Neubau- und Sanierungsentwicklung und einem angenommenen Abgang von 70 Wohnungen (ohne zusätzliche Rückbaumaßnahmen) bis 2010 von einer Zunahme des Leerstands um 342 Wohnungen ausgegangen. Umgerechnet auf die Jahre 2001 bis 2008 entspricht dies einer Zunahme von etwa 266 leer stehenden Wohnungen. Das Stadtentwicklungskonzept 2001 ging damit von einem erheblichen Anstieg der Leerstandsquote auf 27,0 Prozent bis zum Jahr 2010 aus. Die Leerstandsquote im Jahr 2008 liegt jedoch nicht bei den 25,1 Prozent, die danach zu erwarten gewesen wären, sondern bei 14,1 Prozent.

Stellt man die Zahlen zur Entwicklung des Wohnungsbestands der Leerstandsentwicklung gegenüber, fällt auf, dass sich ungeachtet einer Verringerung der Wohnbevölkerung um 456 Personen der Leerstand deutlich verringert hat, obwohl der Wohnungsbestand fast gleich geblieben ist (vgl. Tabelle A.5.11 im Anhang). "Rechnerisch" hätte er um ca. 200 WE zunehmen müssen. Die Diskrepanz zwischen Bevölkerungs-, Wohnungs- und Leerstandsrückgang betrifft vor allem das Stadtgebiet "mehrgeschossiger Wohnungsbau" (SG 4), sodass dort die Erklärung gesucht werden muss. Mögliche Hintergründe für dieses Phänomen sind, dass Sterbefälle alleinstehende Senioren zurücklassen, die ihre Wohnung nicht aufgeben, dass die Einführung des SGB II (Hartz IV) Anmietungen zusätzlicher

---

<sup>51</sup> Zum Gebietsstand 2001 liegen für das Jahr 2008 keine Angaben zur Anzahl der Haushalte vor. Vor dem Hintergrund, dass die Zahl der Bevölkerung mit einem Hauptwohnsitz im Zeitraum 2001 bis 2008 in den Stadtgebieten (SG 1 bis SG 7) mit -11,1 Prozent jedoch deutlich stärker als in den Ortsteilen (OT 81 bis OT 87) mit -0,4 Prozent zurückging (Gebietsstand 2008), kann davon ausgegangen werden, dass die Zahl der Haushalte in den nach 2001 neu hinzugekommenen Ortsteilen nicht wesentlich abgenommen hat. Da in den eingemeindeten Ortsteilen eher von einer Zunahme des Wohnungsbestandes im Zeitraum 2001 bis 2008 auszugehen ist, ist vielmehr von einer noch geringeren Abnahme der Haushalte zum Gebietsstand 2001 auszugehen.

<sup>52</sup> Zu den 67 neu errichteten Wohnungen könnten auch noch die 33 Wohnungen gerechnet werden, die aus einem Teiltrückbau entstanden sind und daher als "Neubau" (ab 1990 errichtet) klassifiziert werden. Im eigentlichen Sinne handelt es sich bei diesen 33 neu errichteten Wohnungen aber um die Sanierung von vormerkelstehenden Wohnungen. Zur Anzahl der bis 2008 sanierten bislang unbewohnbaren Wohnungen liegen keine Angaben vor.

Wohnungen ausgelöst hat oder dass neue Ferienwohnungen entstanden sind.<sup>53</sup> Ein Faktor kann auch die Beibehaltung großer Wohnungen trotz abnehmender Haushaltsgröße durch abwandernde Familienmitglieder sein. Schwer zu quantifizieren sind schließlich die Effekte der Bundeswehr-Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. So ist es denkbar, dass nicht alle aus der Kaserne ausgezogenen Bundeswehrangehörigen, die eine Wohnung anmieten, auch einen (Neben-)wohnsitz anmelden. Schließlich kann man nicht gänzlich ausschließen, dass der Leerstand im Jahr 2001 zu hoch angesetzt worden war, sodass die Veränderung 2001 bis 2008 rein rechnerisch zu groß ausfällt.

### **5.5.2 Empfehlungen des Stadtentwicklungskonzepts von 2001 und bisherige Praxis des Stadtumbaus**

Das Stadtentwicklungskonzept von 2001 konzentrierte seine Maßnahmevorschläge auf das Stadtgebiet 4. Hier wurde bis zum Jahr 2010 ein Bevölkerungsrückgang von 650 Einwohnern oder 250 bis 300 Haushalten erwartet. Ausgehend von diesen Eckwerten wurde "mit den beteiligten Wohnungsunternehmen ein Konsens hinsichtlich des Umfangs der von Abriss- und von Rückbaumaßnahmen betroffenen Bauformen erzielt."<sup>54</sup> Im Klartext bedeutete dies, dass man sich auf den Rückbau von fünf konkreten Mehrfamilienhäusern aus dem Altbaubestand<sup>55</sup> verständigte und darüber hinaus den Rückbau von 300 WE aus dem DDR-Wohnungsbestand ohne Benennung der Objekte anstrebte. Der Rückbau sollte im Zeitraum 2005 bis 2010 mit jährlich 60 WE erfolgen. Darüber hinaus wurde als Zielsetzung vereinbart, "alle nach Abriss und Rückbau verbleibenden Bestände des DDR-Wohnungsbaus zu sanieren", woraus sich ein Sanierungsbedarf von 132 Wohnungen in traditioneller Bauweise, von 241 Wohnungen in industrieller Bauweise, von 65 Wohnungen in Altbauten mit 3 und mehr Wohnungen sowie von 47 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ergab.<sup>56</sup>

---

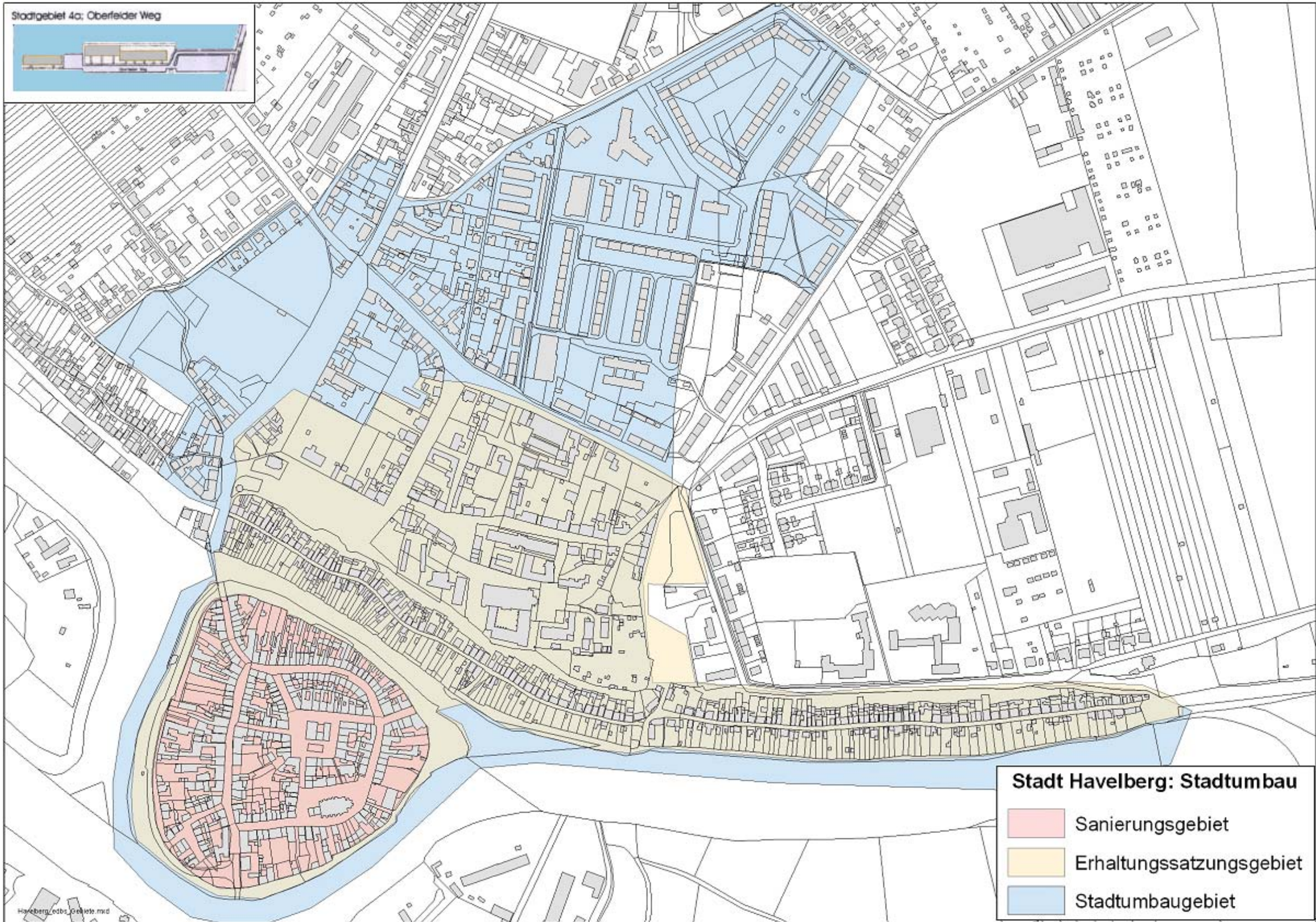
<sup>53</sup> Die aktuelle Anzahl an registrierten Ferienwohnungen 2008 zum Gebietsstand 2001 beträgt 32; davon SG 2: 11; SG 4: 11.

<sup>54</sup> Stadtentwicklungskonzept 2001, S. 46.

<sup>55</sup> Amtstorstraße 3a und 4 (2002), Lehmkuhle 6 (2003) und Domherrenstraße 7 und 8 (2004).

<sup>56</sup> Ebenda, S. 47.







Aus heutiger Sicht erscheint das Ergebnis der Abstimmungen zum Stadtentwicklungskonzept 2001 aus mehreren Gründen unbefriedigend. Zum einen deshalb, weil zwar über die gebäudescharfe Festlegung von Rückbauten im (teilweise historisch wertvollen) Altbaubestand Konsens erzielt werden konnte, dies jedoch in Hinblick auf die Bestände der Nachkriegszeit nicht ansatzweise gelungen ist. Vor dem Hintergrund der schwachen Kaufkraft und der hohen Arbeitslosigkeit in Havelberg erscheint auch die Zielsetzung der "Durchsanierung" der Bestände angesichts der damit verbundenen Mietbelastungen nicht ausreichend differenziert. Ohne teilräumliche Prioritätensetzung ist sie vor allem deshalb problematisch, weil sich mit jeder Sanierungsmaßnahme der Handlungsspielraum für Rückbauten zwangsläufig verringert. Da die Aufwertungsmaßnahmen einzelwirtschaftlich geplant und umgesetzt werden, steht dann zu befürchten, dass es am Ende zu keinem räumlich zusammenhängenden Rückbau mehr kommen kann.

Tatsächlich ist jedoch die Praxis der Bestandssanierung den Überlegungen des Stadtentwicklungskonzeptes nicht in vollem Umfang gefolgt. So hat die Zahl der voll sanierten Wohnungen im SG 4 zwischen 2001 und 2008 nur um 40 zugenommen. Stark reduziert hat sich die Zahl der unsanierten Wohnungen (-246 WE). Tatsächlich bemüht sich die Wohnungsgenossenschaft durch Modernisierungsmaßnahmen um eine Differenzierung der Bestände, will aber hochpreisige Angebote vermeiden. Auch die Wohnbau GmbH führt Modernisierungsmaßnahmen eher zurückhaltend durch. Man ist sich in beiden Gesellschaften bewusst, dass seit Inkrafttreten der Hartz-IV-Regelungen zu den Kosten der Unterkunft das Marktsegment der teilsanierten Wohnungen wieder erhebliche Bedeutung für Bevölkerungsgruppen erlangt hat, die Transfereinkommen beziehen. Der Anteil von Haushalten mit Transfereinkommen liegt in der Genossenschaft bei 8 - 10 Prozent, bei der Wohnbau GmbH zwischen 20 und 25 Prozent.<sup>57</sup>

Aus dem Programmteil Rückbau des Programms Stadtumbau Ost wurden für den Zeitraum 2002 bis 2009 Mittel für den Abriss von 261 WE beantragt (Zielvereinbarung), 140 WE bewilligt, abgerechnet worden sind bis Ende 2008 84 WE. Dies betrifft den Abriss der Wohnhäuser Amtstorstraße 3a und 4 sowie des Wohnhauses Lehmkuhle 6. Die Wohngebäude Domherrenstraße 7 und 8 stehen noch. Für das denkmalgeschützte Gebäude Domherrenstraße 8 ist durch private Initiative und öffentliche Förderung eine Wiederherstellung möglich geworden. Auch für die Zukunft des Nachbarhauses könnte sich die Erhaltung als machbar erweisen, denn es hat einen Eigentümerwechsel gegeben, der dieses ebenfalls zur Domkurie gehörige Gebäude sanieren und einer Nutzung zuführen will. Vom geplanten Rückbau von 300 Wohnungen im SG 4 wurden im Zuge des Teilrückbaus der Breiten Straße 14-22 durch die Wohnungsgenossenschaft 34 WE umgesetzt.

---

<sup>57</sup> Angaben der Geschäftsführung bzw. des Vorstands im Frühjahr 2009.

Hinsichtlich der Bewältigung des Leerstands ist die Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes 2001 also nur ansatzweise geglückt. Die Akteure des Wohnungsmarktes haben bisher die Herausforderung, dass auf wirtschaftliche Schwäche, Abwanderung und Geburtenrückgang mit einem energischen und nachhaltigen Stadtumbau reagiert werden muss, nicht in vollem Umfang angenommen. Dazu dürften zwei Faktoren wesentlich beigetragen haben: Erstens ist die Zunahme des Leerstands aufgrund der dargestellten Faktoren in den vergangenen Jahren verlangsamt worden, sodass massive Konzentrationen bisher nicht entstanden sind. Zweitens befindet sich ein Großteil des Leerstandes in beiden Gebieten des Stadtumbaus in privaten Beständen, wodurch der Handlungsdruck auf die "eigentlichen" Akteure des Stadtumbaus, nämlich die kommunale Wohnungsgesellschaft und die Wohnungsgenossenschaft, erheblich abgemildert wird.

Trotz dieser Schwächen bei der Umsetzung der Rückbaumaßnahmen sind in den vergangenen Jahren erhebliche Anstrengungen zur Verbesserung der Gebäudesubstanz auf der Altstadtinsel unternommen worden. Zwischen 2002 und 2008 sind in die Gebietskulisse des Stadtumbaus insgesamt annähernd 10 Mio. Euro an Fördermitteln (einschließlich des kommunalen Eigenanteils) geflossen. Der allergrößte Teil, nämlich 8,5 Mio. Euro entfiel dabei auf das Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz". Rund 1 Mio. Euro hiervon wurde für Maßnahmen zum Bau von Straßen und Plätzen sowie anderer baulicher Anlagen verausgabt, weitere 600.000 Euro flossen in die Projektsteuerung, der Rest betraf Maßnahmen der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden. Hiervon wiederum wurden etwa in der Hälfte der Fälle Maßnahmen privater Träger und jeweils zu einem Viertel Maßnahmen der kommunalen Wohnungsgesellschaft oder der Kommune gefördert.

Das Fördervolumen der Städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen umfasste im Zeitraum 2002 bis 2008 insgesamt rund 710.000 Euro, von denen 640.000 Euro privaten Trägern zugute gekommen sind. In acht Fällen ist die S+E-Förderung mit Mitteln des Städtebaulichen Denkmalschutzes kombiniert worden. Aus den Aufwertungsmitteln des Programms Stadtumbau Ost wurden Maßnahmen mit einem Fördervolumen von insgesamt rund 500.000 Euro gefördert. Davon wurde der Großteil für Maßnahmen der Verkehrsinfrastruktur im Franz-Mehring-Viertel verwendet sowie der Abriss des ehemaligen Hotels Stadt Havelberg finanziert.<sup>58</sup>

---

<sup>58</sup> Die Angaben wurden den Daten des Stadtumbau-Monitorings entnommen, in dessen Verlauf im Jahr 2009 eine Umfrage bei den Stadtumbau-Kommunen zur Aufwertung durchgeführt worden ist.

## **5.6 Rahmenbedingungen des Stadtumbaus**

Bevor Zielsetzungen für die kommenden Jahre vorgestellt werden, sollen zunächst die absehbaren Entwicklungstendenzen und Rahmenbedingungen für die kommenden Jahre diskutiert werden. Als zeitlicher Horizont dient hierfür die Laufzeit der zweiten "Phase" des Programms Stadtumbau Ost.

### **Quantitative Rahmenbedingungen**

Legt man die Ergebnisse der Prognose zugrunde, ergibt sich bis zum Jahr 2016, also dem letzten Jahr der Geltungsdauer des aktuellen Programms Stadtumbau-Ost, ein weiterer Rückgang des Wohnungsbedarfs um rund 260 WE. Rechnet man die vorhandenen rund 500 leer stehenden WE hinzu, erhöht sich die Zahl überflüssiger Wohnungen auf 760. Nimmt man ferner eine in etwa gleich bleibende Neubautätigkeit und den Bezug dieser Wohnungen aus dem übrigen Bestand an, so würde sich die Zahl um weitere 80 WE vergrößern. Bezogen auf die zu erwartende Gesamtzahl von rund 4.130 WE (bei einem leichten "natürlichen" Abgang von 20 WE) errechnet sich ein Leerstand von rund 840 WE oder rund 20 Prozent. Selbst wenn man in Rechnung stellt, dass die Entwicklung zusätzlichen Leerstands auch in Zukunft durch die Beibehaltung großer Wohnungen beim Ableben oder Wegzug eines Haushaltsangehörigen um 10 Prozent abgemildert sowie durch die Anmietung von Zweitwohnungen um weitere 5 Prozent verringert wird, bleibt ein Überhang von rund 800 WE. Die Modellrechnung macht deutlich, dass eine Forcierung des Rückbautempos in den kommenden Jahren angezeigt ist. Dies betrifft insbesondere das Stadtgebiet 4, das am stärksten unter Abwanderung zu leiden und bereits in den vergangenen Jahren rund 370 Einwohner verloren hat.

### **Qualitative Rahmenbedingungen**

Vorangekommen ist man in Havelberg mit der Instandsetzung und Modernisierung: Inzwischen gelten 60 Prozent des Wohnungsbestandes als vollsaniert, knapp ein Viertel wird als teilsaniert eingestuft und 16 Prozent sind unsaniert. Der Anteil der vollsanierten Wohnungen hat sich gegenüber 2001 deutlich erhöht, trotzdem ist auf der Altstadtinsel nach wie vor ein Fünftel der Wohnungen unsaniert. Ein allgemeines Problem der Sanierung von Altbauwohnungen sind die hohen Modernisierungskosten. Als Ausweg bleiben hier die öffentliche Förderung oder der Verkauf der Immobilien an Selbstnutzer, die aufgrund des besonderen Charakters des Hauses und seiner Lage zu höheren Investitionen bereit sind. Hierfür ist die Nachfrage allerdings äußerst begrenzt und sie betrifft auch nur bevorzugte Lagen in der Altstadt oder in unmittelbarer Havelnähe. Die teilsanierten Wohnungen

stellen ein Potenzial für Haushalte mit geringem Einkommen dar und sollten nicht durchgängig auf Vollstandard gebracht werden. Die unsanierten Wohnungen im SG 4 sollten vorrangig in die Überlegungen zum Rückbau einbezogen werden.

Eine weitere Differenzierung des Wohnungsangebots vor allem hinsichtlich der Schaffung altengerechter Wohnungen erscheint sinnvoll. Zusätzlich bietet sich das Angebot seniorengerechter Dienstleistungen im SG 4 aufgrund der relativen Homogenität des Wohnungsbestandes und der Eigentümerstruktur an. Eine Überbelegung von Wohnungen kann angesichts der Wohnungsgrößenstruktur und der demografischen Entwicklung für die Zukunft nicht als Problem angesehen werden. Insofern sollten sich aus sozialer Perspektive Wohnungszusammenlegungen auf sehr kleine Einraumwohnungen oder hochwertige Einzelmaßnahmen im Altbaubereich beschränken. Allerdings erscheint es sinnvoll, zumindest einen Teil der zwischen 1949 und 1970 errichteten Neubauten in konventioneller Bauweise mit Balkonen nachzurüsten.

### **Teilräumliche Entwicklungstendenzen**

Bei der teilräumlichen Schwerpunktsetzung für die Umsetzung des Stadtumbaus befindet sich die Stadt in einem doppelten Dilemma: Die Stadtinsel hat in den letzten Jahren durchaus ihre Potenziale unter Beweis gestellt: Es war ein Zuzug von Haushaltsgründern und Familien mit Kindern zu beobachten, der Stadtteil verzeichnete während der letzten Jahre einen innerstädtischen Wanderungsgewinn und einen Geburtenüberschuss. Diese positive Entwicklung wird sich allerdings auch in den nächsten Jahren nur schrittweise fortsetzen. Dafür gibt es mehrere Gründe. Erstens befinden sich die Infrastruktureinrichtungen für Kinder (Kitas und Schulen) nicht auf der Stadtinsel (siehe unten). Zweitens beeinträchtigen immer noch leer stehende Wohnungen und rückläufiger Einzelhandel die Attraktivität der Stadtinsel auch als Wohnstandort. Drittens führt die Sanierungstätigkeit mitunter punktuell zu einem erhöhten Mietniveau, was insofern auch Einfluss auf das potentielle Mietklientel für Wohnungen im Altbaubestand haben dürfte.

Im SG 4 hat sich zwar im mehrgeschossigen Wohnungsbau die Bevölkerung am stärksten reduziert und der Stadtteil hat zugunsten aller anderen Wohnstandorte der Stadt Wanderungsverluste erlitten, doch stellt das Stadtgebiet für große Teile der Bevölkerung attraktiven Wohnraum zur Verfügung. Hier sind die Mieten erschwinglich und es gibt auch genügend teilmodernisierte Wohnungen, die für Haushalte mit geringem Einkommen nachgefragt werden. Unsanierte Wohnungen konzentrieren sich auf Teile des DDR-Wohnungsbaus, der kurz vor der Wende fertig gestellt worden ist und dessen Ausstattung ebenfalls durchaus nachgefragt wird. Auch die Infrastruktur im Gebiet ist geeignet, die Qualität des Wohnstandortes zu unterstreichen.

Eine zentrale Frage ist, wie sich die zu erwartenden Wohnungsüberhänge auf die einzelnen Stadtteile verteilen werden. Hier sind keine genauen Prognosen möglich, da dies von vielen Faktoren und möglicherweise auch Wirkungsketten abhängt, die sich nicht voraussagen lassen (z. B. Veränderungen der Infrastrukturausstattung, ausstrahlende Wirkung von Erneuerungsmaßnahmen, Nachbarschaftskonflikte, veränderte Regelungen zur K. d. U. oder anderes). Allerdings kann aufgrund der Nachfragetendenzen, die sich in den vergangenen Jahren gezeigt haben, der baulichen Struktur der Bestände und der Altersstruktur der Bevölkerung eine Schätzung vorgenommen werden, um mehr Klarheit über die zu erwartenden Proportionen der Leerstandsentwicklung in den Stadtgebieten zu erlangen. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass die Leerstände in höherem Maße im Mietwohnungsbestand auftreten werden.

Entwirft man ein absolutes Negativszenario unter der Prämisse, dass keine städtebaulichen Maßnahmen umgesetzt werden, lässt sich die unten dargestellte Situation im Jahr 2016 beschreiben. Dabei wurde davon ausgegangen, dass aus dem SG 2 vor allem Mieter aufgrund hoher Mietbelastung in preiswertere Bestände abwandern und dies nicht durch Zuwanderung in die Altstadtinsel kompensiert werden kann, wenn dort weitere Sanierungstätigkeit ausbleibt. Im SG 4 werden sich die Bevölkerungsverluste durch Sterbeüberhang und Abwanderung verstärken. Im SG 5 wird der Leerstand ebenfalls aufgrund der Alterszusammensetzung der dort lebenden Bevölkerung zunehmen. Auch die übrigen Stadtgebiete werden wachsende Leerstände verzeichnen, auch wenn dies durch die hohen Eigentumsquoten erheblich abgeschwächt wird.

<b>Leerstandsprojektion 2016</b>			
Stadtgebiet	Leerstand absolut	Leerstandsquote	Zunahme gg. 2008
SG 2	220	37%	+18%
SG 4	420	29%	+95%
SG 5	110	23%	+31%
übrige	50	3%	+95%
Gesamt	800	19%	+60%

Es wird deutlich, dass selbst wenn man die Leerstand mildernden Faktoren, die in den letzten Jahren eine Rolle gespielt haben, weiterhin als zumindest teilweise wirksam ansieht, der Leerstand in drei Stadtgebieten erheblich zunehmen und einen deutlichen Umfang annehmen wird. Es stellt sich also die Frage, wie innerhalb des Geltungszeitraums des Programms Stadtumbau Ost gegengesteuert werden kann.

## 5.7 Konsequenzen für die mittelfristige Stadtentwicklung

Das Problem des Leerstands hat seine Ursache vor allem in der wirtschaftlichen Schwäche der Region, die zu einem chronisch negativen Wanderungssaldo führt. Dass dieser vor allem im Verhältnis zu den alten Bundesländern zu einem Aderlass führt, zeigt, dass es sich vor allem um Arbeit suchende Bevölkerungsteile handelt, die der Stadt den Rücken kehren. Insofern liegen die Lösungen des Problems nicht auf dem Feld des Städtebaus. Dennoch muss auf die entstandene Situation und auf die wahrscheinlichen Entwicklungen in den nächsten Jahren reagiert werden. Die aktuelle Situation in Havelberg ist zwar (noch) nicht so dramatisch, wie man vor acht Jahren angenommen hat. Doch sind auch die bisherigen Reaktionen auf das Problem weit hinter dem zurück geblieben, was seinerzeit empfohlen worden ist.

Nach wie vor konzentrieren sich die Probleme auf die beiden Stadtgebiete SG 2 (Altstadtinsel) und SG 4 (mehrgeschossiger Wohnungsbau). In beiden Gebieten müssen die Strategien zur Reduzierung der Leerstände unterschiedlich sein. Nimmt man das übergeordnete Ziel eines Erhalts der Altbausubstanz im historischen Stadtkern weiterhin als gegeben an, so ist der Abriss dort keine sinnvolle Handlungsoption. Im SG 2 muss es also vorrangig darum gehen, die leer stehenden Wohnungen wieder bewohnbar zu machen und dadurch den Leerstand zu reduzieren. Der Leerstand im SG 2 beträgt aktuell rund 190 WE

Zunächst sollen als Zielstellung für das Jahr 2016 anzustrebende Leerstandsquoten für die einzelnen Stadtgebiete festgelegt werden. Die Zielvorgaben orientieren sich nicht am Wünschenswerten, sondern einerseits an dem was machbar erscheint, andererseits an Leerständen, die gerade noch stadtverträglich erscheinen. Als besonders sensibel wird die Lage im SG 2 eingeschätzt, weshalb hier ein leichter Abbau des Leerstands angestrebt wird. In den übrigen Gebieten wird eine Zunahme der Leerstände in Kauf genommen, da deren städtebaulichen Folgen noch akzeptabel erscheinen, weil dort auch der bisherige Leerstand nicht als störend erlebt wird.

<b>Zielperspektive Rückbau 2016</b>				
Stadtgebiet	Leerstand absolut	Differenz zu 2008	Leerstandsquote	Rückbauerfordernis
SG 2	170	-16	25%	(50)*
SG 4	270	+57	19%	150
SG 5	110	+26	23%	0
übrige	50	+33	3%	0
Gesamt	600	+100	15%	200

\* Rückbauerfordernis ergibt sich indirekt durch Wiederbewohnbarmachung



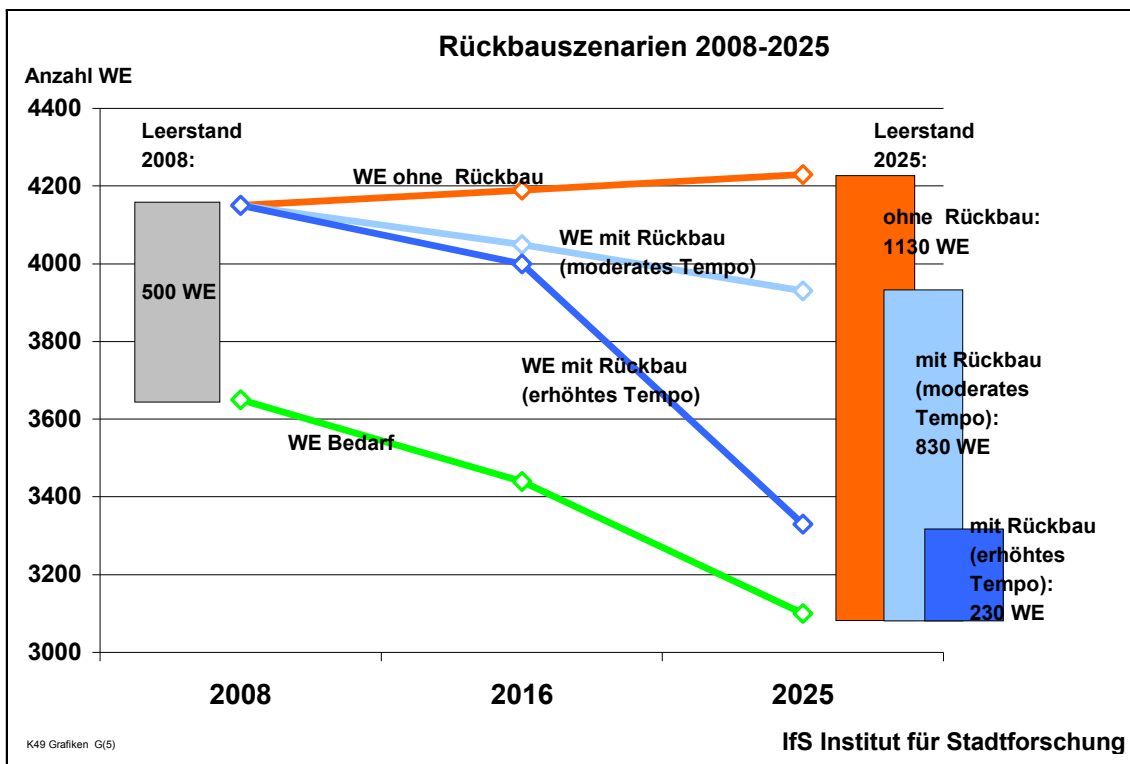
Die hier entworfene Zielstellung sieht also nicht eine Reduktion des aktuellen Leerstands vor, sondern das Eindämmen seines weiteren Anwachsens auf ein "erträgliches" Maß. Das ist sicher eine pragmatische Herangehensweise, doch angesichts der bisherigen Stadtumbaupraxis und den schwierigen Ausgangsbedingungen in Havelberg erscheint ein "ehrgeizigeres" Ziel derzeit unrealistisch. Seine Gründe hat diese Einschätzung vor allem in der Akteurskonstellation:

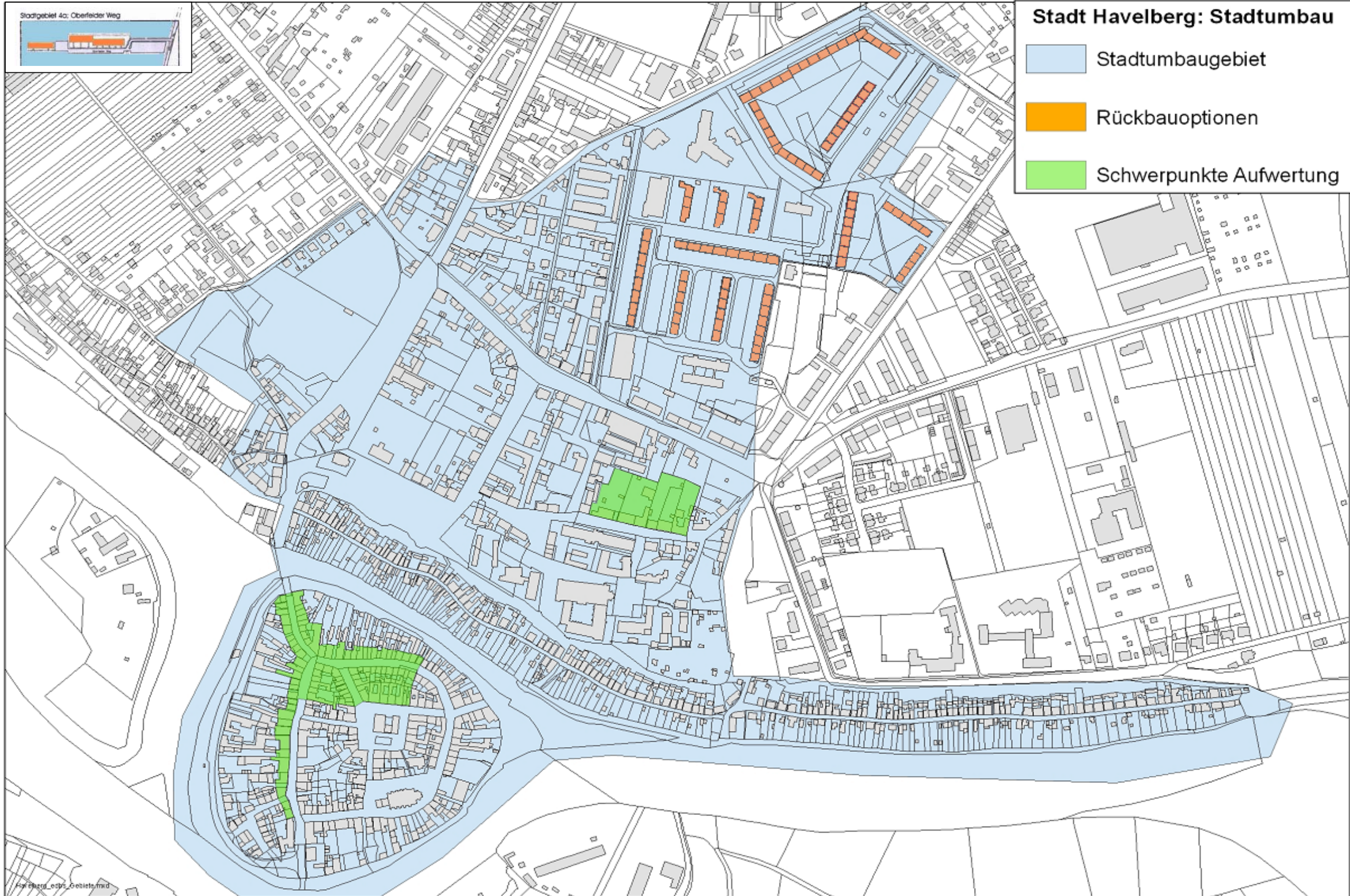
Es war gezeigt worden, dass sich rund 80 Prozent der leer stehenden Wohnungen in privatem Eigentum befinden (vgl. S.52). Die große Masse verteilt sich auf eine Vielzahl von Kleineigentümern, die erfahrungsgemäß durch das Stadtumbauprogramm nicht zu Rückbaumaßnahmen zu motivieren sind, entweder weil sie als Eigentümer von Altbauten gar nicht förderfähig sind oder weil der Abriss im Fall einzelner leer stehender Wohnungen keine Handlungsoption darstellt oder der Rückbau von einzeln stehenden Gebäuden höhere Kosten verursacht als durch die Rückbaupauschale abgedeckt sind oder sie die Hoffnung auf eine Besserung der Lage nicht aufgeben wollen.

Im Stadtumbaugebiet hat sich dies bestätigt. Die Stadt hat nach eigenen Angaben bereits vor Jahren alle privaten Eigentümer angeschrieben und eine Kooperation angeregt, was jedoch ohne nennenswerte Resonanz geblieben ist. In einem Fall gibt es einen größeren privaten Eigentümer von Gebäuden aus der Wendezeit, in dessen Bestand von 134 WE sich allein 45 leer stehende WE konzentrieren. Da es sich um Gebäude handelt, in denen bisher keine umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen erforderlich gewesen sein dürften, kann eine Vermietung selbst unter Inkaufnahme einer hohen Leerstandsquote durchaus noch wirtschaftlich darstellbar sein. Allerdings hat sich hier eine erhebliche Konzentration sozial schwacher Haushalte herausgebildet, die mittelfristig droht, zum sozialen und städtebaulichen Missstand zu werden. Bisher konnte aber auch mit diesem Eigentümer keine Kooperation in die Wege geleitet werden.

Faktisch ist der Rückbau also auf die Mitwirkung der Wohnungsgenossenschaft und der WOBAU GmbH angewiesen. In den Beständen beider Unternehmen befinden sich zurzeit aber nur knapp 100 leer stehende Wohnungen (vgl. S. 60). Aus Karte 5.1 wird ersichtlich, dass sich diese Leerstände in den Wohngebäuden der Breiten Straße konzentrieren. Dies lässt sich entweder als Indiz für eine gewisse Marktschwäche der Objekte deuten, kann aber auch als Wirkung von Rückbaugerüchten oder sogar als latente Vorbereitung von Rückbaumaßnahmen durch die WOBAU GmbH interpretiert werden. Aus wohnungswirtschaftlichen Überlegungen heraus bietet sich in einem ersten Schritt ein Rückbau des Gebäudes Breite Straße 1-9 (108 WE) an, da hier nach der Wende keine wesentlichen Investitionen vorgenommen worden sind, sodass keine finanziellen Einbußen aus Zinszahlungen oder Umschuldungen zu erwarten sind. Instandhaltungsmaßnahmen, die in den kommenden Jahren zwangsläufig in größerem Umfang auf die Eigentümerin zukom-

men werden, können durch einen Rückbau vermieden werden. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist das Gebäude aufgrund seiner Kubatur, die eigentlich einer Kleinstadt wie Havelberg unangemessen ist, vor allem aber aufgrund seiner Randlage für den Rückbau geeignet. Da der Stadt bereits Rückbauvorhaben im Stadtumbau-Programm 2002 bewilligt worden sind und die WOBAU GmbH als "§ 6a-Unternehmen" Anspruch auf Altschuldenentlastung hat, sollte die Umsetzung der Maßnahmen zielgerichtet in Angriff genommen werden, um noch in den Genuss der Altschuldenhilfe zu gelangen.







Eigentlich wäre aus städtebaulichen Erwägungen langfristig ein flächenhafter Rückbau aller größeren Mietwohngebäude nördlich des Franz-Mehring-Viertels die sinnvollste Lösung. Hier ergibt sich ein Rückbaupotenzial von insgesamt weiteren 500 Wohnungen, was in etwa dem zwischen dem Jahr 2016 und 2025 zu erwartendem zusätzlichen Leerstand entspricht. Da hier aber auch private Bestände betroffen sind, erscheint eine konkretere Maßnahmeplanung erst dann sinnvoll, wenn sich hier die Vermietbarkeit der Bestände deutlich verschlechtert hat. Eine explizite Positionierung der Stadt hinsichtlich der langfristigen Rückbaustrategie kann allerdings dazu beitragen, dass die Marktteilnehmer ihr Verhalten an dieser Perspektive ausrichten und dass auf diese Weise eine diffuse Streuung der Leerstände über das gesamte Gebiet vermieden wird. Denkbare Alternativen betreffen punktuelle Rückbaumaßnahmen von nicht vollständig modernisierten Wohngebäuden im Franz-Mehring-Viertel.

Öffentlich geförderte Aufwertungsmaßnahmen müssen sich weiterhin auf die Gebietskulisse des Erhaltungssatzungsgebietes konzentrieren. Dabei wäre es zweifellos städtebaulich wünschenswert, alle Altbaubestände zu erhalten, allerdings erscheint dieses Ziel aus wirtschaftlichen Gründen nicht erreichbar. Zudem wäre auch eine Wiederbelebung aller derzeit leer stehenden Altbauwohnungen angesichts der Rahmenbedingungen für die Wohnungsmarktentwicklung in Havelberg nicht erstrebenswert. Würden tatsächlich fast 200 Wohnungen zusätzlich im SG 2 angeboten, zöge dies eine Erhöhung des Leerstands in etwa derselben Größenordnung an anderen Standorten der Stadt nach sich, was eine nachhaltige Stabilisierung der Gebiete 4 und 5 erschweren würde. Angesichts der Marktbedingungen erscheint eine mittelfristige Revitalisierung von rund 50 WE für den Wohnungsmarkt verträglich. Im Unterschied dazu ist eine Anwerbung von Investoren von außerhalb Havelbergs, die Wohngebäude selbst nutzen wollen, marktverträglich und anzustreben.

Aufgrund der begrenzten Fördermittel sollten für die Entwicklung des Wohnungsbestandes im SG 2 Prioritäten gesetzt werden. Aus heutiger Sicht sollte dies zum einen die Gebäude in der Domherrenstraße betreffen, um die bereits jetzt in Gang gekommene Erneuerung des historisch wertvollen Ensembles zu einem guten Ergebnis zu führen. Im Sanierungsgebiet sollten teilräumliche und gebäudebezogene Prioritäten gesetzt werden. Ganz allgemein sollten Modernisierungsmaßnahmen in rückwärtigen Gebäudeteilen nicht gefördert werden, wobei natürlich Ausnahmen in begründeten Einzelfällen möglich sein können. Teilräumlich sollte die "Fassung" des Gebietes durch die Lange Straße und die Fischerstraße Priorität genießen. Priorität sollten auch Eckgebäude genießen. In allen Fällen sollte jedoch gebäudescharf geprüft werden, wo eine Instandsetzung noch wirtschaftlich darstellbar ist. In anderen Fällen sollte diese Perspektive explizit aufgegeben und hierüber mit den Eigentümern gesprochen werden.

Das Instrument erster Wahl sollte eine finanzielle Förderung investitionsbereiter Eigentümer sein. Hierzu kommen Mittel aus dem Programm Stadtumbau Ost (Sicherung und "Altstadtpauschale") in Betracht, aber auch Mittel des Städtebaulichen Denkmalschutzes und der Stadterneuerungsförderung. Als weitere Handlungsoption bietet sich bei investitionsunwilligen Eigentümern der Ankauf von privaten Gebäuden durch die Kommune oder die kommunale Wohnungsgesellschaft an. Dies ist in Havelberg bereits in mehreren Fällen erfolgreich durchgeführt worden, setzt aber die Verkaufsbereitschaft des Eigentümers voraus, wobei stets die Gefahr besteht, dass ein zu offensives Werben der Stadt um Ankäufe preistreibend wirkt. Sinnvoll erscheint eine schriftliche Befragung der Eigentümer, wie dies auch in anderen Städten durchgeführt worden ist. Allerdings sollte dies mit konkreten Hinweisen auf Fördermöglichkeiten untersetzt sein und die Position der Stadt müsste vorher für die einzelnen Grundstücke im Großen und Ganzen feststehen.

Insgesamt dürften sich für Havelberg in den kommenden Jahren die Fördermöglichkeiten aufgrund der Ausrichtung der BUGA vergleichsweise günstig darstellen. Dies sollte von der Stadt optimal genutzt werden. Unverzichtbar erscheint in diesem Zusammenhang die Schaffung einer Immobilienbörse im Internet. Entweder die Stadt setzt ein solches Angebot selbst um oder schließt sich bereits bestehenden Internetauftritten anderer Städte an. Die kommunale Wohnungsgesellschaft sollte hierbei einbezogen werden.

Für die Freiflächen zwischen Lange Straße und Uferstraße sollte die Ansiedlung eines Vollsortimenters angestrebt werden (siehe unten). Dieser könnte als Anker für die kleinteilige Versorgungsinfrastruktur in der Altstadtinsel fungieren. Baulich wäre eine passagenartige Verbindung zur Langen Straße 6 und 7 die ideale Lösung. Auch wenn hier die eigentumsrechtlichen Gegebenheiten schwierig sind, sollte diese Möglichkeit mit Nachdruck verfolgt werden.

## 6. Teil IV: Entwicklung von Dienstleistungen und Einzelhandel<sup>59</sup>

Der weitaus größte Anteil der Anbieter in Havelberg konzentriert sich auf die folgenden Standortlagen:

- Altstadtinsel mit 67 Anbietern,
- Semmelweisstraße/Robert-Koch-Straße mit 16 Anbietern, welche die bevölkerungsnahe Versorgung für die umliegenden Wohngebiete übernehmen,
- Fachmarktzentrum Pritzwalker Straße mit neun Anbietern,
- ergänzende Versorgungsstandorte.

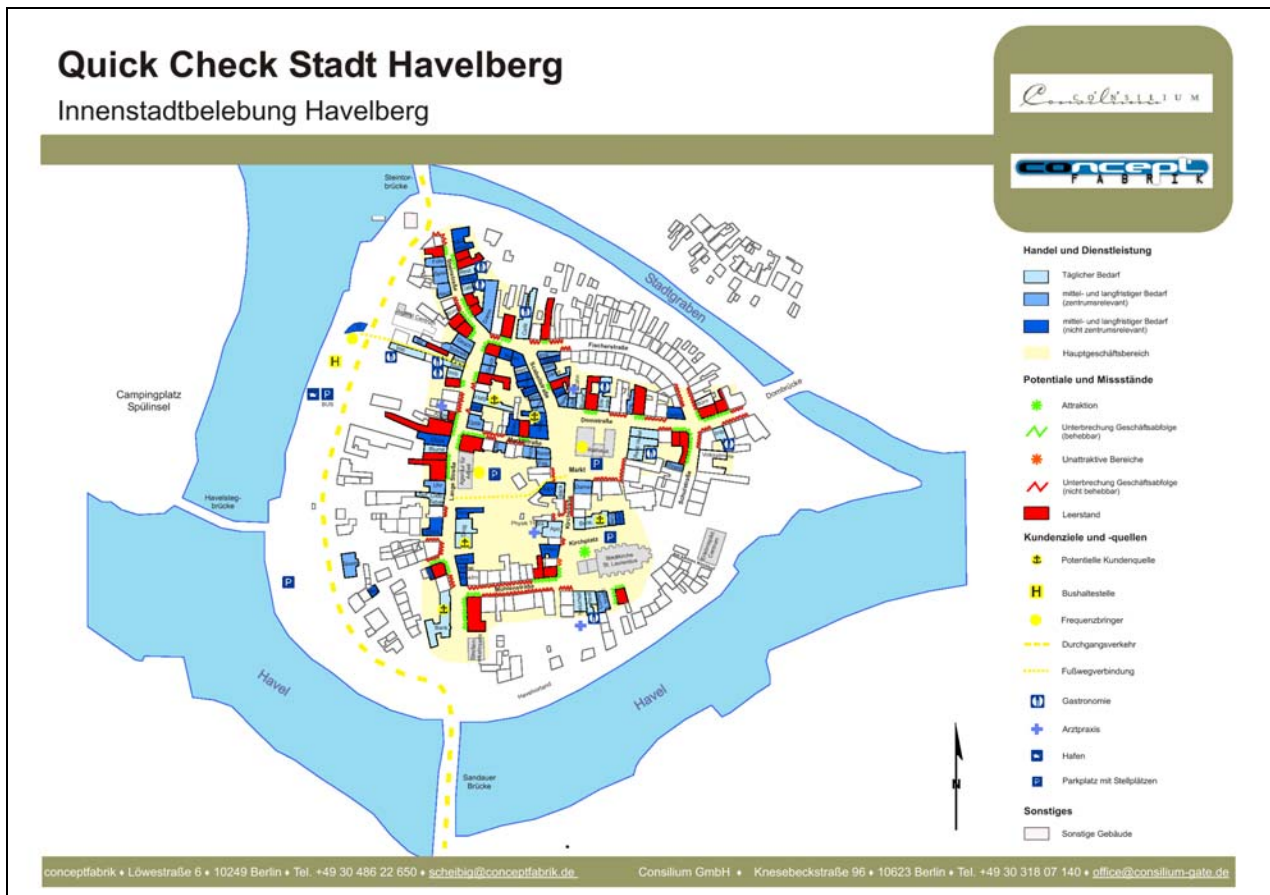
Die Kunden suchen die Havelberger Bestandsbetriebe im Rahmen von bestimmten Einkaufsanlässen auf. Diese lassen sich wie folgt definieren:

- Periodischer Bedarf,
- Gesundheit und Pflege,
- Bekleidung und Textilien,
- Hobby und Verschenken,
- Wohnen und Bauen.

Den jeweiligen Einkaufsanlässen lassen sich Angebotssegmente zuordnen, welche die Kunden im Regelfall vor Ort erwarten bzw. bei ihrer Bedarfsdeckung als Mindestangebot nachfragen (Grundbedarf). Gleichzeitig werden Angebote bereitgehalten, welche der Kunde für seinen Einkaufsanlass nicht zwingend als Grundbedarf erwartet (weiterführender Bedarf). Zwischen den Sortimenten eines Einkaufsanlasses bestehen jeweils starke Synergien, da sich die Angebote gegenseitig ergänzen und so die Kundenzahl jedes einzelnen Geschäftes positiv beeinflussen können.

---

<sup>59</sup> Die Aussagen dieses Kapitels folgen den Aussagen der Untersuchung von consilium. Sie stützen sich auf eine Vollerhebung aller Anbieter im Stadtgebiet sowie auf die Auswertung der Haushaltsbefragung, die vom IfS durchgeführt worden ist.



Der periodische Grundbedarf (vgl. Tabelle A.6.1. im Anhang) wird in der Gesamtstadt Havelberg vollständig abgedeckt. Laut Befragung kaufen die Einwohner rund 90 Prozent ihres Lebensmittelbedarfes in Havelberg. Die Angebotspalette der Altstadtinsel umfasst den größten Drogeriemarkt sowie die beiden einzigen ansässigen Bankfilialen. Der kleinflächige Lebensmittel-Vollsortimenter wird durch zwei Bäcker ergänzt. Ein Lebensmittel-Discounter oder ein Fleischer sind auf der Altstadtinsel nicht ansässig. Das Lebensmittelangebot ist daher nur beschränkt. Die Befragung ergab, dass rund die Hälfte der in Havelberg gekauften Drogeriewaren auf die Altstadtinsel entfällt. Insoweit bestehen Alleinstellungsmerkmale gegenüber allen anderen Standorten bezogen auf die Drogeriewaren und bei den Banken. Bei den anderen Sortimenten des periodischen Bedarfs übernimmt die Altstadtinsel jedoch nur einen geringen Anteil. Spezialanbieter wie etwa ein Reformhaus oder ein Fischgeschäft sind gar nicht in Havelberg ansässig.

Das Nahversorgungszentrum Semmelweisstraße verfügt über leistungsfähige Anbieter und deckt das gesamte Angebot im periodischen Bedarf ab. Lediglich ein Lebensmittel-Vollsortimenter fehlt. Der Standort Semmelweisstraße nimmt seine Nahversorgungsfunktion im periodischen Bedarf vollständig wahr. Das Fachmarktzentrum Pritzwalkers Straße



ergänzt das periodische Angebot im Stadtgebiet. Der Schwerpunkt liegt dabei im Lebensmittel-Angebot. Hier findet sich der einzige Lebensmittel-Vollsortimenter in ganz Havelberg. Damit kommt dem Standort eine Alleinstellung zu. Das periodische Angebot ist allerdings nicht vollständig, es fehlen Bank, Post und Drogeriemarkt. An einem weiteren Standort befindet sich ein Lebensmittel-Discountmarkt.

Für den Einkaufsanlass "Gesundheit und Pflege" fällt auf, dass es keinen Anbieter von Orthopädiewaren gibt (vgl. Tabelle A.6.2 im Anhang). Die Befragung ergab, dass rund 80 Prozent der Besucher von Ärzten, Physiotherapeuten, Friseuren und Kosmetikstudios diese vorrangig in Havelberg nutzen. Die beiden Apotheken werden von 96 Prozent der Befragten regelmäßig aufgesucht. Auf Grund der dispersen Verteilung aller Anbieter können diese jedoch kaum zur Stärkung der integrierten Standorte beitragen.

Die Altstadtinsel verfügt allerdings über frequenzstarke Anbieter, wie etwa die Apotheke und drei Ärzte. Bei dem Sortiment Hörgeräteakustik verfügt sie über eine Alleinstellung. Mit drei Ärzten und einer Apotheke weist der Standort Semmelweisstraße eine vergleichbare Konzentration gegenüber der Altstadtinsel auf. Eine Alleinstellung liegt allerdings nicht vor.

Die Sortimente des Einkaufsanlasses "Bekleidung und Textilien" sind in Havelberg über den Grundbedarf hinaus fast vollständig vertreten (vgl. Tabelle A.6.3 im Anhang). Lediglich ein Anbieter für Sportbekleidung fehlt, und Lederwaren werden nur als Randsortiment geführt. Positiv fällt ein Anbieter für Berufsbekleidung auf. Die Mehrzahl der Anbieter befindet sich auf der Altstadtinsel. In den beiden Standorten Semmelweisstraße und Pritzwalker Straße ist jeweils ein Anbieter preisgünstiger Ware ansässig. Beide Anbieter vertreiben Damen-, Herren- und Kinderbekleidung. Das einzige Schuhgeschäft Havelbergs liegt in der Semmelweisstraße. Die Befragung ergab, dass Damen-, Herren- und Jugendbekleidung sowie Schuhe - je nach Sortiment - zu 72 bis 77 Prozent außerhalb Havelbergs erworben werden. Kinderbekleidung wird fast zur Hälfte in Havelberg erworben. Uhren und Schmuck werden von 80 Prozent der Befragten regelmäßig in Havelberg gekauft, wobei rund 90 Prozent dieser Nennungen auf die Anbieter auf der Altstadtinsel entfallen. Dienstleistungen von Schneidereien werden zu 85 Prozent in Havelberg wahrgenommen.

Die Auswertung nach Stadtteilen ergibt, dass die Altstadtinsel eine etwas höhere Attraktivität besitzt als das restliche Stadtgebiet. Kinderbekleidung wird hingegen eher außerhalb der Stadtinsel gekauft, eine Attraktivität der Stadtinsel im Sortiment Schuhe ist nicht gegeben. Betrachtet man die Kernsortimente des Einkaufsanlasses - Damen-, Herren-, Kinder- und Jugendbekleidung sowie Schuhe - kann festgestellt werden, dass rund 70 Prozent der lokalen Kaufkraft nicht in Havelberg wirksam werden. Menschen kaufen in Havelberg Bekleidung zu je etwa 50 Prozent auf der Altstadtinsel und im restlichen Stadtge-

bietet. Betrachtet man die angebotenen Preissegmente, fällt auf, dass außerhalb der Altstadtinsel fast ausschließlich preisgünstige Ware angeboten wird. Lediglich das Schuhgeschäft am Standort Semmelweisstraße bietet Waren im mittelpreisigen Segment an.

Auf der Altstadtinsel werden hingegen vorwiegend mittel- und höherpreisige Waren angeboten. Dieses Angebot wird ergänzt durch besondere Fachgeschäfte und Serviceleistungen wie z. B. Schneiderarbeiten. Im Bereich Accessoires verfügt die Altstadtinsel mit den Anbietern in den Sortimenten Uhren und Schmuck sowie Optiker in Havelberg über ein ausgeprägtes Alleinstellungsmerkmal.

Der Grundbedarf des Einkaufsanlasses "Hobby und Verschenken" ist in Havelberg abgedeckt (vgl. Tabelle A.6.4 im Anhang). Dieser wird ergänzt durch Anbieter in den Sortimenten Lebensmittel-Spezialitäten, Spielwaren, Computertechnik und Fahrräder. Der Großteil der Anbieter ist auf der Altstadtinsel ansässig. Die umsatzstärksten Betriebe in den Sortimenten Blumen und Schreibwaren haben ihren Sitz jedoch am Standort Semmelweisstraße.

Laut Befragung erzielt der Einkaufsanlass "Hobby und Verschenken" eine relativ hohe Kaufkraftbindung. Gut die Hälfte der Befragten erwerben die entsprechenden Waren und Dienstleistungen regelmäßig in Havelberg. Besonders hoch sind diese Werte für Fotowaren (75 Prozent), Bücher (69 Prozent), Fahrräder (64 Prozent) und Reisen (63 Prozent), besonders niedrig bei Computerbedarf (36 Prozent). Vergleicht man die Einkaufsstandorte in Havelberg, ist zu erkennen, dass die Altstadtinsel in den meisten Sortimenten wesentlich stärker frequentiert wird als die anderen Standorte. Dies gilt insbesondere für die Sortimente Bücher, Fotowaren, Spielwaren, Telekommunikation und Computerbedarf.

Der Grundbedarf mit Anbietern im Einkaufsanlass "Wohnen und Bauen" ist in Havelberg gedeckt (vgl. Tabelle A.6.5 im Anhang). Lediglich das Sortiment Haushaltsgegenstände wird nur als Randsortiment angeboten und ist daher nicht sehr breit aufgestellt. Die beiden Anbieter von Antiquitäten und Kunst gehen über das Angebot vergleichbarer Städte hinaus. Die Verteilung der Anbieter auf die Standorte entspricht dabei dem klassischen Muster einer Kleinstadt. Während die Geschäfte, die kleine Waren anbieten - Raumausstattung, Elektrowaren - auf der Altstadtinsel ansässig sind, befinden sich die großflächigen Anbieter - Bau- und Heimwerkermärkte, Möbelmärkte, Gartenmärkte - am Rande der Stadt, zum Teil auch an nicht integrierten Standorten.

Positiv fallen der breit aufgestellte Raumausstatter sowie die beiden Elektrofachgeschäfte auf der Stadtinsel auf, die gemeinsam ein breites Sortiment an Waren und Dienstleistungen anbieten. Die Befragung ergibt jedoch, dass rund drei Viertel der Befragten Waren des Einkaufsanlasses "Wohnen und Bauen" regelmäßig außerhalb von Havelberg erwerben.

ben. Die Werte schwanken zwischen 67 Prozent (Hausrat) und 84 Prozent (Möbel). Gleichzeitig geben 73 Prozent der Befragten an, Elektro- oder Fernsehservice regelmäßig in Havelberg in Anspruch zu nehmen. Für das Sortiment Elektrogeräte kann daher festgestellt werden, dass der Kauf der Waren zum größten Teil außerhalb von Havelberg vorgenommen wird, während der Service an den gekauften Geräten zum größten Teil von Firmen in Havelberg übernommen wird. Eine der Stärken der lokalen Anbieter ist daher offensichtlich der gute Service. Da Elektrowaren besonders häufig Reparaturen bedürfen, können diese Zahlen allerdings nicht ohne weiteres auf die anderen Sortimente übertragen werden.

Unter den Befragten, die Elektrowaren regelmäßig in Havelberg erwerben, bevorzugen über 60 Prozent die Anbieter auf der Altstadtinsel. Bei Hausrat erreichen diese einen Anteil von rund 25 Prozent. In den Sortimenten des Einkaufsanlasses, die von den Bau- und Heimwerkermärkten, Möbelmärkten und Gartenmärkten angeboten werden, decken die Anbieter auf der Altstadtinsel hingegen nur einen geringen Teil der Nachfrage.

## **6.1 Dienstleistungen**

Der Besatz an Dienstleistungsbetrieben im Gemeindegebiet von Havelberg setzt sich überwiegend aus den tourismusbezogenen Bereichen Gastronomie und Beherbergungsbetriebe (75), dem Versicherungsgewerbe (34) und den haushaltsnahen Dienstleistungen (25) zusammen. Insgesamt lässt die Dienstleistungsstruktur erkennen, dass bisher nur ein geringer Anteil an unternehmensbezogenen Dienstleistungsangeboten in Havelberg existiert. Vor allem die personenbezogenen und haushaltsnahen Dienstleistungen bilden einen großen Anteil des ansässigen Unternehmensbestandes.

Die im Rahmen der Erhebung gesammelten Daten zum Besatz an Dienstleistungsbetrieben auf der Stadtinsel im Vergleich zum gesamten Gemeindegebiet verdeutlicht, dass sich die Stadtinsel bisher nicht als zentraler Ort des Dienstleistungsgewerbes für die Gemeinde und das Umland etablieren konnte. Von den 262 in Havelberg angemeldeten Dienstleistungsunternehmen hatten 40 Unternehmen ihren Unternehmenssitz im Bereich der Stadtinsel.<sup>60</sup>

---

<sup>60</sup> Freie Berufe wie Ärzte werden in der Gewerbestatistik nicht erfasst, sind aber in der Erhebung für das Gebiet der Stadtinsel berücksichtigt.

**Tabelle 6.1**

<b>Dienstleistungsbetriebe in Havelberg (Stand Juli 2009)</b>		
<b>Dienstleistungsbetriebe</b>	<b>Stadt insgesamt</b>	<b>davon Stadtinsel</b>
Gastronomie	53	10
Versicherungsvermittler	34	6
Hausmeisterdienste/haushaltsnahe Dienstleistungen	25	
Beherbergungsbetriebe	22	4
Personen/Güterverkehr/Umzüge	15	
Spielhallen	2	
Videothek	1	
Fitnessstudio	1	1
Werbung	6	
Reisebüros	2	2
Fahrschulen	4	
Arbeitsvermittlung	3	1
Wach- und Sicherheitsdienste	2	
Internetdienstleistungen, Programmierung	6	
soziale Betreuung Kinder und Senioren	5	
Unternehmensberatung	2	1
Post- und Kurierdienste	4	
Sonstige	75	15
<b>Gesamt</b>	<b>262</b>	<b>40</b>

Die personenbezogenen, auf Gesundheitsförderung abzielenden Dienstleistungen werden im Kapitel zur sozialen Infrastruktur näher betrachtet. Für die Stadtentwicklung bietet sich bei der Untersuchung der Dienstleistungen analog zum Einzelhandel eine Untergliederung in Grundversorgung und periodische Bedarfe an. Hinweise zur Inanspruchnahme der Dienstleistungen gibt die Bewohnerbefragung.

Fast ausschließlich in Havelberg werden Bankgeschäfte erledigt (93 Prozent) sowie die Post aufgesucht (93 Prozent). Diese Dienstleistungen nimmt auch fast jeder Bewohner der Stadt in Anspruch. Bei den anderen ist die Quote derer unterschiedlich hoch, die bestimmte Dienstleistungen gar nicht nachfragen. Die Prozentzahlen beziehen sich im Folgenden nur auf die Nutzer. So werden Schneidereien (97 Prozent), Reinigungen (97 Prozent) und Kosmetikerinnen (93 Prozent) ebenfalls fast durchweg in der Stadt in Anspruch genommen. Hinzu kommen noch Taxi- bzw. Fahrdienste (89 Prozent) sowie Fitness-Studios (88 Prozent). Auch der Service von Sanitär- und Heizungsfirmen wird zu 90 Prozent innerhalb der Stadt nachgefragt, etwas geringer ist die Inanspruchnahme des lokalen Elektro- und Fernsehservice (81 Prozent), des Computerservice (68 Prozent) und des Autoservice (61 Prozent). Letzteres ist darauf zurückzuführen, dass nur Ford, Opel, Nissan und VW über Vertretungen in der Stadt verfügen.

In deutlich geringerem Umfang werden die Dienstleistungen eines Reisebüros am Ort wahrgenommen (74 Prozent). Hier und beim Computerservice könnten also unter Umständen noch Entwicklungspotenziale der ansässigen Dienstleister genutzt werden, um höhere lokale Bindungen zu erreichen. Die Neigung, lokale Dienstleister in Anspruch zu nehmen, ist bei denjenigen, die nicht im Neubaugebiet oder der Stadtinsel leben, geringer. Wenn es gelingt, die Anziehungskraft der Innenstadt zu erhöhen, dürfte sich die Inanspruchnahme der lokalen Dienstleister ebenfalls steigern lassen. Obwohl Rechtsanwälte meist auf bestimmte Fachgebiete spezialisiert sind, die sicher nicht alle in Havelberg vertreten sind, werden sie zu 59 Prozent vor Ort konsultiert. Hier dürften kaum zusätzliche Potenziale vorhanden sein, denn da es bereits fünf Büros gibt, dürfte eine zusätzliche Ansiedlung wenig sinnvoll sein.

In Bezug auf Dienstleistungen schneidet die Beurteilung der Altstadtinsel im Vergleich zu den Einkaufsmöglichkeiten deutlich besser ab. Immerhin ein Fünftel der Befragten bezeichnet das Angebot als gut und mehr als die Hälfte sieht es im Mittelfeld. Schlechter schneidet das kulturelle Angebot ab: Mehr als 40 Prozent sind nicht zufrieden. Deutlich positiver wiederum wird die Gastronomie auf der Altstadtinsel eingeschätzt: 42 Prozent finden das Angebot gut und nur 6 Prozent schlecht. Daraus wird einerseits deutlich, dass die Dienstleistungen durchaus als Potenzial der Altstadtinsel aufzufassen sind und dass es sich lohnt, hier das Angebot qualitativ aufzubessern. Die Gastronomie sollte sich um eine Verbesserung des kulturellen Angebots bemühen. Hier sollten Initiativen - wo immer möglich - von der Stadt unterstützt werden.

## **6.2 Die touristische Entwicklung in der Hansestadt Havelberg**

Für die wirtschaftliche Entwicklung der Hansestadt Havelberg kommt dem Tourismus eine herausragende Bedeutung zu. Havelberg bietet für eine touristische Nutzung hervorragende Voraussetzungen. Hierzu gehört nicht nur das attraktive und gut erhaltene bzw. sanierte Stadtbild mit dem Dom als einem markanten Wahrzeichen, sondern auch die landschaftlich reizvolle Lage direkt an der Havel mit der Altstadt auf der Stadtinsel als Besonderheit. Die räumliche Lage an der Havel und die bereits vorhandene touristische Infrastruktur (Bootshafen, Wassertouristikzentrum, Radfernwege, Campingplatz und Kanuzentrum Spülinsel) ermöglicht eine Schwerpunktsetzung auf den Wasser-/Fahrrad-Tourismus.

Mit einem geschätzten Aufkommen von 145.000 Fahrradtouristen im Jahr 2008 ist der Elberadweg der beliebteste Fernradweg in Deutschland. Die Fahrradtouristen auf der Route, die sich in die Abschnitte Unterlauf, Mittellauf und Oberlauf gliedert, wenden durchschnittlich für ihren Fahrradurlaub einen Zeitraum von neun Tagen auf und legen

während dieser Zeit täglich ca. 60 km mit dem Fahrrad zurück.<sup>61</sup> Der Elberadweg verläuft von Wittenberge kommend direkt durch Havelberg und führt in einem 54 km langen Teilabschnitt weiter nach Tangermünde. Die einzelnen Streckenabschnitte werden über das Internet bzw. Broschüren gut beworben und bieten zahlreiche Informationen zu Sehenswürdigkeiten und Übernachtungsmöglichkeiten entlang des Streckenverlaufs. Zudem verläuft die Streckenführung überwiegend auf separaten Fahrradwegen, die neben den Verkehrsstrassen oder auf landschaftlich reizvollen und gut ausgebauten Landwirtschaftswegen verlaufen, die von Fahrradtouristen bevorzugt werden. Aufgrund der Streckenführung parallel zur Elbe sind im Verlauf des Radweges nur geringe Steigungen zu bewältigen, die auch von ungeübten Fahrern problemlos bewältigt werden können und zur Popularität der Route entscheidend beigetragen haben.

Neben dem Elberadweg ist Havelberg auch Zielpunkt des Havel-Radwegs, der sich von der Havelquelle im Müritz-Nationalpark über Oranienburg, Berlin, Potsdam, Brandenburg und Rathenow bis zur Mündung der Havel in die Elbe kurz hinter Havelberg erstreckt. Das Informationsangebot zu einzelnen Streckenabschnitten und Übernachtungsangeboten ist vorhanden und sollte weiter ausgebaut werden. Die Verkehrsführung des Radwegs entlang zum Teil stark befahrener Straßen trägt nicht zur Attraktivität der Route bei. Nach Auskunft des Bauamtes der Hansestadt Havelberg<sup>62</sup> befindet sich der Ausbau eines ca. 30 km entlang der Havel geführten Streckenabschnitts des Radweges von Havelberg in Richtung Schollene deshalb derzeit in Abstimmung mit den zuständigen Umweltbehörden und soll in den nächsten drei Jahren ausgebaut werden. Mit dem Ausbau des Havel-Radweges und der daraus resultierenden Verbesserung der Anbindung an die Metropolregion Berlin-Brandenburg kann die Hansestadt Havelberg ihre Funktion als Kreuzungspunkt bedeutender Fernradwege noch einmal deutlich steigern. Weitere Fernradwege, die unmittelbar von Havelberg erreicht werden können, sind z. B. der Altmarkrundweg, die Bischofstour oder die Tour Brandenburg. Das Hauptaugenmerk der touristischen Entwicklung in Havelberg sollte auch vor dem Hintergrund der BUGA 2015 auf dem Ausbau des Radwegenetzes, der Vermarktung des Fahrradtourismus in der Region sowie dem Ausbau fahrradspezifischer Dienstleistungs- und Beherbergungsangebote vor Ort liegen.

Als zentraler Anlaufpunkt für die Besucher/innen der Hansestadt Havelberg fungiert die Havelberg Tourist-Information der Stadtverwaltung, die am Wassersportzentrum unweit der historischen Altstadt u. a. täglich über Veranstaltungen, Gastronomie- und Übernachtungsmöglichkeiten in Havelberg, der Prignitz, der Altmark und im Havelland informiert und auf Wunsch auch direkte Vermittlungen vornimmt. Nach Auskunft der Tourist-

---

<sup>61</sup> Magdeburger Tourismusverband Elbe-Börde-Heide e. V., Presseinformation Nr. 4/2009, "Ergebnisse der Radlerbefragung am Elberadweg in Sachsen-Anhalt stimmen optimistisch".

<sup>62</sup> Persönliches Gespräch mit der Leiterin des Bauamtes, Frau Jonschkowski, am 30.06.2009.

Information in Havelberg<sup>63</sup> können eingehende Beherbergungsanfragen auch in den stark frequentierten Sommermonaten in der Regel gut abgedeckt werden. Allerdings stößt das Beherbergungsangebot im Zusammenhang mit der Durchführung von Großveranstaltungen wie dem "Pferdemarkt" an Kapazitätsgrenzen. Wie vielen der bei den Unterkünften direkt eingehenden Übernachtungsanfragen nicht entsprochen werden kann, konnte im Rahmen der Untersuchung nicht ermittelt werden.

Die touristischen Ankünfte und die Übernachtungszahlen in der Altmark und der Hansestadt Havelberg entwickeln sich seit dem Jahr 2001 positiv (siehe Tabelle 6.2). Wurden im Jahr 2001 noch knapp 6.000 Ankünfte verzeichnet, waren es im Jahr 2008 mehr als doppelt so viele (12.404). Im gleichen Zeitraum konnte die Zahl der Übernachtungen in Havelberg von knapp 8.000 im Jahr 2001 auf 25.018 im Jahr 2008 gesteigert werden.

**Tabelle 6.2**

<b>Ankünfte und Übernachtungen in der Altmark und Havelberg</b>								
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Altmark</b>								
Ankünfte	142.333	134.752	147.056	165.950	165.953	168.563	175.851	189.045
Übernachtungen	396.170	381.679	419.701	447.604	424.345	449.707	467.514	512.810
<b>Havelberg</b>								
Ankünfte	5.722	4.310	6.139	8.223	12.492	10.790	12.276	12.404
Übernachtungen	7.985	7.755	9.996	12.739	20.739	20.417	22.380	25.018
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt								

Damit hat sich die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Übernachtungsgäste in Havelberg von 1,4 Tagen auf 2,0 Tage bis zum Jahr 2008 erhöht. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Übernachtungsgäste in Havelberg liegt allerdings noch unter dem für die Altmark ermittelten Durchschnittswert von 2,7 Übernachtungen pro Übernachtungsgast. Dass seit dem Jahr 2005 keine Steigerung der Ankünfte in Havelberg im Unterschied zur Altmark erreicht werden konnte, legt die These nahe, dass in Bezug auf bestimmte Teilssegmente des Beherbergungsangebotes in Havelberg in den stark nachgefragten Sommermonaten eine Kapazitätsgrenze erreicht wurde.

Das Beherbergungsangebot reicht in Havelberg von der Zimmervermittlung in Gästezimmern über Gastehäuser bis zu Pensionen und Hotelbetrieben und entspricht damit den von preissensitiven Fahrradtouristen bevorzugten Angebotskategorien im unteren und mittleren Preissegment.<sup>64</sup> Mit der Campinginsel Havelberg verfügt die Stadt darüber hin-

<sup>63</sup> Persönliches Gespräch mit dem Leiter der Tourist-Information, Herrn Tusk, am 30.06.2009.

<sup>64</sup> Deutscher Tourismusverband e. V.: Grundlagenuntersuchung Fahrradtourismus in Deutschland. Bonn, März 2009.

aus über einen großen Campingplatz in unmittelbarer Innenstadtlage, der als vorbildliche Anlage bewertet wird.<sup>65</sup> Insgesamt sieben Beherbergungsbetriebe in Havelberg verfügen zudem über das vom Allgemeinen Deutschen Fahrradclub (ADFC) vergebene "Bett & Bike" Gütesiegel als fahrradfreundliche Unterkunft. Ein Fahrradservice wird in drei Betrieben in Havelberg angeboten, sodass auch hier eine ausreichende Versorgung für die Gäste besteht. Mit dem "Hotel am Hafen" verfügt die Stadt Havelberg seit dem Jahr 2004 wieder über einen Hotelbetrieb, der ein größeres Zimmerangebot vorhält. Die deutliche Zunahme der Ankünfte (4.000) und Übernachtungen (8.000) zwischen den Jahren 2004 und 2008 deutet auf eine gute Annahme des durch das Hotel zusätzlich geschaffenen Übernachtungsangebotes. Mit dem Umbau des ehemaligen "Hotels Schmokenberg" durch die Kiebitzberg-Gruppe zum Art-Hotel wird sich die Bettenkapazität (ca. 90 Betten geplant) in Havelberg noch einmal deutlich erhöhen. Mit dem Ausbau der Bettenkapazität sowie der gezielten Vermarktung touristischer Angebote wie dem Fahrradtourismus oder der BUGA sollte es in den nächsten Jahren möglich sein, die Gesamtzahl der Ankünfte und die Aufenthaltsdauer der Touristen weiter zu steigern und an das Niveau der Altmark heranzuführen.

### **6.3 Die Bundesgartenschau 2015**

Als ein entscheidender Baustein für die zukünftige Entwicklung der Hansestadt Havelberg ist die Vergabe der BUGA 2015 in die Havelregion zu bewerten. Havelberg wird vor allem auf vier Ebenen von der Durchführung der BUGA in der Havelregion profitieren:

- die im Zusammenhang mit der BUGA geplanten Investitionen tragen zu einer Verbesserung des innerstädtischen Angebotes an Grünflächen und deren Vernetzung im Stadtbild bei,
- der Tourismus in der Havelregion wird mit der Durchführung der BUGA gefördert und die damit verbundenen Umsätze können gesteigert werden,
- durch eine gesteigerte Medienpräsenz kann ein Imagegewinn für die gesamte Havelregion erzielt sowie der Bekanntheitsgrad der BUGA-Städte verbessert werden,
- die Vernetzung zwischen den einzelnen Destinationen in der Havelregion kann durch die erforderliche Zusammenarbeit der Verwaltungen bei der Durchführung des Projektes und der Umsetzung von Infrastrukturmaßnahmen (z. B. Radwegenetz) verbessert werden.

---

<sup>65</sup> Quelle: Erlebnis Hansestadt Havelberg 2009 (Flyer).



Vor allem der Dombezirk und die Altstadtinsel werden von den im Rahmen der BUGA geplanten Begrünungsmaßnahmen profitieren. Für die unmittelbar mit der BUGA im Zusammenhang stehenden Maßnahmen werden Gesamtkosten von ca. 4,9 Mio. Euro veranschlagt.<sup>66</sup> Für die Gartenschau begleitende infrastrukturelle Maßnahmen werden in der Hansestadt Havelberg noch einmal 5,4 Mio. Euro veranschlagt, die insbesondere für die Verbesserung der Infrastruktur im Dombezirk verwendet werden. Damit werden in Zusammenhang mit der BUGA in Havelberg Gesamtinvestitionen in Höhe von ca. 8,7 Mio. Euro (Brutto) angestoßen. Neben den Maßnahmen im Dombezirk und auf der Stadtinsel ist von der Stadt im Zusammenhang mit den Infrastrukturprojekten bereits eine Brachfläche am alten Verladehafen aufgekauft worden, die zum Bau von PKW-Stellplätzen für die Besucher/innen genutzt werden wird. Durch die Konzentration der BUGA-Standorte im Zentrum von Havelberg können alle Destinationen fußläufig erreicht werden.

Im Rahmen ihrer Besucherprognose gehen die Veranstalter derzeit von 1,5 Mio. Besuchern<sup>67</sup> der BUGA 2015 aus. Aus dieser Gesamtbesucherzahl kann mit Hilfe der im Rahmen der BUGA Gera/Ronneburg gesammelten Erfahrungen in der Havelregion auf ca. 60.000 Beherbergungsgäste und ca. 180.000 Übernachtungen, bei einer mittleren Übernachtungsdauer von drei Tagen, geschlossen werden. Damit die Stadt Havelberg die mit den zusätzlichen Tagestouristen und Übernachtungsgästen in Zusammenhang stehenden Wertschöpfungspotenziale ausschöpfen kann, sollte frühzeitig geprüft werden, ob die derzeit vorgehaltenen Kapazitäten im Bereich der Gastronomie und im Beherbergungswesen für die erwarteten Besucherzahlen ausreichend sind.

Das Konzept, die BUGA 2015 erstmals dezentral innerhalb der Havelregion durchzuführen, bietet neben der inhaltlichen Verknüpfung der Standorte auch die Chance, über die BUGA 2015 hinausreichende Prozesse und Projekte wie den Ausbau des Havelradweges oder die Renaturierung der Havel in der Region zu forcieren. Um die von der BUGA 2015 für die Hansestadt Havelberg ausgehenden Wachstumsimpulse vollständig ausschöpfen zu können, sollte die Bevölkerung frühzeitig durch Informationsveranstaltungen und Bürgerbeteiligungsverfahren in die Konzeption und Durchführung der Veranstaltung eingebunden werden.

---

<sup>66</sup> Dabei entfallen 3,3 Mio. Euro auf den Investitionshaushalt und 1,6 Mio. Euro auf den Durchführungshaushalt (Quelle: BUGA Havelregion 2015, Auszüge aus dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept).

<sup>67</sup> Mit großer Wahrscheinlichkeit wird die Zahl der Besucher der BUGA 2015 zwischen 1,2 und 1,8 Mio. liegen (Quelle: BUGA Havelregion 2015, Auszüge aus dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept).

## 6.4 Empfehlungen

Die Stärken der Altstadtinsel (höchste Dichte an Anbietern, Fachgeschäfte, Magnetanbieter (Drogeriemarkt, Banken), hohe Warenqualität sowie individuelle Beratung, angenehmes Ambiente, ausreichend Parkplätze in direkter Nähe zu den Geschäften, weitere öffentliche und private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit) sind zu bewahren. Sie sollten samt "Bonusleistung" (Lieferung, Service) in Zukunft offensiv beworben und gleichzeitig weiter ausgebaut werden.

Die Ansiedlung eines weiteren Frequenzbringers sollte forciert werden. Dazu bieten sich die Brachflächen an der Uferstraße an. Mit Blick auf das Ziel "Stärkung des periodischen Bedarfs" sollte ein Lebensmittel-Vollsortimenter die erste Wahl sein, aber auch die Ansiedlung eines Discounters würde einen positiven Effekt erzielen. Angesichts der bestehenden Überversorgung in der Gesamtstadt Havelberg sollte im ersten Schritt eruiert werden, inwieweit einer der außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ansässigen Discounter zu einer Umsiedlung zu bewegen ist, bevor ein weiterer Anbieter akquiriert wird.

Die Ansiedlung von Anbietern im periodischen Bedarf sollte an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche mittels verbindlicher Bauleitplanung (z. B. § 9 Abs. 2a BauGB) zu unterbinden, um die Stabilisierung und weitere Entwicklungsfähigkeit der beiden zentralen Versorgungsbereiche "Altstadtinsel" und "Sammelweisstraße" sicherstellen zu können.

Langfristig könnte der Altstadtbereich (Sanierungs- und Erhaltungsgebiet) auch als Gesundheitszentrum entwickelt werden. Dies hätte darüber hinaus den Vorteil, als Wohnstandort - insbesondere für Senioren, BestAger und Familien - attraktiver zu werden. Die gemeinsame Ansiedlung von Wohnungen und Pflegeeinrichtungen für Senioren sowie von Ärzten und sonstigen Anbietern aus dem Einkaufsanlass "Gesundheit und Pflege" erscheint als realistische Vision für diese Stadtgebiete. Die Ansiedlung von Anbietern aus dem Segment "Gesundheit und Pflege" sollte daher an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche mittels verbindlicher Bauleitplanung (z. B. § 9 Abs. 2a BauGB) unterbunden werden, um die Stabilisierung und weitere Entwicklungsfähigkeit der beiden zentralen Versorgungsbereiche "Altstadtinsel" und "Sammelweisstraße" sicherstellen zu können.

Wirtschaftlich nicht tragfähige Hauptsortimente sollten ggf. durch mehrere Randsortimente ergänzt werden. Das derzeitige Sortiment der Altstadtinsel legt es nahe, dabei insbesondere Sortimente aus dem Einkaufsanlass "Hobby und Verschenken" sowie beratungs-

und serviceintensive Waren und Dienstleistungen aufzunehmen, soweit sie noch nicht in ausreichendem Maße auf der Altstadtinsel vertreten sind.

Um die zukünftige Einzelhandelsentwicklung auf die beiden zentralen Versorgungsbereiche "Altstadtinsel" und "Semmelweißstraße/Robert-Koch-Straße" zu konzentrieren, sollten beide Standorte als "zentrale Versorgungsbereiche" mittels eines einfachen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 2a BauGB) festgelegt werden. Bereits rechtskräftige Bebauungspläne sind auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sowie von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu überprüfen. Für den Fall ihrer Zulässigkeit ist es ratsam, Änderungsverfahren einzuleiten.

Zukünftige Ansiedlungen und Verlagerungen von Bestandsstandorten periodischer Anbieter sind auf die beiden zentralen Versorgungsbereiche "Altstadtinsel" und "Semmelweißstraße/Robert-Koch-Straße" zu konzentrieren. Aperiodische Sortimente sollten auf den zentralen Versorgungsbereich "Altstadtinsel" konzentriert werden. Zur Stabilisierung und künftigen Entwicklungsfähigkeit der Altstadtinsel sind auch Ansiedlungen bestandsergänzender oder neuer Sortimente auf die Altstadtinsel zu konzentrieren. Flankierend sind der Ausbau und die weitere Attraktivitätssteigerung von Standorten außerhalb der Altstadtinsel zu unterbinden.

Diejenigen Standorte, welche nicht über einen eigenständigen Nahbereich verfügen, sind mittelfristig bis langfristig zur Disposition zu stellen. Hierunter fällt der Standort Neustädter Straße. Flankierend sind die Standorte mit besonderer Bedeutung für die bevölkerungsnahen Versorgung auf ihre ursprüngliche periodische Versorgungsfunktion zu reduzieren (z. B. Fachmarktzentrum Pritzwalker Straße). Ziel sollte es sein,

- die Gesamtverkaufsfläche des Bestandes auf Grundlage der rechtskräftig erteilten Baugenehmigung auf Dauer festzusetzen,
- den geringen Verkaufsflächenanteil an zentrenrelevanten Sortimenten in ihrem Bestandsvolumen auf Dauer festzuschreiben,
- die nahversorgungsrelevanten Sortimente in ihrem Bestandsvolumen festzulegen.

Voraussetzung ist allerdings, dass die weitere Entwicklung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der gegenwärtigen Bestandsstandorte planungsrechtlich unterbunden wird (z. B. Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB).

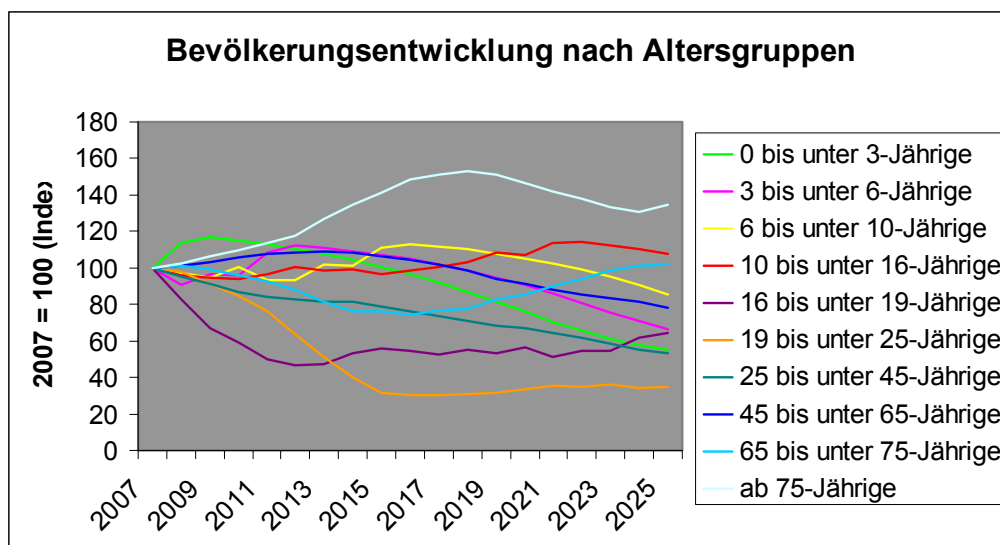
Mit Blick auf die Überversorgung im periodischen Bedarf und dessen besondere Bedeutung für die Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche bestehen für die weitere

Entwicklung von alternativen Potenzialflächen keine Spielräume (z. B. in Gewerbegebieten, Reaktivierung von Brachflächen etc.).

## 7. Teil V: Soziale Infrastruktur

Im Folgenden wird ein Überblick über die altersgruppenbezogenen Infrastruktureinrichtungen gegeben. Vorangestellt werden Prognosen der Entwicklung der jeweiligen Altersgruppen, um die Entwicklung der Nachfrage zu skizzieren und den Handlungsbedarf durch Gegenüberstellung mit der vorhandenen Ausstattung diskutieren zu können. Im Gegensatz zur Bevölkerungsentwicklung insgesamt (siehe dazu ausführlich auch Teil III) stellt sich die Entwicklung der verschiedenen Altersgruppen differenziert dar, wie Abbildung 7.1 erkennen lässt.

Abbildung 7.1



Quelle: IfS eigene Berechnung auf Datengrundlage des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt

### 7.1 Entwicklung der Altersgruppen

Die Entwicklung der Gruppe der 0- bis unter 3-Jährigen ist von Bedeutung für die Sicherstellung von Betreuungsangeboten für diese Altersgruppe. Nach den Einbrüchen der Geburtenzahlen Anfang der 1990er Jahre und dem langsamen Wiederanstieg ab Mitte der 1990er Jahre erreicht die Zahl der 3-Jährigen mit 166 im Jahr 2009 in Havelberg den Höhepunkt, um anschließend wieder zu sinken. Im Betrachtungszeitraum von 2008 bis 2025 wird sich die Zahl der unter 3-Jährigen annähernd halbieren (48 Prozent des Niveaus von 2008).

Abbildung 7.2

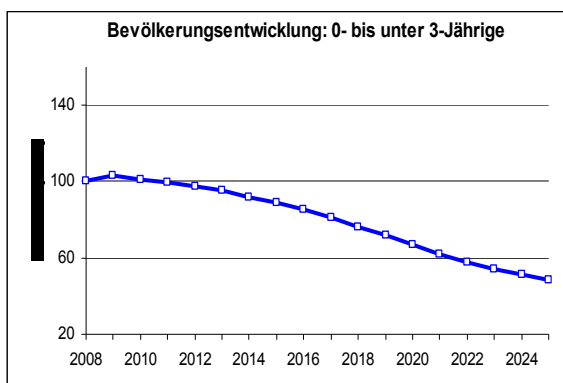
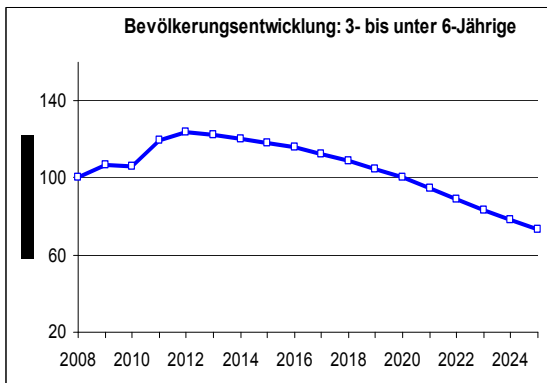


Abbildung 7.3



Die Altersgruppe der 3- bis unter 6-Jährigen weist bis zum Jahr 2012 noch eine leichte Zunahme auf. Über den Zeitraum von 2008 bis 2025 nimmt diese Altersgruppe um mehr ein Viertel des Ausgangsniveaus ab.

Die Zahl der unter 6-Jährigen wird langfristig weiter abnehmen, die Anpassung der Betreuungs- und Bildungsangebote ist allerdings in erster Linie bezogen auf die Qualität der Betreuungs- und Förderangebote zu sehen und erst nachrangig und langfristig quantitativ durch eine nachfrageorientierte Reduzierung des Angebots zu justieren.

Abbildung 7.4

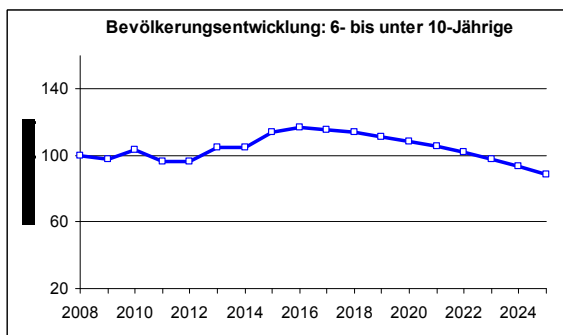
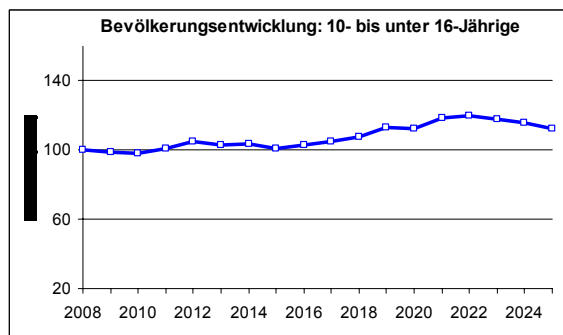


Abbildung 7.5

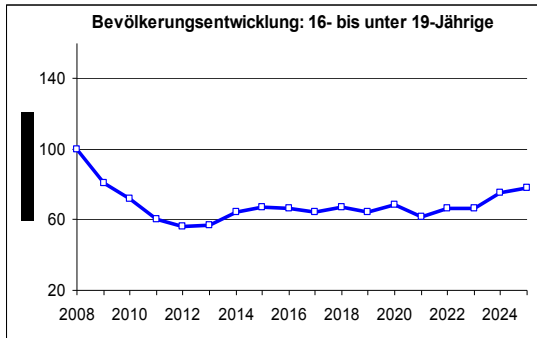


Die Zahl der Grundschüler (6- bis unter 10-Jährige) verändert sich bis zum Jahr 2014 kaum, steigt dann in den Jahren 2015 und 2016 noch einmal an (Veränderung 2008 bis 2016 +16 Prozent), um dann bis zum Jahr 2025 abzunehmen (2008-2025 um rund 12 Prozent des Ausgangsniveaus).

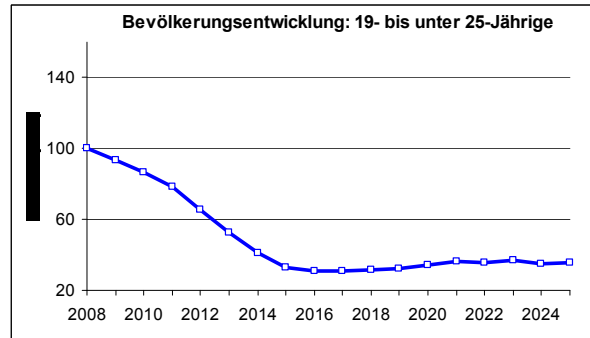
Die Zahl der Oberschüler der Sekundarstufe I weist eine insgesamt relativ ausgewogene Entwicklungstendenz auf, die Zahl der Schüler wird am Ende des Betrachtungszeitraums sogar rund 12 Prozent über dem Ausgangsniveau 2008 liegen. Die Grund- und Sekundarstufen sind in der Vergangenheit bereits massiv den rückläufigen Schülerzahlen ange-

passt worden, sodass im Betrachtungszeitraum die Aufrechterhaltung des Status quo auf der Agenda stehen dürfte.

**Abbildung 7.6**



**Abbildung 7.7**

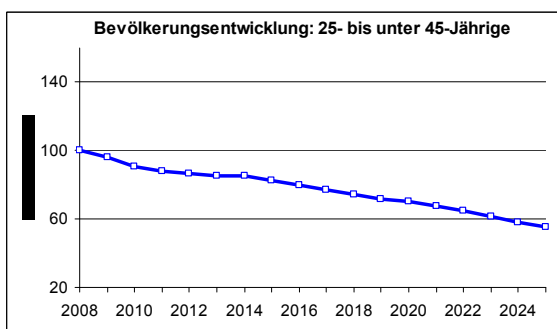


Die Zahl der 16- bis unter 19-Jährigen repräsentiert die Altersgruppe der Auszubildenden und Abiturienten. In dieser Gruppe steht bis zum Jahr 2015 ein starker Einbruch um ein Drittel bezogen auf das Niveau von 2008 bevor. Im anschließenden Zeitraum bis zum Ende des Betrachtungsraums verläuft die Entwicklung auf dem dann erreichten niedrigen Niveau mit zuletzt leicht ansteigender Tendenz.

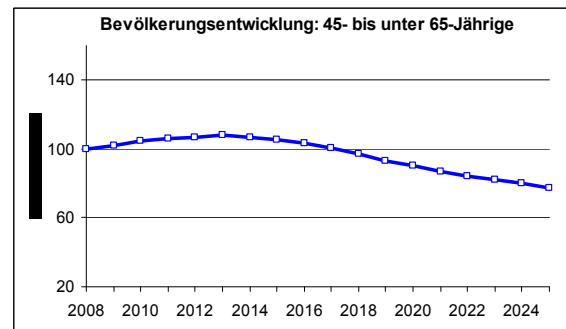
Deutlicher wird der Einbruch in der Altersgruppe der 19- bis unter 25-Jährigen, der Gruppe der Berufsanfänger und Studenten ausfallen, hier ist eine Veränderung um -70 Prozent bis zum Jahr 2016 gegenüber dem Ausgangsniveau zu erwarten. Danach zeichnet sich eine Konsolidierungsphase auf dem erreichten niedrigen Niveau ab.

Langfristige Anpassungserfordernisse werden sich daraus im Bereich der berufsbildenden Schulen, wie Berufsschulen und Fachoberschulen, aber auch dem der Universitäten, Hochschulen und Fachhochschulen ergeben. Dies sind Infrastruktureinrichtungen, die für die Hansestadt Havelberg keine unmittelbare Relevanz haben.

**Abbildung 7.8**



**Abbildung 7.9**



Die Gruppe der 25- bis unter 45-Jährigen wird im Zeitraum von 2007 bis 2025 fast kontinuierlich um 45 Prozent auf gut die Hälfte des Ausgangsniveaus zurückgehen. Die Zahl der Älteren im erwerbsfähigen Alter steigt im Zeitraum von 2008 bis 2016 dagegen um 5 Prozent gegenüber dem Ausgangsniveau und beginnt erst danach langsam zurück zu gehen. Der Rückgang über den gesamten Betrachtungszeitraum liegt bei 23 Prozent gegenüber 2008.

Der starke Bevölkerungsrückgang in diesen Altersgruppen hat kaum Einfluss auf die Gestaltung von Infrastruktureinrichtungen. Wirkungen sind zu erwarten auf dem Arbeitsmarkt, wo ggf. qualifizierte Arbeitskräfte und Berufseinsteiger fehlen, ebenso wie im Bereich der ehrenamtlichen Tätigkeiten und dem bürgerschaftlichen Engagement. Damit ist eine breite Facette von freizeitbezogenen kulturellen, musikalischen und sportlichen Initiativen und Vereinen vom deutlichen Rückgang der Aktiven betroffen.

Abbildung 7.10

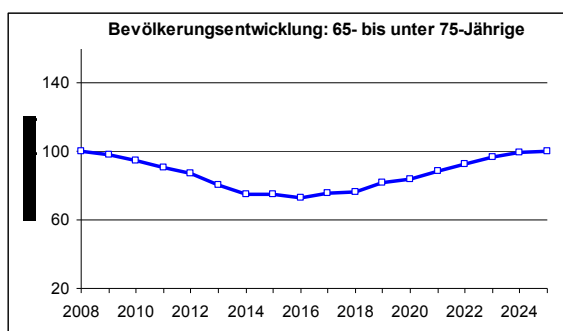
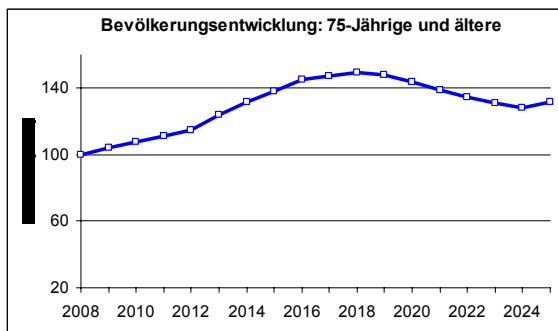


Abbildung 7.11



Relativ ausgewogen verläuft die Entwicklung bei den "jüngeren" Alten. Zwar gibt es auch in der Altersgruppe der 65- bis unter 75-Jährigen in den Jahren 2016/2017 einen Rückgang um ein Viertel. Danach steigt die Anzahl bis 2025 wieder auf das Niveau von 2008 an. Die These von der Alterung der Gesellschaft wird durch die Entwicklung der Altersgruppe der 75-Jährigen und älter bestätigt. Sie nimmt bis 2019 kontinuierlich um fast die Hälfte zu, nimmt dann bis 2024 leicht ab, um dann wieder zuzunehmen, insgesamt ist ein Zuwachs von einem knappen Drittel gegenüber dem Ausgangsniveau 2008 zu erwarten.

Die moderate Zunahme dieser Altergruppen wird sich zunächst in einer gestiegenen Freizeitmobilität und einer steigenden Nachfrage nach seniorenorientierten Freizeit-, Sport- und Wellness-Angeboten niederschlagen. Mit zunehmendem Alter werden aber auch ambulante pflegerische und medizinische Leistungen verstärkt nachgefragt werden. Stationäre Behandlungen und Betreuungen werden nach heutigem Wissensstand ebenfalls steigen.



## **7.2 Rahmenbedingungen und Ausstattung der Infrastrukturangebote**

### **Kinderbetreuung**

Mit den §§ 22 bis 25 des Sozialgesetzbuchs VIII sind durch das Tagesbetreuungsgesetz (TAG) aus dem Jahr 2003 Mindestangebote für die Förderung von Kindern in Kindereinrichtungen und Kindertagespflege eingeführt worden. Damit sollen nicht nur die Kinder bedarfsgerecht und qualitätsorientiert entsprechend ihrer Altersgruppe gefördert werden. Den Eltern bzw. Erziehungsberechtigten sollen damit gleichzeitig Möglichkeiten eröffnet werden, einer Berufsausbildung oder Erwerbstätigkeit nachzugehen. Der Bericht des Bundesfamilienministeriums aus dem Jahr 2006 zum Stand des Ausbaus der Förderangebote für Kinder unter drei Jahren enthält Angaben zu Platz-Kind-Relationen im Bundesgebiet ebenso wie in den einzelnen Ländern. Daran wird der bekannte Unterschied zwischen den ost- und westdeutschen Ländern sehr deutlich. Auf Bundesebene war zum Zeitpunkt 31.12.2002 eine Platz-Kind-Relation von 8,6 Prozent gegeben, dabei schnitten die westdeutschen Flächenländer mit 2,4 Prozent deutlich am schlechtesten ab hinter den Stadtstaaten mit immerhin fast 26 Prozent und den ostdeutschen Ländern mit 37 Prozent. Im Ländervergleich schnitt Sachsen-Anhalt mit 56,6 Prozent deutlich am besten ab. Auch die Besuchsquoten zum Zeitpunkt 15.03.2006 zeichnen ein ähnliches Bild: Auf Bundesebene wurde eine Besuchsquote von 11,3 Prozent ermittelt, die in den westdeutschen Bundesländern bei lediglich 6,2 Prozent und in den ostdeutschen bei 36,6 Prozent lag. Auch die Besuchsquote lag in Sachsen-Anhalt wiederum mit 47,6 Prozent im Ländervergleich aller Bundesländer am höchsten.

Im Land Sachsen-Anhalt sichert das Gesetz zur Förderung und Betreuung von Kindern in Tageseinrichtungen und in Tagespflege des Landes Sachsen-Anhalt (Kinderförderungsgesetz - KiFöG) vom 7. Februar 2003 allen Kindern eine Betreuungsmöglichkeit, und zwar bedarfsgerecht einen ganztägigen Platz, wenn die Erziehungsberechtigten einer Erwerbstätigkeit nachgehen oder sich in Aus- oder Weiterbildungsmaßnahmen befinden. Alle anderen Kinder bis zum Eintritt in die 7. Schulklasse haben Anspruch auf einen Halbtagsplatz von mindestens fünf Stunden täglich oder 25 Wochenstunden.

Das Angebot an Krippen-, Kindergarten- und Hortplätzen stellt sich im Verhältnis zu den Jahrgangsstärken recht gut dar. Alle Einrichtungen befinden sich in städtischer Trägerschaft. Da auch unbelegte Plätze als Reserve zur Verfügung stehen, kann auch dann von einem ausreichenden Angebot ausgegangen werden, wenn der Bedarf aufgrund der leicht steigenden Kinderzahlen zwischen 2010 und 2012 zunehmen wird. Die Einrichtungen befinden sich in einem zufriedenstellenden baulichen Zustand. In der Kita Zwergenland erfolgten bereits in 2010 Wärmeschutzmaßnahmen und ein farblicher Anstrich.

**Tabelle 7.1**

<b>Übersicht Kinderbetreuungseinrichtungen</b>					
Einrichtung	Plätze gesamt, (davon belegt)	Krippen- plätze	Kindergarten- plätze	Hortplätze	Gruppen (Erzieher)
Kita "Regenbogen"*	130 (117)	60	57		7 (20)
Kita "Zwergenland"	120 (100)	20 (14)	100 (86)		5 (12)
Kita "Warnau"	21 (21)	7	14		2 (4)
Kita "Kuhlhausen"	18 (18)	5	13		1 (2)
Zwischensumme	289 (256)	92 (78)	184 (170)		
Hort "Am Eichwald"	120 (115)			115	4 (6)
Quelle: eigene Berechnung nach Angaben aus dem Internet und Auskunft der Stadtverwaltung					

\*mit integrativer Betreuung

Die Ergebnisse der Bewohnerbefragung spiegeln die gute Situation wider: Mit den Kinderbetreuungsangeboten in der Nähe ihrer Wohnung ist die überwiegende Mehrheit der Befragten zufrieden, die Kindergärten für unter 3-Jährige werden von 51,4 Prozent mit "Gut" bewertet, die für Kinder über drei Jahren sogar mit knapp 55 Prozent. Etwas schlechter wird das Hortangebot eingeschätzt, 45,2 Prozent hält das Angebot für gut. Mit "Ausreichend" wurden diese Angebote in einer Spanne zwischen 13,6 Prozent und 16,5 Prozent bewertet.

Im Stadtgebiet befinden sich sechs Spielplätze, in den Ortsteilen kommen weitere acht hinzu. Die Hälfte der Spielplätze ist in einem guten Zustand. Die Stadtinsel verfügt nur über wenige Spielangebote für Kinder.

## **Schulen**

In Havelberg sind derzeit noch die Schularten Grundschule, Sekundarschule und Gymnasium vertreten. Das Schulgesetz Sachsen-Anhalts legt die Zügigkeit für die Schulformen wie folgt fest: Grundschulen mindestens einzügig (§ 4 Abs. 6 SchG), wobei Ausnahmen zu Gunsten einer wohnortnahen Beschulung möglich sind, Sekundarschule mindestens zweizügig (§ 5 Abs. 8 SchG), auch hier sind Ausnahmen möglich, und Gymnasium mindestens dreizügig (§ 6 Abs. 5 SchG) und als genehmigte Ausnahme zweizügig.

**Tabelle 7.2**

<b>Übersicht Schulen</b>				
Schulform	Anzahl Schüler	Anzahl Klassen	Zügigkeit	Anzahl Lehrer
Grundschule "Am Eichenwald"	163	8	2	14
Sekundarschule "Am Weinberg"	243	14	2*	31
Förderschule "Am Lindenweg"	45	6	-	k. A.
Diesterweg-Gymnasium Tangermünde-Havelberg	229	10	1/2**	20

\* Eine Ausnahme stellt die achte Klasse mit drei Zügen dar.  
\*\* Die fünfte und sechste Klasse sind zweizügig, die siebte bis zwölfte einzügig.  
Quelle: Schulentwicklungsplan 1009/2010 des Landkreises Stendal, Auskunft des Landesverwaltungsamts sowie Internetseiten der Schulen

Der Einzugsbereich der Grundschule "Am Eichenwald" umfasst die Ortsteile Toppel, Mügenbusch und Wöplitz der Hansestadt Havelberg, den Ortsteil Dahlen der Ortschaft Nit-zow sowie die Ortsteile Damerow, Klein-Damerow und Waldfrieden der Ortschaft Vehl-gast-Kümmernitz sowie die Ortschaft Jederitz. Kinder der Ortschaft Kuhlhausen gehen in die Grundschule Sandau, diejenigen aus den Ortschaften Warnau und Garz in die Grund-schule Schollene. Die Grundschule "Am Eichenwald" erreicht laut mittelfristiger Schulent-wicklungsplanung des Landkreises Stendal den Richtwert zur Feststellung der Einzügig-keit von jeweils einzuschulenden 15 Schülerinnen und Schülern und wird daher als mittel-fristig bestandsfähig eingestuft.

Die Sekundarschule "Am Weinberg" umfasst die Grundschulbezirke Havelberg, Scholle-ne, Sandau und Klietz. Die Schule erreicht den Zügigkeitsrichtwert von 2, d. h. mindes-tens 40 Schülerinnen und Schüler in den fünften Klassen und insgesamt mindestens 240 Schüler in der mittelfristigen Planung wie der langfristigen Prognose. Sie ist damit mittel-fristig ebenfalls bestandsfähig.

Die Förderschule "Am Lindenweg" umfasst über den Einzugsbereich der Sekundarschule hinaus die Grundschulbezirke Wust, Schönhausen und Stadt Tangermünde. Laut Schul-entwicklungsplan werden bis zum Schuljahr 2013/14 durchschnittlich 44 Kinder beschult, die Mindestschülerzahl von 28 wird damit deutlich überschritten. Entsprechend ist der Standort mindestens bis 2014 gesichert, sehr wahrscheinlich auch bis zum Ende des Prognosezeitraums 2025.

Für das Gymnasium lässt sich aus heutiger Sicht Folgendes prognostizieren. Während in den kommenden Jahren für die Altersgruppe der 10- bis unter 16-Jährigen keine weiteren Rückgänge mehr zu erwarten sind, wird sich bei den 16- bis unter 19-Jährigen der Rück-gang bis zum Jahr 2012 fortsetzen. Danach wird ihre Zahl wieder leicht steigen, um bis zum Jahr 2025 etwa wieder das Niveau des Jahres 2010 zu erreichen.

Der Einzugsbereich des Havelberger Teils des Diesterweg-Gymnasiums Tangermünde-Havelberg umfasst neben dem Grundschulbezirk Havelberg auch die von Sandau und Schollene. Dieser Teil des Gymnasiums ist in der Regel von der 5. bis 9. Klasse zweizügig, ab der 10. oder spätestens ab der 11. Klasse einzügig. Mit der genehmigten einzügigen Fortführung des Bereiches Havelberg wird der Entfernung und der schlechten Verkehrsanbindung aus diesen Schuleinzugsbereichen nach Tangermünde Rechnung getragen.

Die Eltern in Havelberg haben sich derzeit mit den Einschränkungen des fachlichen Angebots (kein Latein als dritte Fremdsprache, keine Kurse beispielsweise in Rechtskunde, Philosophie usw.) arrangiert. Der Schülerzahlen werden allenfalls in den kommenden Jahren noch in geringem Umfang sinken, danach eher leicht zunehmen. Die weitere Entwicklung wird also vor allem von zwei Faktoren abhängen. Erstens von der Übergangsquote zum Gymnasium, wobei eine Erhöhung nicht durch eine Absenkung des Leistungsnieveaus erkauft werden sollte. Denn das würde zweifellos die Neigung von Eltern negativ beeinflussen, sich für diese Schule zu entscheiden.

Der zweite wichtige Faktor für die mittel- bis langfristigen Perspektiven der Schule ist die Präferenz der Eltern und der Schüler selbst, die nicht nur von der räumlichen Nähe sondern auch von der Qualität des Angebots abhängt. Die Bewertung der Versorgung mit allgemeinbildenden Schulen fiel in der Bewohnerbefragung kritisch aus: Nur noch gut ein Fünftel der Befragten wertet das knappe Angebot mit "Gut", knapp 26 Prozent der Befragten hält das Angebot für ausreichend und 24 Prozent oder fast ein Viertel für unbefriedigend. Hinsichtlich des Images der Schulen scheint also noch durchaus Verbesserungsbedarf zu bestehen. Die Schulen sollten sich um ein Maximum an Qualität und Innovation bemühen, um der Konkurrenz mit anderen staatlichen und privaten Einrichtungen trotzen zu können. Vor allem in Hinblick auf Sport und musische Bildung sollte die Kooperation des Gymnasiums mit der Sekundarschule ausgebaut werden.

Zwei Berufsschulen in Trägerschaft des Kreises sind in Stendal angesiedelt. Die Berufsbildende Schule I umfasst Ausbildungsangebote für gewerblich-technische Berufe mit den Zweigen:

- **Berufsschule duale Ausbildung** mit den Berufsfeldern Metalltechnik, Elektrotechnik, Bautechnik, Farbtechnik/Raumgestaltung, Holztechnik, Ernährung und Haustechnik, Agrarwirtschaft sowie Wirtschaft und Verwaltung.

- **Berufsschule Vollzeit** mit dem Berufsvorbereitungsjahr (Lerngebiete: Metalltechnik, Elektrotechnik, Holztechnik, Farbtechnik und Raumgestaltung, Bautechnik, Agrarwirtschaft) und dem Berufsgrundbildungsjahr (Fachrichtungen: Metalltechnik, Elektrotechnik, Holztechnik, Bautechnik).
- **Berufsfachschule** für die Berufe: Gastronomie, Gestaltungstechnische Assistenz, Hauswirtschaft/Ländliche Hauswirtschaft, Hauswirtschaftliche Assistenz, Technische Assistenz für Informatik sowie
- Fachoberschule für Technik.

Die Berufsbildende Schule II mit Ausbildungen in den Feldern Wirtschaft und Verwaltung, Gesundheit, Ernährung und Hauswirtschaft in den Zweigen:

- **Berufsschule duale Ausbildung** mit den Berufsbildern Kaufmännische Berufe, Ernährung und Hauswirtschaft, Verwaltung und Gesundheit,
- **Berufsschule Vollzeit** mit dem Berufsvorbereitungsjahr in den Lerngebieten: Ernährung, Hauswirtschaft, Textiltechnik und Bekleidung sowie Körperpflege und dem Berufsgrundbildungsjahr mit den Fachrichtungen: Ernährung und Hauswirtschaft sowie Körperpflege, Ernährung und Hauswirtschaft sowie Textiltechnik,
- **Berufsfachschule** für die Berufe: Altenpflegehilfe, Bürokommunikation, Ernährung, Kinderpflege, Kosmetik, Physiotherapie, Sozialassistenz, Sozialpflege, Wirtschaftsassistent - Bürowirtschaft),
- Fachoberschule Wirtschaft sowie
- **Fachgymnasium** mit den Fachrichtungen: Wirtschaft, Gesundheit und Soziales.

Darüber hinaus gibt es eine länderübergreifende Zusammenarbeit mit dem Berufsschulzentrum in der Stadt Wittenberge.

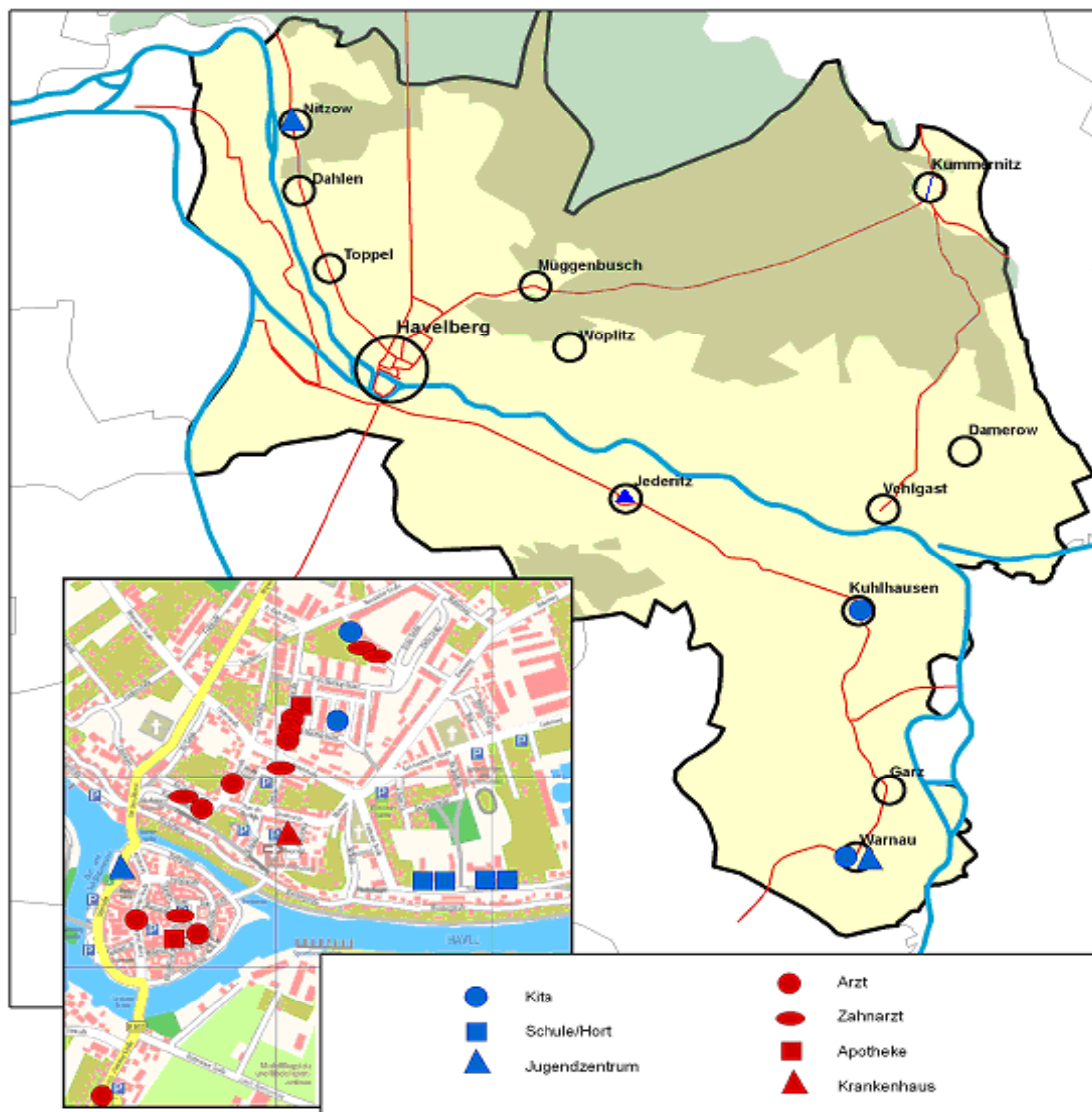
Damit ist ein breites Angebot an Ausbildungsgängen unterschiedlicher Qualifizierungstiefe in relativer Nähe vorhanden. Doch auch für diesen Bereich sind weitere Rückgänge der Schülerzahlen zu erwarten. Die Weiterentwicklung der Berufsbildenden Schulen sollte daher wie bereits in der Vergangenheit in einem größeren kreisübergreifenden, ggf. auch länderübergreifenden Zusammenhang diskutiert werden. Wichtig ist, dass neben der Prognose der Schülerzahlen die Nachfrage der regionalen Wirtschaft (etwa anhand der jüngst abgeschlossenen Ausbildungsverträge, der freien Ausbildungsplätze o. ä.) und soweit möglich die Prognose der Entwicklung der regionalen Wirtschaft in diese Überle-

gungen einfließen. Bei Überlegungen zur zukunftsfähigen Gestaltung der Struktur der berufsbildenden Schulen wird das Prinzip der Wohnortnähe weiter an Gewicht verlieren. Ein Konkurrenzdenken der Schulstandortgemeinden sollte dabei zu Gunsten der Sicherung der von der regionalen Wirtschaft ebenso wie von den Auszubildenden nachgefragten Berufsfelder in der erweiterten Region zurückgestellt werden.

Mit Sportforum, Erlebnisbad und zwei Sportplätzen ist die Stadt in dieser Hinsicht gut ausgestattet. Der Sportplatz an der Pestalozzistraße, der mit einer Flutlichtanlage ausgestattet ist, soll instandgesetzt werden, der andere befindet sich in einem sehr guten Zustand.

## Erwachsenenbildung

### Soziale Infrastruktur in Havelberg



Kartengrundlage: Stadt Havelberg ([www.havelberg.de](http://www.havelberg.de))

HavelbergEinrichtungen.mxd

Eine Außenstelle Nord der Kreisvolkshochschule Stendal hat ihren Sitz in Osterburg. In Havelberg bietet diese Außenstelle Kurse an den Standorten des Gymnasiums, der Sekundar- und Förderschule in den Bereichen Verwaltung und kaufmännische Praxis, EDV, Sprachen, Gesundheit, gesunde Ernährung sowie künstlerisches Gestalten und kreatives Arbeiten an. Darüber hinaus gibt es Einzelveranstaltungen wie Vorträge etc. Pro Jahr werden ca. 58 Kurse/Veranstaltungen in Havelberg angeboten, die von rund 400 Teilnehmern jährlich wahrgenommen werden. Es gibt spezielle Seniorenkurse, die meisten Kurse werden aber von Teilnehmern aller Altersklassen besucht. Die Angebote werden als vollkommen ausreichend, in Teilbereichen sogar als zu hoch eingeschätzt.<sup>68</sup>

Daneben bietet die Kreismusikschule Havelberg-Osterburg "Ferdinand Vogel" eine breite Palette zur musischen Bildung an: in allen Orchester-, Tasten-, Zupf-, Schlag-, und Blasinstrumenten wird Einzelunterricht angeboten, außerdem Gesang, Musiktheorie, Ensembleunterricht, musikalische Früherziehung und studienvorbereitende Ausbildung. Zudem gibt es ein Blockflötenprojekt an vier Schulen. Der Unterricht findet in 21 Orten an 27 Unterrichtsstätten im Landkreis Stendal statt.

Diese Angebote werden durch 14 Lehrer bedient und von einer Sekretärin gemanagt. Ca. 425 Schüler nutzen die Angebote, die meisten Schüler sind im Schulalter, aber es beteiligen sich auch einige wenige Ältere (der Älteste ist 76). Die Nachfrage ist stetig und tendenziell etwas höher als die Kapazitäten. Nach Auskunft des Leiters der Musikschule kann die Nachfrage jedoch weitgehend befriedigt werden (Wartelisten sind nur kurz).

### **Jugendbetreuung im Jugendzentrum**

Als Treffpunkt und zur Förderung Jugendlicher fungiert das Jugendfreizeitzentrum Havelberg mit seinem Hauptsitz auf der Stadtinsel (Haus mit 850 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche) sowie weiteren acht Standorten in der weiteren Umgebung, davon zwei in den Havelberger Ortsteilen Nitzow und Warnau. Dem Club gehören zwei Kleinbusse, um die Erreichbarkeit für die Jugendlichen in der Region zu sichern und die Standorte miteinander zu vernetzen.

Bis 1993 war der Jugendclub eine kommunale Einrichtung mit sechs Festangestellten. Aus Kostengründen drohte die Schließung, woraufhin sich ein Verein mit 200 Mitgliedern und 50 Ehrenamtlichen gründete, der den Jugendclub seitdem als freier Träger führt. In

---

<sup>68</sup> Telefonische Auskunft der Geschäftsstelle Nord, Osterburg am 29.09.2009.

Havelberg sind zwei hauptamtliche Pädagogen beschäftigt, vier weitere sind für die anderen Standorte zuständig. Die Arbeit wird von Ehrenamtlichen unterstützt.

In Havelberg werden jährlich ca. 17.000 Kinder und Jugendliche (Zielgruppe: 7- bis 27-Jährige, die größte Gruppe sind die 9- bis 16-Jährigen) betreut, ca. 50 pro Tag. Vor allem in den Wintermonaten sind die Teilnehmerzahlen hoch.

Das Konzept des Vereins verfolgt offene Kinder- und Jugendarbeit, d. h. das Haus ist an Wochentagen von 13:00 bis 21:00 Uhr, an Wochenenden bis 22:00 Uhr und in den Ferien ab 11:00 Uhr geöffnet und einige Standardangebote stehen immer zur Verfügung (z. B. Tischtennisplatte etc.). Daneben gibt es thematische Veranstaltungen zu festen Tages- und Uhrzeiten (Beachvolleyball, Töpfern, kreatives Gestalten etc.). Es werden außerdem Ferienfreizeiten und andere Ausflüge organisiert (z. B. Besuch der Jugendmesse YOU in Berlin), die meistens auf die spezifischen Bedürfnisse der verschiedenen Altersgruppen zugeschnitten werden (es gibt beispielsweise drei verschiedene Kanutouren für drei Altersgruppen).

Der Jugendclub wird von vielen Seiten unterstützt, so gibt es Aktionen mit den Gewerbetreibenden der Stadt (z. B. Befüllen von Nikolausstiefeln, die die Kinder in der Stadt suchen müssen) sowie Feste mit anderen Institutionen. Auch die Zusammenarbeit mit der Stadt und dem Jugendamt wird von Seiten des Trägers als sehr gut bewertet.

Größtenteils kann der Bedarf gedeckt werden, allerdings sind die Angebote vor allem während der Ferienfreizeiten sehr nachgefragt, hier könnten größere Kapazitäten entstehen. Wünschenswert ist nach Auskunft des Trägers auch die Schaffung weiterer Stellen für Pädagogen, die finanziellen Belastungen würden dadurch jedoch viel zu hoch. Der Jugendclub ist auf der Suche nach einem weiteren großen zentral auf der Insel gelegenen Raum (der derzeit größte fasst lediglich 35 Personen) nebst Außenanlagen, vor allem für sportliche Aktivitäten. Bisher angebotene Alternativen erfüllen die Standortanforderungen nicht.<sup>69</sup>

In der Bewohnerbefragung wurden die Freizeitangebote für Jugendliche und Erwachsene in der Nähe der Wohnung sehr schlecht beurteilt: Nur 14,4 Prozent halten das Angebot für Jugendliche für gut, für Erwachsene sogar nur knapp 10 Prozent. Die Jugendangebote empfinden 24,4 Prozent für ausreichend und 31,5 Prozent für unbefriedigend. Hier schneiden die Erwachsenen-Angebote noch schlechter ab, rund 30 Prozent bewerten sie noch mit "Ausreichend", aber 44,3 Prozent beurteilen sie mit "Unbefriedigend". In diesen

---

<sup>69</sup> Telefonat mit Herrn Müller, dem Leiter des Jugendzentrums am 02.10.2009.



Bereichen zeigt sich damit ein vermeintlicher Handlungsbedarf und eine steigende Nachfrage. Diese Umfrageergebnisse stehen jedoch offensichtlich im Widerspruch mit der tatsächlichen Situation, denn es gibt eine ganze Reihe weiterer Angebote für Kinder, Jugendliche und Erwachsene. Dazu gehören u. a. die Angebote des Erlebnispädagogischen Centrums (ELCH), des Modellsportzentrums mit offener Jugendbetreuung, der Havelberger Ruderriege, des Havelberger Wassersportvereins, des SITI, des FSV, des SV 90, der Pfadfinder und weiterer Vereine sowie der Kirchen und der Musikschule.

Deutlich besser haben die - altersgruppenunabhängig abgefragten - Sportangebote abgeschnitten. Fast 30 Prozent finden sie gut und immerhin noch 36,5 Prozent ausreichend. Aber 13,6 Prozent der Befragten empfinden sie dennoch als unbefriedigend.

### **Vereinsleben**

Rein zahlenmäßig verfügt Havelberg über ein umfangreiches Vereinsangebot (vgl. Tabelle A.7.1 im Anhang). Die Altersentwicklung stellt jedoch die Vereine mittel- bis langfristig vor die Aufgabe, den Generationswechsel zu bewältigen.

### **Medizinische Versorgung**

Die ambulante medizinische Versorgung in Havelberg wird derzeit sichergestellt durch:

- vier Allgemeinmediziner, davon ein Kinderarzt,
- ein Augenarzt,
- ein Gynäkologe,
- ein Hautarzt,
- ein Internist,
- ein Facharzt für Neurologie und Psychiatrie sowie
- fünf Zahnärzte.

Ergänzt wird die medizinische Versorgung durch zwei Apotheken, eine Hebamme und drei Physiotherapeuten in Havelberg. Der nächste Kreißaal befindet sich in Stendal, der nächstgelegene Hals-Nasen-Ohrenarzt in Neustadt und der nächstliegende Orthopäde in Kyritz.

**Tabelle 7.3**

Fachrichtung	Anzahl in Havelberg
Allgemeinmedizin	4
Augenheilkunde	1
Gynäkologie	1
Dermatologie	1
Innere Medizin	1
Neurologie und Psychiatrie	1
Zahnmedizin	5

**Gemessen an den nach wie vor gültigen Relationen zwischen Einwohnern und Arzt gemäß der Richtlinien des gemeinsamen Bundesausschusses der Ärzte und Krankenkassen über die Bedarfsplanung der vertragsärztlichen Versorgung ist die Arztdichte zurzeit in Havelberg relativ gut.**

Mit Tabelle 7.3 wird deutlich, dass derzeit keine Unterversorgung anzunehmen ist. Um handlungsorientierte Aussagen ableiten zu können, sind gleichwohl weitere Untersuchungen notwendig, z. B. über die Altersstruktur der Ärzte, ihre Berufsperspektive auf der einen Seite sowie über die Nachfrageseite auf der anderen. Zur Altersstruktur wurden in dieser Studie bereits Aussagen getroffen: die Zahl der älteren Bewohnerinnen und Bewohner wird weiter wachsen und damit auch die Nachfrage nach medizinischen Leistungen. Wichtig ist es aber auch, zu berücksichtigen, welche Leistungen konkret in der jüngsten Vergangenheit abgerechnet worden sind.

Der Gemeinsame Bundesausschuss der Ärzte und Krankenkassen arbeitet an neuen Vorgaben zur Bedarfsplanung. Wie andere Kassenärztliche Vereinigungen (KV) legt auch die KV Sachsen-Anhalt im Vorfeld dieser neuen Vorgaben weitere Kriterien für die frühzeitige Abschätzung von drohender Unterversorgung an. Ohne diese im Detail zu kennen, ist die Tatsache, dass Havelberg zu den Fördergebieten für die Niederlassungsförderung von Hausarztpraxen gehört, ein Indiz dafür, dass es in diesem Bereich eine Nachfolgeproblematik gibt. Der Kommune ist vor diesem Hintergrund zu empfehlen, sich aktiv für Ärzteniederlassungen zu engagieren. Neben Hausärzten sind angesichts der Altersstruktur Internisten und Gerontologen besonders wichtig.

Ergänzend könnte das AGnES-Konzept - es steht für "**A**rtzentlastende, **G**emeindenahe, **E**-Healthgestützte, **S**ystemische Intervention" zum verstärkten Einsatz kommen. Die Arztentlastung wird erreicht, indem entsprechend qualifizierte nichtärztliche Fachkräfte eines Praxisteams bestimmte ärztliche Leistungen übernehmen. In Gebieten mit drohender oder bereits vorhandener hausärztlicher Unterversorgung kann das AGnES-Konzept dazu beitragen, der jeweiligen Hausärztin oder dem Hausarzt die Versorgung eines größeren Patientenstammes und/oder einer größeren Region zu ermöglichen.

Die stationäre Grund- und Notfallversorgung stellt das Klinikum Havelberg nicht nur für die Bewohner der Stadt, sondern für insgesamt rund 20.000 Einwohner des alten Landkreises

Havelberg und für einen Teil des benachbarten Landes Brandenburg sicher. Das Haus hat die Fachrichtungen Innere Medizin und Chirurgie mit Anästhesie und Intensivmedizin sowie Diagnostik, verfügt über 80 Betten und zehn fest angestellte Ärztinnen und Ärzte, davon sieben Fachärztinnen und -ärzte. Zusätzlich arbeitet das Krankenhaus mit ambulanten Fachärzten zusammen. Das Klinikum Havelberg gehört seit 2002 als GmbH zur KMG-Kliniken AG.

Insgesamt kann damit die medizinische Versorgung zurzeit als gesichert eingeschätzt werden.

Bei der Bewertung der medizinischen Versorgung schneidet die Versorgung mit Allgemeinmedizinern in der Nähe der Wohnung am schlechtesten in der Beurteilung der Befragten ab. Nur 14 Prozent bewertet die Versorgung mit gut, knapp 30 Prozent schätzt sie als ausreichend ein und über die Hälfte der Befragten (54 Prozent) hält die Versorgung für unbefriedigend. Ganz anders stellt sich die Einschätzung der Versorgung mit Zahnärzten dagegen dar: 43,3 bewerten die Versorgungssituation als gut und knapp die Hälfte als ausreichend. Auch die Versorgung durch Krankenhäuser schätzt die Hälfte der Befragten als ausreichend und ein Drittel als gut ein. Auf eine recht gute Versorgung mit Physiotherapeuten weist auch die Tatsache hin, dass 94 Prozent der Befragten dieses Angebot innerhalb der Stadt Havelberg nachfragen.

### **Spezielle Angebote für Senioren - Pflege**

Das Evangelische Seniorenzentrum in der Semmelweißstraße verfügt über 60 vollstationäre Altenpflegeheimplätze in 32 Einzel- und 14 Doppelzimmern. Es ist ein reines Pflegeheim, andere Wohnformen werden momentan noch nicht angeboten und sind auch nicht geplant, obwohl der Trend dorthin von den Trägern wahrgenommen wird. Ein hoher Bedarf wird von Vertretern des Zentrums zwar angenommen, eine Expansion ist aber vorerst nicht geplant. Weitere Angebote zur stationären Pflege gibt es in Sandau und Schollene.

In unmittelbarer Nähe wird demnächst ein Seniorenwohnheim eines anderen Trägers mit der gleichen Kapazität eröffnen.<sup>70</sup>

Ambulant werden vom Diakoniewerk "Elb-Havel-Winkel" e. V. zwischen 150 bis 170 Personen im ehemaligen Landkreis Havelberg betreut. Die Patienten werden bedarfsabhängig zwischen einmal pro Woche bis zu viermal täglich besucht. Dafür stehen 24 Teilzeitpflegekräfte zur Verfügung. Die Kapazitäten reichen nach eigener Einschätzung des Dia-

---

<sup>70</sup> Auskunft der Leiterin des Evangelischen Seniorenzentrums, Frau Herper, am 29.09.2009.

koniewerkes momentan noch aus, die Nachfrage wird jedoch tendenziell steigen, das zeichnet sich heute bereits durch die zunehmend nachgefragten Betreuungsleistungen für Demenzkranke ab.<sup>71</sup>

Im Handlungsfeld seniorengerechte Wohn- und Betreuungsangebote - von hauswirtschaftlichen Dienstleistungen bis medizinischer Pflege - muss eine steigende Nachfrage angenommen werden, auf die durch die Unterstützung neuer Angebote durch die Stadt reagiert werden sollte.

Von den Angeboten speziell für Senioren schätzen die Bewohnerinnen und Bewohner die Angebote an seniorengerechten Wohnmöglichkeiten kritisch ein, nur 12,3 Prozent urteilt mit "Gut", knapp 28 Prozent mit "Ausreichend" und über ein Drittel mit "Unbefriedigend". Etwas besser werden die Betreuungsangebote (16 Prozent gut, 32 Prozent ausreichend und 19 Prozent unbefriedigend) und die Pflegeeinrichtungen (15 Prozent gut, jeweils 26 Prozent ausreichend und unbefriedigend) beurteilt. Insgesamt deutet diese Beurteilung auf Handlungsbedarf hin.

Die seniorenorientierten Angebote Altenpflegedienst, mobile Essensversorgung und Hauswirtschaftshilfen nutzt bisher nur ein kleiner Teil der Befragten. 18 Prozent der Befragten nimmt einen Altenpflegedienst in Anspruch und haben - so kann vermutet werden - damit mindestens die Pflegestufe 1. Das örtliche Angebot wird von 10,4 Prozent genutzt und 7,6 Prozent nehmen auswärtige Leistungen in Anspruch. Mobile Essensversorgung nutzen knapp ein Viertel der Befragten (23 Prozent), davon 18,2 Prozent Angebote aus Havelberg. Eine Hauswirtschaftshilfe leisten sich 12 Prozent der Befragten, 10,2 Prozent davon wiederum aus Havelberg direkt. Ganz überwiegend werden die seniorenbezogenen Dienstleistungen innerhalb der Stadt nachgefragt, zu 90 Prozent die mobile Essensversorgung, zu 93 Prozent die hauswirtschaftlichen Hilfen. Allerdings wird der Altenpflegedienst nur zu 58 Prozent innerhalb der Stadt realisiert, zu 36 Prozent im Umland.

---

<sup>71</sup> Auskunft der Pflegedienstleiterin, Frau Tempel, am 26.09.2009.

### **7.3 Schlussfolgerungen und Empfehlungen**

Abschließend soll noch einmal der Blick auf die sich im Prognosezeitraum abzeichnenden Handlungsbedarfe gelenkt werden.

Im Bereich der Kinderbetreuung ist es die Aufgabe der Zukunft, den erreichten Standard zu erhalten und qualitativ auszubauen. Dies ist in erster Linie eine Aufgabe der Träger.

Im Bereich der Schulen wird die nachfragegerechte Anpassung des Gymnasiums und der Berufsschulen in den nächsten Jahren Handlungsbedarf begründen. Angesichts der weiter sinkenden Zahlen von Jugendlichen kann die wohnortnahe Lösung nur durch eine Erhöhung des qualitativen Standards und der Modifizierung der Beschulung im ländlichen Raum sichergestellt werden. Handlungsleitendes Motiv bei der Gestaltung der berufsbildenden und weiterführenden Schulen sollte die Sicherstellung eines qualitativ hochwertigen Ausbildungsangebots sein, das der regionalen und allgemeinen Nachfrage nach qualifizierten Fachkräften entspricht.

Die vorhandenen Jugendeinrichtungen sollten auch zukünftig unterstützt werden.

Die ambulante medizinische Versorgung wird von der KV im Bereich Hausärzte bereits heute als kritisch eingeschätzt. Auch die Bewohner bewerten die Versorgungssituation als unzureichend. Die Kommune sollte daher Ansiedlungsstrategien und Bestandspflege zu ihrer Aufgabe machen und z. B. diesbezügliche Aktivitäten der KV unterstützen. Will man die Pflege alter Menschen in ihrer angestammten Umgebung durch Verwandte unterstützen, wird die Einrichtung von Kurzzeitpflegeplätzen wichtig werden. Hier sollten Vorbehalte alter Menschen durch niedrighschwellige Angebote abgebaut werden. Dies ist Aufgabe der Träger.

Ein wichtiges Handlungsfeld, das die Hansestadt bereits bearbeitet, wird auch zukünftig die Entwicklung generationenübergreifender, seniorengerechter und barrierefreier Wohn- und Stadtquartiere im Rahmen der Stadtentwicklung sein. Hier zeichnet sich eine steigende Nachfrage integrierter und modular ausbaubarer Wohn- und Pflegeangebote ab. Dies sollte gemeinsam u. a. mit den Wohnungsgesellschaften in die Wege geleitet werden.

## 8. Teil VI: Energetische Stadtentwicklung

Der Schrumpfungsprozess, dem die Hansestadt Havelberg unterliegt, wird auch auf die Energieversorgung der Stadt Auswirkungen haben. Es sollte im Rahmen der Untersuchung geprüft werden, welcher Art diese Auswirkungen sein werden und welche Maßnahmen seitens der Stadt und ihrer Stadtwerke getroffen werden können, um den Prozess positiv zu begleiten. Besondere Einflussgrößen sind dabei die Strom- und Wärmeversorgung durch die Stadtwerke einerseits und Maßnahmen an den Wohngebäuden andererseits.

Durch die "eigenen" Stadtwerke, die sowohl als Stromversorger (inkl. anteilige Erzeugung), Gasversorger (Verteiler) und Wärmeversorger (Erzeugung und Verteilung über eigenes Netz) im Stadtgebiet tätig sind, ist die Stadt in einer besonderen Situation: Sie kann über die Stadtwerke direkt und unmittelbar auf die für den Klimaschutz besonders relevanten Bereiche Einfluss nehmen. Dies kann durch folgende Maßnahmen geschehen:

1. Klimafreundlichere Gestaltung der Erzeugungsstruktur der bestehenden Fernwärmeversorgung (derzeit über Gas und Heizöl erzeugt) unter Einbeziehung von erneuerbaren Energien (Biogas oder Holzhackgut). Dies wird bereits von den Stadtwerken verfolgt und bis 2011 umgesetzt
2. Gezielte Planung des anstehenden Rückbaus von Mehrfamilienhäusern in der Havelberger Neustadt und in Kombination die energetische Optimierung der bleibenden Gebäude
3. Ausweitung des bestehenden Fernwärmenetzes auf angrenzende Areale und Quartiere seitens der Stadtwerke - insbesondere die Umstellung der BHKW auf Biogas macht eine Netzerweiterung in bisher nicht wirtschaftliche Bereiche sinnvoll.
4. Aufbau von Inselversorgungssystemen, bei denen Areale durch eine eigene Versorgungsinfrastruktur (bestehend aus Erzeugungsanlage und Nahwärmenetz) zentral mit Wärme beispielsweise aus Biomasse versorgt werden.

Besonders zu berücksichtigen ist dabei die Wirtschaftlichkeit möglicher Maßnahmen. Aus diesem Grunde wurden folgende Schwerpunkte in der Betrachtung gewählt:

Zum einen wurden in Abstimmung mit den Stadtwerken Havelberg drei Areale ausgewählt, die unter energetischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu betrachten und zu bewerten sind (Kapitel 8.2). Bei den Arealbetrachtungen wurde in Absprache mit der Geschäftsleitung der Stadtwerke der Fokus auf Inselversorgungsnetze gelegt. Die Altstadtin-

sel wurde bei den Betrachtungen ausgelassen, da der Investitionsaufwand beispielsweise für den Aufbau einer Nahwärmeinfrastruktur unter keinen realistischen Bedingungen zu wettbewerbsfähigen Wärmepreisen führen würde

- Zum anderen wurden verschiedene in Havelberg vertretene "typische" Gebäude energetisch bewertet, um so die Grundlage für ein Gebäudekataster zu legen. Anhand dieser Betrachtungen lassen sich mögliche Optimierungsmaßnahmen darstellen und praktikable Maßnahmen herausarbeiten (Gebäudehülle: Kapitel 8.3, Versorgungstechnik: Kapitel 8.4).

Im Kapitel 8.1 werden zunächst die energetische Ist-Situation und die damit verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen dargestellt und für die Jahre 2012 und 2020 mögliche Entwicklungen prognostiziert.

## **8.1 Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz der Hansestadt Havelberg**

**Für die Berechnung der Energie- und CO<sub>2</sub>-Emissionen der Hansestadt Havelberg im Jahr 2008 wurden Daten und Angaben der Stadtverwaltung, der Stadtwerke und des für Havelberg zuständigen Bezirksschornsteinfegers verwendet (**

**Tabelle 8.1).** Darüber hinaus noch fehlende Daten wurden abgeschätzt. Die Entwicklung des Stromverbrauchs wurde vereinfachend dem Rückgang der Bevölkerungszahl angepasst (Rückgang um 15 Prozent von 2008 auf 2020).<sup>72</sup> Die Zusammensetzung des nicht in Havelberg erzeugten Stroms - bezogen auf seine CO<sub>2</sub>-Emissionen - wurde - ebenfalls vereinfachend - als konstant angesehen.<sup>73</sup> Hintergrund ist der Umstand, dass mit der Untersuchung vor allem der Einfluss der Stadt Havelberg und ihrer Akteure betrachtet und diese Aussage nicht von "äußeren" Entwicklungen beeinträchtigt werden soll. Mit anderen Worten: Es sollen nur Veränderungen dargestellt werden, die die Stadt und ihre Akteure beeinflussen können.

---

<sup>72</sup> Hintergrund der Annahme: Es wird in diversen Untersuchungen zur zukünftigen Stromverbrauchsentwicklung davon ausgegangen, dass sich die Einsparung/Effizienzverbesserung neuer Strom verbrauchender Geräte durch die zu erwartende Vielzahl neuer Geräte/Produkte in etwa ausgleichen wird.

<sup>73</sup> Hintergrund der Vereinfachung: Erneuerbare Energien decken schon heute knapp zehn Prozent des Energieverbrauchs in Deutschland. Insgesamt, so die Ergebnisse der Prognosen des Bundesverbands Erneuerbare Energie BEE, werden die Erneuerbaren Energien 2020 rund 28 Prozent des deutschen Energieverbrauchs abdecken. Dies sind im Einzelnen Anteile von rund 47 Prozent im Stromsektor, 25 Prozent im Wärmesektor und 18 Prozent im Verkehrssektor (<http://www.unendlich-viel-energie.de>).

Tabelle 8.1

<b>EnergieBILANZ</b>		<b>2008</b>	<i>Prognose</i> <b>2012</b>	<i>Prognose A</i>	<i>Prognose B</i>
				<i>(Solar)</i> <b>2020</b>	<i>(Wärmeschutz)</i> <b>2020</b>
Strom (Input = Verbrauch)	MWh	17.935	17.005	14.425	14.425
Gas	MWh	58.096	35.631	31.394	30.126
Heizöl	MWh	11.291	11.065	9.750	9.356
Holz	MWh	5.036	5.036	8.875	8.516
Kohle	MWh	5.036	5.036	0	0
KWK-Stromerzeugung	MWh	6.400	0	0	0
Biogas-Stromerzeugung	MWh	9.520	19.808	19.808	19.808
Fotovoltaik-Stromerzeugung	MWh	12	27	41	41
Solarthermie	MWh	?	?	290	0
Wärmeschutzmaßnahmen	MWh			0	438
Σ Wärme-Brennst.	MWh	79.460	56.769	50.309	47.998
CO <sub>2</sub> -Emissionen	t	21.089	12.480	7.225	6.794
<b>Indikatoren</b>					
Entw. Bevölkerung	Ew	7.257	6881	6156	6156
		100%	95%	85%	85%
Entw. Haushalte	Stk.	3.750	3614	3341	3341
		100%	96%	89%	89%
Strom/Ew	MWh/Ew	2,47	2,47	2,34	2,34
Brennstoff/Ew	MWh/Ew	10,95	8,25	8,17	7,80
CO <sub>2</sub> -Emissionen/Ew (Ew = Einwohner)	t/Ew	2,91	1,81	1,17	1,10

Die Energieträgerstruktur der Wärmeherzeugung der Stadtwerke steht derzeit vor einem Umbruch: In 2010 soll eine Biogasanlage errichtet werden. Die Biogasanlage erzeugt aus dem Rohstoff Mais Strom und Biogas. Das Biogas wird über eine zu verlegende Biogasleitung als Brennstoff zum bestehenden BHKW (Blockheizkraftwerk<sup>74</sup>) geleitet. Im Jahr 2011 soll ein weiteres BHKW-Modul an die Anlage angeschlossen werden. Die Fernwärmeversorgung wird dann mit einer wesentlich geringeren CO<sub>2</sub>-Emission sichergestellt. Dieses Vorhaben hat Modellcharakter für Nah- und Fernwärmesysteme, weil dadurch die Wirtschaftlichkeit der Wärmebereitstellung durch die im Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) festgeschriebenen Stromvergütungssätze über 20 Jahre garantiert werden.

Das Fernwärmenetz soll in nächster Zukunft auf Teile des Areals "Am Camps" erweitert werden. Die Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz wurde daher für folgende Jahre erstellt:

<sup>74</sup> BHKW oder Blockheizkraftwerke sind motorbasierte Erzeugungsanlagen zur gekoppelten Erzeugung von Strom und Wärme (=KWK-Anlagen, Kraftwärmekopplung). Sie zeichnen sich durch eine hohe Effizienz aus, da sie anders als konventionelle Kraftwerke kleiner sind und somit in Arealen eingesetzt werden können, in denen die als Koppelprodukt entstehende (Ab)Wärme für die Wärmeversorgung genutzt werden kann.



- Basisjahr 2008 - Fernwärmeversorgung mit Heizwerk und BHKW auf reiner Gasbasis,
- Jahr 2012 - nach Umstellung der Fernwärmeversorgung auf Biogas,
- Jahr 2020 A - Prognose für Rückgang Bevölkerung auf 85 Prozent, Rückgang Stromheizungen, Anstieg Wärmepumpenanlagen, Installation Solarwärmeanlagen in 5 Prozent der Liegenschaften,
- Jahr 2020 B - Prognose für Rückgang Bevölkerung auf 85 Prozent, Rückgang Stromheizungen, Anstieg Wärmepumpenanlagen, Durchführung von Wärmeschutzmaßnahmen in 5 Prozent der Liegenschaften.

Im Diagramm der Abbildung 8.1 wird die Entwicklung der Bevölkerungszahlen und Haushalte wie auch die Veränderung der Art der Wärmeversorgung und der CO<sub>2</sub>-Emissionen dargestellt.

**Abbildung 8.1**

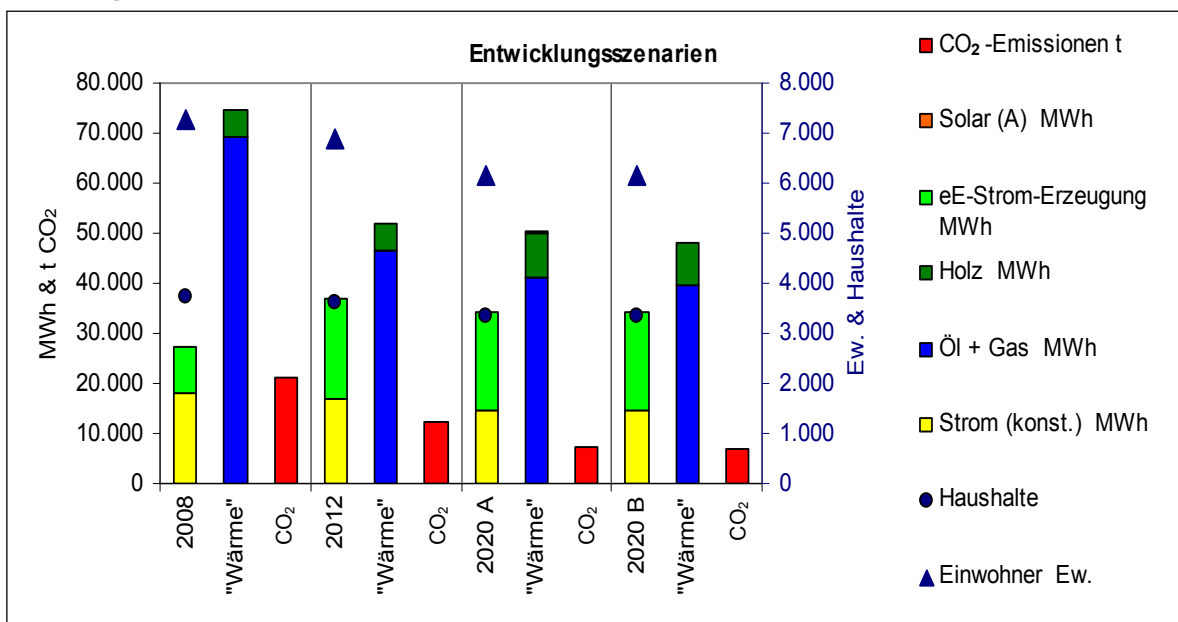
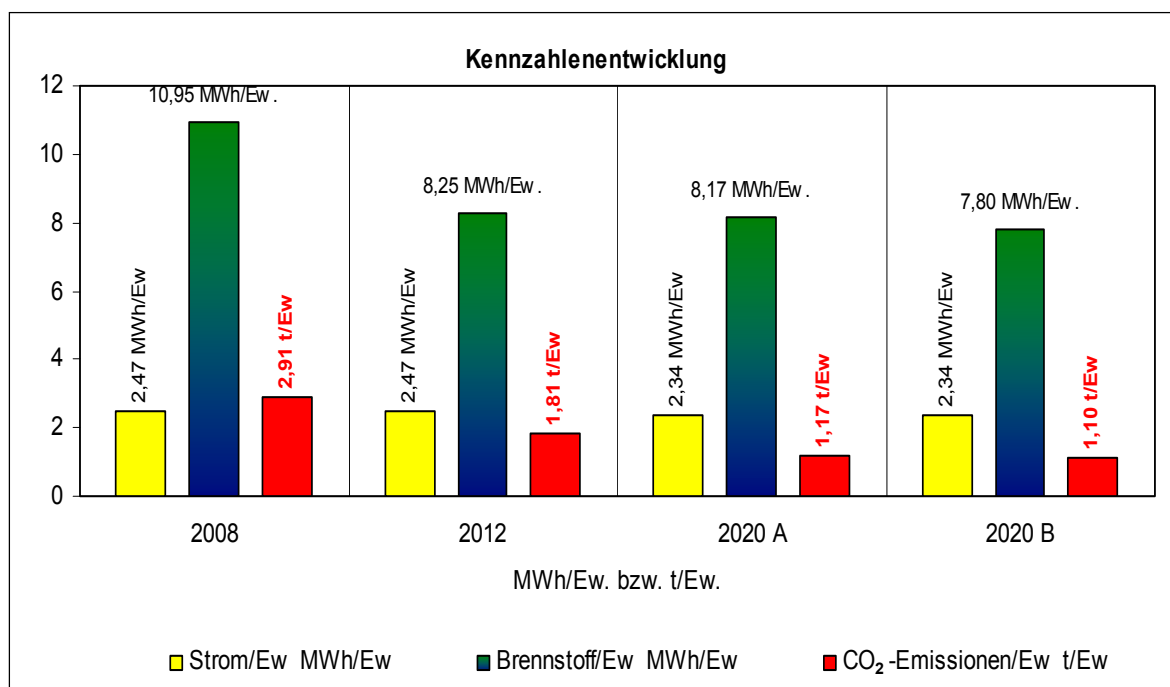


Abbildung 8.2 stellt die Entwicklung der spezifischen (Einwohner bezogenen) Kennzahlen für Stromverbrauch, fossilen Brennstoffverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen dar.

Abbildung 8.2



Es wird ersichtlich, dass der Betrieb der geplanten Biogasanlage in Verbindung mit den BHKW einen deutlichen Rückgang der CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Kopf bewirkt. Die Solarwärmenutzung oder die Durchführung von Wärmeschutzmaßnahmen in 5 Prozent der Liegenschaften führt nur zu geringen Veränderungen der Pro Kopf-CO<sub>2</sub>-Emissionen.

### Wärmemarkt

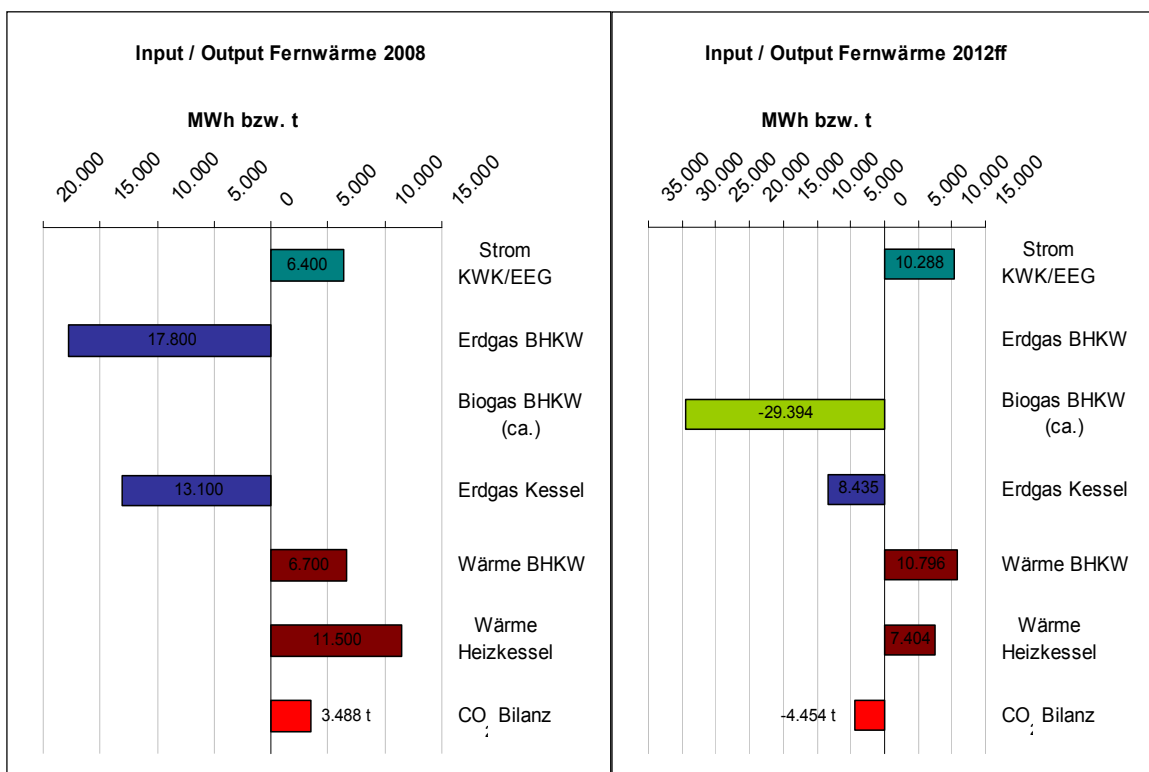
Die Wärmeversorgung der Hansestadt Havelberg erfolgte im Jahr 2008 zu nahezu 70 Prozent über Erdgas (45 Prozent+24 Prozent=69 Prozent). Etwa ein Viertel der eingesetzten Erdgasmenge wird im Heizkraftwerk verbraucht. Etwa 16 Prozent der Wärme wurden 2008 mit Öl erzeugt, der Erdgasanteil der "Nicht-Fernwärme" beträgt 45 Prozent (Anlage, Abbildung A.8.1, oben links).

Die Befuerung mit Festbrennstoffen ließ sich auf der Basis der vom Bezirksschornsteinfeger bereitgestellten Daten nur abschätzen, es wird von einer Aufteilung auf Holz und Steinkohle(briketts) von 50 zu 50 Prozent ausgegangen. Der Anteil wurde auf insgesamt

13 Prozent abgeschätzt. Wärmepumpen, Stromheizungen sowie solarthermische Wärmeerzeugung machten 2008 unter drei Prozent aus. Die größten Veränderungen im Wärmemarkt werden voraussichtlich 2010 und 2011 stattfinden: Mit der Umstellung der BHKW-Befuerung von Erdgas auf Biogas und den Zubau eines weiteren Biogas-BHKW-Aggregates in 2011 wird sich der Energieträgermix deutlich verändern (Anlage, Abbildung A.8.1, oben rechts).

Für das Teilsystem Fernwärmeerzeugung ergibt sich von 2008 auf 2012 folgende Veränderung:

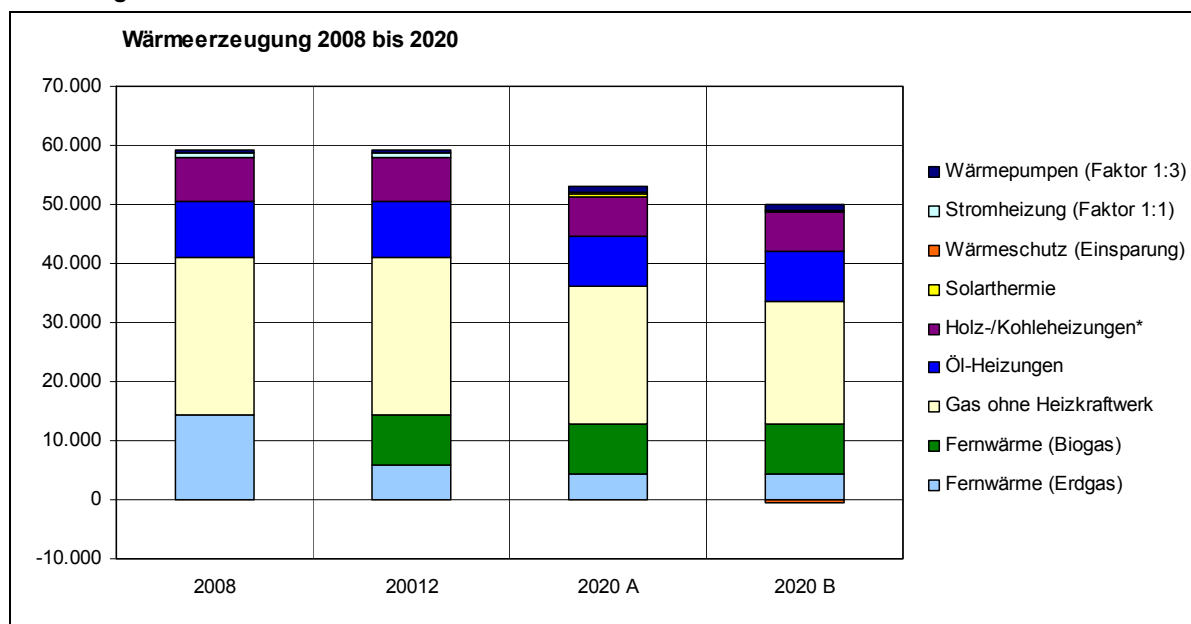
**Abbildung 8.3**



Durch die Umstellung und Erweiterung der BHKW-Systeme 2010 und 2011 wird die CO<sub>2</sub>-Bilanz der Stadtwerke im Bereich Fernwärme sehr positiv beeinflusst. Aufgrund des Stromgutschriftverfahrens werden die Strommengen, die in erneuerbaren (und fossilen KWK-) Energieanlagen erzeugt werden und die damit verbundenen geringen bzw. gleich Null zu setzenden Strommengen mit den im Kraftwerkspark dann nicht mehr zu erzeugenden Strommengen und den dadurch eingesparten Emissionen verrechnet (bilanziert). Auf diese Weise wird das Heizkraftwerk der Stadtwerke Havelberg bilanziell zu einer CO<sub>2</sub>-Senke, d. h. es werden "negative" Emissionen erzeugt (Emissionseinsparungen, vgl. Abbildung 8.3).

Die möglichen Entwicklungen im Wärmemarkt bis 2020 werden vom Rückgang der Bevölkerung und sich vermutlich (weiter) verschärfenden Anforderungen an neu zu errichtende oder zu sanierende Gebäude und deren technische Anlagen beeinflusst werden. Eine Übersicht der Verteilung der absoluten Energiemengen gibt Abbildung 8.4.

Abbildung 8.4



Für 2020 wurden zwei mögliche Tendenzen betrachtet: Zum einen die Reduktion des Wärmebedarfes aufgrund der wegen des Bevölkerungsschwundes nicht mehr notwendigen Beheizung von Gebäuden. Hinzukommen wird möglicherweise ein verstärkter Ausbau der solarthermischen Wärmeerzeugung und die Umstellung der noch mit Kohle versorgten Feuerungsanlagen auf Biomasse (Holz) (Variante 2020 A vgl. Anlage Abbildung A.8.1, unten links). Ein moderater Anstieg der Wärmepumpennutzung und ein damit verbundener Rückgang der reinen Stromheizung werden ebenfalls für wahrscheinlich gehalten. Denkbar ist zudem die Optimierung des Wärmeschutzes, die zu einer Reduktion des Gesamtwärmebedarfes führt (Variante 2020 B vgl. Anlage Abbildung A.8.1, unten rechts).

### Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanzen

Bei der Berechnung der Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanzen für das Stadtgebiet wurde der Stromverbrauchsentwicklung die sinkende Einwohnerzahl von 2008 bis 2020 um rund 15 Prozent zugrunde gelegt. Die Zusammensetzung des außerhalb Havelbergs erzeugten Stroms wurde bei der CO<sub>2</sub>-Bewertung konstant gehalten.

Es ergibt sich folgendes Ergebnis: Durch die Umstellung der Fernwärmeproduktion von Erdgas auf eine Kombination aus Biogas (für die BHKW) und Erdgas, wird die CO<sub>2</sub>-Bilanz der Stadt um jährlich rund 8.600 t entlastet, was etwa 41 Prozent der Havelberger CO<sub>2</sub>-Emissionen von 2008 entspricht. Mit dieser Entlastung wird auch eine höhere Wirtschaftlichkeit der Wärmeerzeugung einhergehen: Der regenerative "Brennstoff" Biomasse wird auf stadtwereeigenen bzw. langfristig gepachteten landwirtschaftlichen Flächen angebaut und wird daher möglicherweise deutlich geringere Preissteigerungen bzw. Erzeugungskosten verursachen als Erdgas. Dadurch würde es für die Kunden einen geringeren Wärmepreisanstieg geben als es bei einer reinen Erdgas-basierten Erzeugungsvariante der Fall wäre. Diese Umstellung wird vermutlich sämtliche weitere Maßnahmen im Energiebereich "überstrahlen".<sup>75</sup>

## **8.2 Szenarienentwicklung unterschiedlicher Wärmeversorgungs- und Erzeugungsvarianten**

Um die möglichen energetischen, klimarelevanten und wirtschaftlichen Auswirkungen von neu zu errichtenden Wärmeversorgungsinseln bewerten zu können, wurden drei Areale einer gesonderten Betrachtung unterzogen:

1. Nahwärmearealversorgung des Quartiers "Am Camps" (derzeit Öl)
2. Inselversorgung "Am Schmokenberg" (derzeit Öl)
3. Mini-Inselprojekt "Friedenshort" (derzeit Gas)

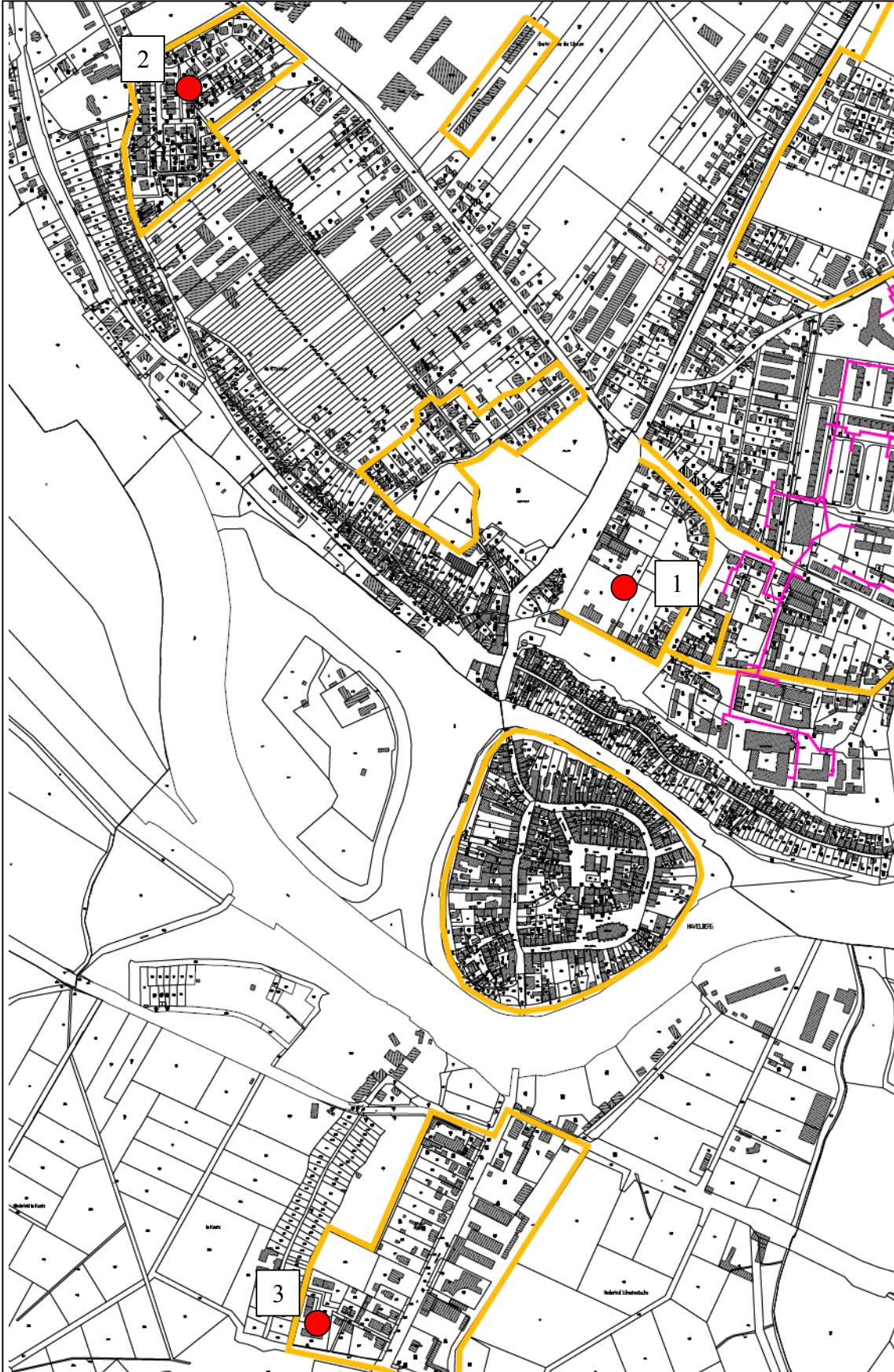
Dabei wurden jeweils unterschiedliche Nah- und Fernwärmeversorgungssysteme technisch grob ausgelegt und unterschiedliche Brennstoffsysteme betrachtet. Die Investitionskosten wurden in Absprache mit den Stadtwerken Havelberg<sup>76</sup> abgeschätzt.

---

<sup>75</sup> Im Anhang werden die Anteile der Energieträger an der Wärmeerzeugung in Havelberg gemäß Abbildung A.8.1 in vier Diagrammen für die betrachteten Jahre dargestellt: 2008 (Abbildung A.8.4), 2012 (Abbildung A.8.5), 2020 A (Abbildung A.8.6) und 2020 B (Abbildung A.8.7). Auf der linken Seite sind alle Energieträger aufgeführt, die im Stadtgebiet Wärme erzeugen und auf der rechten die dadurch entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen. Über der Stadtkarte stehen der Strom- und Wärmeverbrauch als erzielter Nutzen. Unterhalb der Karte sind die regenerativ erzeugten Energieträger aufgeführt, die zur Wärme- und Stromversorgung im Stadtgebiet beitragen.

<sup>76</sup> Die Bewertung insbesondere der Nahwärmeinvestitionskosten durch die Stadtwerke Havelberg ist leider noch nicht erfolgt.

Abbildung 8.5



Im ersten Schritt wurden auf Grundlage von Erfahrungswerten und über Gebäudekataster für die verschiedenen Gebäude die zu erwartenden Heizleistungen abgeschätzt. Die bei diesem Verfahren nicht zu vermeidenden Unsicherheiten wurden in den Kalkulationen durch Betrachtung unterschiedlicher Varianten berücksichtigt. Im zweiten Schritt wurde ein zu errichtendes Nahwärmenetz grob ausgelegt und die Kosten angesetzt. Aufgrund des Vorplanungscharakters wurden eventuelle Unsicherheiten bei der Dimensionierung, der Netzlänge, der Anschlussleistung und dem Wärmeabsatz mittels einer Sensitivitätsanalyse abgebildet und die sich daraus ergebenden Bedingungen und Schlussfolgerungen dargestellt.

Im dritten Schritt erfolgte die Gesamtsystembetrachtung: Dabei wurden die Ist-Situation und verschiedene Versorgungsvarianten (Holz-Pellets, Holzhackgut, Gas-Mini-BHKW+ Gas-Spitzenkessel) im Rahmen von dynamischen (über 15 Jahre währenden) Vollkostenbetrachtungen verglichen und die Auswirkungen unterschiedlicher Parameterentwicklungen (insbesondere Brennstoffpreise und deren jährliche Steigerungen sowie Investitionskosten ins Netz) dargestellt. In den betrachteten Versorgungsarealen wurden folgende zentrale, d. h. Nahwärmeleitung basierten Systeme betrachtet:

- Pelletkesselanlage (100 Prozent),
- Holzhackgutheizzentrale (100 Prozent),
- Gas-BHKW+Spitzenkessel-Heizzentrale (50 Prozent/50 Prozent).

Fördermittel wurden im Rahmen des aktuellen KfW-Programms Erneuerbare Energien (Holz) und Klimaschutzinitiative (Mini-BHKW) berücksichtigt. Neben den Investitionskosten spielen die Brennstoffpreise und ihre zukünftigen Entwicklungen eine herausragende Rolle, dazu wurden folgende Annahmen getroffen:

- Gas/Öl = 50 Euro/MWh (netto) - Steigerung 10 Prozent p. a.,<sup>77</sup>
- Pellets = 180 Euro/t (netto) - Steigerung 10 Prozent p. a.,
- Holzhackgut = 100 Euro/t - Steigerung 10 Prozent p. a.,
- Strom = 15 Ct./kWh - Steigerung 3 Prozent p. a.

---

<sup>77</sup> Die Preissteigerungen werden im Rahmen der Sensitivitätsanalysen variiert. Die angenommenen Preissteigerungen entsprechen in etwa denen bspw. von der Bundesregierung unterstützten Initiative "Unendlich viel Energie": [Hhttp://www.unendlich-viel-energie.de/H](http://www.unendlich-viel-energie.de/H)

Für die Kapitalkostenermittlung wurde von folgenden Daten ausgegangen:

- Zinssatz: 6 Prozent,
- Laufzeit: 10 Jahre.

### **Ergebnisse und Empfehlungen "Am Camps"<sup>78</sup>**

Eine Arealversorgung des Wohnquartiers "Am Camps" erscheint auf Basis von Biomasse (Holzhackgut) und eines kostengünstigen Wärmeversorgungsnetzes möglich, sofern folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Wärmeabsatz rund 679 MWh,
- Anschlussleistung rund 410 kW, 20 Anschlüsse,
- Netzlänge (inkl. HAL) rund 1.100 Tr.m (oder weniger),
- Netzwärmebelastung: 688 kWh/Tr.m,
- Netzkosten inkl. Hausübergabestationen von 410.000 Euro (entspricht rd. 495 Euro/Tr.m). Die Hausübergabestationen wurden pauschal mit 3.500 Euro/Stück angesetzt,
- Investitionen Heizzentrale inkl. Lager von rund 220.000 Euro,
- Holzhackgutpreis von unter 100 Euro/t entsprechen 29 Euro/MWh (Heizöl/Gaspreis: 50 Euro/MWh),
- Preissteigerungen für Gas bzw. Öl von über 10 Prozent p. a.,
- Einwerbung von Fördermitteln (KfW) für Netz und Biomasse.

Zur Verifizierung der Annahmen und ggf. zur Überzeugung der anzuschließenden Hauseigentümer empfiehlt sich die - ggf. kostenlose - Erstellung von Energieausweisen der zu betrachtenden Gebäude, um die Datenlage zu erhärten und ein erstes Stimmungsbild zu erhalten. In einem weiteren Schritt können auf dieser Datenbasis spezifische Heizkostenvergleiche für die jeweiligen Liegenschaften angestellt werden. Hierbei werden für jede Liegenschaft die Ist-Situation mit einer "einfachen" Heizungserneuerung und die anzustrebende Nahwärmeversorgung jeweils unter Vollkostengesichtspunkten dargestellt.

---

<sup>78</sup> vgl. Abbildung A.8.8 und Abbildung A.8.11 im Anhang



### **Ergebnisse und Empfehlungen "Am Schmokenberg"<sup>79</sup>**

Eine Arealversorgung des Wohnquartiers "Am Schmokenberg" erscheint auf Basis von Biomasse (Holzhackgut) und eines kostengünstigen Wärmeversorgungsnetzes möglich, sofern folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Wärmeabsatz rund 815 MWh,
- Anschlussleistung rund 420 kW, 40 Anschlüsse,
- Netzlänge (inkl. HAL) rund 1.430 Tr.m (oder weniger),
- Netzwärmebelastung: 636 kWh/Tr.m,
- Netzkosten inkl. Hausübergabestationen von 655.000 Euro (entspricht rd. 458 Euro/Tr.m). Die Hausübergabestationen wurden pauschal mit 3.500 Euro/Stück angesetzt,
- Investitionen Heizzentrale inkl. Lager von rund 220.000 Euro,
- Holzhackgutpreis von unter 100 Euro/t entsprechen 29 Euro/MWh (Heizöl/Gaspreis: 50 Euro/MWh),
- Preissteigerungen für Gas bzw. Öl von über 10 Prozent p. a.,
- Einwerbung von Fördermitteln (KfW) für Netz und Biomasse.

Zur Verifizierung der Annahmen und ggf. zur Überzeugung der anzuschließenden Hauseigentümer empfiehlt sich hier ebenfalls die - ggf. kostenlose - Erstellung von Energieausweisen der zu betrachtenden Gebäude, um die Datenlage zu erhärten und ein erstes Stimmungsbild zu erhalten. Im weiteren Schritt können auf dieser Datenbasis wiederum spezifische Heizkostenvergleiche für die jeweiligen Liegenschaften angestellt werden.

### **Ergebnisse und Empfehlungen "Friedenshort"<sup>80</sup>**

Eine Arealversorgung des Wohnquartiers "Friedenshort" erscheint auf Basis von Biomasse (Holzhackgut) und eines kostengünstigen Wärmeversorgungsnetzes möglich, sofern folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Wärmeabsatz rund 270 MWh,

---

<sup>79</sup> vgl. Abbildung A.8.9 und Abbildung A.8.12 im Anhang

<sup>80</sup> vgl. Abbildung A.8.10 und Abbildung A.8.13 im Anhang

- Anschlussleistung rund 180 kW, drei Anschlüsse,
- Netzlänge (inkl. HAL) rund 115 Tr.m (oder weniger),
- Netzwärmebelastung: 2.421 kWh/Tr.m,
- Netzkosten inkl. Hausübergabestationen von 42.250 Euro (entspricht rd. 367 Euro/Tr.m). Die Hausübergabestationen wurden pauschal mit 4.500 Euro/Stück angesetzt,
- Investitionen Heizzentrale inkl. Lager von rund 165.000 Euro,
- Holzhackgutpreis von unter 100 Euro/t entsprechen 29 Euro/MWh (Heizöl/Gaspreis: 50 Euro/MWh),
- Preissteigerungen für Gas bzw. Öl von über 10 Prozent p. a.,
- Einwerbung von Fördermitteln (KfW) für Netz und Biomasse.

Der Einsatz eines "Mini"-BHKW führt zu deutlich geringeren Investitionskosten (68.000 Euro), allerdings bleibt das System weiterhin den Erdgaspreissteigerungen unterworfen und wird erst zu einer wirtschaftlichen Alternative, wenn deutlich über 5.000 Volllaststunden erreicht werden können und ein Großteil des produzierten KWK-Stroms selbst genutzt werden kann.

### **8.3 Ermittlung von Optimierungspotentialen gemäß zu erstellender Gebäudetypologie**

Bei der energetischen Bewertung der Gebäude und ihrer Anlagentechnik wurden zum einen auf Verbrauchswerte und Informationen von Hauseigentümern bzw. Bewohnern und der Stadtwerke Havelberg zurückgegriffen, zum anderen wurden aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an bestehenden Gebäudetypologien anderer Orte Annahmen getroffen und durch Plausibilitätsprüfungen entsprechend angepasst.

Ein besonderes Problem aller möglichen Optimierungsmaßnahmen stellt dabei die praktische Übertragbarkeit von in der Theorie als sinnvoll erachteter Maßnahmen auf die tatsächlich in Havelberg vorliegenden Rahmenbedingungen dar. Großen Einfluss nimmt die demographische Entwicklung, verbunden mit der Fragestellung, wie viele Bewohner sich in Zukunft den Wohnraum teilen werden. Die Tendenz geht zu 1- bis 2-Personenhaushalten. Anzahl, Alter und berufliche sowie familiäre Situation der Bewohner und ihr Nutzungsverhalten haben entscheidenden Einfluss auf den Energieverbrauch des Gebäudes.

Welche Energieeinsparmaßnahmen im Gebäudebestand der Privathaushalte (Ein- und Zweifamilienhäuser) in den nächsten Jahren tatsächlich durchgeführt werden bzw. finanzierbar sind, ist kaum quantifizierbar. In den meisten Fällen werden die für eine energetische und klimafreundliche Optimierung und Sanierung erforderlichen Kapitalbedarfe den finanziellen Spielraum der Eigentümer sprengen oder sie werden diese Maßnahmen nicht durchführen, weil sie keine kurzfristige Amortisation daraus ableiten können. Letzteres trifft insbesondere auf vermietete Einheiten zu, weil hier die Vermieter die Investition tätigen und die Mietparteien in den Genuss der Energiekosteneinsparung kommen. Daher erscheint eine Umsetzung nur durch konzertierte Aktionen im Rahmen von größeren Maßnahmen z. B. im Aufbau einer Areal- oder Quartiersversorgung wahrscheinlich.

### **Handlungsempfehlungen**

Unabhängig davon, ob prognostizierte Einsparpotentiale und entsprechende Amortisationszeiten erreicht werden, ist es grundsätzlich ratsam, in energiesparende Maßnahmen zu investieren, da auf diese Weise ein Teil des Energieverbrauches entfällt, der unkalkulierbaren zukünftigen Preissteigerungsraten unterliegt. Welche Maßnahmen dabei welche Energieeinsparungen bringen, was sie kosten und wann sie sich amortisieren, kann nur in einer jeweils individuellen Gebäudeenergieberatung herausgefunden werden.

In jedem Fall ist eine regionale Aufklärungskampagne zum energiesparenden Heiz- und Lüftungsverhalten ein sinnvoller Ansatz, weil hierdurch ohne Investition Energieeinsparungen erzielt werden können. Insgesamt erscheint eine signifikante Umsetzung der technisch machbaren und auch langfristig wirtschaftlichen Energieeinsparmaßnahmen unter Berücksichtigung der Altersstruktur und Einkommensverhältnisse vieler Eigentümer und Mieter in Havelberg ohne Stimuli von Seiten städtischer Akteure als eher unwahrscheinlich.

Es wird davon ausgegangen, dass die als saniert und teilsaniert bewerteten Gebäude sehr wahrscheinlich in den kommenden Jahren nicht im Bereich der Gebäudehülle energetisch (weiter) optimiert werden. Daher besteht im Wärmebereich hauptsächlich die Möglichkeit, signifikante Einsparungen an Energie und CO<sub>2</sub> durch die Art der Erzeugungstechnik bzw. den eingesetzten Brennstoff zu erzielen.<sup>81</sup>

---

<sup>81</sup> Diese Aussage lässt außer Acht, dass durch den erwarteten Rückgang an der Bevölkerung bis 2020 (minus 15 Prozent) bereits eine signifikante Minderung des Energiebedarfs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen eintreten wird. Diese Minderung liegt - bei entsprechend gleich bleibenden wohntechnischen Rahmenbedingungen und einer stark vereinfachten Betrachtung (angesetzten Energiemix aus 50 Prozent Gas und 50 Prozent Öl) bei rund 2.000 t CO<sub>2</sub> pro Jahr.

Ein betrachtenswerter Ansatz könnte auch in der Kombination von energetischen und bautechnischen Optimierungsmaßnahmen beim Aufbau kleinerer Nahwärmeinseln liegen, die beispielsweise mit kostengünstiger Biomasse (Holzhackgut, naturbelassen) betrieben werden. Durch die Einbindung der Stadtwerke Havelberg in diese Maßnahmen als Wärmelieferant "außerhalb" des bestehenden Fernwärmenetzes besteht die Möglichkeit, das Investitionshemmnis der Einzeleigentümer zu überwinden und eine Optimierung der Energie- und CO<sub>2</sub>-Situation zu erzielen. In der Region Havelberg gibt es dazu bereits einige Überlegungen, zudem konnte während der Durchführung dieser Untersuchung auch Kontakt zu einem Holzbrennstofflieferanten aufgenommen werden, der Material zu interessanten Konditionen anbietet und darüber hinaus auch bereit wäre, über langfristige Kontrakte die Preisentwicklung nachhaltig zu gestalten.

Um dieses in seiner Wirkung abschätzen zu können, wurden drei Areale in Havelberg dahingehend untersucht, inwieweit durch eine Optimierung der Wärmeversorgungsstruktur (insbesondere durch den Einsatz von Nahwärme in Verbindung mit Biomasse-Heizzentralen) eine wirtschaftliche und energetisch-klimafreundliche Optimierung durchgeführt werden kann (siehe oben).

#### **8.4 Darstellung der Rahmenbedingungen für die Gebäude-Energieeffizienzverbesserung**

Der starke Energiepreisanstieg der fossilen Energieträger hat dazu geführt, dass die Beurteilung eines Energiesystems heute nicht mehr nach dem Kriterium Investitionshöhe sinnvoll ist, sondern dass die Vollkosten des Energiesystems betrachtet werden müssen. In den Vollkosten werden Verbrauchs-, Betriebs- und Kapitalkosten berücksichtigt. Das entscheidende Kriterium ist heute der Energieverbrauch bzw. die Energieeinsparung, die das betrachtete System generiert. Für jede zu betrachtende Variante werden alle Einnahmen und Ausgaben gegenübergestellt. Das Jahresergebnis weist den Jahresgewinn oder -verlust aus. Die heutigen Preise, Kosten und Einsparungen bilden die Basis der dynamischen Wirtschaftlichkeitsberechnung. Die zeitlichen Preisänderungen durch Energiepreiserhöhungen werden über 20 Jahre fortgeschrieben und es kann eine Erfolgsprognose der Wärmeversorgung erstellt werden. Auf der Einnahmenseite werden folgende Positionen berücksichtigt: Stromeinsparung durch Solarwärmeanlage und Stromvergütung des BHKW-Stroms. Auf der Ausgabenseite werden die Energieverbrauchskosten, die Betriebskosten (u. a. für Reparatur, Wartung und Instandhaltung) und die Kapitalkosten für Tilgung und Zins berücksichtigt.

In verschiedenen Szenarien werden die Auswirkungen bei veränderten Kosten- oder Berechnungsansätzen ermittelt, um die Chancen und Risiken einer Investition oder des Be-

triebs darzustellen. Darüber hinaus werden die entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen berechnet und als CO<sub>2</sub>-Einsparung gegenüber der Variante des Ist-Zustandes ausgewiesen. Die Daten und Annahmen für das erste Betriebsjahr der Varianten sind im Anhang in Abbildung A.8.14 beschrieben. Die Vollkosten wurden für das erste Betriebsjahr berechnet. Die hier gewählten Parameter wurden der nachfolgenden Grundvariante der dynamischen Wirtschaftlichkeitsrechnung mit verschiedenen Szenarien zugrunde gelegt.

### **Dynamische Wirtschaftlichkeitsbetrachtung**

Um die kompletten Kosten eines Energiesystems über den Betrachtungszeitraum von 20 Jahren ermitteln zu können, müssen die Preissteigerungen Jahr für Jahr berücksichtigt werden. Die Preissteigerungen für Heizöl und Gas lagen in den vergangenen Jahren in einem Bereich zwischen 5 und 15 Prozent p. a. Dieser Trend wurde durch die Weltwirtschaftskrise der vergangenen Monate unterbrochen. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass bei Anzug der Weltkonjunktur die Preise für sich verknappende Rohstoffe, wie Öl, wieder stark steigen werden. Die von der Bundesregierung unterstützte Initiative "Unendlich viel Energie"<sup>82</sup> geht für Heizöl und Gas im langjährigen Mittel von 10 Prozent Preissteigerung p. a. aus. Für Pellets und Wärmepumpenstrom werden 5 Prozent p. a. angegeben. Ein Pelletpreis von 45 Euro/MWh entspricht einem Tonnenpreis von 225,00 Euro/t.

Es werden nun unterschiedliche Wärmeversorgungs- und Wärmeschutzvarianten am Beispiel eines exemplarischen Altbau-Einfamilienhauses (Satteldach) mit 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Ölverbrauch von 2.000 Liter p. a. technisch, ökologisch und wirtschaftlich untersucht:

- Istzustand Öl-Heizkesselanlage,
- Gas-Brennwertheizkesselanlage,
- Pellet-Heizkesselanlage,
- Gas-Brennwertheizkesselanlage mit Solarwärmeanlage,
- Gas-Heizkesselanlage mit BHKW,
- Wärmepumpe (Jahresarbeitszahl 3,5),
- Wärmeschutzmaßnahmen (Außenwände, Dachfläche, Kellerdecke, Fenster).

Beispielhaft wird im Referenzszenario für die betrachteten Systeme mit folgenden Werten gerechnet:<sup>83</sup> Preissteigerung: Öl/Gas 10 Prozent/a, Pellets 5 Prozent/a, Strom 5 Prozent/a,

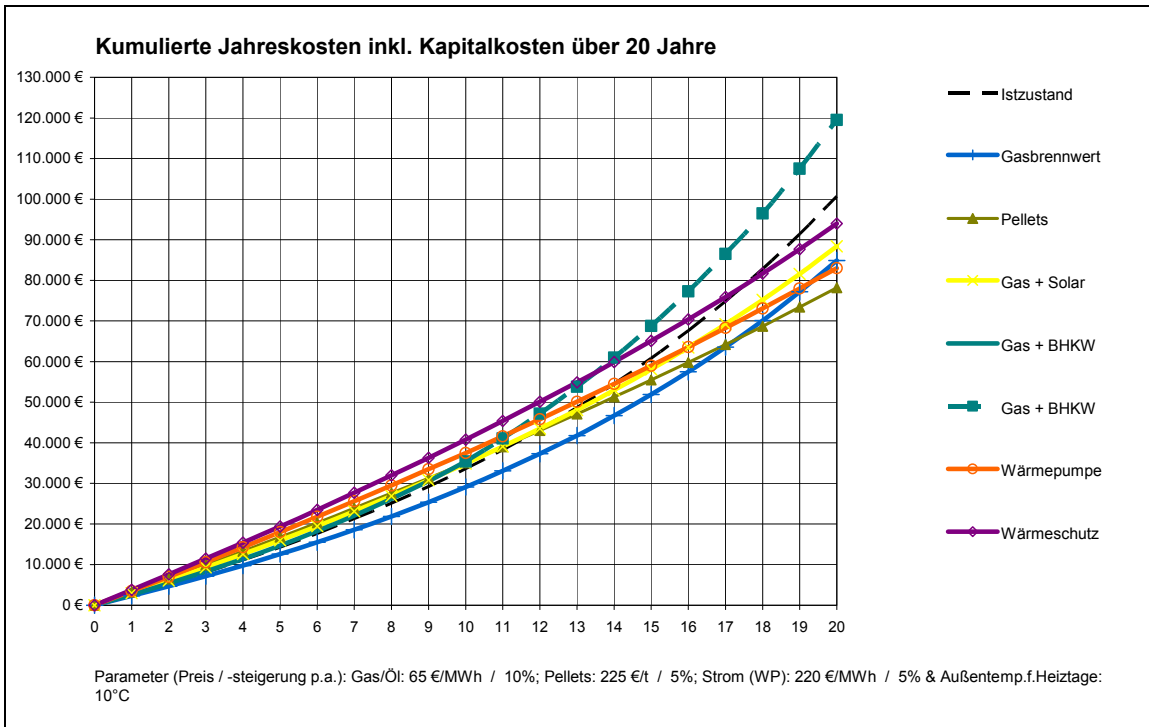
---

<sup>82</sup> vgl. [Hhttp://www.unendlich-viel-energie.de/de/waerme/heizkostenvergleich-im-altbau.html](http://www.unendlich-viel-energie.de/de/waerme/heizkostenvergleich-im-altbau.html)

<sup>83</sup> Die Kostendaten gelten inkl. Mehrwertsteuer.

Inflationsrate 2 Prozent/a. Energiepreis: Öl/Gas 6,5 Ct/kWh, Pellets 4,5 Ct/kWh, Haushaltsstrom 22 Ct/kWh, Strom Wärmepumpentarif 16,0 Ct/kWh, Finanzierung: Laufzeit 20 Jahre, Zinssatz 6,5 Prozent/a.

Abbildung 8.6



Erkennbar wird, dass z. B. die BHKW-Lösung über den betrachteten Zeitraum die teuerste Versorgungsvariante ist. Hintergrund ist der Umstand, dass die Anlagen im Einfamilienhausbereich nicht auf die erforderlichen Laufzeiten im Jahr kommen (größer 5.000 Vbh) und zudem der erzeugte Strom zum größten Teil "unwirtschaftlich" ins Netz abgegeben werden muss, statt ihn in großem Umfang (größer 50 Prozent) zur Eigenstrombedarfsdeckung zu nutzen. Zudem werden die Kostenvorteile (KWK-Bonus und Mineralölsteuererstattung) "nur" für zehn Jahre garantiert.

Kumuliert über 20 Jahre ergeben sich folgende Summen

(

Abbildung 8.7):

Abbildung 8.7

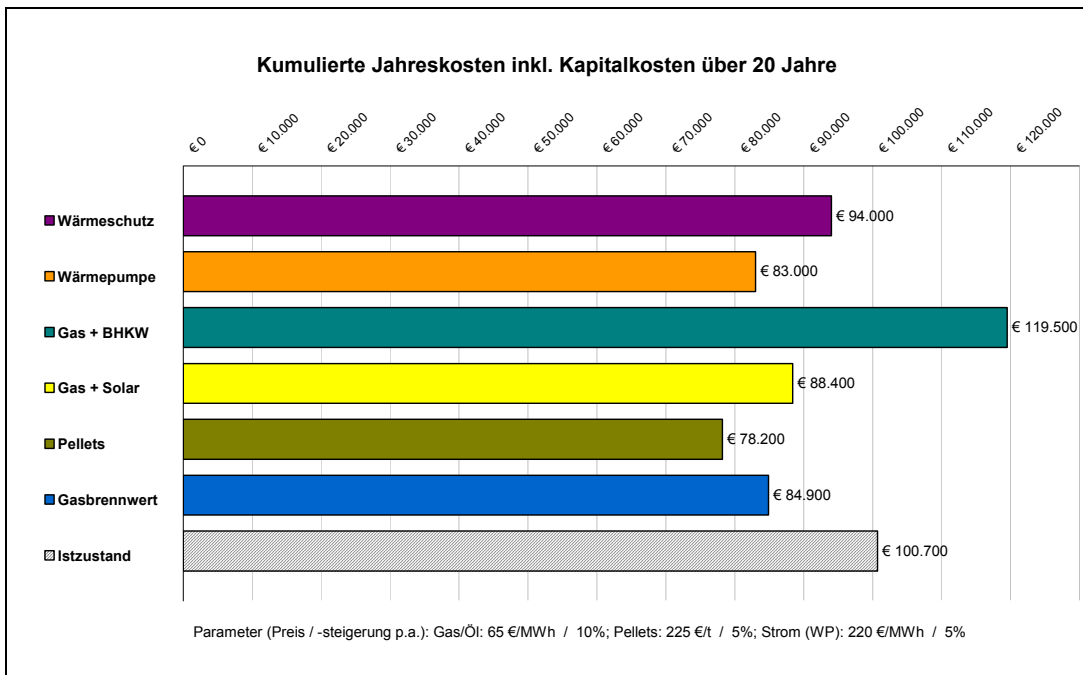
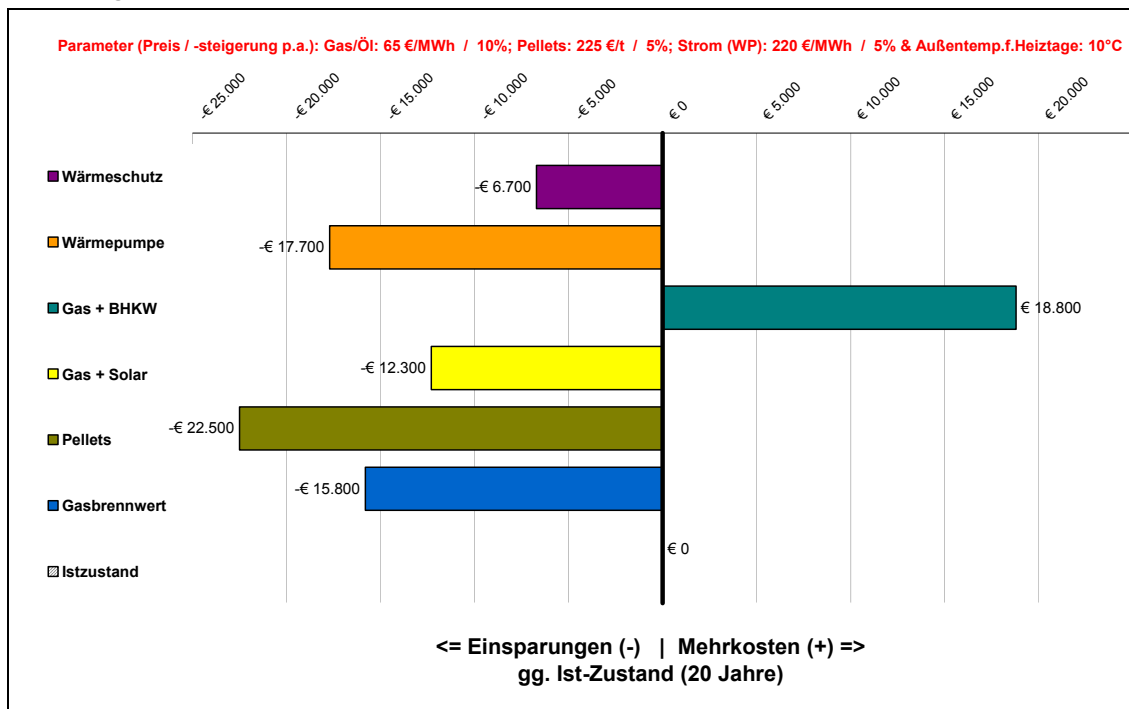


Abbildung 8.8 stellt die Mehrkosten (+) bzw. die Einsparungen (-) gegenüber der Ist-Variante dar. Diese Darstellung dient dem einfachen Vergleich und zeigt an, unter wel-

chen Bedingungen (Parametereinstellungen) ein Alternativsystem wirtschaftlicher ist als die Ist-Situation.<sup>84</sup>

Abbildung 8.8



## Schlussfolgerungen

- Eine nur leichte Preissteigerung bei Öl (5 Prozent p. a.) lässt nahezu alle Verbesserungsmaßnahmen und Alternativsysteme unwirtschaftlicher (= teurer) werden.
- Sobald die Erdgas- bzw. Ölpreise mit über 10 Prozent p. a. steigen, kommen die Gebäudedämmmaßnahmen in den Bereich der Wirtschaftlichkeit. Vorteile der Wärme-

<sup>84</sup> Für unterschiedliche Parametereinstellungen werden im Anhang die kumulierten Einsparungen bzw. Mehrkosten gegenüber der Ist-Variante dargestellt.



dämmmaßnahmen sind zudem ihre deutlich längere Lebensdauer gegenüber technischen Geräten.

- Entscheidend beim Einsatz von Mini-BHKW sind hohe Laufzeiten und ein großer Anteil am Eigenstromverbrauch des BHKW. Idealerweise sollten diese Systeme in Mehrfamilienhäusern oder besser Hotels und Seniorenwohnheimen eingesetzt werden, da hier nicht nur der Wärmebedarf ausreichend hoch ist, sondern auch ein hoher Eigenstrombedarf durch das BHKW abgedeckt werden kann.
- Für den Einsatz von Wärmepumpen ist die Jahresarbeitszahl (entspricht dem Wirkungsgrad des Systems) von Bedeutung. Sinkt diese unter 3,0 ab, so entstehen Mehrkosten. Die Jahresarbeitszahl hängt dabei entscheidend von den im Heizungssystem benötigten Vorlauftemperaturen ab. Müssen Fußbodenheizungen mit niedrigen Vorlauftemperaturen (kleiner 40°C) versorgt werden, wird die Wärmepumpe wirtschaftlich(er). Mit anderen Worten: Je höher die im Heizungssystem benötigte Vorlauftemperatur ist und je mehr Brauchwarmwasser benötigt wird, desto "teurer" wird die Wärmepumpe. Aufgrund der hohen Investitionskosten der Sole-Wärmepumpen sollte außerdem der Bedarf an Niedertemperaturwärme möglichst groß sein.
- Ein Gasbrennwert-Heizkessel verursacht im Verhältnis zu den regenerativen Systemen geringe Investitionskosten, daher sind diese Systeme bei entsprechend niedrigen Brennstoffpreiserhöhungen wirtschaftlich.
- Die höheren Investitionskosten der Pelletheizungsanlagen rühren u. a. vom benötigten Lagerraum und dem benötigten Pufferspeicher her. Für die Lagerung der Holzpellets muss ein entsprechend großer Raum zur Verfügung stehen. Zudem braucht der Pufferspeicher Platz.

### **Ergebnis der ökologischen Bewertung**

Der angenommene Ist-Zustand (Öl-Heizkessel) verursacht CO<sub>2</sub>-Emission von etwa 5.320 kg CO<sub>2</sub>/a. Die Sanierungsvarianten führen zu folgenden CO<sub>2</sub>-Einsparungen:

- Gasbrennwert-Heizkesselanlage: 2.110 kg CO<sub>2</sub>/a
- Pellet-Heizkesselanlage: 4.640 kg CO<sub>2</sub>/a
- Gasbrennwert mit Solarwärmanlage: 3.120 kg CO<sub>2</sub>/a
- Gasbrennwert mit BHKW: 3.750 kg CO<sub>2</sub>/a

- Sole-Wärmepumpe Tiefensonde: 3.110 kg CO<sub>2</sub>/a
- Wärmeschutzmaßnahmen: 4.290 kg CO<sub>2</sub>/a

Somit sparen die Varianten Wärmeschutz und Pellet-Heizkessel am meisten CO<sub>2</sub> ein. Daher sind aus ökologischer Sicht die Wärmeschutzmaßnahme und die Pelletsvariante als nachhaltigste und günstigste Lösung zu bewerten.

Wie schon im vorangegangenen Kapitel beschrieben wurde, besteht ein Investitionshemmnis bei großen zu tätigen Investitionen, wenn sie im privaten Bereich in dieser Größenordnung getroffen werden müssen. Aufgrund der gestiegenen und weiter steigenden fossilen Energiepreise muss ein Energiesystem allerdings mit allen Kosten, die im Betriebszeitraum anfallen, betrachtet werden. Die Investition selbst macht heute bei der Zusammenstellung aller Systemkosten in z. B. 20 Jahren nur einen kleinen Teil aus. Um eine nachhaltige Entscheidung treffen zu können, sollte die Bereitschaft geweckt werden, heute zu investieren, um über die Jahre Kosten einzusparen.

### **8.5 Konsequenzen für die Betriebs- und Unterhaltskosten der Wärmeversorgung der Stadtwerke Havelberg**

Die Stadtwerke Havelberg sind für die Versorgung der Stadt Havelberg für die Bereiche Strom (Leitungsnetzeigentümer, Erzeuger und Versorger), Gas (Leitungsnetzeigentümer und Versorger) und Fernwärme (Leitungsnetzeigentümer, Erzeuger und Versorger) zuständig. In allen Bereichen haben sie damit maßgeblichen Einfluss auf die zukünftige Energieentwicklung in der Hansestadt Havelberg. Durch die Umstellung und den Ausbau der BHKW-Systeme auf Biogas reduzieren die Stadtwerke ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich. Zudem sichern sie sich die Versorgung durch den Betrieb der Biogasanlage und den unmittelbaren Zugriff auf die für den Betrieb der Anlage notwendigen Einsatzstoffe (Mais) und stabilisieren damit die Energieeinkaufspreise für die Fernwärme. In der Folge können sich dadurch auch Preisvorteile für die angeschlossenen Kunden ergeben. Zukünftig wird dadurch auch der weitere Ausbau des Fernwärmenetzes lohnender. Weitere Handlungsoptionen sind folgende:

- Durch eine Ausweitung der Wärmedienstleistungen in den Bereich Contracting könnte insbesondere durch die Nutzung von Holz (Hackgut und Pellets) als Brennstoff ein weiteres Kundenpotenzial erschlossen werden.
- Die Betrachtung aller Versorgungsmaßnahmen sollte die Verbrauchsstrukturoptimierung berücksichtigen, d. h. es sollte bewertet werden, ob eine größere Versorgungsleistung

tung für weitere neu zu versorgende Objekte notwendig ist oder ob diese durch "passive" Maßnahmen in die bestehende Erzeugungsstruktur eingepasst werden können (Least Cost Planing): Die Stadtwerke würden dabei beispielsweise in Wärmeschutzmaßnahmen beim Kunden investieren anstelle die Erzeugungsleistung zu erhöhen. Hier könnte ein Zusammenwirken zwischen Stadt und Stadtwerken sinnvoll sein.

- Im Bereich Strom und Stromnetz wird die angestrebte Übernahme weiterer Versorgungsnetzteile in der Region Havelberg die Position der Stadtwerke im regionalen Strommarkt weiter optimieren.

## **8.6 Vorschläge und Handlungsempfehlungen**

Die Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz für die Jahre 2008, 2012 und 2020 verdeutlicht, dass die Veränderung in der Fernwärmeversorgung - zukünftig Nutzung von Biogas anstatt von Erdgas - eine große Auswirkung auf die CO<sub>2</sub>-Emission in Havelberg hat. Demgegenüber hat der Einsatz von Solarwärmeenergie oder die Durchführung von Wärmeschutzmaßnahmen in fünf Prozent der Gebäude nur einen geringen Einfluss.

Im Energiemarkt hat es einen großen Marktwandel gegeben. Durch den extremen Energiepreisanstieg, der auch weiterführend in der Zukunft zu befürchten ist, spielt die Investition als Kostenfaktor eine geringere Rolle als früher. Entscheidend sind schon heute die Energieverbrauchskosten. Ein Energieversorgungssystem muss bei den heutigen Rahmenbedingungen unbedingt über die gesamte Betriebszeit betrachtet werden - mit allen anfallenden Kosten der Energieverbrauchs-, Betriebs- und Finanzierungskosten.<sup>85</sup>

### **Was können die verschiedenen Akteure tun?**

#### **a) Handwerk, Verbraucherschutz**

- Informationsveranstaltungen zur Vermittlung der Entwicklungstendenz im Energiemarkt
- Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Energieeffizienz

---

<sup>85</sup> In welchem Umfang die wachsenden Energiekosten finanzielle Belastungen mit sich bringen, wurde am Beispiel eines Einfamilienhauses (siehe Kapitel 4) gezeigt: Ein Altbau mit 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mittlerem bis hohem Verbrauch von 160 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), mit einer Ölheizkesselanlage und mit weiter steigenden Energiepreisen in Höhe von jährlich 12% verursacht im Verlauf von 20 Jahren Systemkosten von 120.000 Euro.

**b) Handwerkskammer**

- Fortbildung und Aktivierung des Handwerks zu energieeffizientem Bauen und Regenerativer Energietechnik

**c) Stadt und Banken**

- Informationsvermittlung zu Fördermitteln
- Öffentlichkeitsarbeit in diesem Bereich
- Energieberatung als städtischer Informationsdienst
- Ausschreibung von Wettbewerben, Unterstützung von Pilotprojekten

**d) Stadtwerke**

- Sondierung der Möglichkeiten für Contracting
- Mögliche Arealversorgung mit regenerativer Energie in Stadtbereichen mit hohem Sanierungsbedarf

Bei allen vorgeschlagenen Maßnahmen bildet die Aktivierung der Akteure zum "Verstehenwollen" der energetischen und damit verbundenen wirtschaftlichen Zusammenhänge und die Fähigkeit zur Abschätzung von Maßnahmen auf die eigene Entwicklung eine entscheidende Rolle.

In besonderer Weise sollte dabei der Zusammenhang von Energieverbrauch, damit verbundene CO<sub>2</sub>-Emissionen und - vielfach am wichtigsten - daraus resultierende Energiekosten(steigerungen) in der Öffentlichkeitsarbeit betont werden.

## 9. **Ausblick, Schlussfolgerungen und Empfehlungen**

Die entscheidende Größe für alle mittel- und langfristigen Planungen ist die Entwicklung der Bevölkerung. Innerhalb der nächsten 15 Jahre (von 2010 an gerechnet) wird die Zahl der Havelberger mit höchster Wahrscheinlichkeit um mehr als 20 Prozent zurückgehen. Die **demografischen Faktoren**, die diesen Prozess in Gang setzen, stehen heute schon unverrückbar fest. Für die Annahme, dass die Abwanderung gestoppt oder unerwartete Zuwanderungsströme nach Havelberg einsetzen werden, gibt es keinerlei Anhaltspunkte. Die Stadt und alle ihre Akteure müssen sich auf diese Perspektive einstellen.

Vergleicht man die vergangenen zehn Jahre mit den Prognosen für die kommenden 15 Jahre, so fallen zunächst erhebliche Unterschiede in der demografischen Entwicklung auf: War in den zurückliegenden Jahren vor allem eine Abnahme bei der Zahl von Kindern und Jugendlichen zu konstatieren, während die Zahl der 45- bis 65-Jährigen noch gestiegen ist, so wird es in der Zukunft zu einer spürbaren **Abnahme des Anteils der erwerbsfähigen Bevölkerung** kommen, während die Zahl der jungen Menschen nur noch geringfügig abnimmt.

Während sich die Bevölkerungsabnahme in den letzten Jahren verlangsamt hat, wird sie sich in den nächsten Jahren beschleunigen. Die **Zahl der Hochbetagten wird sich annähernd verdoppeln**. Damit wird der Bedarf an Pflegeeinrichtungen und Angeboten ambulanter und Teilzeitpflege zunehmen. Insgesamt ist mit einem Rückgang der Haushaltszahl um 17 Prozent (rund 650 Haushalte) zu rechnen, im zurückliegenden Jahrzehnt waren es knapp 5 Prozent (rund 230 Haushalte). Vor allem die Zahl der 3- und 4-Personen-Haushalte wird um ein Drittel zurückgehen.

Die stärkste Veränderung wird sich bereits in den kommenden Jahren ereignen. Bis zum Jahr 2016 wird die **Zahl der 19- bis unter 25-Jährigen um 70 Prozent abnehmen**. Gleichzeitig zum dramatischen Rückgang der Berufseinsteiger wächst die Zahl der aus dem Erwerbsleben ausscheidenden Havelberger an. Zwar wird dies einen positiven Effekt auf den Arbeitsmarkt haben, für die lokale Wirtschaft stellt sich aber die zentrale Aufgabe, mehr junge Menschen in der Region zu halten oder Berufseinsteiger anzuwerben. Da sich diese demografischen Entwicklungen parallel im nahen Berlin ebenfalls vollziehen, wird die Konkurrenz um die "fähigsten Köpfe" zunehmen. Die Havelberger Gewerbetreibenden müssen sich bereits jetzt darauf einstellen.

Da die Zahl der Kinder in den kommenden Jahren nicht wesentlich abnehmen wird, ist eine weitere Anpassung der **Betreuungsinfrastruktur** für Klein- und Vorschulkinder nicht erforderlich. Hier geht es vornehmlich um qualitative Verbesserungen. Die Fortführung **des Diesterweg-Gymnasiums** Tangermünde-Havelberg bleibt eine große Herausforderung.

rung, da die Zahl der 16- bis unter 19-Jährigen in den kommenden Jahren weiter abnehmen wird. Allerdings kann es u. a. durch eine deutliche Profilierung hinsichtlich seiner Angebote in Havelberg die Schülerzahl möglicher Weise erhöhen.

Die Eigeninitiative der Havelberger Bürgerinnen und Bürger in Hinblick auf die weitere Entwicklung der Stadt muss gesteigert werden. Zwar gibt es zahlreiche Aktivitäten in Bezug auf den Bildungs-, Sport-, Kultur-, Sozial- und Pflegebereich, doch sollte darüber hinaus gehendes **zivilgesellschaftliches Engagement** angestoßen werden. Besonders angesprochen sind hier die lokale Wirtschaft und die Gewerbetreibenden. Der Grad der Selbstorganisation und der Eigeninitiative, der sich nicht zuletzt in der Inaktivität des Gewerbevereins Havelberg ausdrückt, ist für eine Stadt, die in der Tradition der Deutschen Hanse steht, unangemessen gering. Gerade in Hinblick auf die Außendarstellung der Stadt im Zuge der BUGA sollte hier ein neuer Anlauf erfolgen.

Die BUGA sollte gezielt genutzt werden, um die **bürgerschaftliche Initiative** zu **stimulieren**. Es sollten ein Maßnahmenkatalog und ein Fahrplan erarbeitet werden, der alle Marketingaktivitäten enthält, die man bis zur BUGA vorbereiten will. Dazu gehören Werbemaßnahmen der Einzelhändler (Verkaufsschauen, Feste, Messen usw.) und Tage der offenen Tür bei Handwerkern und Gewerbebetrieben. Als thematische Achsen bieten sich Hanse (Handel und Verkehr), Dom (Glaube und Herrschaft) und Wasser (Lebenselixier und Transportweg) an. Über die Qualitätssteigerung bei Bestehendem hinaus (Pferdemarkt) könnten neue Events erprobt (Bootsmesse) und kulturelle Potenziale der Stadt gezielt weiterentwickelt werden (Chor, Musikgruppen). Durch die auf die BUGA gerichteten konkreten Maßnahmen könnte es gelingen, den Gewerbeverein Havelberg zu reaktivieren und die Einzelhändler zu koordiniertem Handeln zu motivieren.

Nicht zuletzt in Hinblick auf die BUGA muss die **Präsentation der Stadt** und der städtischen Akteure **im Internet** dringend verbessert werden. Es sollten Links zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen angeboten werden, die ständig zu aktualisieren sind. Stellenangebote, Wohnungs- und Immobilienangebote sowie Dienstleistungen sollten über gemeinsame Plattformen verfügbar sein. Derzeit ist die Wohnungsbaugesellschaft nicht optimal mit der städtischen Homepage verlinkt und der Link "Immobilienangebote" der städtischen Homepage Havelbergs funktioniert nicht. Auf der Homepage des Diesterweg-Gymnasiums finden sich veraltete Texte, der Gewerbeverein hat seine letzten Eintragungen im Jahr 2003 ins Netz gestellt. Hier sind also neben der Stadt auch die lokalen Akteure aus der Wirtschaft und dem Bildungs- und Sozialbereich aufgefordert, aktiv zu werden.

Die **Altstadtinsel** und das **Domviertel** bilden für die Hansestadt Havelberg den zentralen Bezugspunkt der Stadtentwicklung. Hier wird die Geschichte der Stadt sichtbar und erfahrbar, aus dem baulichen Ensemble schöpft die Stadt ihre Identität und Einmaligkeit.

Die Bürger Havelbergs, die politisch Verantwortlichen, Verwaltung, Wirtschaft und Kultur sind aufgefordert, dieses kulturelle Erbe zu schützen, zu nutzen, weiterzuentwickeln und für künftige Generationen zu erhalten. Das Bekenntnis hierzu muss auch weiterhin als leitender Gesichtspunkt mit allen Entscheidungen zur Stadtentwicklung in Übereinstimmung stehen.

Hinsichtlich des Stadtumbaus bleiben die Altstadtinsel und die Oberstadt im Fokus, wobei sich die Handlungserfordernisse deutlich unterscheiden. **Im Altbaubestand** geht es in erster Linie um Sanierung. Allerdings wird man bei der Aufwertung des Bestandes um eine **Prioritätensetzung** nicht umhin kommen. Eine pauschale Sanierung aller heute leer stehenden Altbauten ist weder finanzierbar noch vom Wohnungsangebot her wünschenswert. Es sollten also nur erhaltenswerte und unter baulichem und wirtschaftlichem Aspekt erhaltbare stadtbildrelevante Gebäude mit Hilfe öffentlicher Förderung saniert werden. Der Rückbau von nicht mehr sanierungsfähigen Häusern und rückwärtigen Gebäudeteilen kann unter den gegebenen Bedingungen kein Tabu sein.

Ganz wesentlich für die weitere Entwicklung der Altstadtinsel ist der **Erhalt der Gebäudezeilen in der Langen Straße, der Fischerstraße und der Steinstraße**, durch welche das bauliche Ensemble der Altstadt gefasst wird. Der zunehmende Leerstand in der Langen Straße droht die positiven Wirkungen des im Kern der Altstadt Erreichten in Frage zu stellen. Da der ganz überwiegende Teil der leer stehenden Wohnungen sich im privaten Eigentum befindet, müssen **private Hauseigentümer** stärker in den Stadtumbau einbezogen werden. Die Stadt kann hier Handlungsimpulse geben und Beratung anbieten, die Entscheidungen darüber, was mit den Gebäuden geschehen soll, kann den Eigentümern jedoch niemand abnehmen. Für den Abriss von rückwärtigen Gebäudeteilen, Remisen, Schuppen usw. in der Altstadt sollte die Stadt Zuschüsse gewähren, ebenso für die Wiedernutzbarmachung von Abrissflächen durch Begrünung und Möblierung.

Zentraler Baustein für die Lebensfähigkeit der Altstadtinsel ist die **Bebauung der Uferstraße mit einem Einzelhandelsmagneten**. Ideal wäre eine zusätzliche baulich-räumliche Verbindung mit der Langen Straße, um die Einkaufsanlässe in beiden Bereichen zusammen zu bringen. Geprüft werden sollte im Zusammenhang mit der baulichen Gestaltung und Finanzierung, ob in den Gebäudekomplex auch neue Flächen für die Jugendarbeit integriert werden können.

Die **Qualität des Einzelhandelsangebotes** sollte durch mehrere Maßnahmen gesteigert werden. Erstens wären eine Koordinierung der Ladenöffnungszeiten und gemeinsame Marketingaktivitäten der Betreiber wünschenswert. Zweitens sollten die Warenpräsentation und das äußere Erscheinungsbild verbessert werden. Drittens könnte die Profilierung der Sortimente optimiert werden und der lokale Einzelhandel sollte sich bemühen, Kunden

stärker unter Hinweis auf Beratung und Service zu gewinnen und zu binden. Weitere Serviceangebote sollten entwickelt und getestet werden. Hierzu gehören Hol- und Bringservice und die Nutzung des Internets. Die Einzelhändler auf der Stadtinsel sollten sich gemeinsam mit den Gastronomen um eine Verstärkung kultureller Angebote über das ganze Jahr bemühen. Die Intensivierung ihrer gemeinsamen Marketing-Aktivitäten ist unverzichtbar.

Darüber hinaus sollte im historischen Stadtbereich (SG 2) die Schaffung eines Gesundheitszentrums angestrebt werden. Zusammen mit der Kassenärztlichen Vereinigung sollten ausgehend von der Altersstruktur der Ärzte Zeitpunkt und fachliche Schwerpunkte für eine gezielte Anwerbung von jungen Medizinerinnen bestimmt werden. Die Stadt sollte prüfen, mit welchen Fördermitteln unter Umständen geeignete Praxisräume hergerichtet werden können oder ob die Schaffung eines medizinischen Versorgungszentrums (MVZ) eine Option darstellen könnte. Flankierend könnte die Stadt und die Wohnungsbaugesellschaft die Ansiedlungswilligkeit junger Ärzte durch die Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum fördern.

Der **Rückbau** muss umgehend so konkret wie möglich geplant und schrittweise umgesetzt werden. Er sollte sich auf weitgehend unsanierte Bausubstanz am Rande der Oberstadt konzentrieren. Langfristig sollte ggf. flächenhafter Rückbau im Bereich zwischen Mühlenweg und Löhestraße sowie zwischen Neustädter Straße und Birkenweg angestrebt werden. Zur Rückbaustrategie sollte sich die Stadt deutlich bekennen und darüber einen möglichst breiten Konsens, nicht nur mit der Wohnungsbaugesellschaft und der Wohnungsgenossenschaft, herstellen. Die Stadt sollte die Einbeziehung privater Eigentümer in den Rückbau weiter aktiv betreiben. Das gilt in erster Linie für die privaten Eigentümer von größeren Mietwohnungsbeständen in der Oberstadt.

Das **Stadtumbaumanagement** sollte in diesem Zusammenhang gezielt verstärkt werden. Dazu gehört neben einer detaillierten Bestandsaufnahme der Bausubstanz in der Altstadtinsel die Kontaktaufnahme und Abstimmung mit den Eigentümern, eine professionelle Vermarktung der Immobilien und Brachflächen, die Organisation von Zwischennutzungen und die Koordination von Rückbaustrategien, Umzugsmanagement und Interessenausgleich. Auch die Prüfung der oben skizzierten Schlüsselmaßnahmen und die aktive Verfolgung von Umsetzungsmöglichkeiten wären hier anzusiedeln.



# Anhang

## Anhang

### Methodische Erläuterungen

#### Haushaltsprognose

Die künftige Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte wurde auf Grundlage der oben dargestellten Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt für Havelberg in Verbindung mit Kennziffern zur künftigen Haushaltsverkleinerung und Verteilung der Haushalte nach deren Personenzahl ermittelt. Die Kennziffern zur Haushaltsverkleinerung und Haushaltsstruktur wurden auf Grundlage von Informationen zum Kreis Stendal gewonnen und anschließend auf die Ebene der Stadt Havelberg unter Berücksichtigung der jeweiligen Altersstruktur der Bevölkerung heruntergebrochen. Zusätzlich wurden Informationen zum Wohnungsbestand und zum Leerstand in Havelberg herangezogen, um die Zahl der Haushalte und deren Größenstruktur im Ausgangsjahr 2008 der Prognose innerhalb des zur Verfügung stehenden Datengerüsts zu "justieren". Mit Hilfe dieses Ansatzes wurde die Zahl und Struktur der privaten Haushalte sowohl bis zum Jahr 2025 prognostiziert als auch bis zum Jahr 2001 zurückgerechnet (siehe Ergebnisse 2001 bis 2008 oben).

Die Informationen zur künftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Kreis Stendal wurden freundlicherweise für das Stadtentwicklungskonzept 2009 vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) zur Verfügung gestellt. Sie beruhen auf den Ergebnissen der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, die vom BBSR im Rahmen der im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) erstellten Raumordnungsprognose 2025 erarbeitet wurden.<sup>86</sup> Die Berechnungen des BBR enthalten nicht nur Ergebnisse zur Entwicklung und Struktur der Haushalte in der Zukunft, sondern auch für die letzten Jahre, sodass auch hierzu nutzbare Informationen vorlagen.

---

<sup>86</sup> Zu ersten Ergebnissen vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR; Herausgeber): Raumordnungsprognose 2025, bearbeitet von Hansjörg Bucher und Claus Schlömer, BBR-Berichte KOMPAKT 2/2008.

Tabelle A.4.1

Einfluss von Komponenten auf die Bevölkerungsentwicklung in Havelberg 2001 bis 2008							
	Veränderung der Bevölkerung durch ...						
	Zuzüge	Fortzüge	Wanderungs-saldo	Lebend Geborene	Gestorbene	Geburten-überschuss bzw. -defizit	gesamt
<b>Veränderung im Zeitraum</b>							
2001-2004	1.415	1.782	-367	215	331	-116	-483
2005-2008	1.281	1.598	-317	208	297	-89	-406
2001-2008	2.696	3.380	-684	423	628	-205	-889
<b>Veränderung im Zeitraum in % der Bevölkerung</b>							
2001-2004	17,4%	22,0%	-4,5%	2,7%	4,1%	-1,4%	-6,0%
2005-2008	16,8%	21,0%	-4,2%	2,7%	3,9%	-1,2%	-5,3%
2001-2008	33,2%	41,7%	-8,4%	5,2%	7,7%	-2,5%	-11,0%

Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 2009 K49 Prog

Abbildung A.4.1

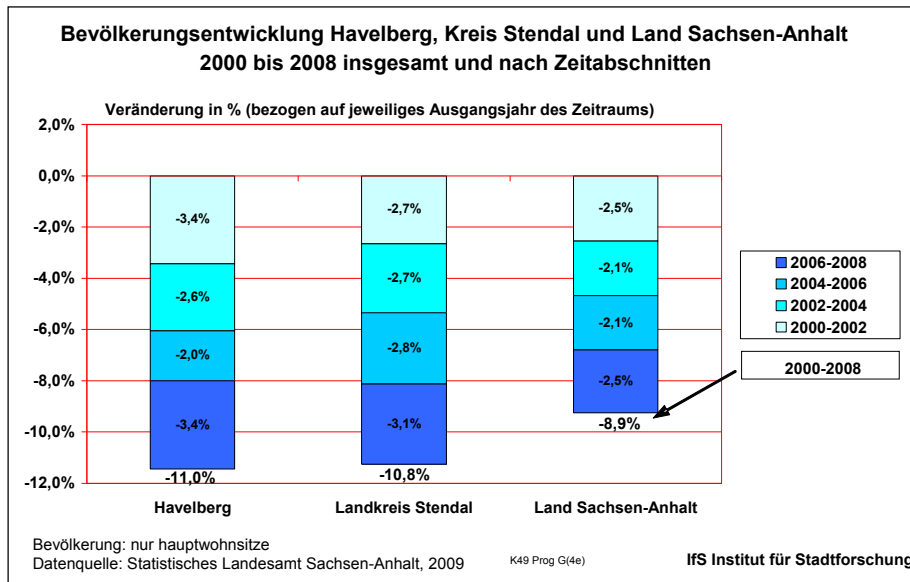


Tabelle A.4.2

Entwicklung der Wohnbevölkerung in Havelberg nach Haupt- und Nebenwohnsitz 2000 bis 2008			
Jahr	Wohnbevölkerung gesamt	davon mit ...	
		Hauptwohnsitz	Nebenwohnsitz
2000	8.399	8.084	315
2001	8.299	7.944	355
2002	8.084	7.806	278
2003	8.195	7.782	413
2004	8.094	7.647	447
2005	8.028	7.527	501
2006	8.025	7.477	548
2007	7.931	7.359	572
2008	7.806	7.240	566
2001-2007	-368	-585	217
2000-2008	-593	-844	251
2001-2007	-4,4%	-7,4%	61,1%
2000-2008	-7,1%	-10,4%	79,7%

Datenquelle: Stadt Havelberg, 2009 K49 Prog

Tabelle A.4.3

Einfluss von Komponenten auf die Bevölkerungsentwicklung in Havelberg 2001 bis 2008							
	Veränderung der Bevölkerung durch ...						
	Zuzüge	Fortzüge	Wanderungs- saldo	Lebend Geborene	Gestorbene	Geburten- überschuss bzw. -defizit	gesamt
2001	369	492	-123	53	72	-19	-142
2002	323	431	-108	55	83	-28	-136
2003	389	398	-9	43	83	-40	-49
2004	334	461	-127	64	93	-29	-156
2005	370	429	-59	43	83	-40	-99
2006	320	346	-26	46	70	-24	-50
2007	321	420	-99	59	78	-19	-118
2008	270	403	-133	60	66	-6	-139
Veränderung im Zeitraum							
2001-2004	1.415	1.782	-367	215	331	-116	-483
2005-2008	1.281	1.598	-317	208	297	-89	-406
2001-2008	2.696	3.380	-684	423	628	-205	-889
Veränderung im Zeitraum in % der Bevölkerung							
2001-2004	17,4%	22,0%	-4,5%	2,7%	4,1%	-1,4%	-6,0%
2005-2008	16,8%	21,0%	-4,2%	2,7%	3,9%	-1,2%	-5,3%
2001-2008	33,2%	41,7%	-8,4%	5,2%	7,7%	-2,5%	-11,0%

Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 2009 K49 Prog

**Tabelle A.4.4**

<b>Wanderungsbilanz in Havelberg 2001 bis 2008 (Hauptwohnsitze)</b>			
<b>Veränderung der Bevölkerung im Zeitraum 2001-2008 durch ...</b>			
	Zuzüge	Fortzüge	Wanderungs- saldo
Nahwanderungen insgesamt	1.204	1.274	-70
davon: Stadt Stendal	165	184	-19
übriger LK Stendal	582	689	-107
LK Prignitz, Ostprignitz-Ruppin, Havelland	457	401	56
Fernwanderungen insgesamt	1.575	1.892	-317
davon: übriges Bundesland Sachsen- Anhalt	394	416	-22
weitere neue Bundesländer	456	434	22
Bundesland Berlin	198	212	-14
Alte Bundesländer	527	830	-303
Sonstige (keine Angaben)	117	87	30
Summe	2.896	3.253	-357
<b>Veränderung im Zeitraum 2001-2008 in % der Bevölkerung seit 2000 ...</b>			
Summe	37,0%	41,6%	-4,6%
Datenquelle: Stadt Havelberg, 2009			K49 EWO-Bewegung

Tabelle A.4.5

Entwicklung der Bevölkerungszahl von Havelberg bis 2025 nach Altersgruppen						
Jahr	Altersgruppen von ... bis unter ... Jahren					
	0 - 20	20 - 40	40 - 60	60 - 80	80 u. m.	gesamt*
2008	1.101	1.612	2.549	1.673	321	7.257
2009	1.040	1.599	2.527	1.662	328	7.156
2010	1.003	1.540	2.480	1.698	337	7.060
2011	992	1.476	2.436	1.722	344	6.969
2012	978	1.427	2.365	1.769	341	6.881
2013	984	1.376	2.296	1.787	351	6.795
2014	990	1.331	2.193	1.825	368	6.708
2015	998	1.292	2.128	1.823	381	6.622
2016	1.004	1.239	2.056	1.840	395	6.535
2017	1.001	1.191	1.992	1.850	412	6.445
2018	988	1.134	1.940	1.838	451	6.352
2019	982	1.068	1.896	1.827	481	6.255
2020	972	1.022	1.819	1.837	506	6.156
2021	955	967	1.757	1.840	534	6.054
2022	937	906	1.676	1.894	537	5.949
2023	924	845	1.608	1.924	540	5.842
2024	899	798	1.549	1.963	525	5.733
2025	886	752	1.470	2.013	501	5.622
	<b>Veränderung Anzahl</b>					
2008-2025	-215	-860	-1.079	340	180	-1.635
2008-2015	-103	-320	-421	150	60	-635
2015-2020	-26	-270	-309	14	125	-466
2020-2025	-86	-270	-349	176	-5	-534
	<b>Veränderung in %</b>					
2008-2025	-19,5%	-53,3%	-42,3%	20,3%	56,1%	-22,5%
2008-2015	-9,4%	-19,9%	-16,5%	9,0%	18,7%	-8,8%
2015-2020	-2,6%	-20,9%	-14,5%	0,8%	32,8%	-7,0%
2020-2025	-8,8%	-26,4%	-19,2%	9,6%	-1,0%	-8,7%
	<b>Anteil an der Bevölkerung in %</b>					
2008	15,2%	22,2%	35,1%	23,1%	4,4%	100,0%
2015	15,1%	19,5%	32,1%	27,5%	5,8%	100,0%
2020	15,8%	16,6%	29,5%	29,8%	8,2%	100,0%
2025	15,8%	13,4%	26,1%	35,8%	8,9%	100,0%

Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 2009

\* teilweise Rundungsabweichung zwischen Summe Altersgruppen und gesamt

K49 Prog

**Tabelle A.4.6**

<b>Entwicklung der Zahl der Haushalte in Havelberg 2001 bis 2008 nach Haushaltsgröße (Personenzahl)</b>					
Jahr	Haushalte mit ...				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 u. m. Personen	gesamt
2001	1.402	1.292	646	597	3.937
2002	1.414	1.269	647	568	3.898
2003	1.427	1.274	652	549	3.902
2004	1.422	1.264	647	519	3.852
2005	1.429	1.271	632	498	3.830
2006	1.451	1.285	615	475	3.826
2007	1.453	1.285	594	455	3.787
2008	1.454	1.290	576	430	3.750
<b>Veränderung Anzahl</b>					
2001-2008	52	-2	-70	-167	-187
2001-2004	20	-28	1	-78	-85
2004-2008	32	26	-71	-89	-102
<b>Veränderung in %</b>					
2001-2008	3,7%	-0,2%	-10,8%	-28,0%	-4,7%
2001-2004	1,4%	-2,2%	0,2%	-13,1%	-2,2%
2004-2008	2,3%	2,1%	-11,0%	-17,1%	-2,6%
Datenquelle: StaLa, BBR, Berechnungen IfS, 2009					

Tabelle A.4.7

<b>Entwicklung der Zahl der Haushalte in Havelberg 2008 bis 2025 nach Haushaltsgröße (Personenzahl)</b>					
Jahr	Haushalte mit ...				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 u. m. Personen	gesamt
2008	1.454	1.290	576	430	3.750
2009	1.446	1.296	561	410	3.713
2010	1.435	1.302	543	398	3.678
2011	1.426	1.305	529	385	3.645
2012	1.419	1.305	517	373	3.614
2013	1.408	1.306	503	366	3.583
2014	1.404	1.308	492	348	3.552
2015	1.393	1.309	478	341	3.521
2016	1.384	1.306	465	334	3.489
2017	1.375	1.305	453	322	3.455
2018	1.366	1.300	439	314	3.419
2019	1.354	1.294	426	307	3.381
2020	1.343	1.285	412	301	3.341
2021	1.327	1.275	404	293	3.299
2022	1.312	1.266	391	286	3.255
2023	1.298	1.252	382	278	3.210
2024	1.279	1.239	374	271	3.163
2025	1.258	1.225	361	270	3.114
	<b>Veränderung Anzahl</b>				
2008-2025	-196	-65	-215	-160	-636
2008-2015	-61	19	-98	-89	-229
2015-2020	-50	-24	-66	-40	-180
2020-2025	-85	-60	-51	-31	-227
	<b>Veränderung in %</b>				
2008-2025	-13,5%	-5,0%	-37,3%	-37,2%	-17,0%
2008-2015	-4,2%	1,5%	-17,0%	-20,7%	-6,1%
2015-2020	-3,6%	-1,8%	-13,8%	-11,7%	-5,1%
2020-2025	-6,3%	-4,7%	-12,4%	-10,3%	-6,8%
	<b>Anteil an allen Haushalten in %</b>				
2008	38,8%	34,4%	15,4%	11,5%	100,0%
2015	39,6%	37,2%	13,6%	9,7%	100,0%
2020	40,2%	38,5%	12,3%	9,0%	100,0%
2025	40,4%	39,3%	11,6%	8,7%	100,0%
Datenquelle: StaLa, BBR, Berechnungen IfS, 2009					



**Tabelle A.4.8**

<b>Struktur der Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze)* von Havelberg 2008</b>									
Stadtgebiete (SG) und Ortsteile (OT)	Summe* (Anzahl)	davon Bevölkerung im Alter von ... Jahren						davon männlich	davon nicht deutsch
		0-6	6-18	18-25	25-45	45-65	65 u.m.		
SG 1 - Südvorstadt	203	3,0%	6,4%	7,9%	32,0%	33,5%	17,2%	55,7%	0,5%
SG 2 - Stadtinsel Denkmalbereich	1.040	5,3%	8,1%	9,5%	29,7%	28,8%	18,7%	51,4%	2,0%
SG 3 - Sport, Freizeit, Schulen	46	2,2%	6,5%	15,2%	26,1%	30,4%	19,6%	50,0%	0,0%
SG 4 - mehrgeschossiger Wohnungsbau	2.322	4,4%	9,4%	11,0%	26,7%	28,0%	20,5%	49,3%	0,6%
SG 5 - konventioneller Wohnungsbau	913	1,4%	4,8%	6,9%	19,3%	28,5%	39,1%	46,4%	0,1%
SG 6 - Gewerbegebiet	82	3,7%	8,5%	11,0%	25,6%	34,1%	17,1%	51,2%	2,4%
SG 7 - Ein- und Zweifamilienhäuser	1.123	2,5%	6,9%	10,2%	26,8%	35,0%	18,5%	52,8%	0,5%
OT 81 - Toppel, Müggenbusch, Wöplitz	362	4,7%	8,3%	11,0%	33,7%	28,5%	13,8%	52,5%	0,8%
OT 82 - Jederitz	162	5,6%	7,4%	9,9%	24,1%	29,0%	24,1%	54,3%	0,0%
OT 83 - Nitzow	561	3,2%	8,2%	9,8%	29,6%	29,9%	19,3%	52,2%	0,7%
OT 84 - Vehlgest-Kümmernitz	326	5,8%	9,5%	9,5%	24,2%	32,8%	18,1%	53,1%	0,0%
OT 85 - Garz	178	3,9%	7,9%	8,4%	21,3%	33,7%	24,7%	46,1%	0,0%
OT 86 - Kuhlhausen	220	4,1%	10,9%	8,6%	28,6%	25,5%	22,3%	49,5%	0,9%
OT 87 - Warnau	268	5,6%	7,1%	7,5%	26,5%	34,3%	19,0%	53,0%	0,7%
Stadtumbaugebiet (Summe SG2 und SG4)	3.362	4,7%	9,0%	10,6%	27,6%	28,2%	19,9%	50,0%	1,0%
Stadtgebiete (Summe SG)	5.729	3,6%	7,8%	9,9%	26,2%	29,9%	22,6%	50,2%	0,8%
Ortsteile (Summe OT)	2.077	4,5%	8,5%	9,4%	27,8%	30,5%	19,3%	51,9%	0,5%
Stadt Havelberg (Summe SG und OT)	7.806	3,9%	8,0%	9,7%	26,7%	30,0%	21,7%	50,6%	0,7%

\* Die Angaben zur Bevölkerung beziehen sich auf die Wohnbevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze).

Datenquelle: Stadt Havelberg, 2009 K49 EWO

**Tabelle A.4.9**

<b>Entwicklung der Wohnbevölkerung in Havelberg nach Haupt- und Nebenwohnsitz 2001 bis 2008 (Gebietsstand 2001)*</b>									
	Wohnbevölkerung		davon mit ...				Veränderung 2001-2008		
	gesamt		Hauptwohnsitz		Nebenwohnsitz		Wohnbevölk.	Hauptwohnsitz	Nebenwohnsitz
Stadtgebiete (SG)	2001	2008	2001	2008	2001	2008			
SG 1 - Südvorstadt	204	203	96,6%	94,1%	3,4%	5,9%	-0,5%	-3,0%	71,4%
SG 2 - Stadtinsel Denkmalbereich	1.075	1.040	95,3%	93,5%	4,7%	6,5%	-3,3%	-5,2%	36,0%
SG 3 - Sport, Freizeit, Schulen	37	46	83,8%	80,4%	16,2%	19,6%	24,3%	19,4%	50,0%
SG 4 - mehrgeschossiger Wohnungsbau	2.681	2.322	97,2%	94,2%	2,8%	5,8%	-13,4%	-16,1%	82,4%
SG 5 - konventioneller Wohnungsbau	977	913	95,8%	93,0%	4,2%	7,0%	-6,6%	-9,3%	56,1%
SG 6 - Gewerbegebiet	70	82	94,3%	91,5%	5,7%	8,5%	17,1%	13,6%	75,0%
SG 7 - Ein- und Zweifamilienhäuser	1.181	1.123	95,9%	90,6%	4,1%	9,4%	-4,9%	-10,2%	116,3%
OT 81 - Toppel, Müggenbusch, Wöplitz	322	362	96,9%	92,8%	3,1%	7,2%	12,4%	7,7%	160,0%
Stadtumbaugebiet (Summe SG2 und SG4)	3.756	3.362	96,7%	94,0%	3,3%	6,0%	-10,5%	-13,0%	63,7%
Stadtgebiete (Summe SG)	6.225	5.729	96,3%	93,0%	3,7%	7,0%	-8,0%	-11,1%	73,6%
Ortsteile (Summe OT)*	322	362	96,9%	92,8%	3,1%	7,2%	12,4%	7,7%	160,0%
Stadt Havelberg (Summe SG und OT)*	6.547	6.091	96,3%	93,0%	3,7%	7,0%	-7,0%	-10,2%	77,2%

\* ohne die 2002 und 2005 eingemeindeten OT Jederitz, Nitzow, Vehlgest-Kümmernitz, Garz, Kuhlhausen, Warnau

Datenquelle: Stadt Havelberg, 2009 K49 EWO

**Tabelle A.4.10**

Einfluss von Komponenten auf die Bevölkerungsentwicklung in Havelberg 2001 bis 2008 (Hauptwohnsitze), absolut							
Stadtgebiete (SG) und Ortsteile (OT)	Veränderung der Bevölkerung im Zeitraum 2001 bis 2008 durch ...						gesamt
	Zu- züge	Fort- züge	Wanderungs- saldo	Lebend Geborene	Gestor- bene	Geburten- überschuss bzw. -defizit	
SG 1 - Südvorstadt	43	46	-3	10	14	-4	-7
SG 2 - Stadtinsel Denkmalbereich	449	507	-58	70	66	4	-54
SG 3 - Sport, Freizeit, Schulen	33	31	2	1	2	-1	1
SG 4 - mehrgeschossiger Wohnungsbau	1.237	1.467	-230	159	275	-116	-346
SG 5 - konventioneller Wohnungsbau	170	220	-50	20	86	-66	-116
SG 6 - Gewerbegebiet	13	28	-15	6	5	1	-14
SG 7 - Ein- und Zweifamilienhäuser	345	390	-45	41	59	-18	-63
OT 81 - Toppel, Müggenbusch, Wöplitz	81	75	6	16	23	-7	-1
OT 82 - Jederitz	37	66	-29	9	11	-2	-31
OT 83 - Nitzow	133	155	-22	29	32	-3	-25
OT 84 - Vehlgest-Kümmernitz	104	112	-8	24	16	8	0
OT 85 - Garz	58	48	10	12	9	3	13
OT 86 - Kuhlhausen	89	47	42	6	18	-12	30
OT 87 - Warnau	104	61	43	11	26	-15	28
Stadtumbaugebiet (Summe SG2 und SG4)	1.686	1.974	-288	229	341	-112	-400
Stadtgebiete (Summe SG)	2.290	2.689	-399	307	507	-200	-599
Ortsteile (Summe OT)	606	564	42	107	135	-28	14
Stadt Havelberg (Summe SG und OT)	2.896	3.253	-357	414	642	-228	-585
Datenquelle: Stadt Havelberg, 2009						K49 EWO-Bewegung	

**Tabelle A.4.11**

Einfluss von Komponenten auf die Bevölkerungsentwicklung in Havelberg 2001 bis 2008 (Hauptwohnsitze), in Prozent							
Stadtgebiete (SG) und Ortsteile (OT)	Veränderung in % der Bevölkerung seit 2000 durch ...						gesamt
	Zuzüge	Fortzüge	Wanderungs-saldo	Lebend Geborene	Gestorbene	Geburten-überschuss bzw. -defizit	
SG 1 - Südvorstadt	21,7%	-23,2%	-1,5%	5,1%	-7,1%	-2,0%	-3,5%
SG 2 - Stadtinsel Denkmalbereich	43,8%	-49,4%	-5,7%	6,8%	-6,4%	0,4%	-5,3%
SG 3 - Sport, Freizeit, Schulen	91,7%	-86,1%	5,6%	2,8%	-5,6%	-2,8%	2,8%
SG 4 - mehrgeschossiger Wohnungsbau	48,8%	-57,9%	-9,1%	6,3%	-10,9%	-4,6%	-13,7%
SG 5 - konventioneller Wohnungsbau	17,6%	-22,8%	-5,2%	2,1%	-8,9%	-6,8%	-12,0%
SG 6 - Gewerbegebiet	14,6%	-31,5%	-16,9%	6,7%	-5,6%	1,1%	-15,7%
SG 7 - Ein- und Zweifamilienhäuser	31,9%	-36,1%	-4,2%	3,8%	-5,5%	-1,7%	-5,8%
OT 81 - Toppel, Müggenbusch, Wöplitz	24,0%	-22,3%	1,8%	4,7%	-6,8%	-2,1%	-0,3%
OT 82 - Jederitz	20,2%	-36,1%	-15,8%	4,9%	-6,0%	-1,1%	-16,9%
OT 83 - Nitzow	24,9%	-29,0%	-4,1%	5,4%	-6,0%	-0,6%	-4,7%
OT 84 - Vehlgast-Kümmernitz	35,1%	-37,8%	-2,7%	8,1%	-5,4%	2,7%	0,0%
OT 85 - Garz	38,2%	-31,6%	6,6%	7,9%	-5,9%	2,0%	8,6%
OT 86 - Kuhlhausen	53,0%	-28,0%	25,0%	3,6%	-10,7%	-7,1%	17,9%
OT 87 - Warnau	45,6%	-26,8%	18,9%	4,8%	-11,4%	-6,6%	12,3%
Stadtumbaugebiet (Summe SG2 und SG4)	47,4%	-55,5%	-8,1%	6,4%	-9,6%	-3,1%	-11,2%
Stadtgebiete (Summe SG)	38,6%	-45,4%	-6,7%	5,2%	-8,6%	-3,4%	-10,1%
Ortsteile (Summe OT)	31,9%	-29,7%	2,2%	5,6%	-7,1%	-1,5%	0,7%
Stadt Havelberg (Summe SG und OT)	37,0%	-41,6%	-4,6%	5,3%	-8,2%	-2,9%	-7,5%

Datenquelle: Stadt Havelberg, 2009 K49 EWO-Bewegung

Tabelle A.4.12

Veränderung in % der Bevölkerung seit 2000 durch die Wanderungsbilanz in Havelberg 2001 bis 2008 (Hauptwohnsitze)						
	Stadtumbaugebiet (SG 2 und SG 4)		übrige Stadtgebiete (SG 1, SG 3, SG 5 - SG 7)	Stadtgebiete (Summe SG)	Ortsteile (Summe OT)	Stadt Havelberg (Summe SG und OT)
	Stadtinsel Denkmalbereich (SG 2)	mehrgeschoss. Wohnungsbau (SG 4)				
Nahwanderungen insgesamt	-3,7%	-0,4%	-0,1%	-0,8%	-1,1%	-0,9%
davon: Stadt Stendal	-1,1%	0,3%	-0,8%	-0,4%	0,2%	-0,2%
übriger LK Stendal	-2,4%	-2,5%	-0,4%	-1,7%	-0,4%	-1,4%
LK Prignitz, Ostprignitz-Ruppin und Havelland	-0,2%	1,9%	1,1%	1,2%	-0,8%	0,7%
Fernwanderungen insgesamt	-2,4%	-8,4%	-4,4%	-5,8%	1,3%	-4,1%
davon: übriges Bundesland Sachsen-Anhalt	1,5%	-1,8%	-0,8%	-0,8%	1,4%	-0,3%
weitere neue Bundesländer	-0,5%	0,3%	0,7%	0,3%	0,2%	0,3%
Bundesland Berlin	-0,4%	-0,4%	-1,5%	-0,9%	1,9%	-0,2%
Alte Bundesländer	-3,0%	-6,4%	-2,8%	-4,4%	-2,3%	-3,9%
Sonstiges (keine Angaben)	0,5%	-0,3%	-0,2%	-0,1%	2,0%	0,4%
Summe	-5,7%	-9,1%	-4,7%	-6,7%	2,2%	-4,6%

Datenquelle: Stadt Havelberg, 2009 K49 EWO-Bewegung

**Tabelle A.4.13**

Umzugsquote innerhalb von Havelberg 2001 bis 2008 (Hauptwohnsitze)			
Jahr	Anzahl der Umzüge	Einwohner mit Hauptwohnsitz zum 31.12. des Vorjahres	Umgzugsquote
2001	691	8.084	8,5%
2002	601	7.944	7,6%
2003	467	7.806	6,0%
2004	542	7.782	7,0%
2005	465	7.647	6,1%
2006	410	7.527	5,4%
2007	392	7.477	5,2%
2008	434	7.359	5,9%

Datenquelle: Stadt Havelberg, 2009 K49 EWO-Bewegung

**Tabelle A.4.14**

Umzüge innerhalb der Teilräume von Havelberg 2001 bis 2008 (Hauptwohnsitze)						
	Stadtumbaugebiet		übrige Stadtgebiete (SG 1, SG 3, SG 5 - SG 7)	Stadtgebiete insgesamt (Summe SG)	Ortsteile insgesamt (Summe OT)	Stadt Havelberg (Summe SG und OT)
	Stadtinsel Denkmalbereich (SG 2)	mehr-geschossiger Wohnungsbau (SG 4)				
Zuzüge (neuer Wohnsitz)	728	1.806	991	3.525	470	3.995
Fortzüge (alter Wohnsitz)	691	1.946	892	3.529	466	3.995
Wanderungssaldo	37	-140	99	-4	4	0

Datenquelle: Stadt Havelberg, 2009 K49 EWO-Bewegung

**Tabelle A.4.15**

Wanderungsbewegungen (intern/extern) in Havelberg 2001 bis 2008 (Hauptwohnsitze)									
Stadtgebiete (SG) und Ortsteile (OT)	Zuzüge			Fortzüge			Wanderungssaldo		
	intern (innerhalb der Stadt)	extern (von außerhalb)	gesamt	intern (innerhalb der Stadt)	extern (nach außerhalb)	gesamt	intern (innerhalb der Stadt)	extern (von/nach außerhalb)	gesamt
SG 1 - Südvorstadt	100	43	143	97	46	143	3	-3	0
SG 2 - Stadtinsel Denkmalbereich	728	449	1.177	691	507	1.198	37	-58	-21
SG 3 - Sport, Freizeit, Schulen	11	33	44	2	31	33	9	2	11
SG 4 - mehrgeschossiger Wohnungsbau	1.806	1.237	3.043	1.946	1.467	3.413	-140	-230	-370
SG 5 - konventioneller Wohnungsbau	345	170	515	288	220	508	57	-50	7
SG 6 - Gewerbegebiet	42	13	55	15	28	43	27	-15	12
SG 7 - Ein- und Zweifamilienhäuser	493	345	838	490	390	880	3	-45	-42
OT 81 - Toppel, Müggenbusch, Wöplitz	81	81	162	80	75	155	1	6	7
OT 82 - Jederitz	36	37	73	38	66	104	-2	-29	-31
OT 83 - Nitzow	213	133	346	188	155	343	25	-22	3
OT 84 - Vehlgast-Kümmernitz	48	104	152	48	112	160	0	-8	-8
OT 85 - Garz	19	58	77	28	48	76	-9	10	1
OT 86 - Kuhlhausen	28	89	117	36	47	83	-8	42	34
OT 87 - Warnau	45	104	149	48	61	109	-3	43	40
Stadtumbaugebiet (Summe SG2 und SG4)	2.534	1.686	4.220	2.637	1.974	4.611	-103	-288	-391
Stadtgebiete (Summe SG)	3.525	2.290	5.815	3.529	2.689	6.218	-4	-399	-403
Ortsteile (Summe OT)	470	606	1.076	466	564	1.030	4	42	46
Stadt Havelberg (Summe SG und OT)	3.995	2.896	6.891	3.995	3.253	7.248	0	-357	-357
Datenquelle: Stadt Havelberg, 2009									K49 EWO-Bewegung

Tabelle A.5.1

Entwicklung des Wohnungsbestandes in Havelberg 2001 bis 2008 (Gebietsstand 2001)*						
	Wohnungen (Anzahl)		Wohnungen (in %)		Veränderung 2001-2008	
	2001	2008	2001	2008	absolut	in %
<b>Bauform</b>						
Ein-/Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)	1.149	1.188	33,2%	34,4%	39	3,4%
Mehrfamilienhäuser (MFH)	2.317	2.263	66,8%	65,6%	-54	-2,3%
<b>Baualter</b>						
vor 1990 errichtet (traditionell)	2.440	2.361	70,4%	68,4%	-79	-3,2%
<i>davon vollsaniert</i>	1.428	1.488	58,5%	63,0%	60	4,2%
<i>davon teilsaniert</i>	558	536	22,9%	22,7%	-22	-3,9%
<i>davon unsaniert</i>	454	337	18,6%	14,3%	-117	-25,8%
vor 1990 errichtet (industriell)	742	706	21,4%	20,5%	-36	-4,9%
<i>davon vollsaniert</i>	210	250	28,3%	35,4%	40	19,0%
<i>davon teilsaniert</i>	40	180	5,4%	25,5%	140	350,0%
<i>davon unsaniert</i>	492	276	66,3%	39,1%	-216	-43,9%
ab 1990 errichtet	284	384	8,2%	11,1%	100	35,2%
<i>davon vollsaniert</i>	284	383	100,0%	99,7%	99	34,9%
<i>davon teilsaniert</i>	0	1	0,0%	0,3%	1	-
<i>davon unsaniert</i>	0	0	0,0%	0,0%	0	-
<b>Sanierungsstand</b>						
vollsaniert	1.922	2.121	55,5%	61,5%	199	10,4%
teilsaniert	598	717	17,3%	20,8%	119	19,9%
unsaniert	946	613	27,3%	17,8%	-333	-35,2%
Stadt Havelberg*	3.466	3.451	100,0%	100,0%	-15	-0,4%
* ohne die 2002 und 2005 eingemeindeten OT Jederitz, Nitzow, Vehlgast-Kümmernitz, Garz, Kuhlhausen, Warnau						
Datenquelle: Stadt Havelberg, 2009						K49 WOHN

Tabelle A.5.2

Entwicklung der Zahl der Wohnungen* in Havelberg 2001 bis 2008 nach der Raumzahl**					
Jahr	Wohnungen mit ...				
	1-2 Räumen	3 Räumen	4 Räumen	5 und mehr Räumen	gesamt
2001	206	807	1.895	1.256	4.164
2002	208	805	1.901	1.268	4.182
2003	209	812	1.903	1.273	4.197
2004	211	818	1.896	1.285	4.210
2005	211	820	1.895	1.288	4.214
2006	211	823	1.897	1.297	4.228
2007	207	830	1.900	1.298	4.235
2008	206	825	1.890	1.297	4.218
<b>Veränderung Anzahl</b>					
2001-2008	0	18	-5	41	54
<b>Veränderung in %</b>					
2001-2008	0,0%	2,2%	-0,3%	3,3%	1,3%
Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 2009					
* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden					
** Räume inklusive Küchen					
					K49 Woma

**Tabelle A.5.3**

<b>Wohnungsbestand nach Bauform, Baualter und Sanierungsstand in Havelberg 2008</b>										
Stadtgebiete (SG) und Ortsteile (OT)	Wohnungen insgesamt (Anzahl)	Bauform (in %)		Baualter (in %)			Sanierungsstand (in %)			
		EFH/ZFH	MFH	bis 1948	zw. 1949-1989 traditionell industriell	ab 1990	voll-saniert	teil-saniert	un-saniert	
SG 1 - Südvorstadt	123	31,7%	68,3%	60,2%	6,5%	0,0%	33,3%	78,0%	6,5%	15,4%
SG 2 - Stadttinsel Denkmalbereich	670	55,5%	44,5%	93,0%	1,5%	0,0%	5,5%	51,2%	23,0%	25,8%
SG 3 - Sport, Freizeit, Schulen	18	83,3%	16,7%	27,8%	55,6%	0,0%	16,7%	88,9%	11,1%	0,0%
SG 4 - mehrgeschossiger Wohnungsbau	1.492	7,1%	92,9%	13,8%	32,5%	47,3%	6,4%	51,7%	25,9%	22,3%
SG 5 - konventioneller Wohnungsbau	480	24,0%	76,0%	9,6%	85,6%	0,0%	4,8%	94,0%	4,0%	2,1%
SG 6 - Gewerbegebiet	35	88,6%	11,4%	25,7%	57,1%	0,0%	17,1%	65,7%	22,9%	11,4%
SG 7 - Ein- und Zweifamilienhäuser	506	83,0%	17,0%	50,0%	20,4%	0,0%	29,6%	67,8%	20,2%	12,1%
OT 81 - Toppel, Müggenbusch, Wöplitz	127	70,9%	29,1%	42,5%	34,6%	0,0%	22,8%	60,6%	29,1%	10,2%
OT 82 - Jederitz	71	83,1%	16,9%	76,1%	14,1%	0,0%	9,9%	36,6%	54,9%	8,5%
OT 83 - Nitzow	221	83,3%	16,7%	52,9%	22,2%	0,0%	24,9%	72,9%	25,8%	1,4%
OT 84 - Vehlgast-Kümmernitz	128	93,8%	6,3%	74,2%	19,5%	0,0%	6,3%	39,1%	53,1%	7,8%
OT 85 - Garz	76	88,2%	11,8%	92,1%	5,3%	0,0%	2,6%	63,2%	34,2%	2,6%
OT 86 - Kuhlhausen	86	100,0%	0,0%	88,4%	4,7%	0,0%	7,0%	44,2%	52,3%	3,5%
OT 87 - Warnau	117	84,6%	15,4%	70,9%	24,8%	0,0%	4,3%	50,4%	40,2%	9,4%
Stadtumbaugebiet (Summe SG2 und SG4)	2.162	22,1%	77,9%	38,3%	22,9%	32,7%	6,1%	51,6%	25,0%	23,4%
Stadtgebiete (Summe SG)	3.324	33,0%	67,0%	36,6%	31,5%	21,2%	10,7%	61,5%	20,5%	18,1%
Ortsteile (Summe OT)	826	85,4%	14,6%	66,5%	20,0%	0,0%	13,6%	55,6%	38,6%	5,8%
Stadt Havelberg (Summe SG und OT)	4.150	43,4%	56,6%	42,5%	29,2%	17,0%	11,3%	60,3%	24,1%	15,6%
Datenquelle: Stadt Havelberg, 2009										K49 WOHN

**Tabelle A.5.4**

<b>Wohnungsbestand nach Sanierungsstand und Baualter in Havelberg 2008</b>													
Stadtgebiete (SG) und Ortsteile (OT)	Wohnungen insgesamt (Anzahl)	vollsaniert (in %)				teilsaniert (in %)				unsaniert (in %)			
		bis 1948	zw. 1949-1989	ab 1990	bis 1948	zw. 1949-1989	ab 1990	bis 1948	zw. 1949-1989	ab 1990			
		tradi-tionell	indus-triell		tradi-tionell	indus-triell		tradi-tionell	indus-triell				
SG 1 - Südvorstadt	123	38,2%	6,5%	0,0%	33,3%	6,5%	0,0%	0,0%	0,0%	15,4%	0,0%	0,0%	0,0%
SG 2 - Stadttinsel Denkmalbereich	670	44,6%	1,2%	0,0%	5,4%	22,8%	0,0%	0,0%	0,1%	25,5%	0,3%	0,0%	0,0%
SG 3 - Sport, Freizeit, Schulen	18	22,2%	50,0%	0,0%	16,7%	5,6%	5,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
SG 4 - mehrgeschossiger Wohnungsbau	1.492	4,8%	23,8%	16,8%	6,4%	5,2%	8,7%	12,1%	0,0%	3,8%	0,0%	18,5%	0,0%
SG 5 - konventioneller Wohnungsbau	480	7,3%	81,9%	0,0%	4,8%	1,0%	2,9%	0,0%	0,0%	1,3%	0,8%	0,0%	0,0%
SG 6 - Gewerbegebiet	35	14,3%	34,3%	0,0%	17,1%	8,6%	14,3%	0,0%	0,0%	2,9%	8,6%	0,0%	0,0%
SG 7 - Ein- und Zweifamilienhäuser	506	23,1%	15,0%	0,0%	29,6%	15,8%	4,3%	0,0%	0,0%	11,1%	1,0%	0,0%	0,0%
OT 81 - Toppel, Müggenbusch, Wöplitz	127	9,4%	28,3%	0,0%	22,8%	22,8%	6,3%	0,0%	0,0%	10,2%	0,0%	0,0%	0,0%
OT 82 - Jederitz	71	21,1%	5,6%	0,0%	9,9%	46,5%	8,5%	0,0%	0,0%	8,5%	0,0%	0,0%	0,0%
OT 83 - Nitzow	221	33,0%	14,9%	0,0%	24,9%	18,6%	7,2%	0,0%	0,0%	1,4%	0,0%	0,0%	0,0%
OT 84 - Vehlgast-Kümmernitz	128	27,3%	6,3%	0,0%	5,5%	42,2%	10,2%	0,0%	0,8%	4,7%	3,1%	0,0%	0,0%
OT 85 - Garz	76	55,3%	5,3%	0,0%	2,6%	34,2%	0,0%	0,0%	0,0%	2,6%	0,0%	0,0%	0,0%
OT 86 - Kuhlhausen	86	33,7%	3,5%	0,0%	7,0%	51,2%	1,2%	0,0%	0,0%	3,5%	0,0%	0,0%	0,0%
OT 87 - Warnau	117	28,2%	18,8%	0,0%	3,4%	34,2%	5,1%	0,0%	0,9%	8,5%	0,9%	0,0%	0,0%
Stadtumbaugebiet (Summe SG2 und SG4)	2.162	17,2%	16,8%	11,6%	6,1%	10,6%	6,0%	8,3%	0,0%	10,5%	0,1%	12,8%	0,0%
Stadtgebiete (Summe SG)	3.324	17,4%	25,9%	7,5%	10,6%	9,8%	5,2%	5,4%	0,0%	9,3%	0,4%	8,3%	0,0%
Ortsteile (Summe OT)	826	28,9%	13,3%	0,0%	13,3%	32,3%	6,1%	0,0%	0,2%	5,2%	0,6%	0,0%	0,0%
Stadt Havelberg (Summe SG und OT)	4.150	19,7%	23,4%	6,0%	11,2%	14,3%	5,3%	4,3%	0,1%	8,5%	0,5%	6,7%	0,0%
Datenquelle: Stadt Havelberg, 2009										K49 WOHN			

**Tabelle A.5.5**

Sanierungsstand des Wohnungsbestandes in Havelberg 2001 bis 2008 (Gebietsstand 2001)*									
Stadtgebiete (SG) und Ortsteile (OT)	2001 (Anzahl)			2008 (Anzahl)			Veränderung 2001-2008 (%)		
	voll-saniert	teil-saniert	un-saniert	voll-saniert	teil-saniert	un-saniert	voll-saniert	teil-saniert	un-saniert
SG 2 - Stadtinsel Denkmalbereich	263	157	232	343	154	173	30,4%	-1,9%	-25,4%
SG 4 - mehrgeschossiger Wohnungsbau	734	247	579	772	387	333	5,2%	56,7%	-42,5%
SG 5 - konventioneller Wohnungsbau	445	21	12	451	19	10	1,3%	-9,5%	-16,7%
Stadtumbaugebiet (Summe SG2 und SG4)	997	404	811	1.115	541	506	11,8%	33,9%	-37,6%
Stadt Havelberg (Summe SG und OT)*	1.922	598	946	2.121	717	613	10,4%	19,9%	-35,2%
* ohne die 2002 und 2005 eingemeindeten OT Jederitz, Nitzow, Vehlgast-Kümmernitz, Garz, Kuhlhausen, Warnau									
Datenquelle: Stadt Havelberg, 2009								K49 WOHN	

**Tabelle A.5.6**

Entwicklung der Zahl der Wohnungen in Havelberg 2001 bis 2008 (Gebietsstand 2001)*				
Stadtgebiete (SG) und Ortsteile (OT)	Wohnungen (Anzahl)		Veränderung 2001-08	
	2001	2008	absolut	in %
SG 1 - Südvorstadt	123	123	0	0,0%
SG 2 - Stadtinsel Denkmalbereich	652	670	18	2,8%
SG 3 - Sport, Freizeit, Schulen	16	18	2	12,5%
SG 4 - mehrgeschossiger Wohnungsbau	1.560	1.492	-68	-4,4%
SG 5 - konventioneller Wohnungsbau	478	480	2	0,4%
SG 6 - Gewerbegebiet	35	35	0	0,0%
SG 7 - Ein- und Zweifamilienhäuser	471	506	35	7,4%
OT 81 - Toppel, Müggenbusch, Wöplitz	131	127	-4	-3,1%
Stadtumbaugebiet (Summe SG2 und SG4)	2.212	2.162	-50	-2,3%
Stadtgebiete (Summe SG)	3.335	3.324	-11	-0,3%
Ortsteile (Summe OT 81)*	131	127	-4	-3,1%
Stadt Havelberg (Summe SG und OT)*	3.466	3.451	-15	-0,4%
* ohne die 2002 und 2005 eingemeindeten OT Jederitz, Nitzow, Vehlgast-Kümmernitz, Garz, Kuhlhausen, Warnau				
Datenquelle: Stadt Havelberg, 2009			K49 WOHN	



**Tabelle A.5.7**

<b>Baualter des Wohnungsbestandes in Havelberg 2001 bis 2008 (Gebietsstand 2001)*</b>									
Stadtgebiete (SG) und Ortsteile (OT)	2001 (Anzahl)			2008 (Anzahl)			Veränderung 2001-2008 (%)		
	vor 1990		ab 1990	vor 1990		ab 1990	vor 1990 ab 1990		
	tradi- tionell	indus- triell		tradi- tionell	indus- triell		tradi- tionell	indus- triell	
SG 1 - Südvorstadt	82	0	41	82	0	41	0,0%	0,0%	
SG 2 - Stadtinsel Denkmalbereich	633	0	19	633	0	37	0,0%	94,7%	
SG 3 - Sport, Freizeit, Schulen	15	0	1	15	0	3	0,0%	200,0%	
SG 4 - mehrgeschossiger Wohnungsbau	765	742	53	691	706	95	-9,7%	-4,9%	79,2%
SG 5 - konventioneller Wohnungsbau	458	0	20	457	0	23	-0,2%		15,0%
SG 6 - Gewerbegebiet	29	0	6	29	0	6	0,0%		0,0%
SG 7 - Ein- und Zweifamilienhäuser	356	0	115	356	0	150	0,0%		30,4%
OT 81 - Toppel, Müggenbusch, Wöplitz	102	0	29	98	0	29	-3,9%		0,0%
Stadtumbaugebiet (Summe SG2 und SG4)	1.398	742	72	1.324	706	132	-5,3%	-4,9%	83,3%
Stadtgebiete (Summe SG)	2.338	742	255	2.263	706	355	-3,2%	-4,9%	39,2%
Ortsteile (Summe OT 81)*	102	0	29	98	0	29	-3,9%		0,0%
Stadt Havelberg (Summe SG und OT)*	2.440	742	284	2.361	706	384	-3,2%	-4,9%	35,2%

\* ohne die 2002 und 2005 eingemeindeten OT Jederitz, Nitzow, Vehlgest-Kümmernitz, Garz, Kuhlhausen, Warnau

Datenquelle: Stadt Havelberg, 2009 K49 WOHN

Tabelle A.5.8

Entwicklung des Leerstandes in Havelberg 2001 bis 2008 (Gebietsstand 2001)*									
	leer stehende Wohnungen (Anzahl)		leer stehende Wohnungen (in %)		Veränderung 2001-2008 (in %)		Leerstandsquote (in %)		
	2001	2008	2001	2008	absolut	in %	2001	2008	
<b>Bauform</b>									
Ein-/Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)	124	137	21,2%	28,1%	13	10,5%	10,8%	11,5%	
Mehrfamilienhäuser (MFH)	461	350	78,8%	71,9%	-111	-24,1%	19,9%	15,5%	
<b>Baualter</b>									
vor 1990 errichtet (traditionell)	434	386	74,2%	79,3%	-48	-11,1%	17,8%	16,3%	
<i>davon vollsanziert</i>	117	112	27,0%	29,0%	-5	-4,3%	8,2%	7,5%	
<i>davon teilsaniert</i>	103	111	23,7%	28,8%	8	7,8%	18,5%	20,7%	
<i>davon unsaniert</i>	214	163	49,3%	42,2%	-51	-23,8%	47,1%	48,4%	
vor 1990 errichtet (industriell)	141	73	24,1%	15,0%	-68	-48,2%	19,0%	10,3%	
<i>davon vollsanziert</i>	38	6	27,0%	8,2%	-32	-84,2%	18,1%	2,4%	
<i>davon teilsaniert</i>	0	16	0,0%	21,9%	16	-	0,0%	8,9%	
<i>davon unsaniert</i>	103	51	73,0%	69,9%	-52	-50,5%	20,9%	18,5%	
ab 1990 errichtet	10	28	1,7%	5,7%	18	180,0%	3,5%	7,3%	
<i>davon vollsanziert</i>	10	28	100,0%	100,0%	18	180,0%	3,5%	7,3%	
<i>davon teilsaniert</i>	0	0	0,0%	0,0%	0	-	-	0,0%	
<i>davon unsaniert</i>	0	0	0,0%	0,0%	0	-	-	-	
<b>Sanierungsstand</b>									
vollsanziert	165	146	28,2%	30,0%	-19	-11,5%	8,6%	6,9%	
teilsaniert	103	127	17,6%	26,1%	24	23,3%	17,2%	17,7%	
unsaniert	317	214	54,2%	43,9%	-103	-32,5%	33,5%	34,9%	
Stadt Havelberg*	585	487	100,0%	100,0%	-98	-16,8%	16,9%	14,1%	
* ohne die 2002 und 2005 eingemeindeten OT Jederitz, Nitzow, Vehlgast-Kümmernitz, Garz, Kuhlhausen, Warnau									
Datenquelle: Stadt Havelberg, 2009								K49 WOHN	

**Tabelle A.5.9**

Leerstand und Leerstandsquote nach Bauform, Baualter und Sanierungsstand in Havelberg 2008											
Stadtgebiete (SG) und Ortsteile (OT)	Leerstand		Bauform (L-Quote in %)		Baualter (L-Quote in %)				Sanierungsstand (L-Quote in %)		
	(Anzahl)	(Quote in %)	EFH/ZFH	MFH	bis 1948	zw. 1949-1989	ab 1990	voll-saniert	teil-saniert	un-saniert	
					traditionell	industriell					
SG 1 - Südvorstadt	12	9,8%	20,5%	4,8%	14,9%	0,0%	-	2,4%	3,1%	12,5%	42,1%
SG 2 - Stadtinsel Denkmalbereich	186	27,8%	18,5%	39,3%	29,5%	0,0%	-	5,4%	12,8%	28,6%	56,6%
SG 3 - Sport, Freizeit, Schulen	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-	0,0%	0,0%	0,0%	-
SG 4 - mehrgeschossiger Wohnungsbau	213	14,3%	16,0%	14,1%	30,6%	11,5%	10,3%	22,1%	8,8%	16,3%	24,6%
SG 5 - konventioneller Wohnungsbau	15	3,1%	3,5%	3,0%	6,5%	2,9%	-	0,0%	2,9%	5,3%	10,0%
SG 6 - Gewerbegebiet	5	14,3%	16,1%	0,0%	22,2%	15,0%	-	0,0%	0,0%	37,5%	50,0%
SG 7 - Ein- und Zweifamilienhäuser	52	10,3%	7,6%	23,3%	18,2%	1,9%	-	2,7%	5,0%	13,7%	34,4%
OT 81 - Toppel, Müggenbusch, Wöplitz	4	3,1%	2,2%	5,4%	5,6%	2,3%	-	0,0%	1,3%	2,7%	15,4%
OT 82 - Jederitz	4	5,6%	6,8%	0,0%	7,4%	0,0%	-	0,0%	0,0%	5,1%	33,3%
OT 83 - Nitzow	7	3,2%	3,3%	2,7%	4,3%	4,1%	-	0,0%	0,6%	10,5%	0,0%
OT 84 - Vehlgast-Kümmernitz	6	4,7%	2,5%	37,5%	4,2%	8,0%	-	0,0%	2,0%	4,4%	20,0%
OT 85 - Garz	4	5,3%	6,0%	0,0%	4,3%	0,0%	-	50,0%	2,1%	7,7%	50,0%
OT 86 - Kuhlhausen	4	4,7%	4,7%	-	3,9%	0,0%	-	16,7%	2,6%	4,4%	33,3%
OT 87 - Warnau	4	3,4%	1,0%	16,7%	1,2%	6,9%	-	20,0%	5,1%	2,1%	0,0%
Stadtumbaugebiet (Summe SG2 und SG4)	399	18,5%	18,0%	18,6%	29,8%	11,3%	10,3%	17,4%	10,0%	19,8%	35,6%
Stadtgebiete (Summe SG)	483	14,5%	12,3%	15,6%	25,4%	7,0%	10,3%	7,9%	7,1%	18,5%	35,3%
Ortsteile (Summe OT)	33	4,0%	3,4%	7,4%	4,2%	4,2%	-	2,7%	1,7%	5,3%	16,7%
Stadt Havelberg (Summe SG und OT)	516	12,4%	8,8%	15,2%	18,8%	6,6%	10,3%	6,6%	6,1%	14,3%	34,0%

Datenquelle: Stadt Havelberg, 2009 K49 WOHN

**Tabelle A.5.10**

Entwicklung der Zahl der leer stehenden Wohnungen in Havelberg 2001 bis 2008 (Gebietsstand 2001)*						
Stadtgebiete (SG) und Ortsteile (OT)	Leerstand (absolut)		Leerstandsquote		Veränderung 2001-08	
	2001	2008	2001	2008	absolut	in %
SG 1 - Südvorstadt	14	12	11,4%	9,8%	-2	-14,3%
SG 2 - Stadtinsel Denkmalbereich	201	186	30,8%	27,8%	-15	-7,5%
SG 3 - Sport, Freizeit, Schulen	0	0	0,0%	0,0%	0	0,0%
SG 4 - mehrgeschossiger Wohnungsbau	301	213	19,3%	14,3%	-88	-29,2%
SG 5 - konventioneller Wohnungsbau	15	15	3,1%	3,1%	0	0,0%
SG 6 - Gewerbegebiet	3	5	8,6%	14,3%	2	66,7%
SG 7 - Ein- und Zweifamilienhäuser	41	52	8,7%	10,3%	11	26,8%
OT 81 - Toppel, Müggenbusch, Wöplitz	10	4	7,6%	3,1%	-6	-60,0%
Stadtumbaugebiet (Summe SG2 und SG4)	502	399	22,7%	18,5%	-103	-20,5%
Stadtgebiete (Summe SG)	575	483	17,2%	14,5%	-92	-16,0%
Ortsteile (Summe OT 81)*	10	4	7,6%	3,1%	-6	-60,0%
Stadt Havelberg (Summe SG und OT)*	585	487	16,9%	14,1%	-98	-16,8%

\* ohne die 2002 und 2005 eingemeindeten OT Jederitz, Nitzow, Vehlgast-Kümmernitz, Garz, Kuhlhausen, Warnau

Datenquelle: Stadt Havelberg, 2009 K49 WOHN

Tabelle A.5.11

Entwicklung der Zahl der Wohnbevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze), der Wohnungen und des Leerstandes in Havelberg 2001 bis 2008 (Gebietsstand 2001)*															
Stadtgebiete (SG) und Ortsteile (OT)	Wohnbevölkerung				Wohnungsbestand				Leerstand				Leerstandsquote		
	2001	2008	2001-2008		2001	2008	2001-2008		2001	2008	2001-2008		2001	2008	2001-2008
	(Anzahl)	(Anzahl)	(Anzahl)	(in %)	(Anzahl)	(Anzahl)	(Anzahl)	(in %)	(Anzahl)	(Anzahl)	(Anzahl)	(in %)	(in %)	(in %)	(in %)
SG 1 - Südvorstadt	204	203	-1	-0,5%	123	123	0	0,0%	14	12	-2	-14,3%	11,4%	9,8%	-1,6%
SG 2 - Stadinsel Denkmalbereich	1.075	1.040	-35	-3,3%	652	670	18	2,8%	201	186	-15	-7,5%	30,8%	27,8%	-3,1%
SG 3 - Sport, Freizeit, Schulen	37	46	9	24,3%	16	18	2	12,5%	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
SG 4 - mehrgeschossiger Wohnungsbau	2.681	2.322	-359	-13,4%	1.560	1.492	-68	-4,4%	301	213	-88	-29,2%	19,3%	14,3%	-5,0%
SG 5 - konventioneller Wohnungsbau	977	913	-64	-6,6%	478	480	2	0,4%	15	15	0	0,0%	3,1%	3,1%	0,0%
SG 6 - Gewerbegebiet	70	82	12	17,1%	35	35	0	0,0%	3	5	2	66,7%	8,6%	14,3%	5,7%
SG 7 - Ein- und Zweifamilienhäuser	1.181	1.123	-58	-4,9%	471	506	35	7,4%	41	52	11	26,8%	8,7%	10,3%	1,6%
OT 81 - Toppel, Müggenbusch, Wöplitz	322	362	40	12,4%	131	127	-4	-3,1%	10	4	-6	-60,0%	7,6%	3,1%	-4,5%
Stadtumbaugebiet (Summe SG2 und SG4)	3.756	3.362	-394	-10,5%	2.212	2.162	-50	-2,3%	502	399	-103	-20,5%	22,7%	18,5%	-4,2%
Stadtgebiete (Summe SG)	6.225	5.729	-496	-8,0%	3.335	3.324	-11	-0,3%	575	483	-92	-16,0%	17,2%	14,5%	-2,7%
Ortsteile (Summe OT 81)*	322	362	40	12,4%	131	127	-4	-3,1%	10	4	-6	-60,0%	7,6%	3,1%	-4,5%
<b>Stadt Havelberg (Summe SG und OT)*</b>	<b>6.547</b>	<b>6.091</b>	<b>-456</b>	<b>-7,0%</b>	<b>3.466</b>	<b>3.451</b>	<b>-15</b>	<b>-0,4%</b>	<b>585</b>	<b>487</b>	<b>-98</b>	<b>-16,8%</b>	<b>16,9%</b>	<b>14,1%</b>	<b>-2,8%</b>

\* ohne die 2002 und 2005 eingemeindeten OT Jederitz, Nitzow, Vehlgast-Kümmernitz, Garz, Kuhlhausen, Warnau

Datenquelle: Stadt Havelberg, 2009 K49 WOHN

Tabelle A.5.12

Nettokaltniete in Havelberg (Bewohnerbefragung 2009)*			
	Nettokaltniete in Euro pro qm		Anzahl der Fälle [n]
	Mittelwert	Median	
<b>insgesamt</b>			
alle Mietwohnungen	4,18 €	4,24 €	181
<b>nach Bauform</b>			
Ein-/Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)	4,19 €	4,62 €	21
Mehrfamilienhäuser (MFH), traditionelle Bauweise	4,40 €	4,30 €	95
Mehrfamilienhäuser (MFH), industrielle Bauweise	3,85 €	3,72 €	65
<b>nach Baualter</b>			
bis 1918 errichtet	4,62 €	4,70 €	10
1919 bis 1948 errichtet	4,19 €	4,03 €	31
1949 bis 1990 errichtet	4,03 €	4,17 €	115
ab 1990 errichtet	5,00 €	4,58 €	16
<b>nach Teilräumen</b>			
Stadinsel Denkmalbereich (SG 2)	4,27 €	4,37 €	23
mehrgeschossiger Wohnungsbau (SG 4)	4,02 €	4,08 €	101
übriges Stadtgebiet (SG 1, SG 3, SG 5-7)	4,50 €	4,35 €	38
Stadtgebiete (SG)	4,15 €	4,23 €	160
Ortsteile (OT)	4,35 €	4,66 €	20
* Von den insgesamt 635 befragten Bewohnern liegen für 181 Bewohner verwertbare Angaben zur Nettokaltniete vor.			
Datenquelle: Bewohnerbefragung in der Stadt Havelberg, 2009			K49 WOHN

**Tabelle A.5.13**

<b>Anteil der befragten Bewohner je Herkunftsort in Havelberg zur Umzugsabsicht für die nächsten zwei Jahre (Bewohnerbefragung 2009)*</b>						
<b>Herkunft</b>	<b>Ziel</b>					<b>Summe</b>
	innerhalb von Havelberg	andere Stadt aus privaten Gründen	andere Stadt aus beruflichen Gründen	Ziel ist noch unklar	keine Angaben	
Stadtumbau- gebiet (SG 2 und SG 4)	21,6%	-	2,0%	-	-	23,5%
Stadtinsel Denkmalbereich (SG 2) mehrgeschossiger Wohnungsbau (SG 4)	8,3%	1,0%	3,1%	4,2%	0,5%	17,2%
Rest der Stadtgebiete (SG 1, SG 3, SG 5 - SG 7)	4,6%	0,5%	0,9%	0,9%	-	6,9%
Ortsteile insgesamt (Summe OT)	3,6%	0,6%	2,4%	0,6%	-	7,1%
Stadt Havelberg (Summe SG und OT)	6,8%	0,6%	2,1%	1,7%	0,2%	11,4%
* Insgesamt äußerten 72 Einwohner die Überlegung, innerhalb der nächsten zwei Jahre vielleicht oder sicher aus ihrer Wohnung/Haus auszuziehen (Grundgesamtheit: 635 befragte Einwohner).						
Datenquelle: Bewohnerbefragung in der Stadt Havelberg, 2009						K49 EWO-Bewegung

**Tabelle A.6.1: Anbieter im periodischen Bedarf**

Sortimente	Altstadtinsel		Semmelweisstraße/Robert-Koch-Straße		Pritzwalker Straße		Weitere Standorte	
	Anzahl der Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Grundbedarf</b>								
<b>Stationärer Handel</b>								
LM-Vollsortimentsmarkt	1		--		1		--	
LM-Discountmarkt	--		2		1		1	
Bäcker/Konditor	2		2		1		--	
Fleischer	--	1.100	1	1.200	1	2.200	--	800
Drogerie	1		1		--		--	
Obst & Gemüse	1		1		1		--	
Zeitschrift/Zeitung/Lotto	1		1		1		--	
Grundbedarf als Randsortiment	2		1		1		--	
<b>Dienstleistung</b>								
Postagentur	1		1		--		--	
Kreditinstitute (Bank, Sparkasse), Bankautomat	2	--	(1)	--	--	--	--	--
<b>Weiterführender Bedarf</b>								
<b>Stationärer Handel</b>								
Fisch	--		--		--		--	
Reformhaus, Naturkost	--		--		--		--	
Getränkemarkt	--	--	1	400	--	50	--	--
Zoolog. Bed., Tiernahrung	--		1		1		--	
Weiterer Bedarf als Randsortiment/weitere Anbieter	--		2		1		--	
<b>Dienstleistung</b>								
Krankenkasse	1	--	--	--	--	--	--	--
<b>Gesamt</b>		1.100		1.600		2.250		800
<b>davon:</b>		700		1.100		1.950		700
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>								
<b>Weiterer periodischer Bedarf</b>		400		500		300		100
<sup>1</sup> Betriebe führen die Warengruppe als Hauptsortiment oder dominierendes Randsortiment (Mehrfachnennungen möglich). Quelle: Consilium GmbH/conceptfabrik								

**Tabelle A.6.2: Anbieter Gesundheit und Pflege**

Sortimente	Altstadtinsel		Sammelweis- straße/Robert- Koch-Straße		Pritzwalker Straße		Weitere Standorte	
	Anzahl der Betrie- be <sup>1</sup>	Ver- kaufs- fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Betrie- be <sup>1</sup>	Ver- kaufs- fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Betrie- be <sup>1</sup>	Ver- kaufs- fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Betrie- be <sup>1</sup>	Ver- kaufs- fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Grundbedarf</b>								
Stationärer Handel								
Medizinische und Orthopädie- waren, Sanitätshaus	--	--	--	--	--	--	--	--
Grundbedarf als Randsortiment	--		--		--		--	
Dienstleistungen								
Apotheken	1		1		--		--	
Kosmetik-, Nagelstudio	--		--		--		div.	
Frisör	3	300	1	200	--	--	div.	
Ärzte	3		3		--		div.	
Physiotherapie	1		--		--		div.	
<b>Weiterführender Bedarf</b>								
Stationärer Handel								
Hörgeräte-Akustiker	1		--		--		--	
Weiterer Bedarf als Randsorti- ment/weitere Anbieter	1	40	--	--	--	--	--	--
Dienstleistungen								
Sonnenstudio	--	--	--	--	--	--	div.	--
Pflegedienst	--		--		--		div.	
<b>Gesamt</b>		<b>340 m<sup>2</sup></b> <b>63%</b>		<b>200 m<sup>2</sup></b> <b>37%</b>				
<sup>1</sup> Betriebe führen die Warengruppe als Hauptsortiment oder dominierendes Randsortiment (Mehrfachnennungen möglich). Quelle: Consilium GmbH/conceptfabrik								

**Tabelle A.6.3: Anbieter Bekleidung und Textilien**

Sortimente	Altstadtinsel		Sammelweisstraße/Robert-Koch-Straße		Pritzwalker Straße		Weitere Standorte	
	Anzahl der Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Grundbedarf</b>								
<b>Stationärer Handel</b>								
Damenbekleidung	5		1		1		--	
Kinder-/Babybekleidung	1		1		1		--	
Schuhe	--		1		--		--	
Augenoptik (Brillen/Sehhilfen)	1	450	--	400	--	150	--	--
Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck, Modeschmuck	3		--		--		--	
Grundbedarf als Randsortiment	1		2		--		--	
<b>Dienstleistungen</b>								
Änderungsschneiderei	1		--		--		--	
Schuster	--		--		--		--	
<b>Weiterführender Bedarf</b>								
<b>Stationärer Handel</b>								
Herrenbekleidung	1		1		1		--	
Jugendbekleidung	1		--		--		--	
Sportbekleidung/ Sportschuhe	--		--		--		--	
Berufsbekleidung	1	200	--	100	--	50	--	
Lederwaren, Reisegepäck	(1)		--		--		--	
Parfümeriewaren	--		--		--		--	
Weiterer Bedarf als Randsortiment/weitere Anbieter	--		2		1		--	
<b>Dienstleistungen</b>								
Reinigung/Waschsalon	--		--		--		--	
<b>Gesamt</b>		650 m <sup>2</sup> 48%		500 m <sup>2</sup> 37%		200 m <sup>2</sup> 15%		--

<sup>1</sup> Betriebe führen die Warengruppe als Hauptsortiment oder dominierendes Randsortiment (Mehrfachnennungen möglich).  
Quelle: Consilium GmbH/conceptfabrik



**Tabelle A.6.4: Anbieter Hobby und Verschenken**

Sortimente	Altstadtinsel		Sammelweisstraße/Robert-Koch-Straße		Pritzwalker Straße		Weitere Standorte	
	Anzahl der Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Grundbedarf</b>								
<b>Stationärer Handel</b>								
Blumen, Pflanzen (Schnittblumen)	1		1		1		--	
Geschenkartikel	1		--		--		--	
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	1		1		--		--	
Bücher	1	300	--	250	--	70	--	--
Fotoartikel, Fotoapparate, fotooptische Erzeugnisse	1		--		--		--	
Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone	1		--		--		--	
Grundbedarf als Randsortiment	1		1		1		--	
<b>Dienstleistungen</b>								
Reisebüro	2							
<b>Weiterführender Bedarf</b>								
<b>Stationärer Handel</b>								
Spezialitäten: Tee, Wein, Süßwaren, Käse, Tabak	1		--		--		--	
Spielwaren	1		--		--		--	
Kurzwaren, Schneiderbedarf, Material für Handarbeiten	--		--		--		--	
Unterhaltungsmedien (bespielte Ton- und Bildträger)	--		--		--		--	
Datenverarbeitung, periphere Geräte, Software	1		--		--		--	
Musikinstrumente, Musikalien	--	130	--	40	--	30	--	80
Bastelbedarf, Hobby	--		--		--		--	
Fahrräder, Fahrradteile, Zubehör	--		--		--		1	
Sport- und Campingartikel (ohne Möbel und Bekleidung), Waffen, Jagdartikel, Munition	--		--		--		--	
Großgeräte für Sport und Camping	--		--		--		--	
Weiterer Bedarf als Randsortiment/weitere Anbieter	1		1		1		1	
<b>Dienstleistungen</b>								
Copyshop	--		--		--		--	
<b>Gesamt</b>		430 m <sup>2</sup>		290 m <sup>2</sup>		100 m <sup>2</sup>		80 m <sup>2</sup>
		48%		32%		11%		9%

<sup>1</sup> Betriebe führen die Warengruppe als Hauptsortiment oder dominierendes Randsortiment (Mehrfachnennungen möglich).

Quelle: Consilium GmbH/conceptfabrik

**Tabelle A.6.5: Anbieter Wohnen und Bauen**

Sortimente	Altstadtinsel		Sammelweisstraße/Robert-Koch-Straße		Pritzwalker Straße		Weitere Standorte	
	Anzahl der Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Grundbedarf</b>								
<b>Stationärer Handel</b>								
Haushaltstextilien, Raumausstattung	1		--		--		--	
Haushaltsgegenstände, Keramische Erzeugnisse, Glaswaren	--	150	--	40	--	30	--	50
Elektrische Haushaltsgeräte, Lampen	2		--		--		--	
Grundbedarf als Randsortiment	1		2		2		1	
<b>Weiterführender Bedarf</b>								
<b>Stationärer Handel</b>								
Geräte Unterhaltungselektronik (Fernseher, DVD-Geräte etc.)	2		--		--		--	
Elektrogroßgeräte, weiße Ware, braune Ware	2		--		--		--	
An- und Verkauf, Second-Hand (inkl. Kleidung)	1		--		--		--	
Bau- und Heimwerkerbedarf (Metallwaren, Werkzeuge, Eisenwaren, Sanitärwaren)	--		--		--		2	
Möbel, große Einrichtungsgegenstände	--		--		1		1	
Tapeten, Farben, Lacke	--	250	--	100	--	1.000	--	3.500
Teppiche, Bodenbeläge	--		--		--		--	
Gartenbedarf, Pflanzen, Sämereiartikel, Düngemittel	--		1		--		--	
Büromaterial, Büromaschinen, Computer und Büroartikel (Großgebände) für gewerbliche Kunden	--		--		--		--	
Antiquitäten, hochwertige Gebrauchtwaren	1		--		--		--	
Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken etc.	1		--		--		--	
Weiterer Bedarf als Randsortiment/weitere Anbieter	2		1		1		--	
<b>Dienstleistungen</b>								
Schlüsseldienst	--		--		--		--	
<b>Gesamt</b>		400 m <sup>2</sup>		140 m <sup>2</sup>		1.030 m <sup>2</sup>		3.550 m <sup>2</sup>
		8%		3%		20%		69%

<sup>1</sup> Betriebe führen die Warengruppe als Hauptsortiment oder dominierendes Randsortiment (Mehrfachnennungen möglich).  
Quelle: Consilium GmbH/conceptfabrik

**Tabelle A.7.1**

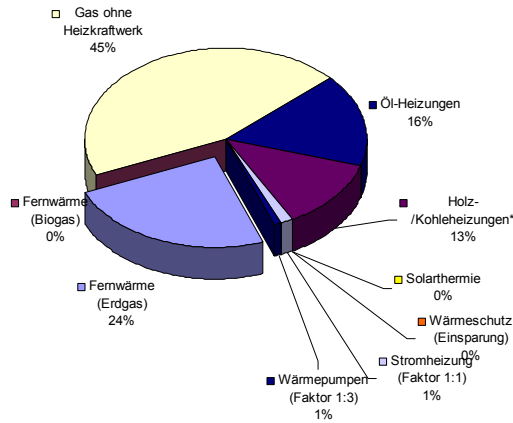
Briefmarkenverein Havelberg i. G
Bund der Pfadfinderrinnen und Pfadfinder e. V. (BdP)
Stamm der Brizanan HV
Mitglied im Kreis-, Kinder- und Jugendring Stendal e. V.
Bungalowsiedlung "Waldesruh" e. V.
DEHOGA Deutscher Hotel und Gaststättenverband e. V.
Ortsgruppe Havelberg und Umgebung
DRK Kreisverband Östliche Altmark e. V.
Ortsverein Havelberg
Förderverein "Naturschutz im Elb-Havel-Winkel" e. V.
Förderverein "Regenbogenkinder" e. V.
Förderverein der Sekundarschule "Am Weinberg" e. V.
Förderverein der Grundschule am Eichenwald e. V.
Förderverein des Jugendzentrums "Elb-Havel-Winkel" e. V.
Förderverein der Havelberger Gymnasiasten
Förderverein FFW Nitzow e. V.
Förderverein Modellsportzentrum 2000 Havelberg e. V.
Frauenselbsthilfe nach Krebs e. V. des Landes Sachsen-Anhalt
Gruppe Havelberg
Freiwillige Feuerwehr Vehlgest-Damerow
Freiwillige Feuerwehr Havelberg
Freiwillige Feuerwehr Jederitz
Freiwillige Feuerwehr Nitzow
Freizeitfußballverein "Havelberger Füchse" e. V.
Freunde und Förderer des Prignitz-Museums e. V.
FSV Havelberg 1911 e. V.
SSV Havelwinkel Warnau 2000 e. V.
Gartensparte "Fleckengarten" e. V.
Gewerbeverein Havelberg 1995 e. V.
Havelberger Liedertafel e. V.
Havelberger Reit- und Fahrverein
Havelberger Schützengilde e. V.
Havelberger Tanzgruppe "Arabesque" e. V.
Havelberger Wassersportverein e. V.
Heimatverein Havelberg e. V.
Kleingartensparte "Am Nußberg" e. V. Havelberg
Kleingartenverein "Einigkeit" e. V. Havelberg
Kleingärtnerverein "Frisch auf" Havelberg e. V.
Kleingartensparte "Am Schwimmbad" e. V.
Kleingartensparte "Birkenweg" Havelberg e. V.
Kleingartensparte "Schmokenberg" e. V.
Kleingartensparte "Sonnenschein" Havelberg e. V.
Kleingartenverein "Am Weinberg" e. V. Havelberg
Kleintierzüchterverein G 811 Havelberg und Umgebung e. V.

Kultur- und Heimatverein Vehlgast-Kümmernitz e. V.
Kunst im Rathaus Havelberg e. V.
Marineverein Havelberg und Umgebung e. V.
Modell-Flug-Club "Otto-Lilienthal" e. V.
Off-Road-Club "Peter Mücke"
Volkssolidarität Ortsgruppe "Havelland"
Volkssolidarität Ortsgruppe "Germania"
Volkssolidarität Ortsgruppe "Süd"
Volkssolidarität Ortsgruppe IV
Volkssolidarität Ortsgruppe Jederitz
Volkssolidarität Ortsgruppe Nitzow
Volkssolidarität Ortsgruppe Warnau
Volkssolidarität Ortsgruppe V
Volkssolidarität Ortsgruppe VII
Rassekaninchenzuchtverein G 914 Nitzow
Raule & Meer Havelberg e. V.
Regionalverband der Volkssolidarität Altmark e. V.
Ortsverband Havelberg
RHV Ruderriege Havelberg e. V.
Rotary-Club Havelberg e. V.
Saldernberger Friedhofsgemeinschaft e. V.
Schiffs-Modell-Verein "Titanic"
Schüler-Institut für Technik und angewandte Informatik (SITI) e. V.
Schützengilde Havelberg von 1393 e. V.
Schützengilde Havelberg von 1890 e. V.
Schützenverein Nitzow 1870 e. V.
Sehbehinderten- und Blindenverband Sachsen-Anhalt e. V.
Bezirksgruppe Altmark
SG "Freizeit" Havelberg e. V.
Skatklub "HavelbergerASSE" e. V.
Sparte I Kleingärtner Havelberg e. V.
Sportfischerguppe Nitzow
Mitglied im Sportfischerverein Havelberg e. V.
Sportfischerverein Havelberg e. V. 1990
Sportverein "Grün-Weiß" Havelberg e. V.
SV 90 Havelberg e. V.
SV Hundesportverein Havelberg e. V.
Verband der Behinderten Havelberg und Umgebung e. V.
Volleyball-Freizeit-Verein Nitzow e. V.
Orts- und Kulturverein Kuhlhausen e. V.

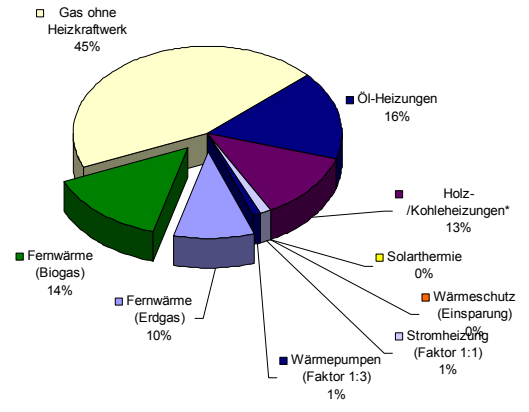
Diese Auflistung ist nicht vollständig und erhebt von daher auch keinen Anspruch auf tagbezogene Aktualität!

Abbildung A.8.1

Wärmeerzeugung 2008  
MWh 59.308

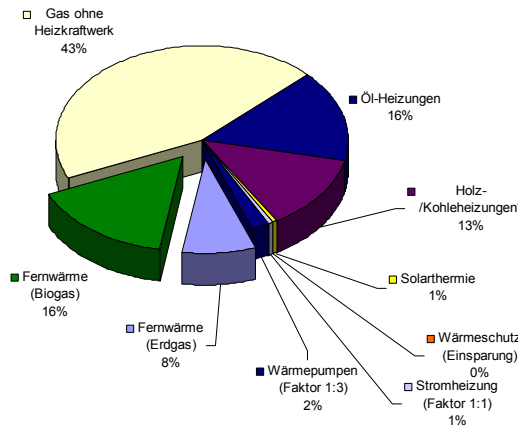


Wärmeerzeugung 2012  
MWh 59.308



Wärmeerzeugung 2020 Prognose A  
MWh 53.052

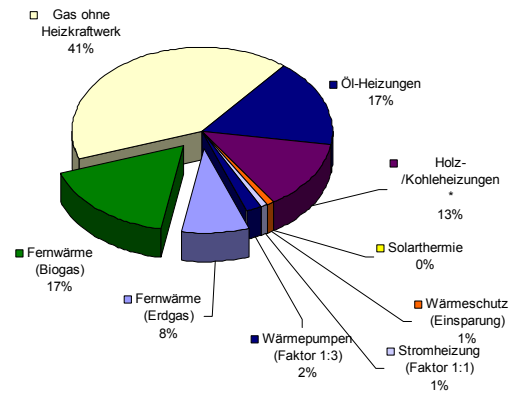
gleichmäßige Reduktion auf 89%. Anteil Biogaswärme an Fernwärme bleibt konstant (Grundlast), Stromheizungen reduziert, Wärmepumpenanteil steigt (Verdopplung gg. 2008), Solare BWW-Bereitung + Heizungsunterst. auf 5% der Gas-, Öl- und Festbrst.Geb. ausgeb.



Wärmeerzeugung 2020 Prognose B  
MWh 49.535

Einsparung durch Wärmeschutz: MWh -455 (= -0,9%)

gleichmäßige Reduktion auf 89%, Anteil Biogaswärme an Fernwärme bleibt konstant (Grundlast), Stromheizungen werden reduziert, Wärmepumpenanteil steigt an (Verdopplung gg. 2008), Wärmeschutzmaßnahmen bei 5% der Gas-, Öl- und Festbrst.Geb.



**Abbildung A.8.2:  
Kurzdarstellung der Gebäudetypologie**

**Altbauhaus (1850er, Gründerfassade, Altstadtinsel)**



**Einfamilienhaus (70er Jahre, Bungalow, Gas-Heizung, z. B. Am Schmokenberg, nur Auswertung der Gasverbrauchswerte)**



**Fachwerkhaus (z. B. am Markt)**



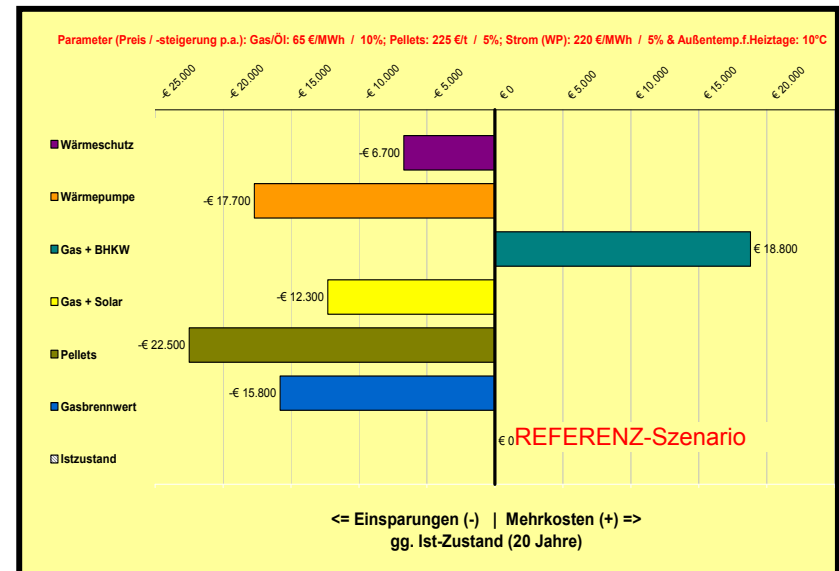
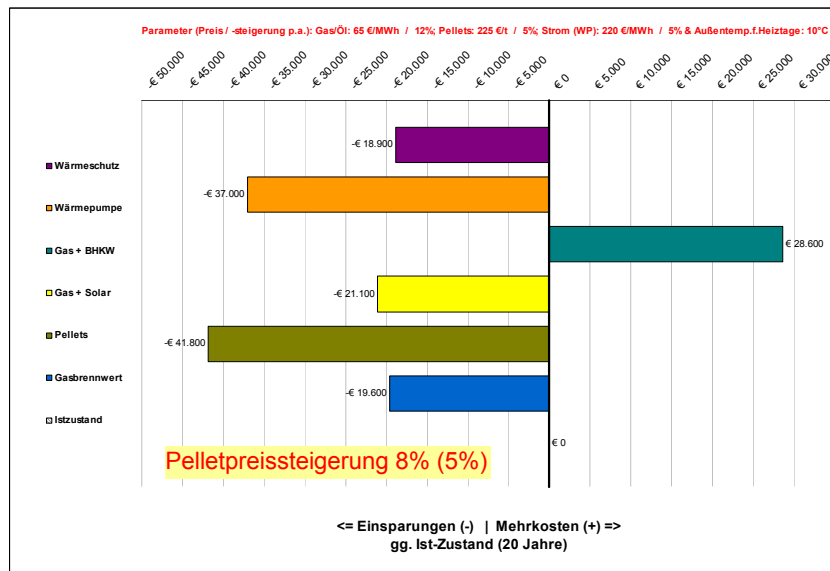
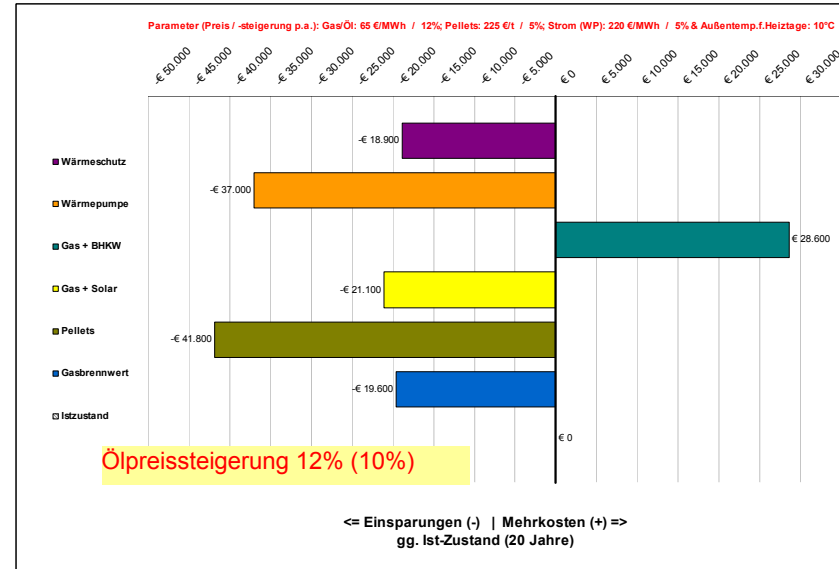
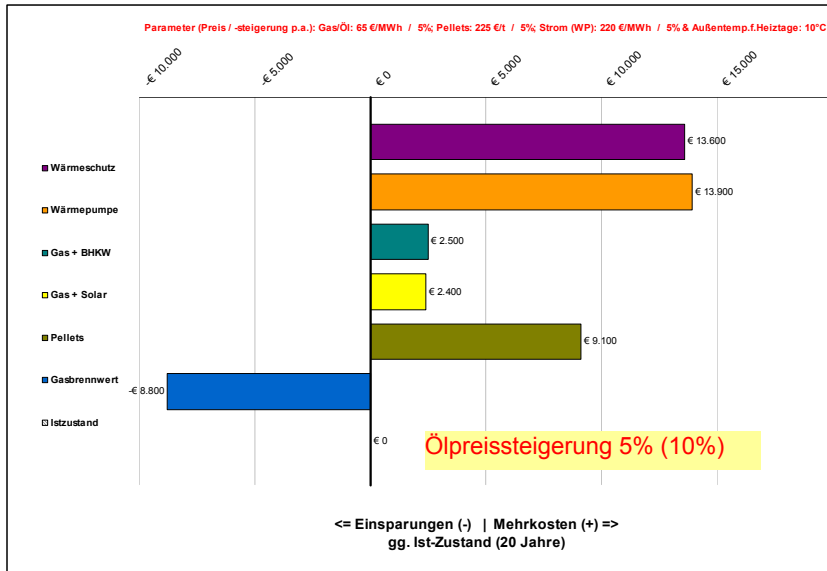
**Siedlungshaus (1955, Doppelhaus, Gas-Heizung, z. B. August-Bebel-Straße)**



**Eigenheimsiedlung (Siedlungshaus, Öl-Heizung, z. B. Am Schmokenberg)**



Abbildung A.8.3



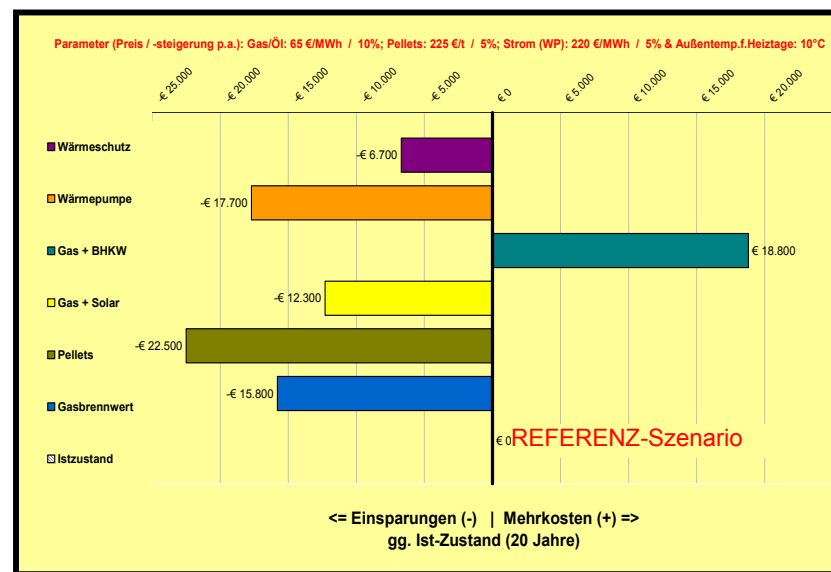
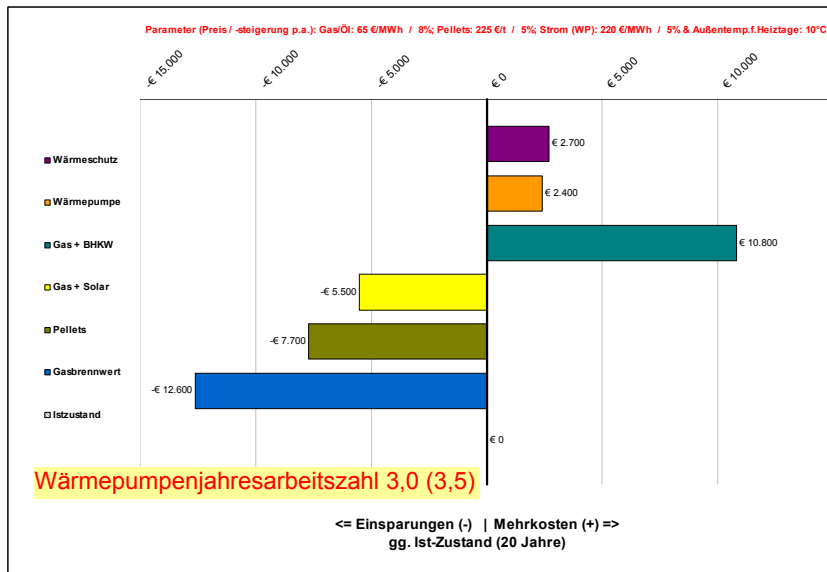
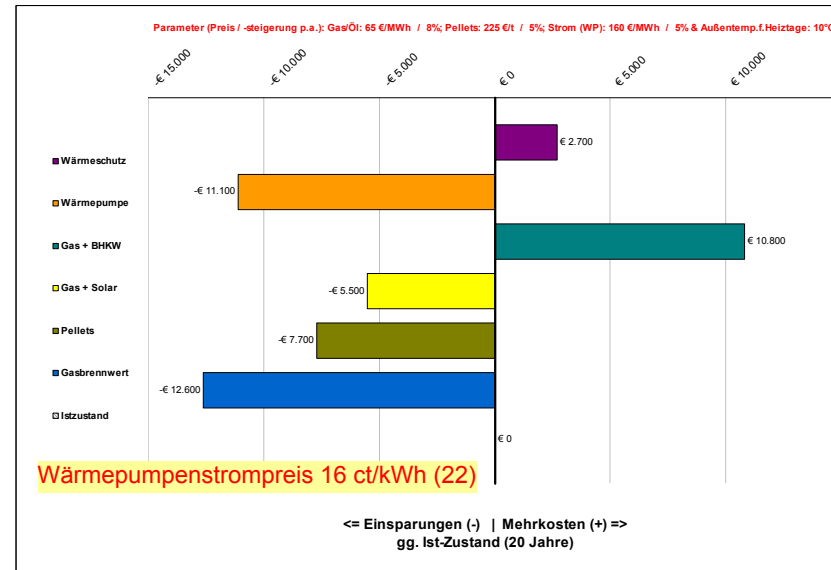
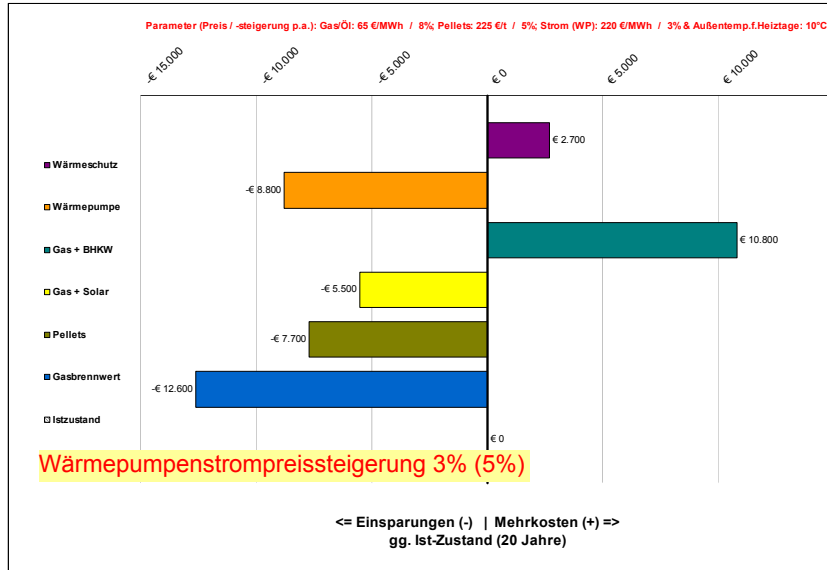
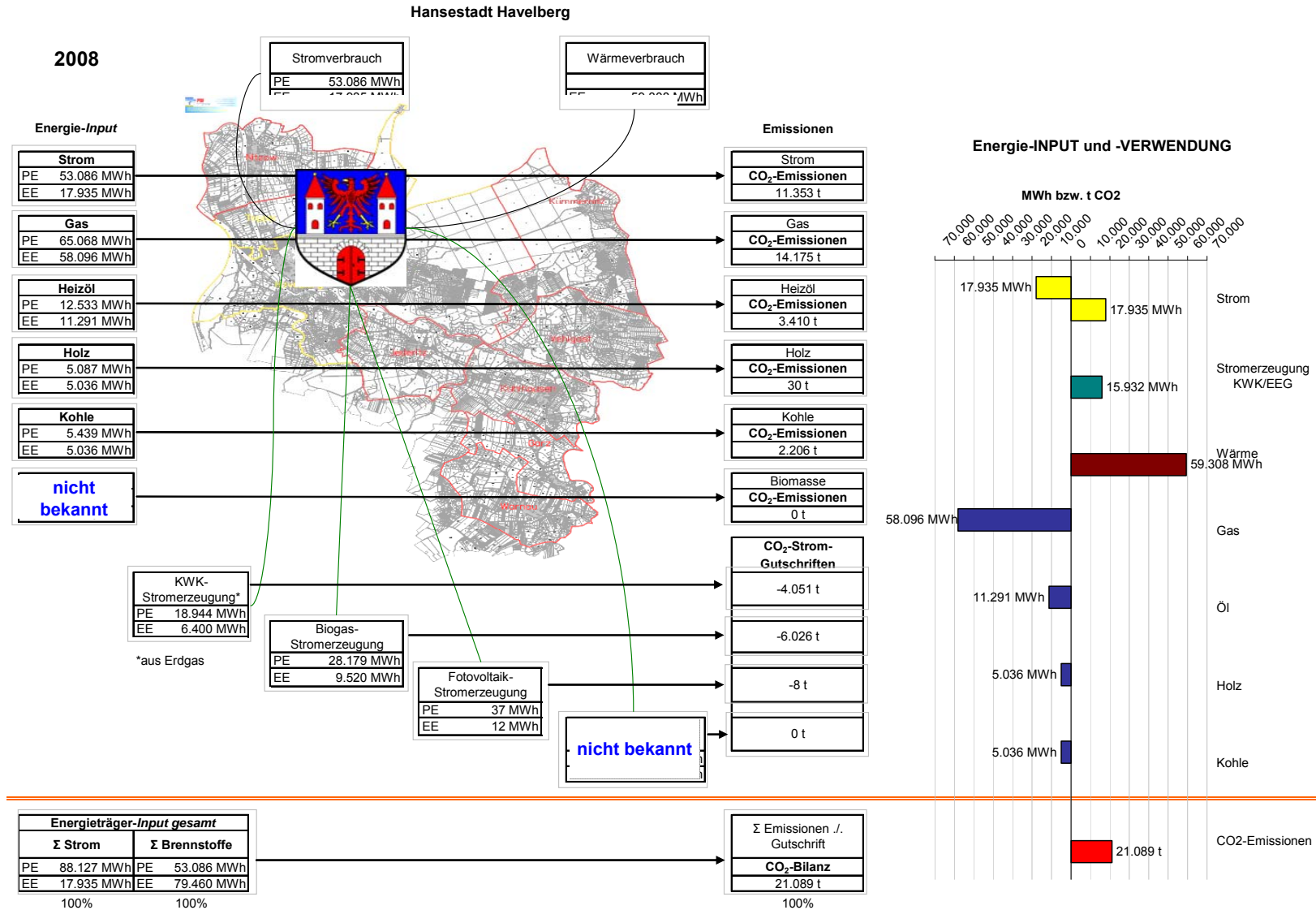




Abbildung A.8.4



#### Energie-INPUT und -VERWENDUNG

MWh bzw. t CO<sub>2</sub>

Category	Value
Strom	17.935 MWh
Stromerzeugung KWK/EEG	15.932 MWh
Wärme	59.308 MWh
Gas	58.096 MWh
Öl	11.291 MWh
Holz	5.036 MWh
Kohle	5.036 MWh
CO <sub>2</sub> -Emissionen	21.089 t

Abbildung A.8.5

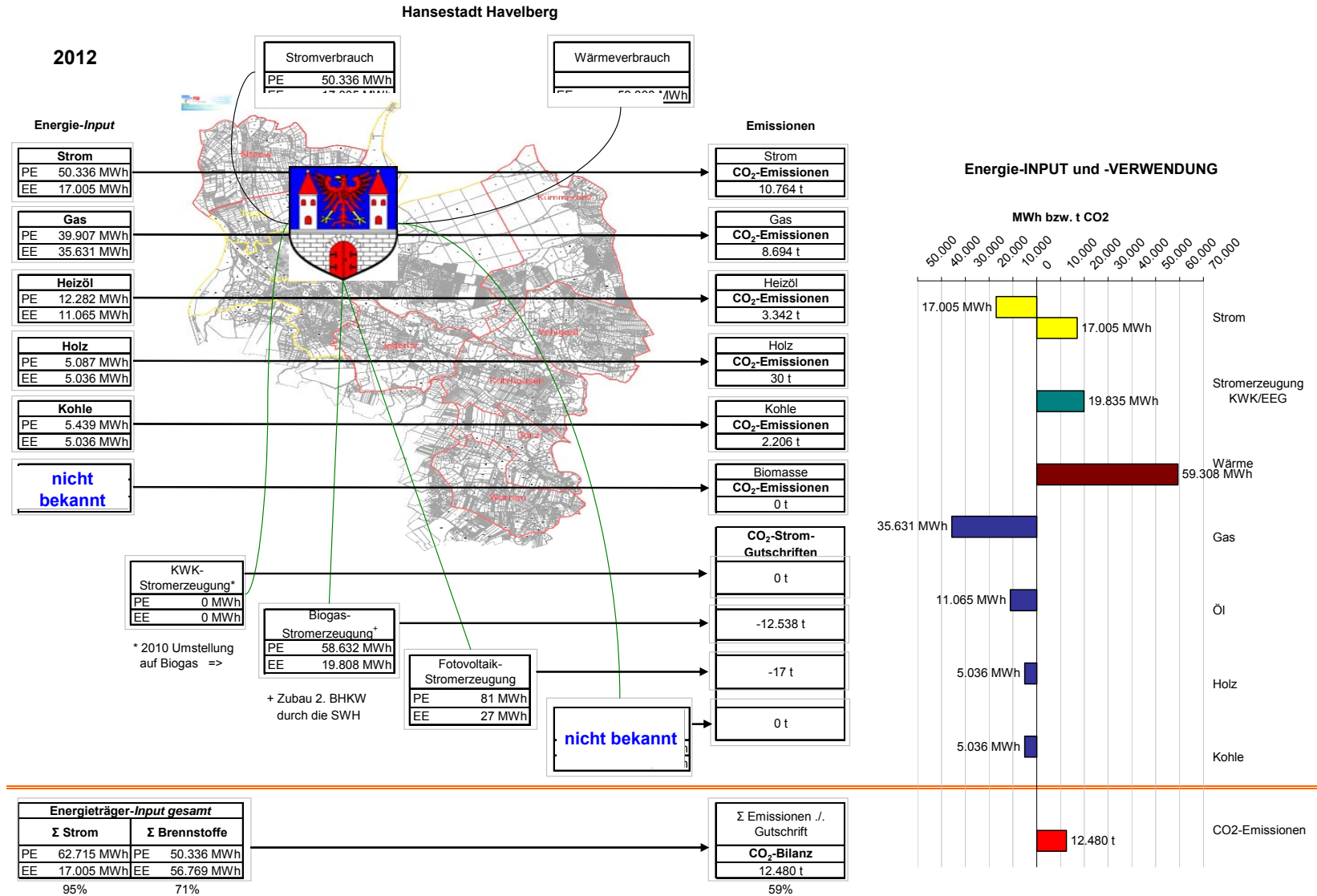


Abbildung A.8.6

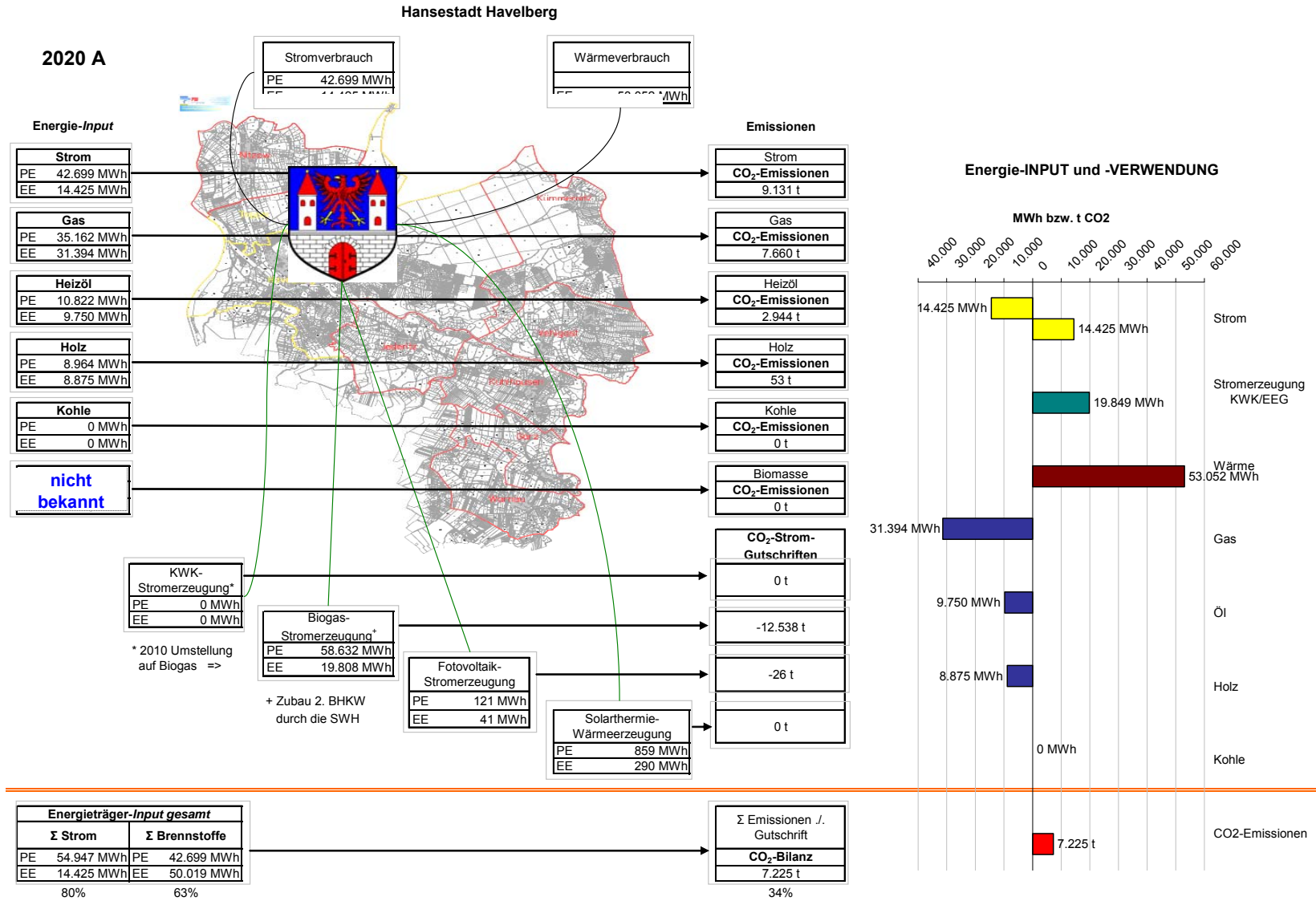
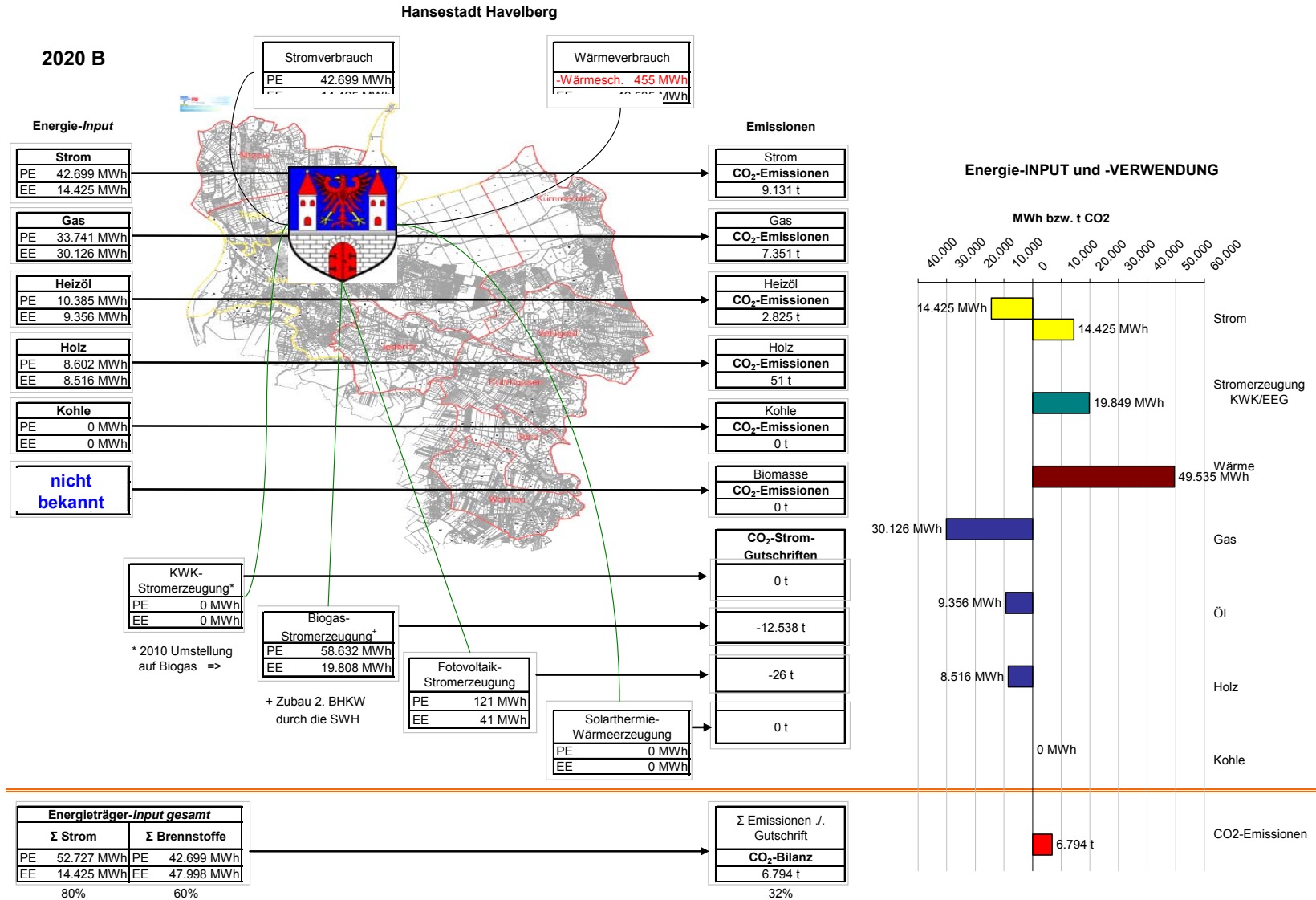


Abbildung A.8.7



Energieträger-Input gesamt			
Σ Strom		Σ Brennstoffe	
PE 52.727 MWh	PE 42.699 MWh	PE 42.699 MWh	PE 42.699 MWh
EE 14.425 MWh	EE 47.998 MWh	EE 47.998 MWh	EE 47.998 MWh
80%		60%	

Σ Emissionen j. Gutschrift	Σ Emissionen j. Gutschrift
CO <sub>2</sub> -Bilanz	CO <sub>2</sub> -Bilanz
6.794 t	6.794 t
32%	

Abbildung A.8.8

Gesamtkosten über 15 Jahre

Am Camps

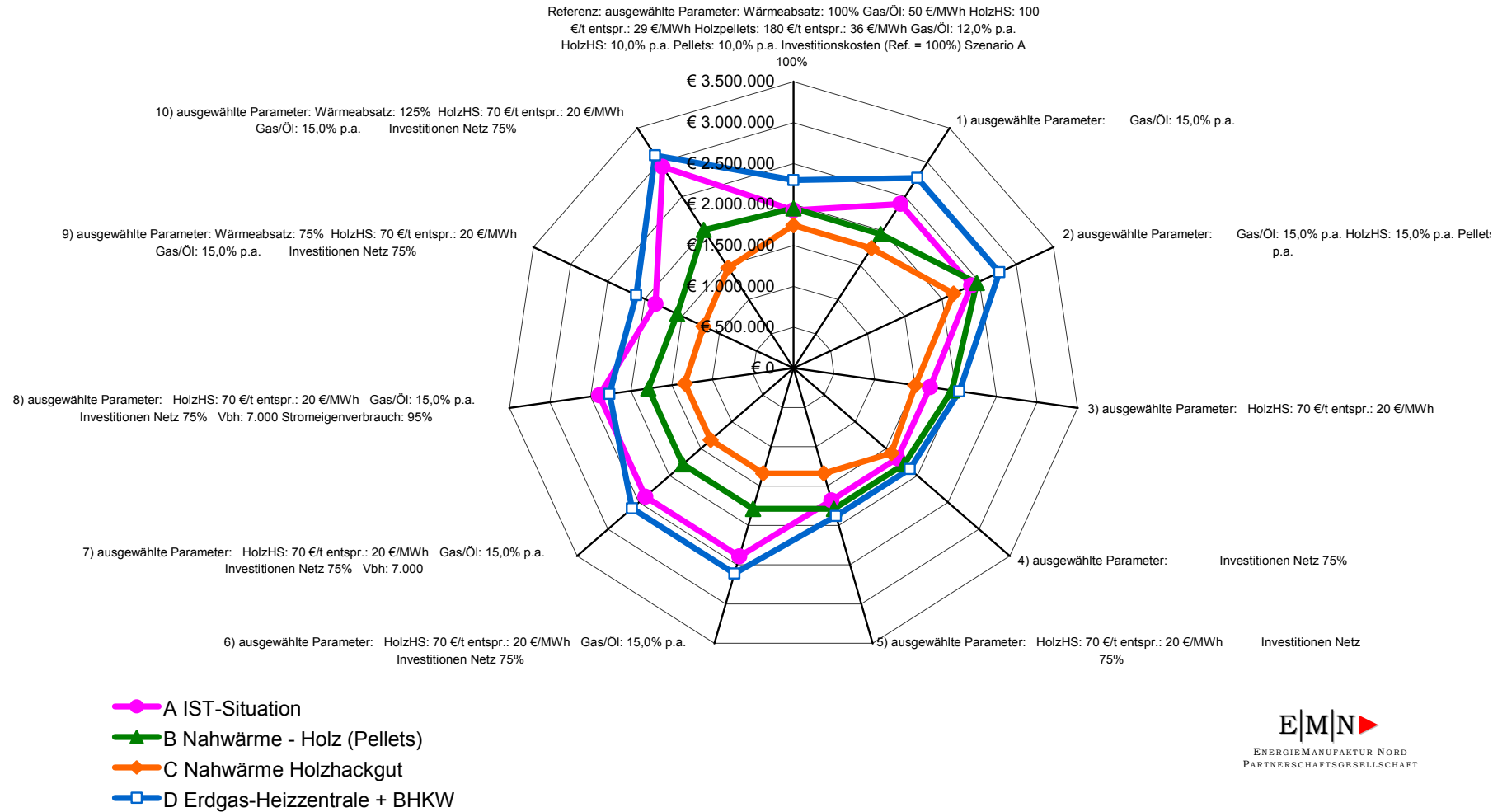


Abbildung A.8.9

Gesamtkosten über 15 Jahre

# Am Schmokenberg

Referenz: ausgewählte Parameter: Wärmeabsatz: 100% Gas/Öl: 50 €/MWh HolzHS: 100 €/t entspr.: 29 €/MWh Holzpellets: 180 €/t entspr.: 36 €/MWh Gas/Öl: 10,0% p.a.  
 HolzHS: 10,0% p.a. Pellets: 10,0% p.a. Investitionskosten (Ref. = 100%) Szenario A

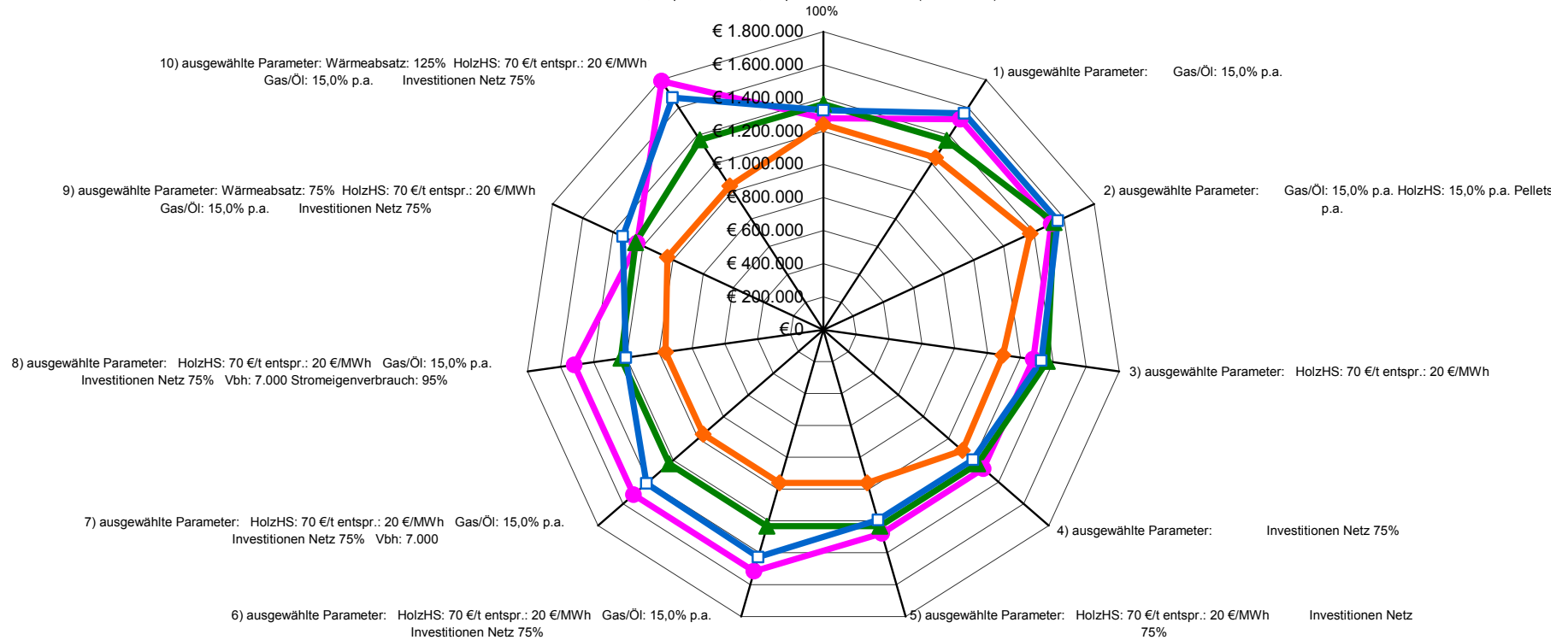
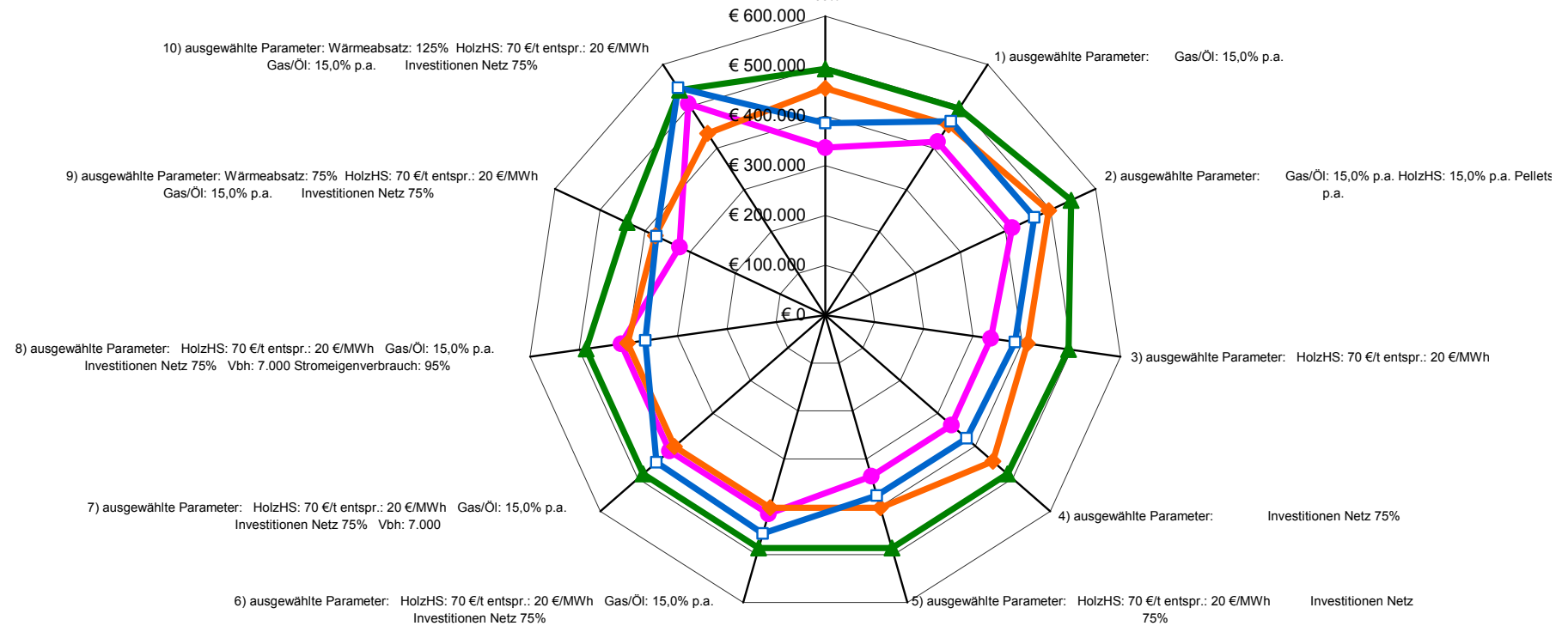


Abbildung A.8.10

Gesamtkosten über 15 Jahre

# Friedenshort

Referenz: ausgewählte Parameter: Wärmeabsatz: 100% Gas/Öl: 50 €/MWh HolzHS: 100 €/t entspr.: 29 €/MWh Holzpellets: 180 €/t entspr.: 36 €/MWh Gas/Öl: 10,0% p.a.  
 HolzHS: 10,0% p.a. Pellets: 10,0% p.a. Investitionskosten (Ref. = 100%) Szenario A  
 100%



- A IST-Situation
- ▲ B Nahwärme - Holz (Pellets)
- ◆ C Nahwärme Holzhackgut
- D Erdgas-Heizzentrale + BHKW

Abbildung A.8.11: Gebäudetypologie "Am Camps"

Bedarfsanalyse mittels Energiebedarfsausweisen nach Gebäudetypologie (empirisch, Endenergiebedarf jeweils um 25 % reduziert)

Betrachtetes Areal: 26 Einheiten "Am Camps" ohne ehemaliges Hotel, ehemaliges Gutshaus und ehemalige Gärtnerei

Rahmen- daten	geschätztesB aujahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	11	12	13	14	15
Gebäude	Haustyp	Dämmung Außenwand	Dämmung Dach	Qualität Fenster	Heizwärme- bedarf [kWh/m²a]	erforderliche Heizleistung (berechnet) [kW]	vorhandene Heizleistung (geschätzt) [kW]	Gebäude- nutzfläche An in [m²]	tats. Verbrauch [5] x [8] MWh	Endenergie- bedarf Heizöl [MWh/a]	Endenergie- bedarf Fernwärme [MWh/a]	Endenergie vor Sanierung [kWh/m²a]	Endenergie nach Sanierung [kWh/m²a]	Einsparung [%]	
Nr. 1	vor 1900	E/ZFH	0	+	+	140	16	27	210	29	37	28	230	180	20
Nr. 2	um 1900	MFH	0/++	+	+	92	20	35	370	34	50	32	180	120	30
Nr. 3	um 1930	2 DHH	0	+	+	150	25	40	330	50	70	45	280	190	30
Nr. 4	vor 1900	ehemaliges Gutshaus, z.Z. nicht genutzt und sehr baufällig, Areal für betreutes Wohnen vorgesehen, Heizleistung nicht berücksichtigt													
Nr. 5	um 1880	E/ZFH	0	0 ? -/+	+	150	24	30	300	45	50	42	230	190	20
Nr. 6	ca. 1960	ehemaliges Hotel, z.Z. nicht genutzt und sehr baufällig, Heizleistung nicht berücksichtigt													
Nr. 7	um 1950	EFH/Gewerbe	0	+	+	160	8	20	90	14	20	15	270	200	25
Nr. 8	ca. 1960	ehemaliger Verkaufsraum vermutlich einer Gärtnerei, baufällig, scheint z. Z. nicht genutzt													
Nr. 9	um 1955	2 DHH	0	0	0/+/-	180	16	36	180	32	40	30	300	230	25
Nr. 10	um 1900	Gewerbe	0	++	+	125	35	50	500	63	85	57	220	150	30
Nr. 11	um 1930	DDH/MFH	+	0/+/-	+	135	15	28	205	28	35	26	210	170	20
Nr. 12	um 1960	EFH	0	++	+	175	10	20	110	19	25	20	290	230	20
Nr. 13	um 1950	EFH	0	0/+/-	+	170	13	23	105	18	33	28	320	210	30
Nr. 14	um 1930	MHF	0	+	+	140	18	32	240	34	43	32	240	170	25
Nr. 15	um 1920	EFH/ZFH	0	0	+	150	12	15	150	23	14	10	255	180	30
Nr. 16	um 1920	EFH/ZFH	0	0	+	150	18	25	200	30	19	13	255	180	30
Nr. 17	um 1900	EFH/ZFH	0	+	+	180	14	24	150	27	35	25	320	220	30
Nr. 18	um 1910	MFH	0/+	+	++	165	21	30	255	42	53	38	280	205	30
Nr. 19	um 1910	MFH	0	+	0	180	21	33	235	42	52	37	300	210	30
Nr. 20	um 1930	MFH/Gew.	0	+	++	130	26	42	380	49	60	45	230	160	30
Nr. 21	um 1930	Kirche	0	+	0	100	46	60	740	74	85	68	150	120	20
Nr. 22	um 1910	EFH/ZFH	0	0/+/-	0/+/-	190	20	27	180	34	43	33	300	250	15
Nr. 23	um 1910	MFH	0	0/+/-	+	150	32	45	430	65	75	55	240	170	30
Summenwerte bzw. Durchschnittswerte:						159	410	642	5360	752	924	679	268	197	27

Anmerkungen: Es wurden die theoretischen Energiebedarfswerte nach Gebäudetypologie berechnet und empirisch ermittelt. Dabei wurde für alle Gebäude jeweils ein Niedertemperatur Heizöl-Gebälsekessel der Baujahre 1987 bis 1994 ohne hydraulischen Abgleich zugrundegelegt. Bei den meisten Gebäuden wurde davon ausgegangen, dass sich der Heizkessel außerhalb der beheizten Gebäudehülle befindet, dementsprechend hoch sind die Einsparungen, wenn man die Heizungsverteilungsleitungen nach EnEV dämmt.

Bei der Umstellung der Fernwärme wurde immer die Heizwärmeverteilung optimiert mittels hydraulischem Abgleich, neuen voreinstellbaren Eckventilen, neuen 1-K-Thermostatventilen und einer Hocheffizienzpumpe. Alle außerhalb der beheizten Gebäudehülle befindlichen Heizungs- und Warmwasserverteilungen wurden nach EnEV gedämmt. Bei allen Gebäuden wurde nur mit einer Zentralheizung und einer zentralen Warmwassererwärmung über einen indirekt beheizten Warmwasserspeicher gerechnet. Aufgrund von Erfahrungswerten wurde der berechnete absolute Endenergiebedarf jeweils um 25 % reduziert, da die Bewohner immer sparsamer heizen, als berechnet. Es wurde kein Kamin oder Ofen berücksichtigt.





Festzustellen ist, dass fast alle Dächer und Fenster saniert sind, jedoch kaum Wärmedämmung der Außenwände vorhanden ist. Durch die Dämmung der Außenwände ließen sich im Durchschnitt noch mal 12 – 45 % Endenergie entsprechend der Außenwandfläche einsparen. Auch eine Dämmung der Kellerdecke würde sich wirtschaftlich darstellen lassen.



Abbildung A.8.12: Gebäudetypologie "Am Schmokenberg"

edarfsanalyse mittels überschlägigen Energiebedarfsausweisen nach Gebäudetypologie (empirisch, Endenergiebedarf jeweils um 25 % reduziert)

Betrachtetes Areal: 40 Einheiten "Am Schmokenberg" ohne ehemaliges Hotel

Gebäude-/Haustyp	Baujahr		Anzahl Gebäude bzw. WE	Heizwärmebedarf [kWh/m²a]	Heizleistung je WE (berechnet) [kW]	Heizleistung gesamt (berechnet) [kW]	Gebäude-nutzfläche An in [m²]	Endenergiebedarf je WE [MWh/a]	Endenergiebedarf gesamt [MWh/a]	Auslastung [Vbh]
Winkelbungalow Walmdach o.ä.	1970-1980		7	120	10	70	130	20	140	1.560
Reihenbungalow Flachdach	1950-1960		6	160	11	66	120	22	132	1.745
Einfamilienwohnhaus Satteldach	1970-1980		20	150	10	200	130	20	400	1.950
Ein-/Zweifamilienwohnhaus Satteldach	1995-2008		7	100	12	84	200	20	140	1.667
<b>Σ</b>			<b>40</b>			<b>420</b>			<b>812</b>	<b>1.801</b>

Anmerkungen: Es wurden die theoretischen Energiebedarfswerte nach Gebäudetypologie berechnet und empirisch ermittelt. Dabei wurde für alle Gebäude jeweils ein Niedertemperatur Heizöl-Gebläsekessel der Baujahre 1987 bis 1994 ohne hydraulischen Abgleich zugrunde gelegt. Bei den meisten Gebäuden wurde davon ausgegangen, dass sich der Heizkessel außerhalb der beheizten Gebäudehülle befindet, dementsprechend hoch sind die Einsparungen, wenn man die Heizungsverteilungsleitungen nach EnEV dämmt. Bei allen Gebäuden wurde nur mit einer Zentralheizung und einer zentralen Warmwassererwärmung über einen indirekt beheizten Warmwasserspeicher gerechnet. Aufgrund von Erfahrungswerten wurde der berechnete absolute Endenergiebedarf jeweils um 25 % reduziert, da die Bewohner immer sparsamer heizen, als berechnet. Es wurde kein Kamin oder Ofen berücksichtigt, ist aber vermutlich öfter vorhanden (> 50 %). Festzustellen ist, dass fast alle Dächer und Fenster saniert sind, jedoch kaum Wärmedämmung der Außenwände vorhanden ist. Durch die Dämmung der Außenwände ließen sich im Durchschnitt noch einmal 12 – 45 % Endenergie entsprechend der Außenwandfläche einsparen. Auch eine Dämmung der Kellerdecke würde sich wirtschaftlich darstellen lassen

Abbildung A.8.13: Gebäudetypologie "Friedenshort"

### Friedenshort Verbräuche

Gas		2006*	2007*	2008*	Ø	Vbh
Gebäude 2/3	MWh	82,341	87,276	83,832	84,483	1.341
Gebäude 4/5	MWh	94,262	103,637	98,954	98,951	1.571
Gebäude 6/7	MWh	91,819	100,637	95,789	96,082	1.525
* Daten: SW Havelberg						
Leistung je	kW	63				
Σ Leistung*	kW	189				
Σ Gasverbrauch	MWh			279,516		
Nutzungsgrade	%			94%		
Wärmebedarf	MWh			262,745		
Leistungsbedarf	kW	GZF: 100%	1.500 Vbh	175		

Systemauslegung:

Netzlänge:	m	115
Kosten	EUR/m	250

Abbildung A.8.14

<b>ALTBAU - Anlagentechnik</b> Sanierungsvarianten Alle Angaben inkl. MwSt.	<b>0</b> Istzustand Öl-Heizkesselanlage	<b>1</b> Gasbrennwert Gas-Heizkesselanlage Brennwerttechnik	<b>2</b> Pellets Holzpellet- Heizkesselanlage	<b>3</b> Gas + Solar Gas-Heizkesselanlage mit Solarthermieanlage	<b>4</b> Gas + BHKW Gas-Heizkesselanlage mit Mini-BHKW (10a)	<b>5</b> Wärmepumpe Sole-Wärmepumpe mit Tiefenbohrung	<b>6</b> Wärmeschutz
<b>Nutzflächen, Wärmeverbrauch</b>							
Beheizte Nutzfläche (NF)	130 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf inkl. WW	15.000 kWh/a	15.000 kWh/a	15.000 kWh/a	15.000 kWh/a	15.000 kWh/a	15.000 kWh/a	15.000 kWh/a
Wärmeschutzmaßnahme							
Heizwärmebedarf	15.000 kWh/a	15.000 kWh/a	15.000 kWh/a	15.000 kWh/a	15.000 kWh/a	15.000 kWh/a	12.080 kWh/a
Wirkungsgrad	75 %	95 %	90 %	95 %	95 %		2.920 kWh/a
Leistungskennzahl Wärmepumpe						3,5	75 %
Brennstoffbedarf	20.000 kWh/a	15.790 kWh/a	16.670 kWh/a	15.790 kWh/a	15.790 kWh/a	4.290 kWh/a	3.890 kWh/a
Spezif. Wärmeverbrauch (NF)	154 kWh/(m <sup>2</sup> *a)	121 kWh/(m <sup>2</sup> *a)	128 kWh/(m <sup>2</sup> *a)	121 kWh/(m <sup>2</sup> *a)	121 kWh/(m <sup>2</sup> *a)		30 kWh/a
<b>Energieverbrauchskosten</b>							
Öl-/Gasverbrauch gesamt	20.000 kWh/a	15.790 kWh/a		15.790 kWh/a	30.526 kWh/a		3.890 kWh/a
Öl-/Gas-Arbeitspreis	6,5 Ct/kWh	6,5 Ct/kWh		6,5 Ct/kWh	6,5 Ct/kWh		6,5 Ct/kWh
Pelletverbrauch gesamt			16.670 kWh/a				
Pelletpreis			4,5 Ct/kWh				
Stromverbrauch WP						4.290 kWh <sub>el</sub> /a	
WP-Stromarbeitspreis						22,0 Ct/kWh <sub>el</sub>	
<b>Wärmeverbrauchskosten</b>	1.300 Euro/a	1.030 Euro/a	750 Euro/a	710 Euro/a	-1.580 Euro/a	940 Euro/a	250 Euro/a
<b>Gesamtinvestitionen Σ</b>	11.400 wie Var.1	11.400 Euro	20.900 Euro	23.400 Euro	44.400 Euro	28.900 Euro	42.100 Euro
Fördersumme	0 Euro	200 Euro	2.700 Euro	1.670 Euro	4.850 Euro	3.000 Euro	8.320 Euro
<b>Eigenanteil</b>	11.400 wie Var.1	11.200 Euro	18.200 Euro	21.730 Euro	39.550 Euro	25.900 Euro	33.780 Euro
<b>Kostenzusammenstellung</b>							
Verbrauchskosten	1.300 Euro/a	1.030 Euro/a	750 Euro/a	710 Euro/a	-1.580 Euro/a	940 Euro/a	250 Euro/a
Betriebskosten	230 Euro/a	230 Euro/a	840 Euro/a	350 Euro/a	590 Euro/a	200 Euro/a	230 Euro/a
Finanzierungskosten	1.030 Euro/a	1.020 Euro/a	1.650 Euro/a	1.970 Euro/a	3.590 Euro/a	2.350 Euro/a	3.070 Euro/a
<b>Jahreskosten gesamt</b>	2.560 Euro/a	2.280 Euro/a	3.240 Euro/a	3.030 Euro/a	2.600 Euro/a	3.490 Euro/a	3.550 Euro/a
<b>CO<sub>2</sub>-Emission</b>	5.320 kg CO <sub>2</sub> /a	3.210 kg CO <sub>2</sub> /a	680 kg CO <sub>2</sub> /a	2.200 kg CO <sub>2</sub> /a	1.570 kg CO <sub>2</sub> /a	2.210 kg CO <sub>2</sub> /a	1.030 kg CO <sub>2</sub> /a
<b>CO<sub>2</sub>-Einsparung</b>	0 Basis	2.110 kg CO <sub>2</sub> /a	4.640 t CO <sub>2</sub> /a	3.120 kg CO <sub>2</sub> /a	3.750 kg CO <sub>2</sub> /a	3.110 kg CO <sub>2</sub> /a	4.290 kg CO <sub>2</sub> /a