



Vorbemerkungen und Notwendigkeit der Fortschreibung

- Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Demmin ist seit 2002 das planerische Steuerungsinstrument für den Stadtumbau und die Stadtentwicklung.
- Das ISEK war von Beginn an auf Fortschreibung angelegt. Eine Fortschreibung sichert langfristig den Erfolg des eingeschlagenen Weges.
- Das 1. ISEK wurde im Rahmen des Bundeswettbewerbes „Stadtumbau Ost“ im Jahr 2002 erstellt. Schwerpunkt damals war Rückbau und Aufwertung von Großwohnsiedlungen.
- Die 1. Fortschreibung des ISEK im Jahr 2015 beinhaltete die Forderungen, die sich aus dem Konzeptaufruf für „Integrierte Nachhaltige Stadtentwicklung“ im Rahmen der EFRE-Förderung, ergaben.
- Diese 2. Fortschreibung ist erforderlich, weil sich anlässlich der veränderten Herausforderungen neue Handlungsziele ergeben sowie Maßnahmen und Projekte ergänzt werden müssen.
- Ein ISEK ist das zentrale Element der Städtebauförderung und anderer Förderprogramme, wie die Förderprogramme EFRE, ESF der Europäischen Union und weiterer Sonderprogramme.



Inhalt der ISEK-Fortschreibung entsprechend Anwenderleitfaden

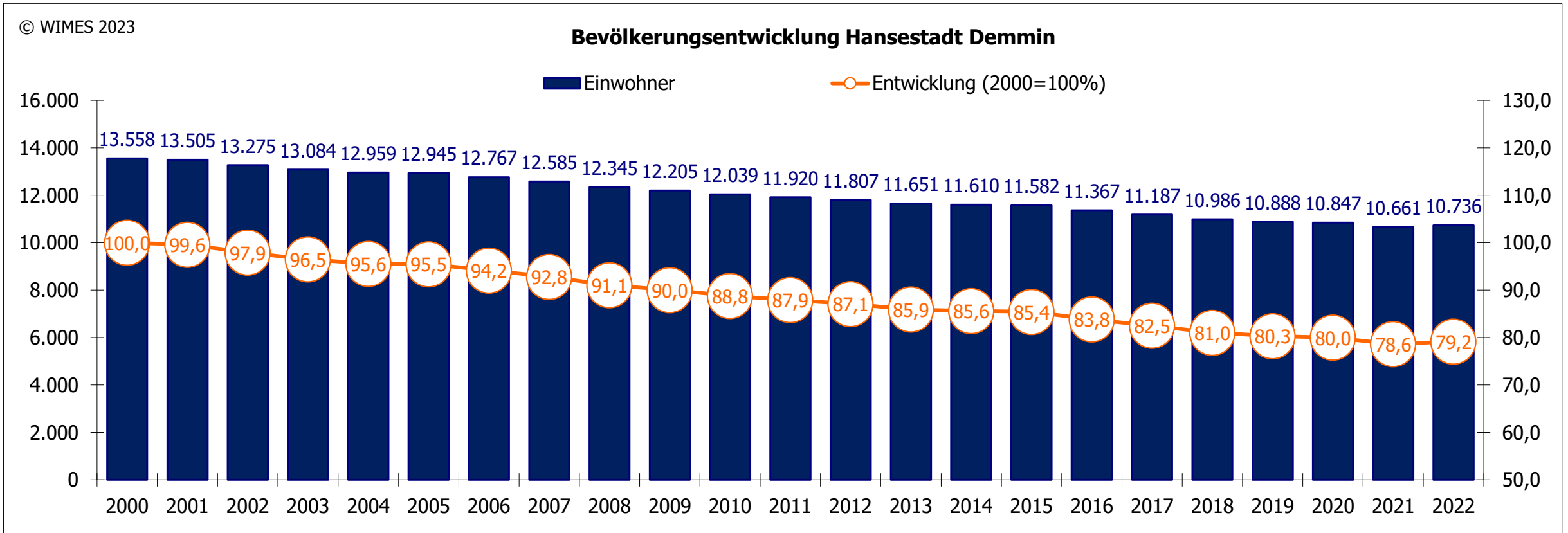
Vom Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern wurde aktuell ein neuer Leitfaden für die Erarbeitung bzw. Fortschreibung Integrierten Stadtentwicklungskonzepte erarbeitet.

- Analysen und Prognosen in den Bereichen Bevölkerung, Wohnen, Wirtschaft und Arbeitsmarkt, Mobilität, Bildung, Spiel und Sport, Grün-und Freiraum
- Festlegung von ISEK-Schwerpunktgebieten
- Festlegung von EFRE-Maßnahmen
- Ziel- und Maßnahmenkonzept Hansestadt Demmin 2035



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Demmin

Bevölkerungsentwicklung





Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Demmin

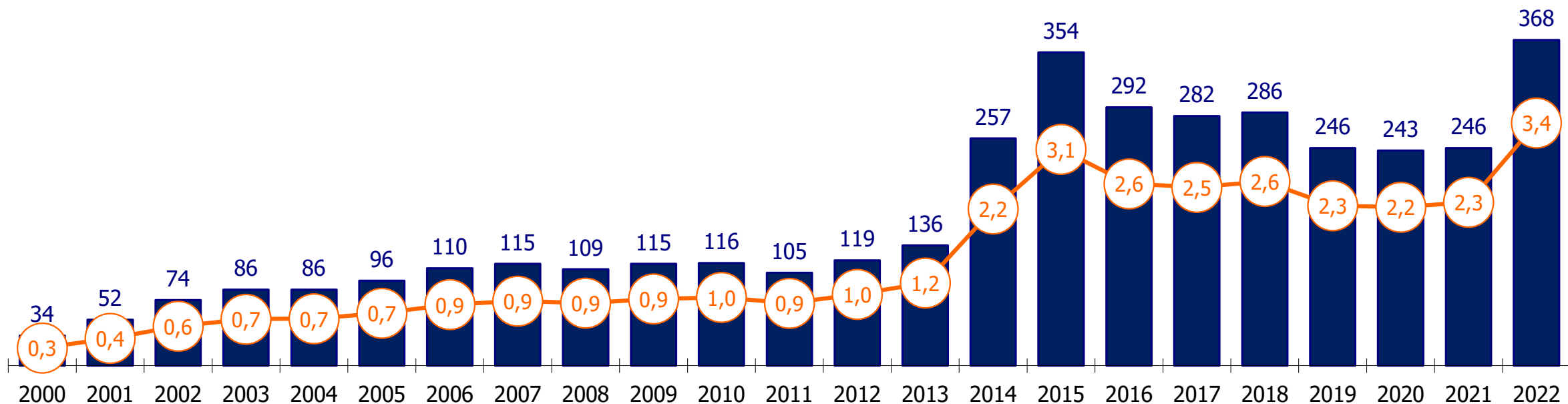
Entwicklung der Einwohner mit ausländischer Nationalität

© WIMES 2023

Entwicklung der ausländischen Bevölkerung in der Hansestadt Demmin

■ Ausländer absolut

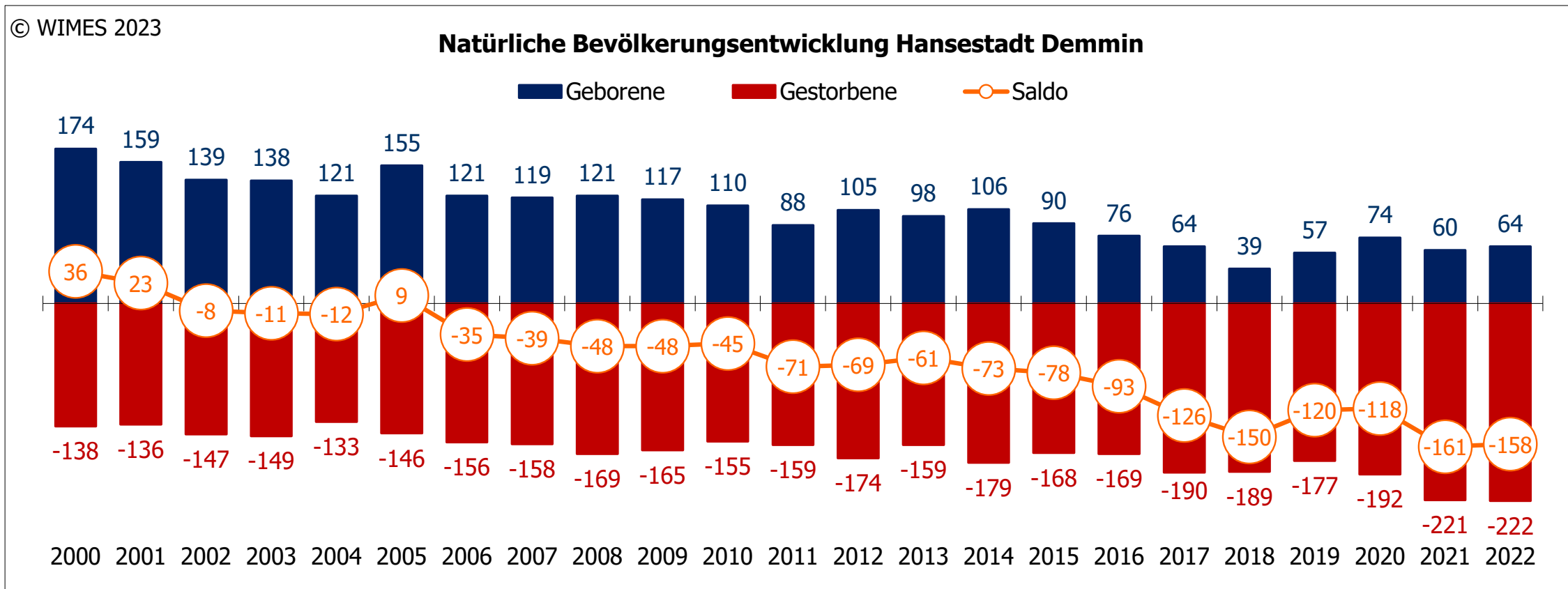
○ Anteil an der Gesamtbevölkerung in %





Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Demmin

Faktoren der Bevölkerungsentwicklung





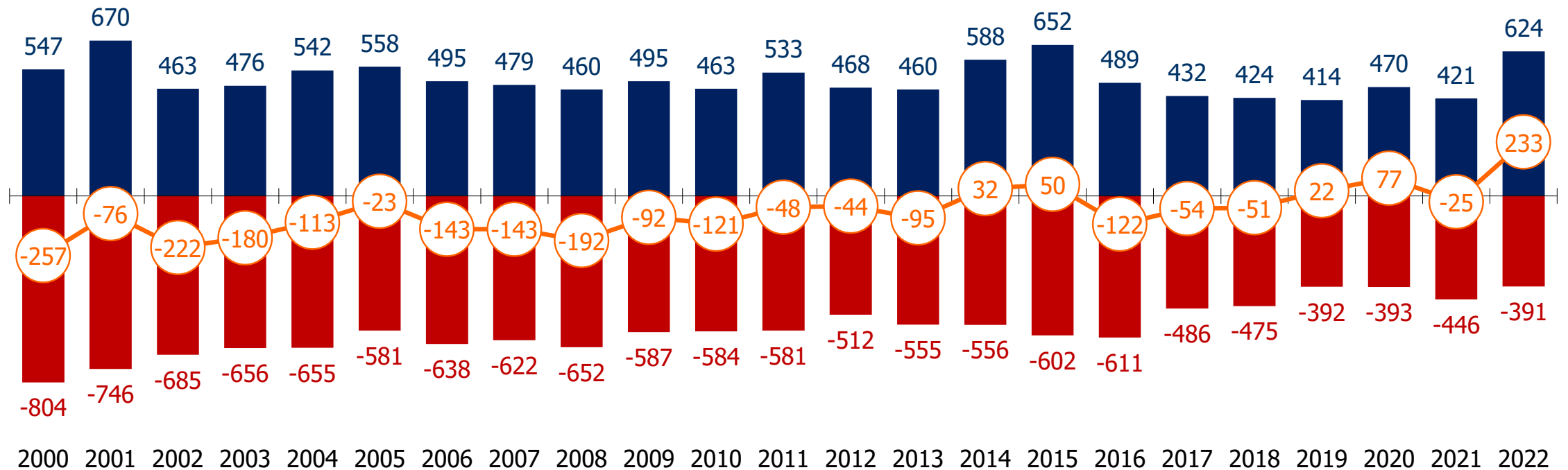
Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Demmin

Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

© WIMES 2023

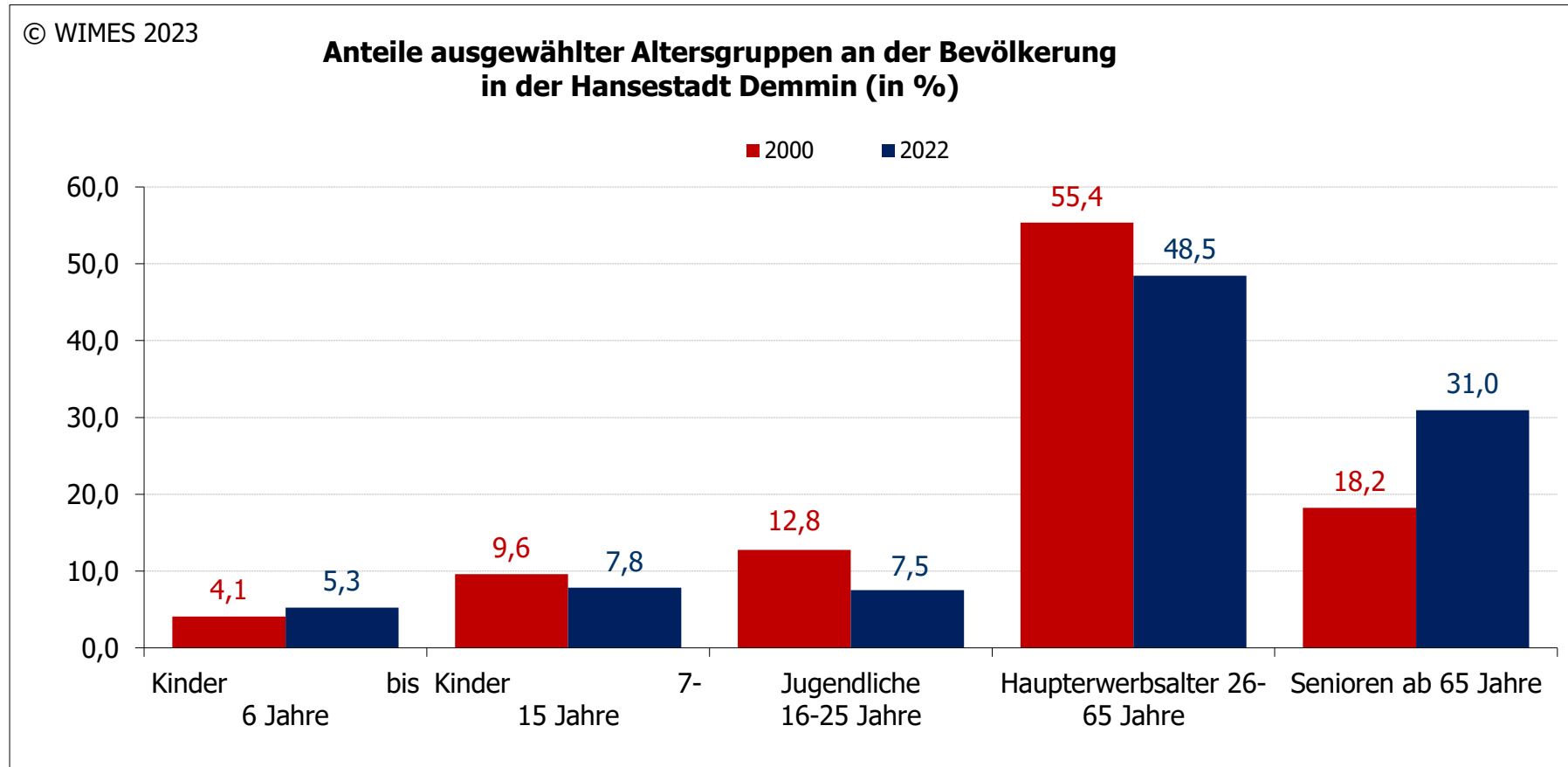
Außenwanderungen Hansestadt Demmin

■ Zuzüge ■ Fortzüge ○ Saldo





Veränderung der Altersstruktur





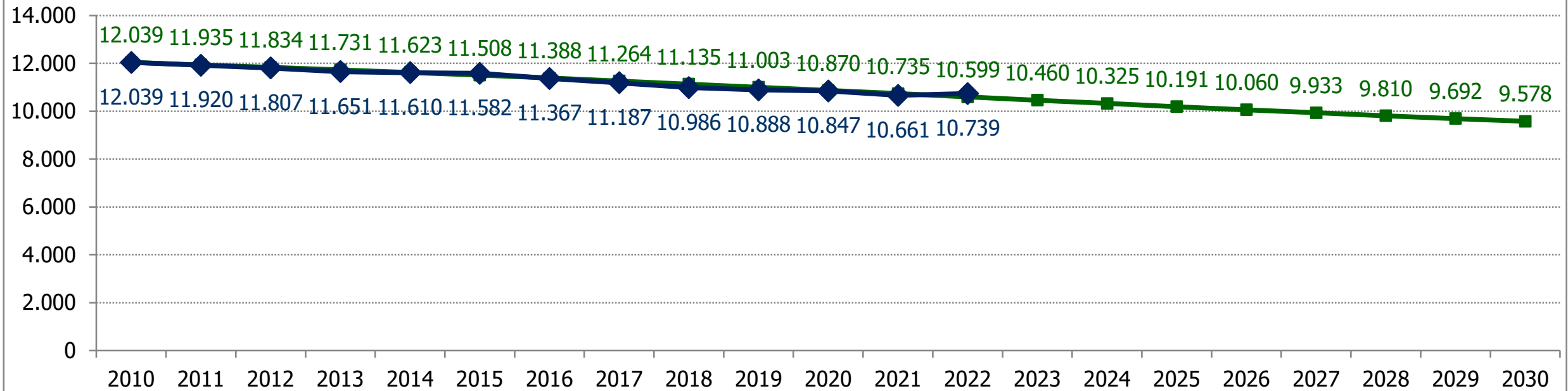
Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Demmin

Realentwicklung und Bevölkerungsprognose

© WIMES 2023

Abgleich Realentwicklung der Bevölkerung und Prognose - Einwohner gesamt

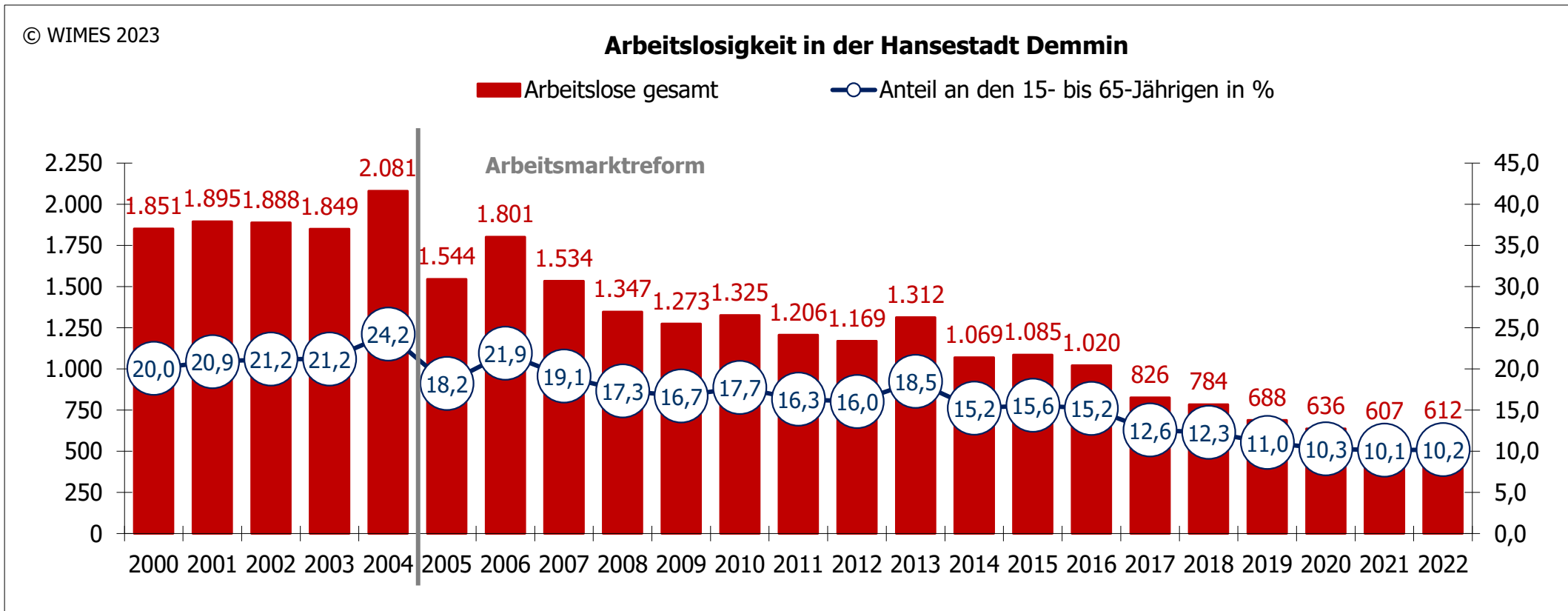
■ Prognose (regional-realistisches Szenario) ◆ reale Entwicklung





Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Demmin

Entwicklung der Arbeitslosigkeit





Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Demmin

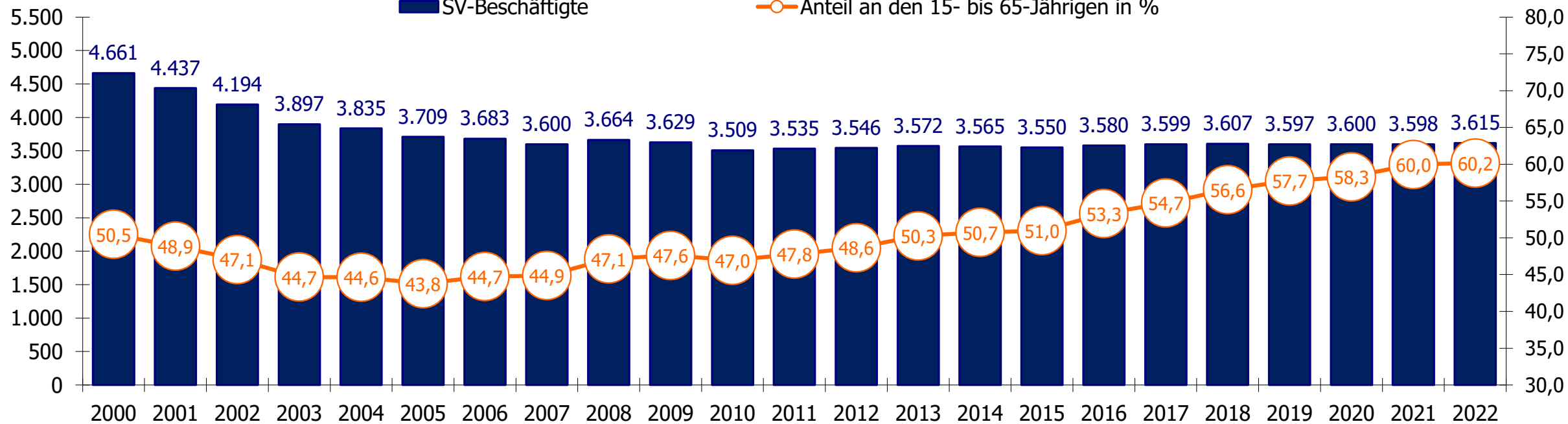
Entwicklung der SV-Beschäftigung (mit Wohnort in Demmin)

© WIMES 2023

SV-Beschäftigung am Wohnort Hansestadt Demmin

■ SV-Beschäftigte

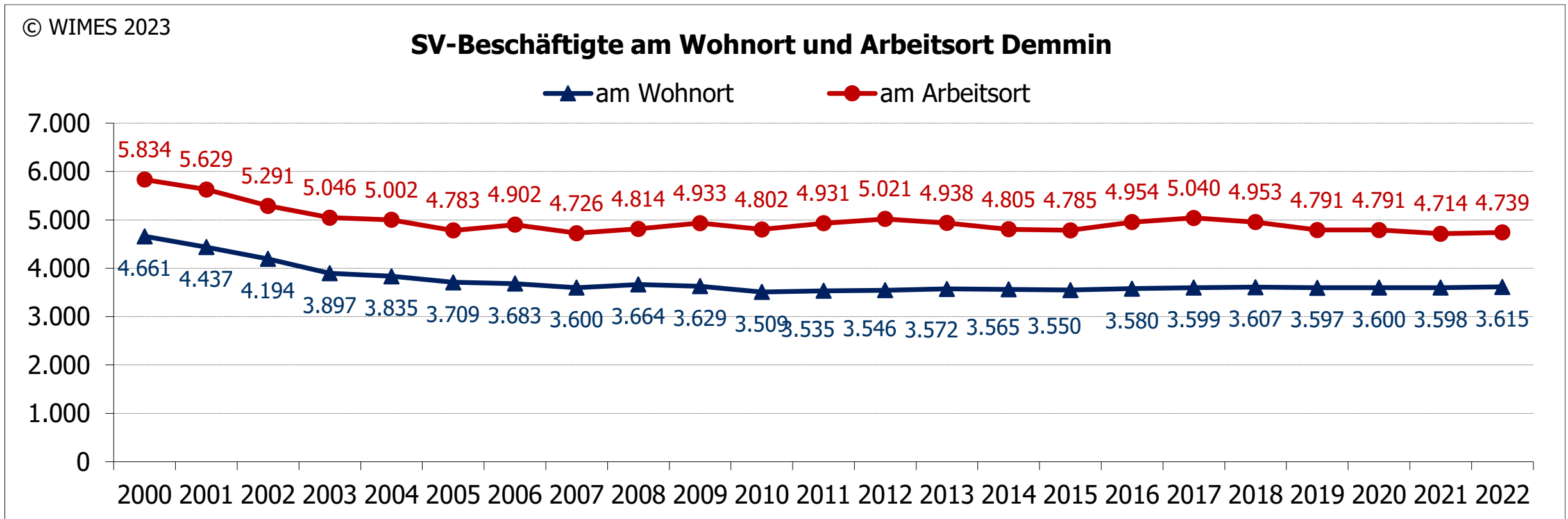
○ Anteil an den 15- bis 65-Jährigen in %





Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Demmin

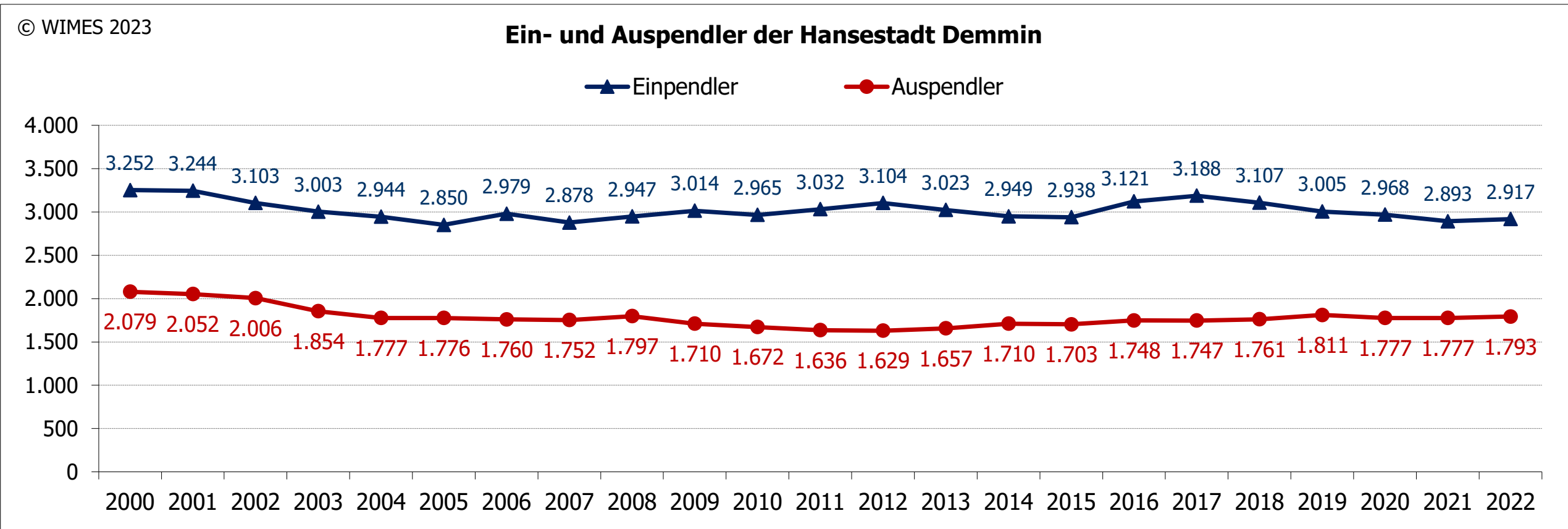
SV-Beschäftigung mit Wohn- und Arbeitsort im Vergleich





Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Demmin

Ein- und Auspendler



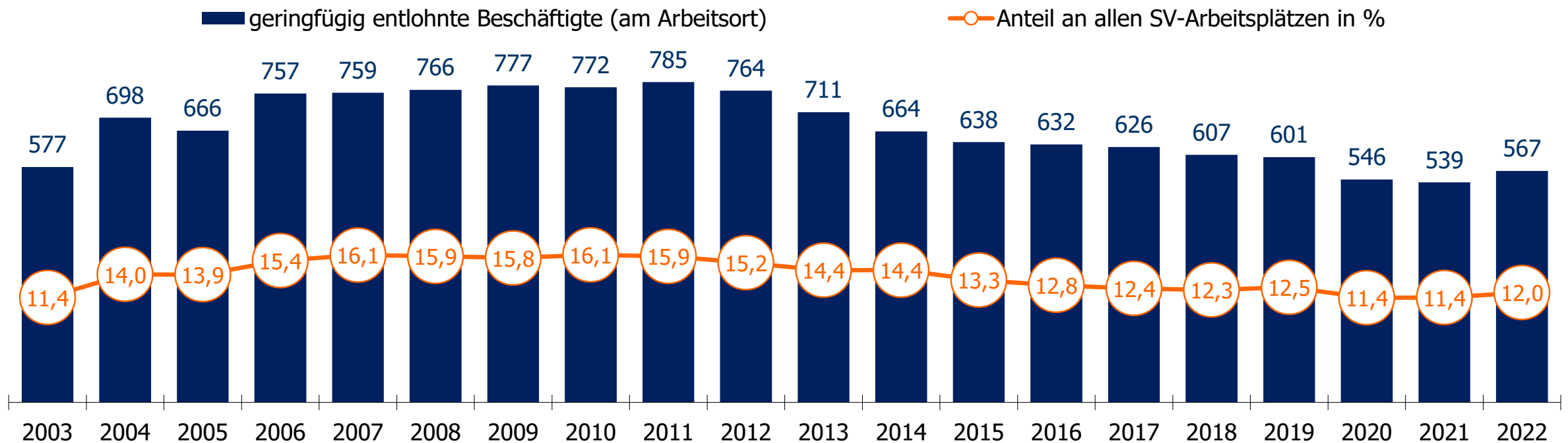


Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Demmin

Geringfügig entlohnte Arbeitsplätze

© WIMES 2023

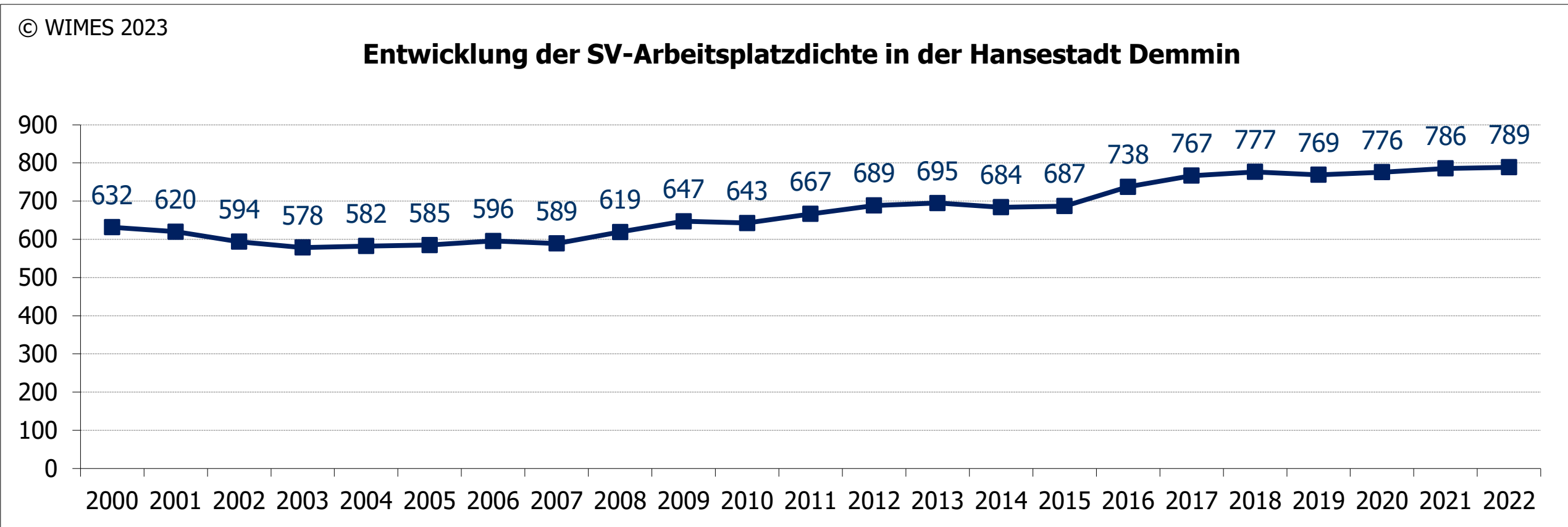
Entwicklung der geringfügig entlohnnten Beschäftigten (am Arbeitsort) in der Hansestadt Demmin





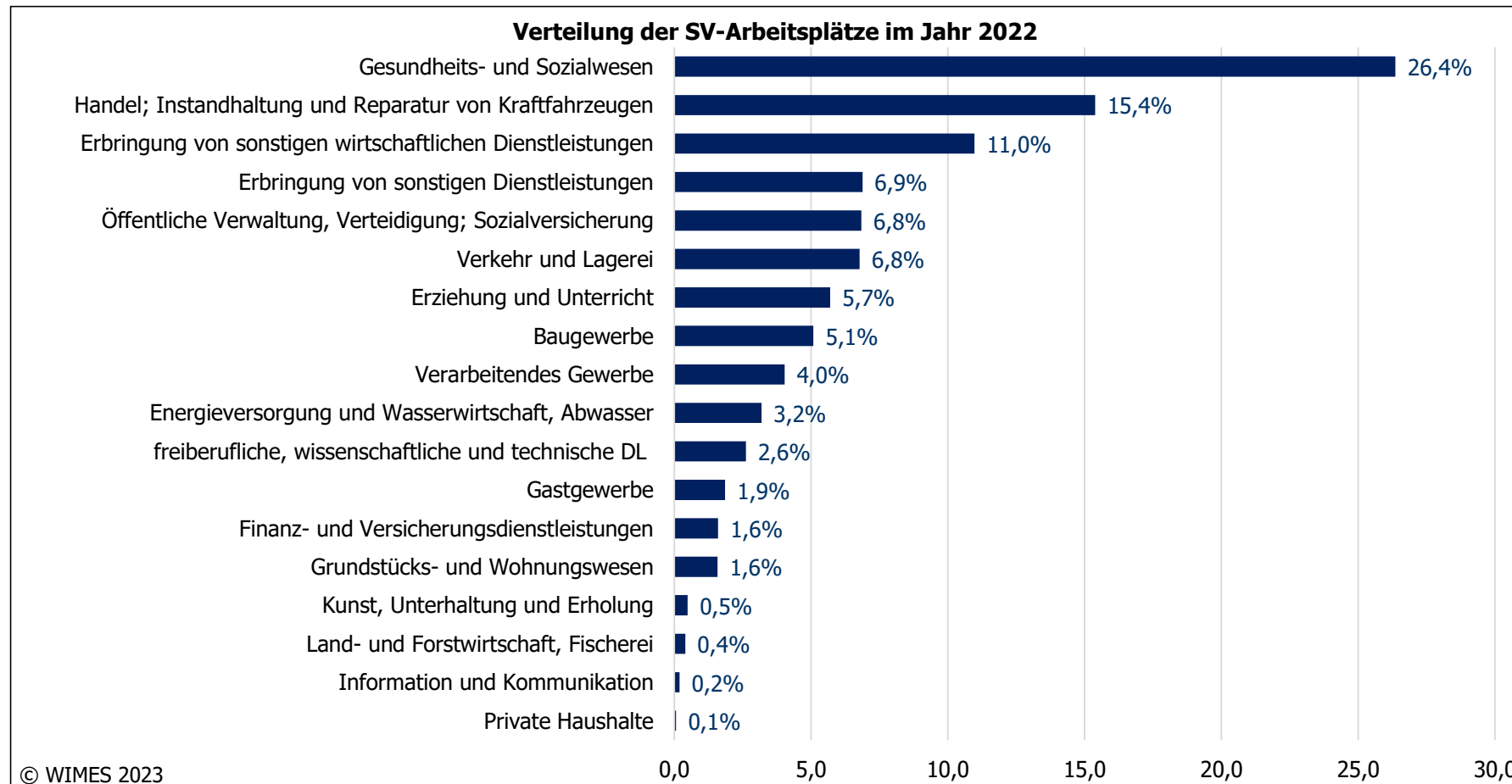
Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Demmin

SV-Arbeitsplatzdichte





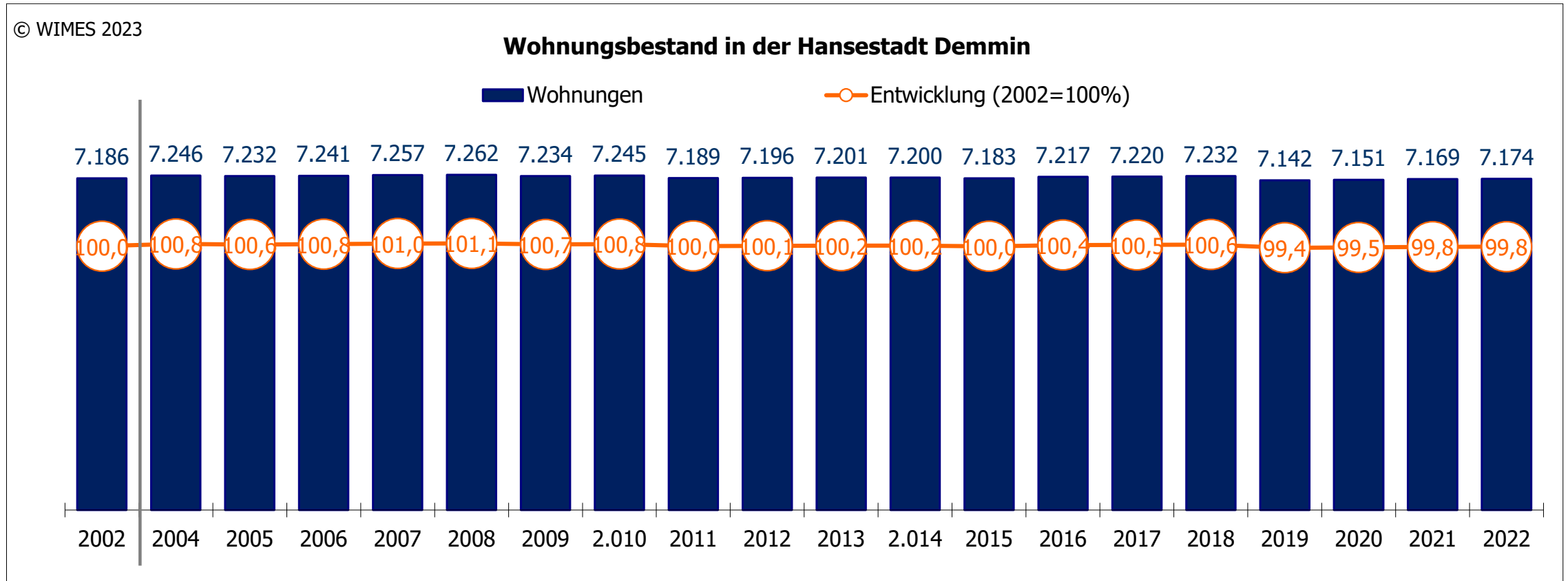
SV-Beschäftigte mit Arbeitsort Demmin nach Wirtschaftszweigen





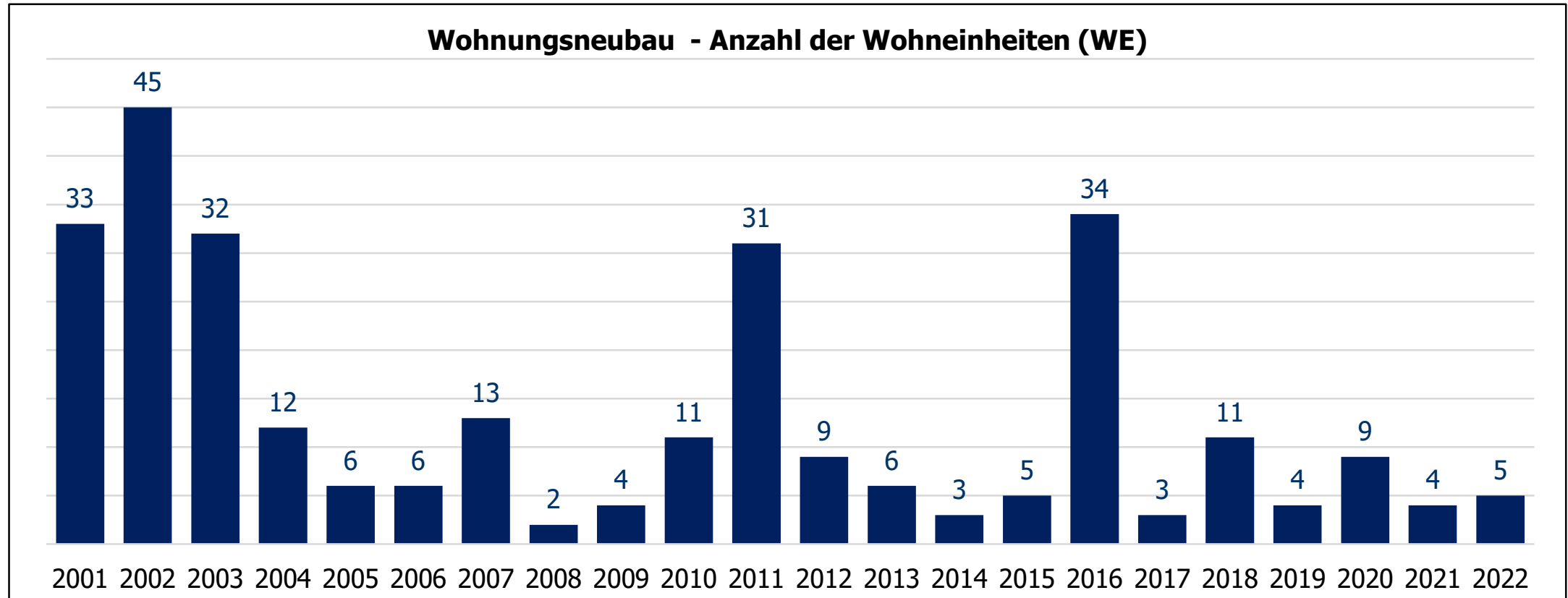
Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Demmin

Entwicklung des Wohnungsbestandes





Wohnungsneubau

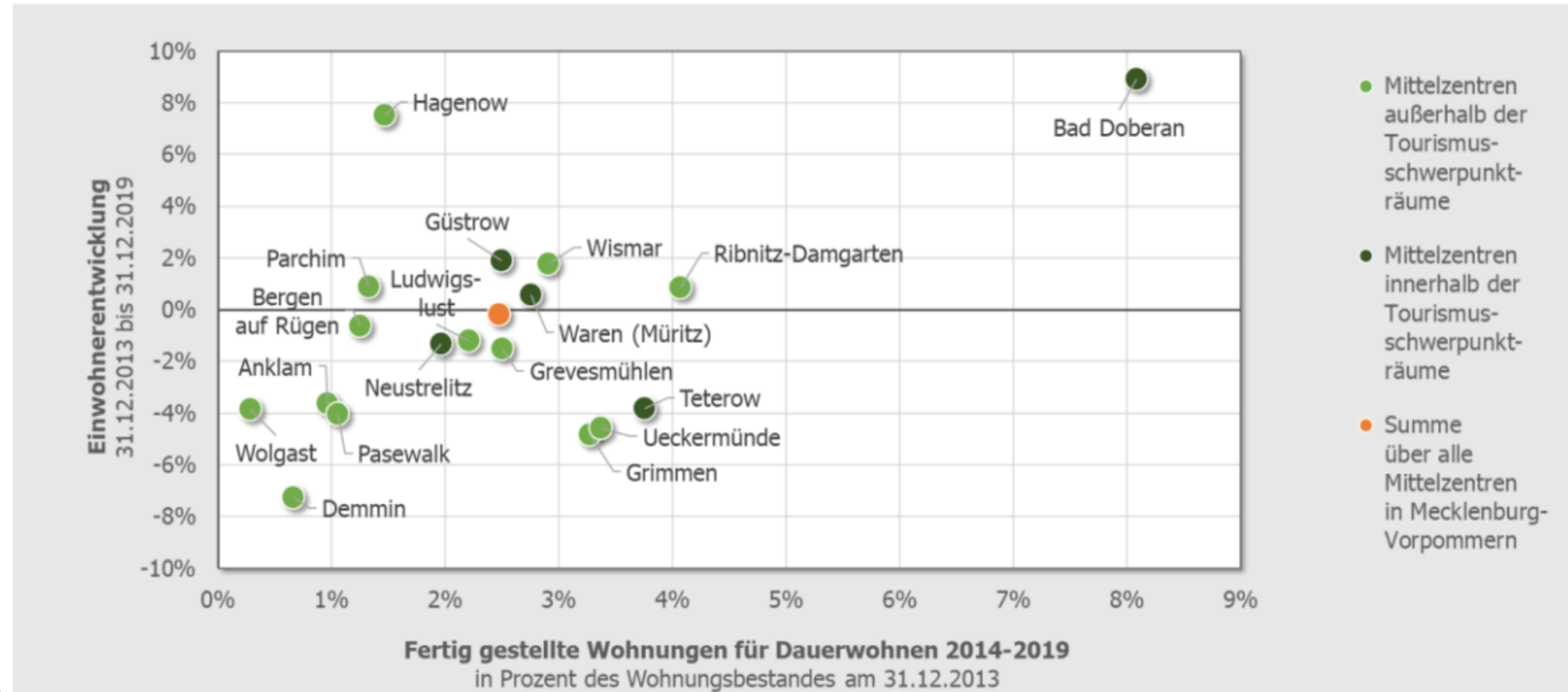




Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Demmin

Neubauvolumen im Vergleich der Mittelzentren

Neubauvolumen und Einwohnerentwicklung 2014-2019 in den 18 Mittelzentren in Mecklenburg-Vorpommern

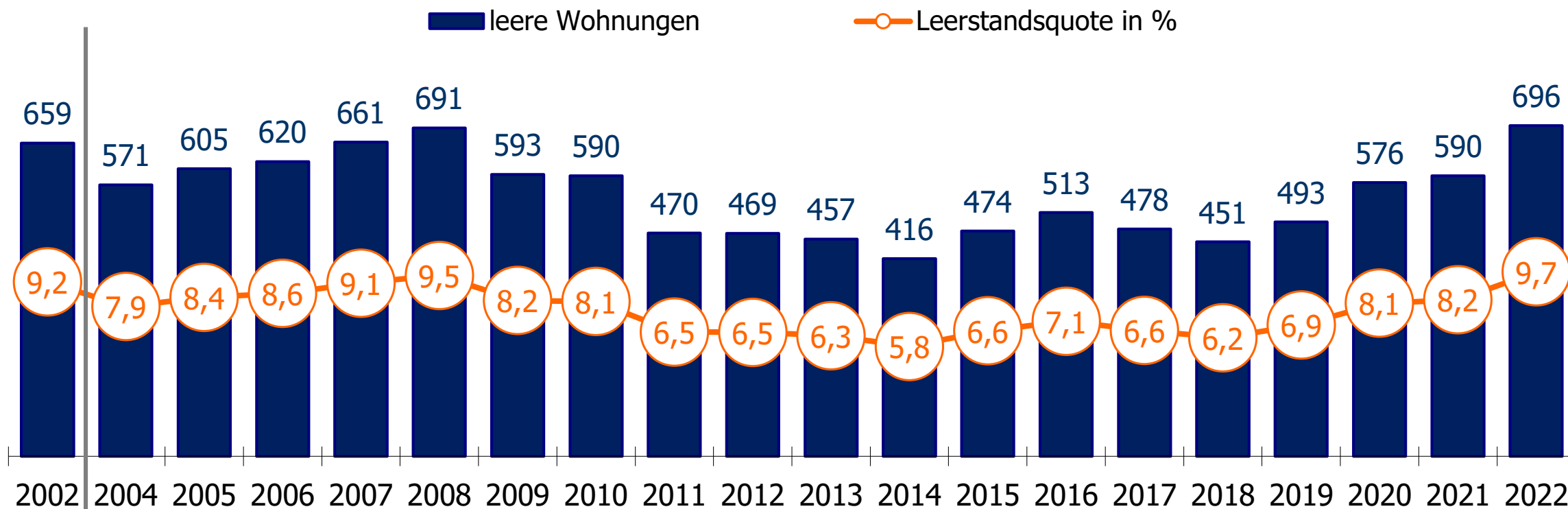




Entwicklung des Wohnungsleerstandes

© WIMES 2023

Wohnungsleerstand in der Hansestadt Demmin

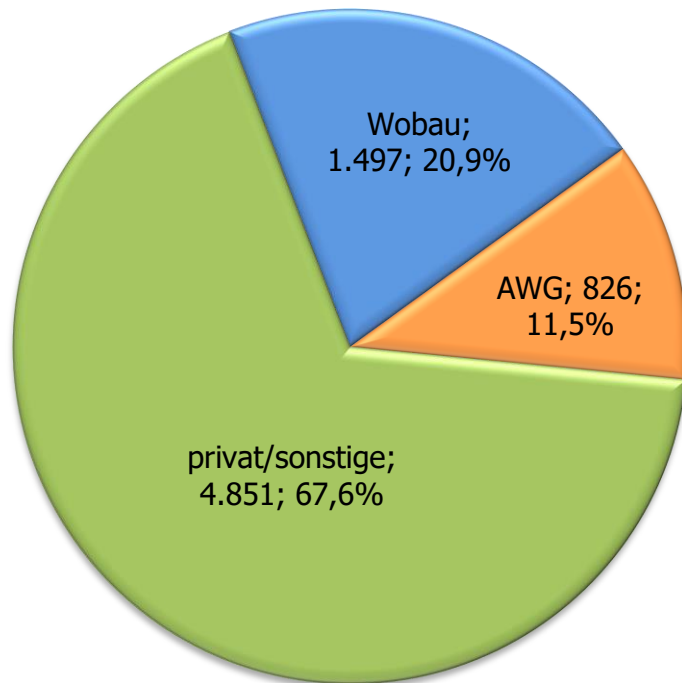




Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Demmin

Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand nach Eigentümer

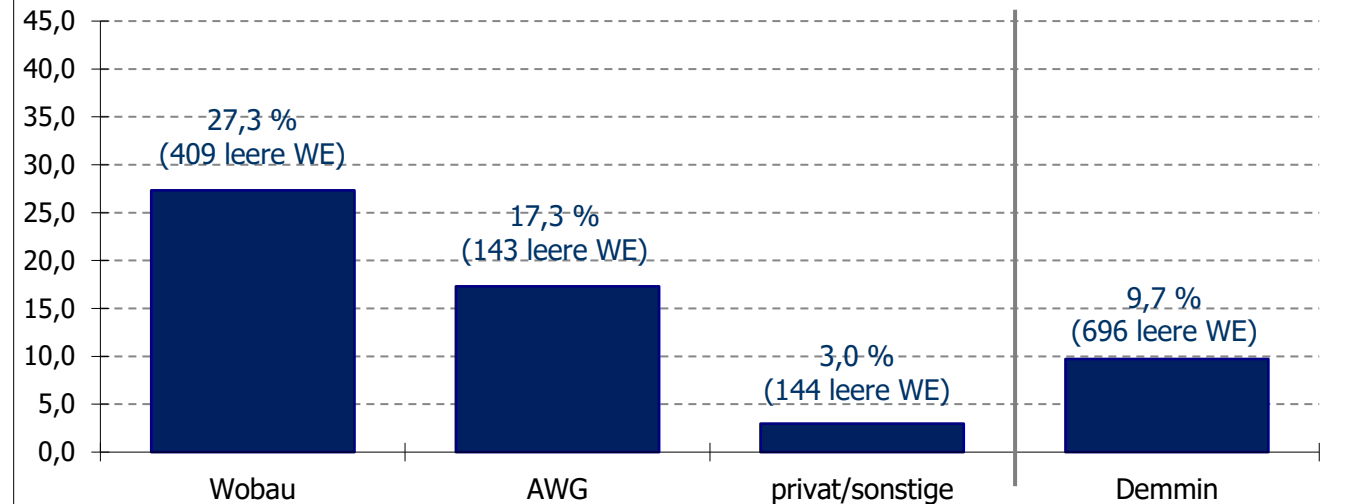
Verteilung der 7.174 WE nach Eigentümer
in der Hansestadt Demmin im Jahr 2022



© WIMES 2023

© WIMES 2023

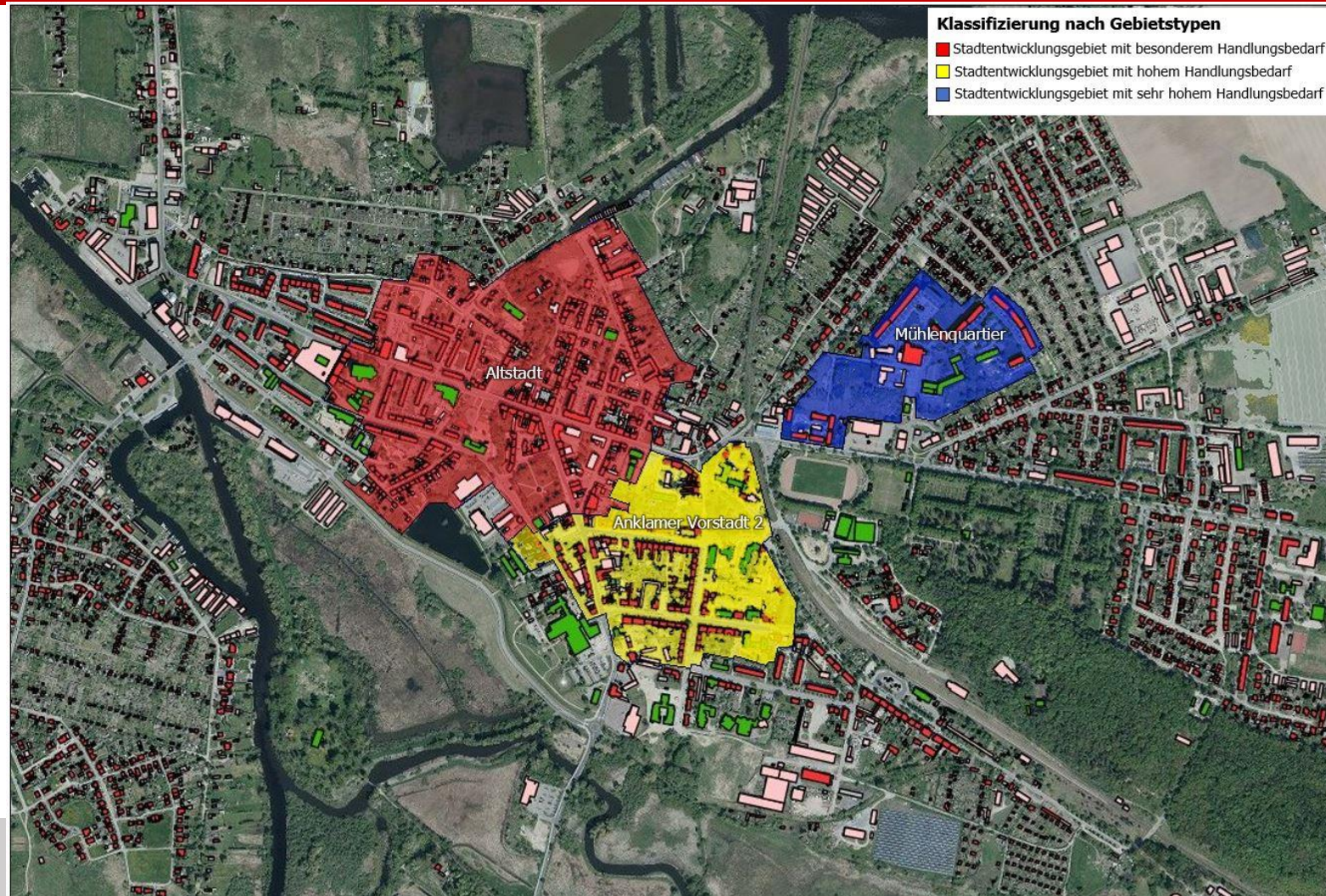
Wohnungsleerstandsquote 2022 nach Eigentümern (in %)





Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Demmin

Neue ISEK-Schwerpunktgebiete im Ergebnis der SWOT-Analysen

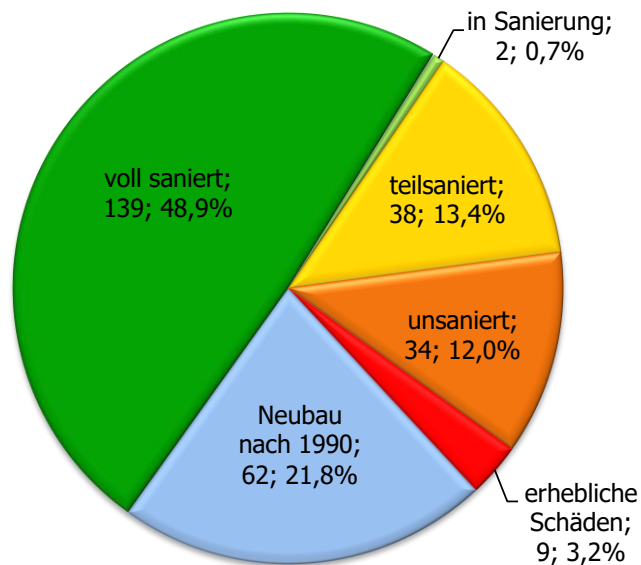




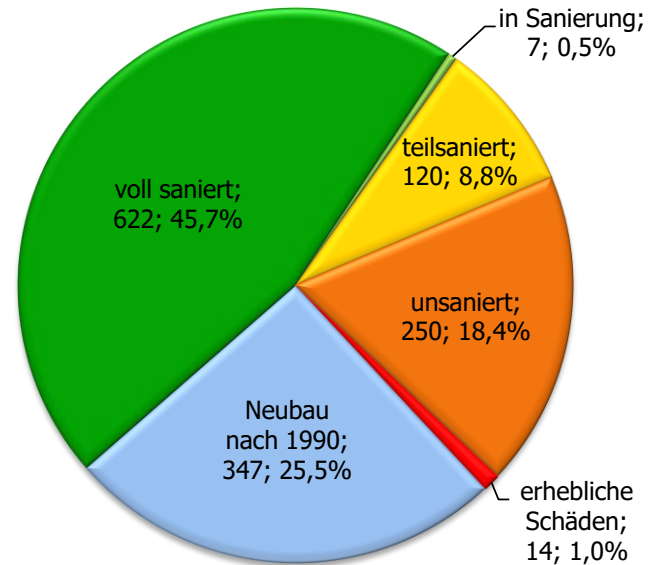
Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Demmin

Altstadt mit besonderem Entwicklungsbedarf

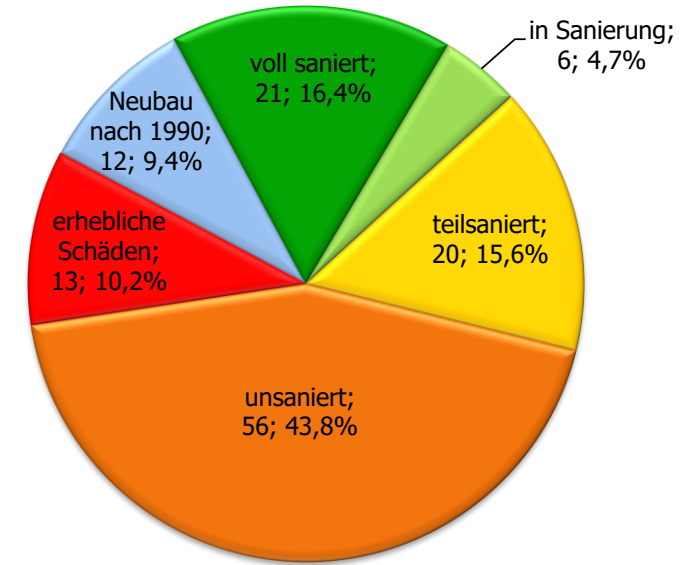
Verteilung der 284 Gebäude in der Altstadt nach dem Bauzustand 2022



Verteilung der 1.360 WE in der Altstadt nach dem Bauzustand der Gebäude 2022



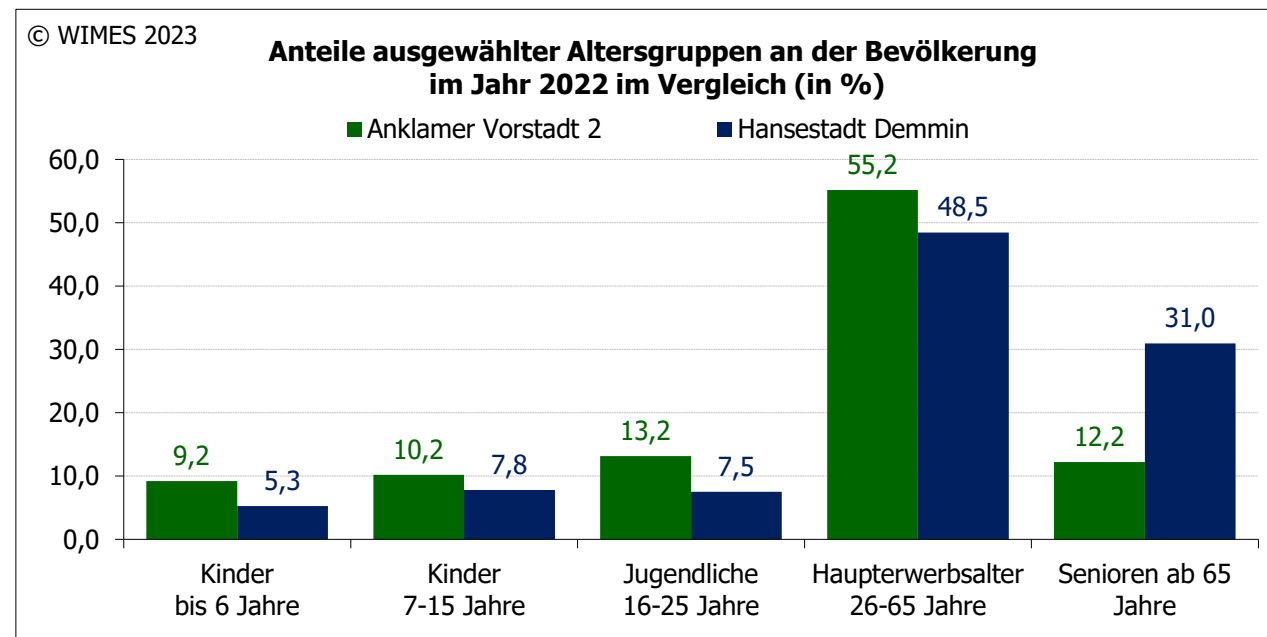
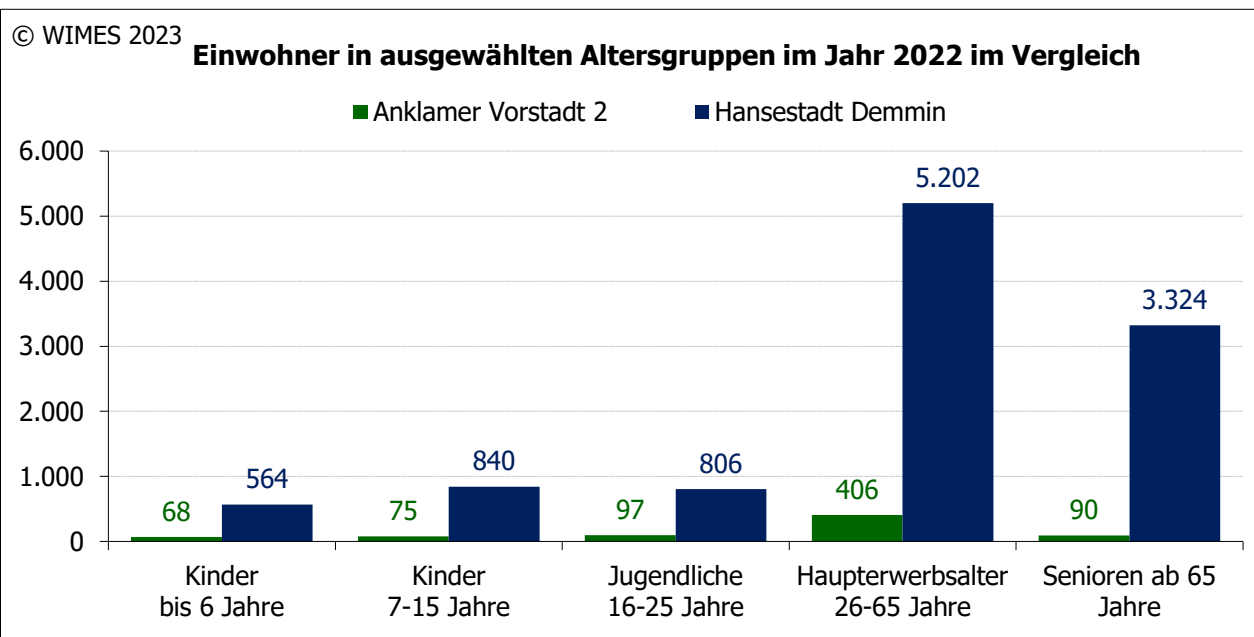
Verteilung der 128 leeren WE in der Altstadt nach dem Bauzustand der Gebäude 2022





Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Demmin

Anklamer Vorstadt 2 mit hohem Handlungsbedarf

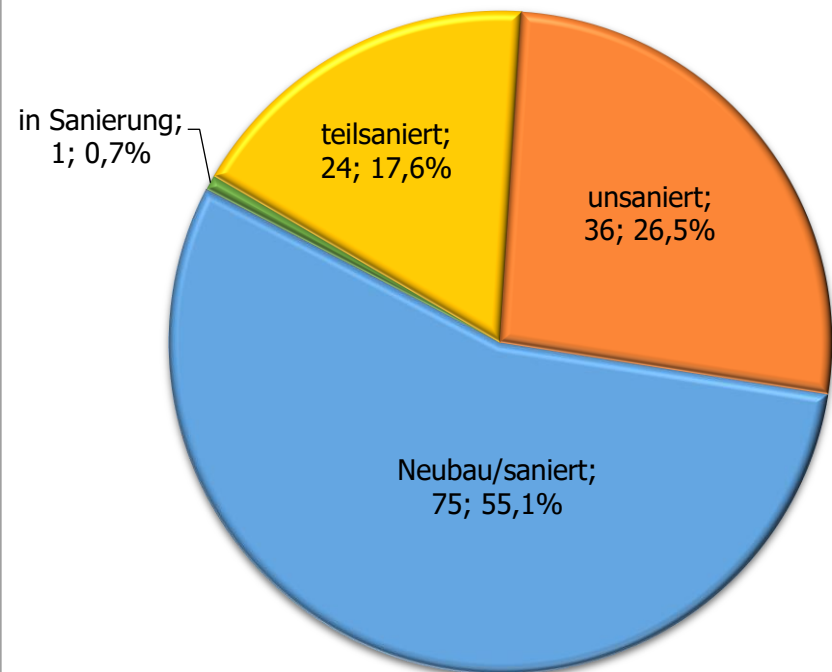




Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Demmin

Anklamer Vorstadt 2 mit hohem Handlungsbedarf

Verteilung der 136 Gebäude in der Anklamer Vorstadt 2 nach dem Bauzustand



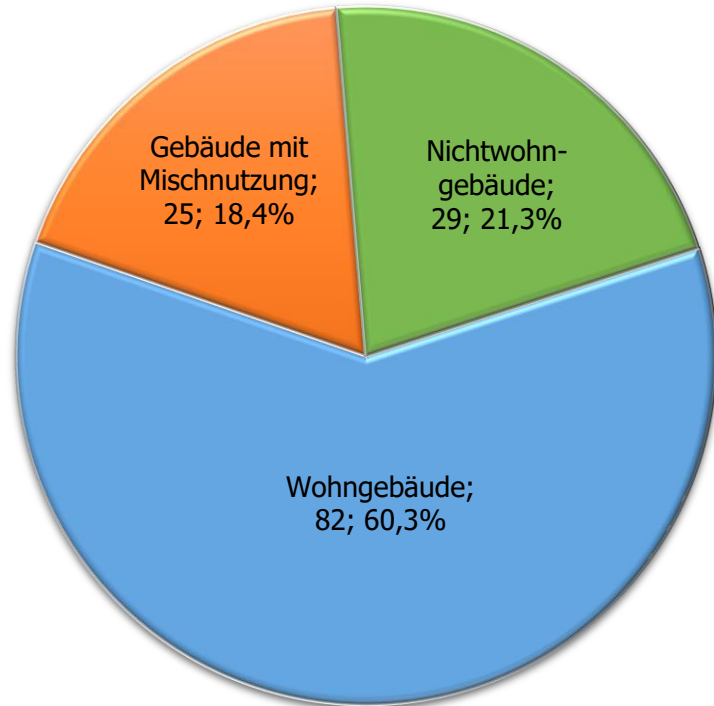
Bauzustand und Nutzung der Gebäude	Wohnungen		Gewerbeeinheiten	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
Neubau/saniert	383	64,2	63	56,3
in Sanierung	8	1,3	0	0,0
teilsaniert	69	11,6	13	11,6
unsaniert	137	22,9	36	32,1
gesamt	597	100,0	112	100,0



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Demmin

Anklamer Vorstadt 2 mit hohem Handlungsbedarf

Verteilung der 136 Gebäude nach der Nutzung
in der Anklamer Vorstadt 2



Leerstand	Wohn- einheiten	leere Wohnungen	Wohnungsleer- standsquote in %	Gewerbe- einheiten	leere Gewerbe	Gewerbeleer- standsquote in %
Neubau/saniert	383	30	7,8	63	5	7,9
in Sanierung	8	8	100,0	0	0	0,0
teilsaniert	69	22	31,9	13	2	15,4
unsaniert	137	99	72,3	36	19	52,8
gesamt	597	159	26,6	112	26	23,2



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Demmin

Anklamer Vorstadt 2 mit hohem Handlungsbedarf

denkmalgeschützte Gebäude	Gebäude		Wohnungen in diesen Gebäuden		leere Wohnungen in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
saniert	8	47,1	62	10,4	5	8,1
teilsaniert	3	17,6	6	1,0	6	9,7
unsaniert	6	35,3	27	4,5	18	29,0
gesamt	17	100,0	95	15,9	29	46,8

Eigentümer	Gebäude		Wohnungen in diesen Gebäuden		leere Wohnungen in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
Wobau	25	18,4	110	18,4	69	62,7
privat/sonstige	111	81,6	487	81,6	90	18,5
gesamt	136	100,0	597	100,0	159	26,6

20 Gebäude stehen komplett leer. In diesen befinden sich 91 Wohneinheiten



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Demmin

Mühlenquartier mit sehr hohem Handlungsbedarf





Mühlenquarier mit sehr hohem Handlungsbedarf

Vorschlag zur Aufnahme eines neuen Fördergebietes

Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten“

Das enthält die bisherigen Förderziele des Stadtumbauprogramms, jedoch ergänzt im Sinne nachhaltiger Erneuerung und Klimaanpassung. Die Finanzhilfen des Bund-Länder-Programmes zur Förderung des Wachstums und der nachhaltigen Erneuerung in städtebaulichen Gesamtmaßnahmen unterstützen die Städte und Gemeinden bei der Bewältigung des wirtschaftlichen und demografischen Wandels in den Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind.

Durch das Programm besteht für die Städte und Gemeinden die Chance, dass die Strukturveränderungen und Schrumpfungsprozesse ohne gesellschaftliche Verwerfungen verlaufen und die Städte sich zu zukunftsfähigen regionalen Wachstumskernen entwickeln.

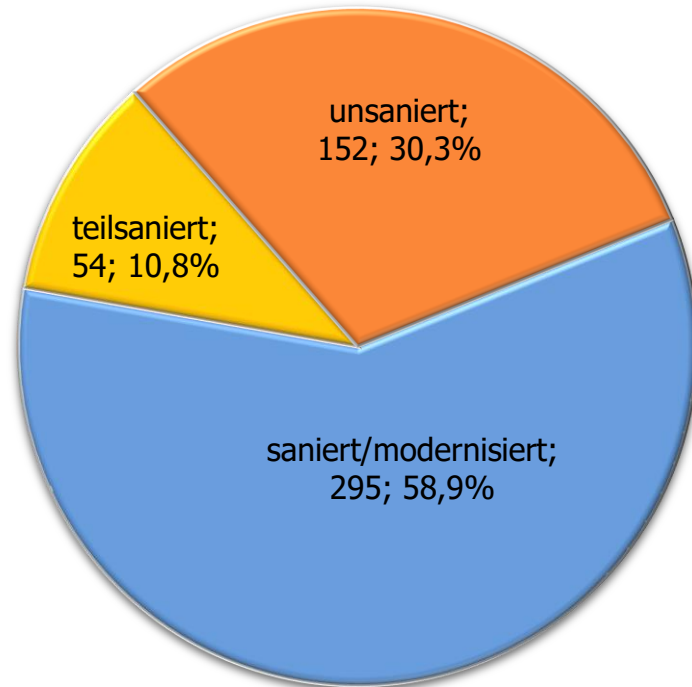
Aufgrund der heterogenen Struktur des Landes beinhaltet das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ mit seinen Programmteilen Aufwertung und Rückbau sowohl die Beseitigung überzähliger Wohnungen als auch die Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Gemeinden durch Aufwertungsmaßnahmen und die Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung der Stadtsteile.

Der Rückbau von Wohnungen bildet dabei einen Förderschwerpunkt des Städtebauförderprogramms in M-V, um dauerhaft leerstehenden, nicht mehr bedarfsgerechten bzw. benötigten Wohnraum abreißen zu können. Damit soll den Kommunen zugleich die Möglichkeit gegeben werden, neue qualitativ verbesserte Wohnungen zu schaffen, um Anreize für den Zuzug insbesondere auch von Familien zu geben



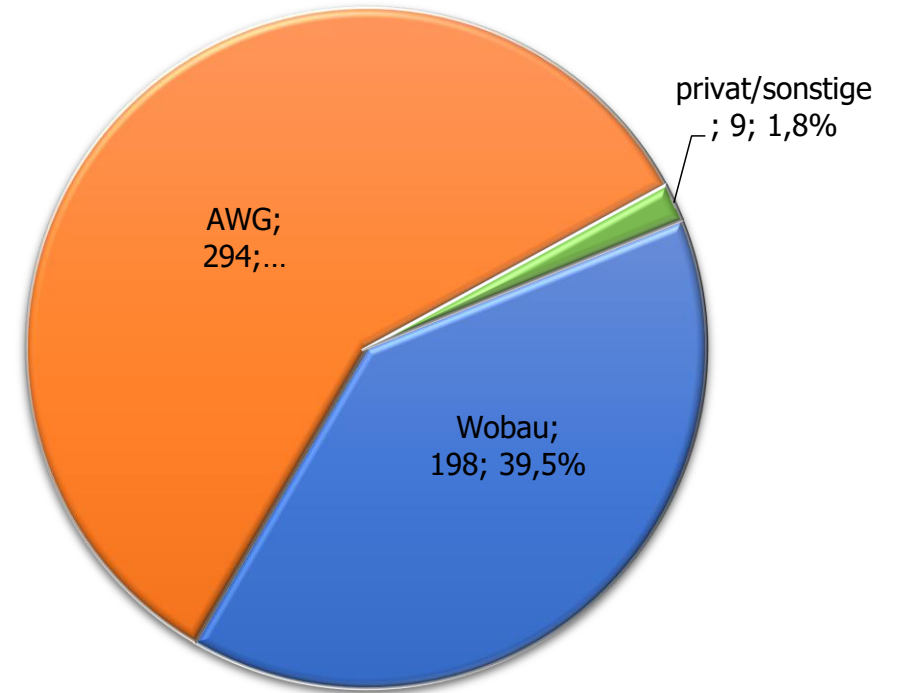
Mühlenquartier mit sehr hohem Handlungsbedarf

Verteilung der 501 WE nach dem Bauzustand der Gebäude



© WIMES 2023

Verteilung der 501 WE nach Eigentümern



© WIMES 2023



Mühlenquartier mit sehr hohem Handlungsbedarf

Nutzung	Gebäude		Wohnungen in diesen Gebäuden		leere Wohnungen in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in	absolut	Anteil in %
Wohngebäude	13	56,5	496	99,0	168	33,9
Gebäude mit Mischnutzung	5	21,7	5	1,0	2	40,0
Nichtwohngebäude	5	21,7	0	0,0	0	0,0
gesamt	23	100	501	100	170	33,9



Mühlenquarier mit sehr hohem Handlungsbedarf

Wohnungen nach Bauzustand der Gebäude	Wobau		AWG		privat/sonstige	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
saniert/modernisiert	0	0,0	294	100,0	1	11,1
teilsaniert	54	27,3	0	0,0	0	0,0
unsaniert	144	72,7	0	0,0	8	88,9
gesamt	198	100,0	294	100,0	9	100,0

Wohnungsleerstand nach Bauzustand der Gebäude	Wobau		AWG		privat/sonstige	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
saniert/modernisiert	0	0,0	98	33,3	0	0,0
teilsaniert	12	22,2	0	0,0	0	0,0
unsaniert	57	39,6	0	0,0	3	37,5
gesamt	69	34,8	98	33,3	3	33,3