

# **Wohnungsbedarfsprognose**

## **Stadt-Umland-Raum Wismar 2030**

Bericht | 2019

## **Auftraggeber**

Regionaler Planungsverband  
Westmecklenburg

Geschäftsstelle  
c/o Amt für Raumordnung und Landesplanung  
Westmecklenburg Straße 159  
19053 Schwerin

## **Auftragnehmer**

ALP Institut für Wohnen  
und Stadtentwicklung GmbH  
Steintwietenhof 2 | 20459 Hamburg  
Telefon: +49 (0) 40 - 8796-9159-0  
Fax: +49 (0) 40 - 8796-9159-9  
E-Mail: [info@alp-institut.de](mailto:info@alp-institut.de)  
Homepage: [www.alp-institut.de](http://www.alp-institut.de)

Gertz Gutsche Rümenapp  
Stadtentwicklung und Mobilität GbR  
Ruhrstraße 11 | 22761 Hamburg  
Telefon: +49 (0)40 - 853737-41  
Telefax: +49 (0)40 - 853737-42  
E-Mail: [info2@ggr-planung.de](mailto:info2@ggr-planung.de)  
Homepage: [www.ggr-planung.de](http://www.ggr-planung.de)

Stand: März 2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Rahmenbedingungen .....</b>	<b>1</b>
1.1	Wirtschaftliche Entwicklung – Status quo .....	2
1.2	Wirtschaftliche Entwicklung – Perspektive .....	5
<b>2</b>	<b>Demografische Entwicklung .....</b>	<b>9</b>
2.1	Bevölkerungsstand und Altersstruktur .....	9
2.2	Natürliche Bevölkerungsentwicklung .....	13
2.3	Wanderungen .....	15
<b>3</b>	<b>Wohnungsbestand .....</b>	<b>18</b>
<b>4</b>	<b>Wohnungsmarktprognose .....</b>	<b>22</b>
4.1	Methodik .....	22
4.2	Bevölkerungsprognose .....	24
4.3	Haushaltsprognose .....	26
4.4	Haushaltsprognose differenziert nach Haushaltstypen .....	29
4.5	Neubaubedarfsprognose differenziert nach Segmenten .....	31
<b>5</b>	<b>Handlungsempfehlungen .....</b>	<b>37</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Stadt-Umland-Raum Wismar gem. LEP M-V.....	2
Abb. 2: Gemeindegrößen Umlandgemeinden 31.12.2017.....	9
Abb. 3: Alterspyramide 2017 Umlandgemeinden insgesamt .....	11
Abb. 4: Alterspyramide 2017 Hansestadt Wismar.....	11
Abb. 5: Anteil der unter 18-Jährigen.....	12
Abb. 6: Anteil der Personen 65 Jahre und älter.....	13
Abb. 7: Entwicklung der Geburten und Sterbefälle - Umlandgemeinden .....	14
Abb. 8: Entwicklung der Geburten und Sterbefälle – Hansestadt Wismar.....	14
Abb. 9: Zu- und Fortzüge nach Altersgruppen 2011 bis 2017 - Umlandgemeinden .....	16
Abb. 10: Zu- und Fortzüge nach Altersgruppen 2011 bis 2017 - Wismar .....	16
Abb. 11: Wanderungsbewegungen der Umlandgemeinden mit Wismar differenziert nach Ziel- bzw. Herkunftsort .....	17
Abb. 12: Baufertigstellungen 2011 bis 2017.....	21
Abb. 13: Bevölkerungsprognose für drei Szenarien .....	24
Abb. 14: Bevölkerungsprognose für drei Szenarien .....	25
Abb. 15: Haushaltsprognose .....	28

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Beschäftigte am Wohnort.....	4
Tab. 2 Beschäftigte am Arbeitsort.....	4
Tab. 3 Wohnungsbestandstruktur.....	18
Tab. 4 Baualtersstruktur .....	19
Tab. 5 Bevölkerungsprognose Wismar und Umlandgemeinden (Hauptwohnsitz) .....	26
Tab. 6 Haushaltsprognose Wismar und Umlandgemeinden .....	28
Tab. 7 Entwicklung der Haushaltszahlen – Szenario A.....	29
Tab. 8 Entwicklung der Haushaltszahlen – Szenario B.....	30
Tab. 9 Entwicklung der Haushaltszahlen – Szenario C.....	30
Tab. 10 Wohnungsmarktbilanz – Status quo .....	34
Tab. 11 Wohnungsmarktbilanz – unter Berücksichtigung eines Nachholeffektes.....	35

## 1 Rahmenbedingungen

### »» Stadt-Umland-Raum Wismar

Die 42.864 Einwohner<sup>1</sup> große Hansestadt Wismar liegt an der Ostseeküste Mecklenburg-Vorpommerns im Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Umlandgemeinden Barnekow, Dorf Mecklenburg, Gägelow, Hornstorf, Krusenhausen, Lübow, Metelsdorf und Zierow haben insgesamt 10.853 Einwohner. Zusammen mit der Hansestadt Wismar bilden sie den Stadt-Umland-Raum Wismar (SUR Wismar).

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011) weisen Wismar als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen, als Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt sowie als Hochschulstandort aus. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Schwerin (rund 30 km), Rostock (rund 60 km) und Lübeck (rund 65 km). Neben dem Mittelzentrum Wismar existieren keine weiteren Zentralen Orte im Stadt-Umland-Raum. Lediglich das direkt an Wismar angrenzende Gägelow sowie Dorf Mecklenburg und Hornstorf halten einige Infrastrukturangebote vor.

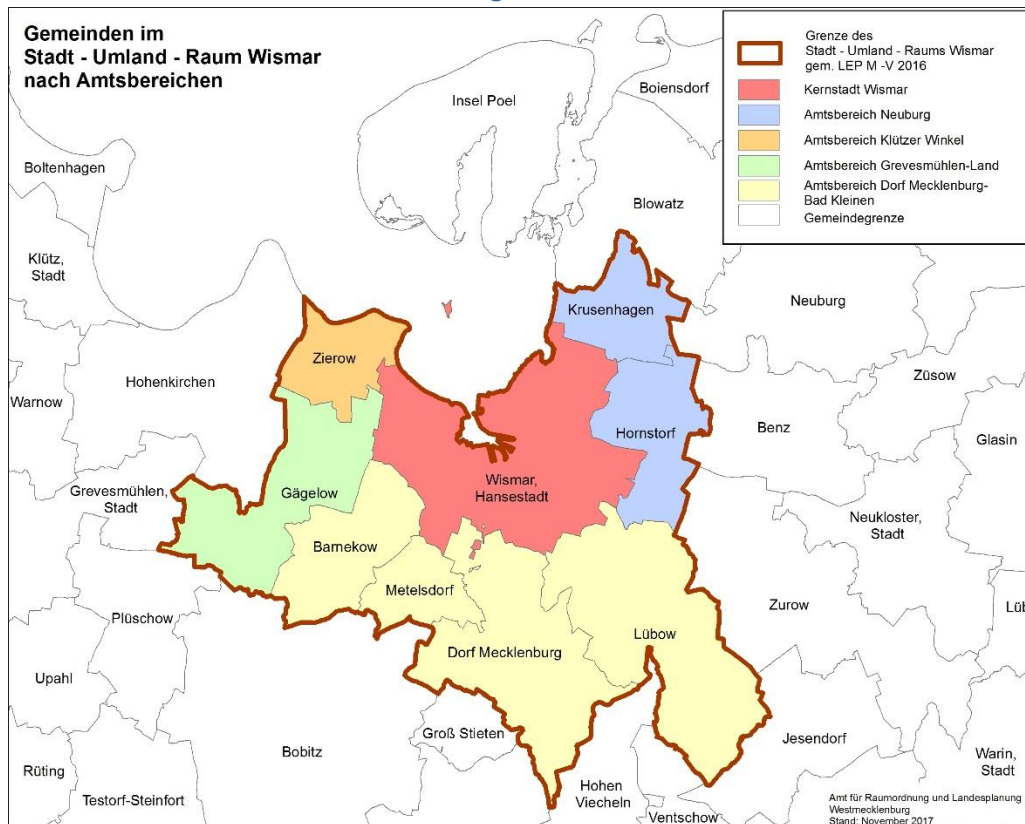
### »» Gute verkehrliche Anbindung

Der SUR Wismar zeichnet sich durch ein vielfältiges Tourismus- und Freizeitangebot aus und ist mit dem Seehafen und der Werft in der Kernstadt Wismar ein bedeutender Wirtschafts- und Arbeitsstandort der Region. Dabei profitiert der Untersuchungsraum von der Lage an wichtigen Verkehrsverbindungen. So besteht Anschluss an die Autobahnen A 20, A 14 (→ A24), die die Region sehr gut an Schwerin, Rostock und Lübeck, aber auch an das etwa 130 km entfernte Hamburg anbinden. Eine direkte Bahnanbindung besteht mit der RE 2 in Richtung Berlin (Wismar → Schwerin Hbf – Ludwigslust – Wittenberge – Berlin Hbf – Lübben – Cottbus).

---

<sup>1</sup> Einwohner mit Hauptwohnsitz

Abb. 1: Stadt-Umland-Raum Wismar gem. LEP M-V



Quelle: Amt für Raumordnung und Landesplanung; Stand November 2017

## 1.1 Wirtschaftliche Entwicklung – Status quo

Die Entwicklung der Einwohnerzahl bzw. der Wohnraumnachfrage ist maßgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Vor diesem Hintergrund wird im Folgenden die Beschäftigtenentwicklung betrachtet. Bei der Analyse der Beschäftigten gibt es zwei Betrachtungsebenen: den Wohn- und den Arbeitsort. Während beim Wohnortprinzip alle im SUR Wismar wohnenden Beschäftigten gezählt werden (unabhängig vom Arbeitsort und somit einschließlich aller Beschäftigten, die auspendeln), umfasst das Arbeitsortprinzip alle Beschäftigten (unabhängig vom Wohnort und somit einschließlich aller Beschäftigten, die einpendeln). Personen, bei denen Wohnort und Arbeitsort übereinstimmen, werden als ortsansässige Beschäftigte bezeichnet. Datenquelle ist jeweils die Bundesagentur für Arbeit.

### »» Starke Zunahme der Arbeitsplätze

Im SUR Wismar gibt es 21.303 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze. Der Großteil der Arbeitsplätze entfällt auf die Hansestadt Wismar. Rund 84 % bzw. 17.914 Arbeitsplätze bestehen in der Hansestadt. Die meisten sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in der Hansestadt Wismar entfallen auf den Wirtschaftszweig des verarbeitenden Gewerbes (23,5 %). Der zweitgrößte Wirtschaftszweig Wismars ist das Gesundheits- und Sozialwesen mit einem Anteil von 16,9 % der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze.

Der Arbeitsstandort des SUR hat sich – nach Jahren mit Arbeitsplatzverlusten – in den letzten Jahren dynamisch entwickelt. So ist die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze von 2010 bis 2017 um 1.617 Personen gestiegen (+8 %). Der Wirtschaftszweig „maritime Industrie“ hat sich positiv entwickelt. In dieser Branche wurden in den letzten Jahren rund 300 bis 400 neue Jobs geschaffen. Damit ist die Zahl der Beschäftigten in dieser Branche von etwa 800 bis 900 auf etwa 1.200 Personen angestiegen. Dagegen erlitt die Holzverarbeitende Industrie mit der Insolvenz von German Pellets im Jahr 2016 einen Rückschlag. Knapp 650 Mitarbeiter verloren ihren Job. Ein Teil der Mitarbeiter wurde vom neu gegründeten Unternehmen Wismar Pellets übernommen.

Für den Zeitraum von 2010 bis 2017 fällt der prozentuale Anstieg der Arbeitsplätze in den Umlandgemeinden deutlich höher aus als in der Hansestadt Wismar (+ 19 % vs. + 6 %). Hervorzuheben ist insbesondere die positive Entwicklung in Dorf Mecklenburg, das einen Anstieg von 54 % verzeichnet (Entwicklung der Gewerbegebiete Rothentor und in Karow). Erst die jüngere Entwicklung zeigt einen deutlich positiven Trend für die Hansestadt Wismar auf.

Von den 1.085 zusätzlichen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen, die seit 2010 geschaffen wurden, entfallen 568 und damit mehr als die Hälfte auf das letzte Jahr des Betrachtungszeitraums (2016 → 2017). Insbesondere im Wirtschaftszweig des verarbeitenden Gewerbes (Werft) konnte ein Zuwachs beobachtet werden (275 Arbeitsplätze). Insgesamt bewegt sich die positive Beschäftigungsentwicklung auf dem Niveau des Landes Mecklenburg-Vorpommern (+ 8 % = 2010 bis 2017). Im letzten Jahr hebt sich die Dynamik von der allgemeinen Entwicklung Mecklenburg-Vorpommerns positiv ab.

Tab. 1 Beschäftigte am Wohnort

	2005	2010	2017	2010 bis 2017 in %
Wismar, Hansestadt	13.435	14.312	15.237	6%
Barnekow	267	267	265	-1%
Dorf Mecklenburg	1.138	1.157	1.303	13%
Gägelow	1.105	1.167	1.124	-4%
Hornstorf	408	445	488	10%
Krusenhagen	224	238	235	-1%
Lübow	560	671	658	-2%
Metelsdorf	173	203	212	4%
Zierow	268	283	306	8%
<b>Umlandgemeinden</b>	<b>4.143</b>	<b>4.431</b>	<b>4.591</b>	<b>4%</b>
SUR Wismar	17.578	18.743	19.828	6%
Mecklenburg-Vorpommern	547.817	577.161	611.055	6%

Quelle: Agentur für Arbeit

Tab. 2 Beschäftigte am Arbeitsort

	2005	2010	2017	2010 bis 2017 in %
Wismar, Hansestadt	16.337	16.829	17.914	6%
Barnekow	36	37	17	-54%
Dorf Mecklenburg	680	815	1.242	52%
Gägelow	970	1.012	996	-2%
Hornstorf	558	599	662	11%
Krusenhagen	43	49	71	45%
Lübow	221	226	255	13%
Metelsdorf	24	50	28	-44%
Zierow	60	69	118	71%
<b>Umlandgemeinden</b>	<b>2.592</b>	<b>2.857</b>	<b>3.389</b>	<b>19%</b>
SUR Wismar	18.929	19.686	21.303	8%
Mecklenburg-Vorpommern	498.993	525.751	567.650	8%

Quelle: Agentur für Arbeit

### »» Hoher Anteil der Bewohner arbeitet auch im SUR Wismar

Aufgrund des dünn besiedelten Umlands und fehlender Arbeitsmarktzentren im Einzugsgebiet ist der Anteil der Beschäftigten, die im SUR Wismar wohnen und arbeiten vergleichsweise hoch. Rund 66 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten auch im SUR Wismar.

### »» Starke Verflechtungen innerhalb des SUR Wismar

Zwischen den Umlandgemeinden und der Hansestadt Wismar bestehen starke Pendlerverflechtungen. Im Jahr 2017 pendelten 44 % der im Umland Beschäftigten oder rund 2.000 Personen in die Hansestadt Wismar. Umgekehrt pendelten rund 1.000 Personen aus Wismar zu Arbeitsstandorten im Umland. Der

Pendlersaldo zwischen Wismar und den Umlandgemeinden liegt damit bei +1.000 Personen zu Gunsten von Wismar.

#### »» Verflechtungen mit den Oberzentren Schwerin, Rostock und Lübeck

Des Weiteren bestehen starke Pendlerverflechtungen der Hansestadt Wismar mit der Stadt Schwerin. Knapp 1.000 Wismarer pendeln in die Landeshauptstadt zur Arbeit. Gleichzeitig pendeln rund 400 Beschäftigte aus Schwerin zu Arbeitsstätten in Wismar. Weitere starke Verflechtungen Wismars bestehen mit der Stadt Rostock (419 Einpendler und 460 Auspendler) sowie der Hansestadt Lübeck (71 Einpendler und 275 Auspendler). Zudem bestehen noch zu dem regionalen Arbeitsmarktzentrum Grevesmühlen (394 Einpendler und 279 Auspendler) intensive Pendlerbewegungen.<sup>2</sup>

#### »» Arbeitslosigkeit gesunken

Die positive Arbeitsmarktentwicklung in Wismar spiegelt sich auch in deutlich niedrigeren Arbeitslosenzahlen wider. Während im Jahr 2005 im SUR Wismar noch 3.870 Personen arbeitslos waren, sind es derzeit nur noch rund 2.360 Personen. Dies entspricht einem Rückgang von 40 %. In den Umlandgemeinden hat sich die Zahl der Arbeitslosen von 617 im Jahr 2005 auf 305 im Jahr 2017 mehr als halbiert. In Wismar ist die Zahl der Arbeitslosen seit 2005 um 39 % bzw. um 1.506 Personen zurückgegangen. 2017 waren noch 2.362 Personen arbeitslos. Zu berücksichtigen ist, dass die positive Entwicklung im Bereich der maritimen Industrie noch nicht in den Zahlen „angekommen“ ist. Nach Aussagen der lokalen Arbeitsmarktexperten ist zu erwarten, dass sich die Zahl der Beschäftigten weiter erhöhen und die Zahl der Arbeitslosen weiter sinken wird. Wird zudem berücksichtigt, dass ein hoher Anteil langzeitarbeitslos ist, kann für den SUR Wismar annähernd von einer Vollbeschäftigung gesprochen werden. Ein Indikator für einen zunehmend angespannten Arbeitsmarkt ist, dass die Besetzung der offenen Stellen deutlich länger dauert als noch vor ein paar Jahren.

## 1.2 Wirtschaftliche Entwicklung – Perspektive

#### »» Positive Entwicklung wird erwartet

Die lokalen Akteure bewerten die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung ausnahmslos positiv. Die Einschätzungen stützen sich einerseits auf eine hohe allgemeine Nachfrage nach Arbeitskräften und Gewerbeflächen und im Besonderen auf die wachsende maritime Industrie mit dem Schlüsselakteur MV-Werften (Genting Hong Kong Ltd.). So hat der malaysische GENTING-Konzern die Werften in Wismar, Rostock und Stralsund erworben und zur Firmengruppe MV-Werften mit Hauptsitz Wismar zusammengeführt. In diesem Zuge wurden

---

<sup>2</sup> Quelle: Agentur für Arbeit

mehrere 100 Arbeitsplätze geschaffen. Zu den größten Arbeitgebern zählen neben den Werften und der Holzindustrie weitere mittelständische Unternehmen sowie Institutionen wie die Hochschule und der Landkreisverwaltung Nordwestmecklenburg.

#### »» Zahl der Beschäftigten in der maritimen Industrie wird sich weiter erhöhen

Unter der Voraussetzung eines langfristigen Engagements des Genting Konzerns am Standort Wismar wird sich die Zahl der Beschäftigten in der maritimen Industrie deutlich erhöhen. Kurz- bis mittelfristig werden weitere Einstellungen vorgenommen. Insgesamt soll die Zahl der Arbeitsplätze bei den MV-Werften von 2.700 auf 3.100 Personen erhöht werden. Ein Großteil der zusätzlichen Arbeitsplätze entfällt auf den Standort Wismar. Darüber hinaus wird erwartet, dass die Zulieferer ihre Belegschaft aufstocken bzw. Niederlassungen am Standort Wismar eröffnen.

Hinweis: In den aufgeführten Zahlen sind nicht die Beschäftigten der Subunternehmer enthalten, die zukünftig in Teilen auf dem Wohnschiff (Beschäftigte für eher einfache Montage- und Fertigungsarbeiten) oder in einem Hotelneubau am Alten Holzhafen (Fachkräfte) untergebracht werden. Auf dem Wohnschiff haben bis zu 1.400 Personen Platz, das Hotel umfasst auf 5.000 m<sup>2</sup> 104 Zimmer.

#### »» Umfang zusätzlicher Arbeitsplätze bei Zulieferern schwer abzuschätzen

Neben einem langfristigen Engagement des Genting-Konzerns ist für eine zukünftige Entwicklung Wismars entscheidend, in welchem Umfang sich Zulieferbetriebe vor Ort ansiedeln werden. So warten die Zulieferbetriebe mit der Gründung von Niederlassungen zum Teil noch ab. Die Mitarbeiter der Zulieferer fragen daher derzeit meist keinen „Dauerwohnraum“, sondern temporäre Wohnformen („Monteurswohnungen“, Hotels, etc.) nach. Sofern sich die Geschäftsbeziehungen der Zulieferer am Standort Wismar stabilisieren bzw. verstetigen, ist davon auszugehen, dass Zulieferer und Subunternehmen vermehrt eigene Niederlassungen in Wismar eröffnen. Positive Beispiele sind unter anderem die Neuansiedlungen der Firmen:

- Friesland Kabel aus Norderstedt
- Axiko aus Finnland/Frankreich

Sollte es zu einer verstärkten Ansiedlung von Zulieferern kommen, würden die Beschäftigten dauerhaft vor Ort sein und dementsprechend auch (Dauer-)Wohnraum nachfragen.

#### »» Wismar muss sich im Kampf um Fachkräfte behaupten

Unklar ist, in welchem Umfang neue (auswärtige) Fachkräfte für den Standort Wismar gewonnen werden können. Derzeit stellen die großen Arbeitgeber (Werft etc.) sowohl auswärtige Arbeitskräfte, die bisher nicht in Wismar gelebt haben, als auch Arbeitskräfte von kleineren lokalen Betrieben ein.

Aufgrund des höheren Lohnniveaus in der maritimen Industrie zieht es einen Teil der Beschäftigten von Wismarer Betrieben (Handwerksbetrieben etc.) zu den Werften. Offen ist, ob die kleineren lokalen Betriebe am lokalen Arbeitsmarkt Ersatz finden können bzw. ob es den kleineren Betrieben gelingt, auswärtige Fachkräfte zu gewinnen.

Eine Strategie der Hansestadt ist es, Pendler und potenzielle Rückkehrer für den Standort Wismar zu gewinnen. Größtes Hemmnis für die Zurückgewinnung der Beschäftigten ist das (im Vergleich zu vielen westdeutschen Arbeitsmarktzentren) niedrige Lohnniveau in Wismar. Aufgrund der hohen Ortsverbundenheit gelingt es vielfach trotzdem, diese Gruppe für den Standort Wismar zu gewinnen. Die Stadt Wismar bzw. der Landkreis Nordwestmecklenburg ist hier sehr aktiv. So hat im Dezember 2018 beispielsweise ein Tag der Rückkehrer stattgefunden. Darüber hinaus wird die Pendlerpost verteilt.

Generell ist die Gewinnung von Fachkräften bzw. der Mangel an qualifizierten Arbeitskräften eine der größten Herausforderungen und möglicherweise ein Hemmschuh für die wirtschaftliche Entwicklung. So konkurriert der Standort Wismar mit vielen weiteren dynamisch wachsenden Wirtschaftsstandorten in der gesamten Bundesrepublik.

Zudem trüben sich aktuell die allgemeinen (welt-) wirtschaftlichen Aussichten ein. So werden die Wachstumsprognosen derzeit nach unten korrigiert. Potenzielle Handelskonflikte, Protektionismus und der ungeklärte „Brexit“ könnten die Abkühlung der Konjunktur weiter beschleunigen. Die Auswirkungen für den Standort Wismar können nicht abgeschätzt werden. Gleichwohl hängt insbesondere der boomende Markt für Kreuzfahrten stark an der globalen wirtschaftlichen Entwicklung.

#### »» Positive Entwicklung wird erwartet

Vor diesem Hintergrund ist die genaue Abschätzung der wirtschaftlichen Entwicklungen mit vergleichsweise hohen Unsicherheiten behaftet. Die Quantifizierung des Werften-Effektes insbesondere für die Wohnraumnachfrage ist derzeit nur grob abzuschätzen. Für die Hansestadt Wismar wird von einer Arbeitsplatzerrhöhung in den nächsten fünf Jahren (2019 bis 2024) von mindestens 1.000 Arbeitsplätzen ausgegangen.<sup>3</sup> Im Umland werden insbesondere in Hornstorf mit der Entwicklung des „Großgewerbestandort Kritzborg/Hornstorf“ neue Arbeitsplätze geschaffen.

Bezüglich der Wohnungsnachfrage ist festzuhalten, dass neu zugezogene Arbeitskräfte zunächst eher Mietwohnungen nachfragen werden. Erst wenn ein langfristiger Verbleib gewünscht und gesichert ist, werden verstärkt auch Eigentumsobjekte und damit auch verstärkt Wohnraum im Umland in Betracht

---

<sup>3</sup> Quelle: Stadt Wismar

gezogen. Kurzfristig ist somit insbesondere im Mietwohnungssegment von einer steigenden Wohnraumnachfrage durch die positiven Beschäftigungseffekte auszugehen. Erfahrungsgemäß werden von Zuzüglern zentrale Standorte in der Nähe der Arbeitsstätten nachgefragt. Aufgrund der unterschiedlichen Lohnstrukturen ist ein ausgewogener Mix aus kleinen preisgünstigen Wohnungen und komfortablen, gut ausgestatteten Wohnungen vorzuhalten.

## 2 Demografische Entwicklung

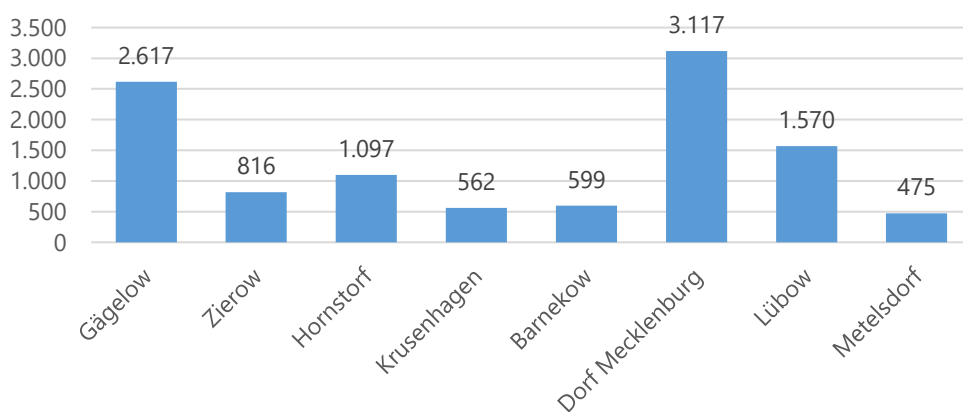
### 2.1 Bevölkerungsstand und Altersstruktur

Für die Analyse der Bevölkerungsentwicklung und -struktur kommen zwei Datenquellen in Betracht. Dies sind zum einen die Ergebnisse des Zensus 2011, die vom Statistischen Amt Mecklenburg-Vorpommern (Statistik-MV) fortgeschrieben werden. Zum anderen gibt es die Daten aus dem kommunalen Einwohnermeldewesen. Die Datengrundlagen weichen zum Teil geringfügig voneinander ab. Die Daten von Statistik-MV bieten die Möglichkeit, eine langfristige Entwicklung abzubilden. Zusätzlich hat ALP die Einwohnermeldedaten der Umlandgemeinden abgefragt. Diese Daten sind zum einen aktueller und zum anderen liegen diese Daten auch für einzelne Altersjahre vor, weshalb sie für die Erstellung der Prognose herangezogen wurden. Sofern Zeitverläufe dargestellt werden, wird auf Daten von Statistik-MV zurückgegriffen.

#### »»» Insgesamt leben im SUR Wismar rund 53.700 Einwohner

Insgesamt leben im SUR Wismar 53.717 Einwohner mit Hauptwohnsitz (31.12.2017). Davon leben 42.864 Personen in Wismar. Die Zahl der Einwohner in den Umlandgemeinden umfasst laut der kommunalen Einwohnermeldestatistik zum Stand 31.12.2017 10.853 Personen. Damit lebt jeder fünfte Einwohner des SUR Wismar in einer der acht Umlandgemeinden. Die größten Umlandgemeinden sind Dorf Mecklenburg mit 3.117 und Gägelow mit 2.617 Einwohnern. Die gemessen an den Einwohnern kleinste Gemeinde ist Metelsdorf (475) gefolgt von Krusenhagen (562) und Barnekow (599).

Abb. 2: Gemeindegrößen Umlandgemeinden 31.12.2017



Quelle: Melderegister

### »» Positive Bevölkerungsentwicklung seit 2011<sup>4</sup>

Die Bevölkerungsentwicklung verlief insbesondere in den letzten Jahren positiv. Sowohl die Hansestadt als auch die Umlandgemeinden konnten Bevölkerungsgewinne verzeichnen. Das Umland ist dabei etwas dynamischer gewachsen als die Hansestadt Wismar. Während die Bevölkerung Wismars von 2011 bis 2017 um 1,5 % (+616 Personen) angestiegen ist, verzeichneten die Umlandgemeinden einen Anstieg von 4,0 % (+419 Personen). Insgesamt konnten alle Umlandgemeinden mit Ausnahme von Barnekow Zuwächse verzeichnen. Die prozentuale Entwicklung variiert dabei vergleichsweise stark. Hintergrund sind unter anderem die geringen Einwohnerzahlen. So führen geringe absolute Einwohnergewinne zu vergleichsweise starken prozentualen Ausschlägen. Beispielsweise ist die Gemeinde Krusenhagen von 2011 bis 2017 um 53 Einwohner angewachsen, was gleichbedeutend mit einem prozentualen Anstieg von 10,4 % ist.

### »» Strukturelle Altersunterschiede zwischen Wismar und Umlandgemeinden

Die Alterspyramide 2017 der Umlandgemeinden zeigt, dass die Umlandgemeinden einen großen Anteil an älteren Personen in der Gruppe der 50- bis 65-Jährigen aufweisen. Im Vergleich zur Hansestadt Wismar ist der Anteil der über 65-Jährigen derzeit deutlich geringer. Während in Wismar 27 % (11.433 EW) der Einwohner ein Alter von 65 Jahren und mehr erreicht haben, erreichen im Umland nur 19 % (2.092 EW) ein Alter von 65 oder mehr Jahren. Deutliche Unterschiede bestehen auch bei der Gruppe der 50- bis 65-Jährigen. Während in Wismar die Gruppe der 50- bis 65-Jährigen einen Anteil von 20 % an der Gesamtbevölkerung stellt, sind es in den Umlandgemeinden 28 %. Auffällig ist zudem der sehr geringe Anteil an 20- bis 30-Jährigen. Im Umland stellt diese Bevölkerungsgruppe 6 %, in der Stadt Wismar sind es dagegen 12 % der Gesamtbevölkerung.

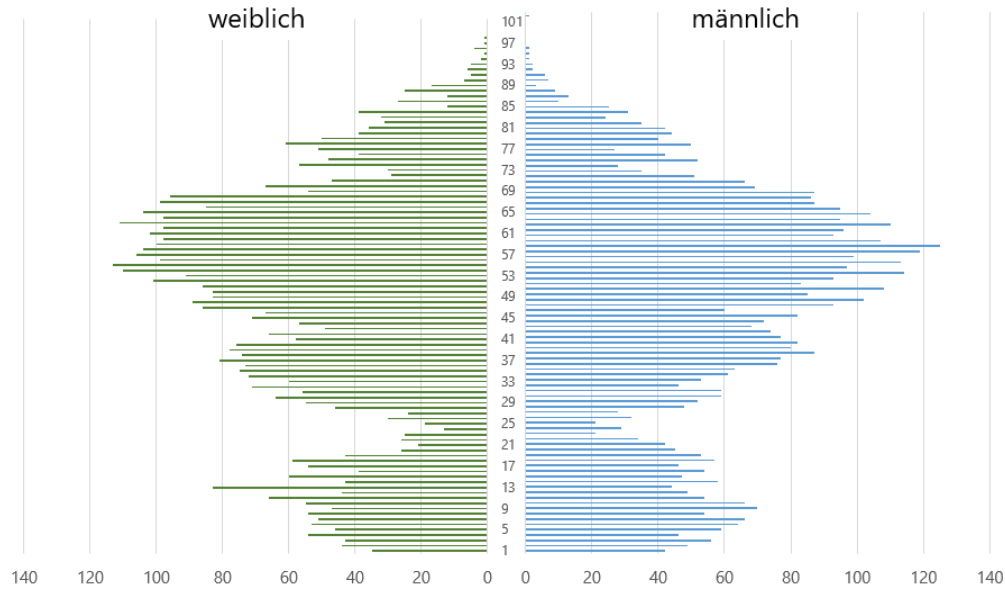
Hintergrund dieser strukturellen Unterschiede ist zum einen der Fortzug vieler Wismarer Haushalte aus der Kernstadt in die Umlandgemeinden Anfang der 1990er Jahre. So zogen viele Haushalte aus den Mehrfamilienhäusern Wismars in Einfamilienhäuser in den Umlandgemeinden Wismars. Zum anderen sind altersselektive Wanderungen als Grund für die strukturellen Unterschiede zu nennen.

So ist die Altersstruktur eng mit dem folgenden idealtypischen Wanderungsmuster verknüpft: Bildungs- und Berufswanderer (18 bis unter 30 Jahren), die die zahlreichen Ausbildungsstätten, weiterführenden Schulen und die Hochschule in Wismar aufsuchen, ziehen aus dem Umland und der Region in die Kernstadt Wismar. Sobald die Familiengründungsphase erreicht wird, zieht ein Teil der Haushalte in periphere Stadtbereiche und das Umland. Häufig ist dann

<sup>4</sup> Quelle: MV-Statistik

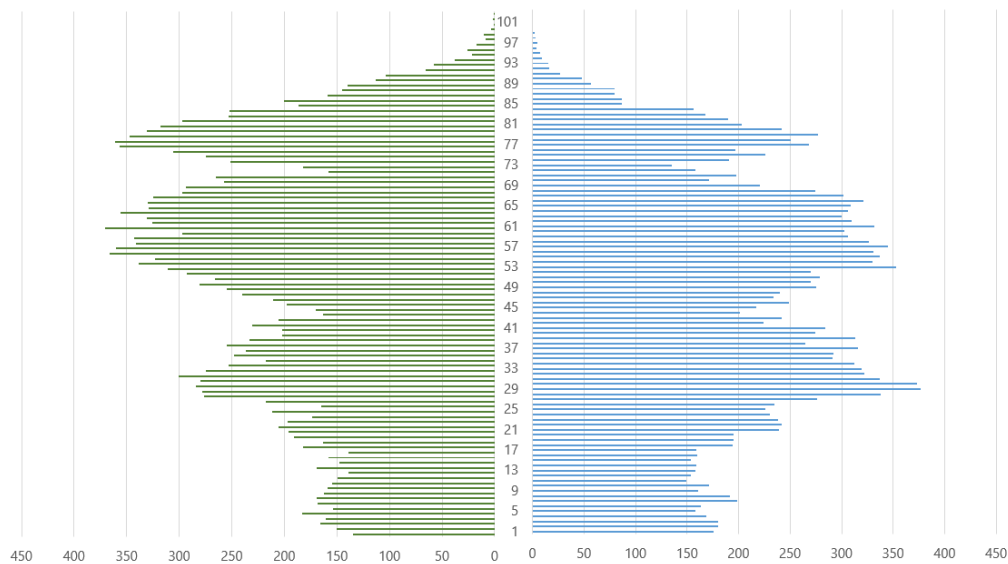
das Einfamilienhaus die präferierte Wohnform. Im Alter zieht es einen Teil der Haushalte wieder in die Stadt, da hier altersspezifische Infrastrukturen (Pflegeheime) und Wohnangebote vorgehalten werden (vgl. Abb. 9 und Abb. 10).

Abb. 3: Alterspyramide 2017 Umlandgemeinden insgesamt



Quelle: Melderegister

Abb. 4: Alterspyramide 2017 Hansestadt Wismar

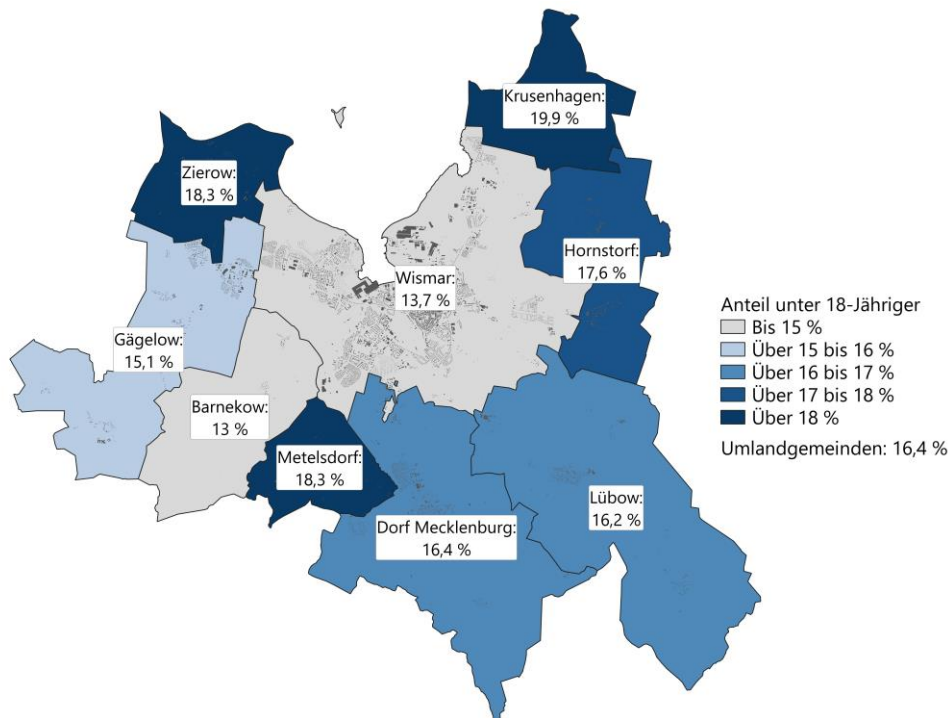


Quelle: Melderegister

»» Unterschiede zwischen Umlandgemeinden

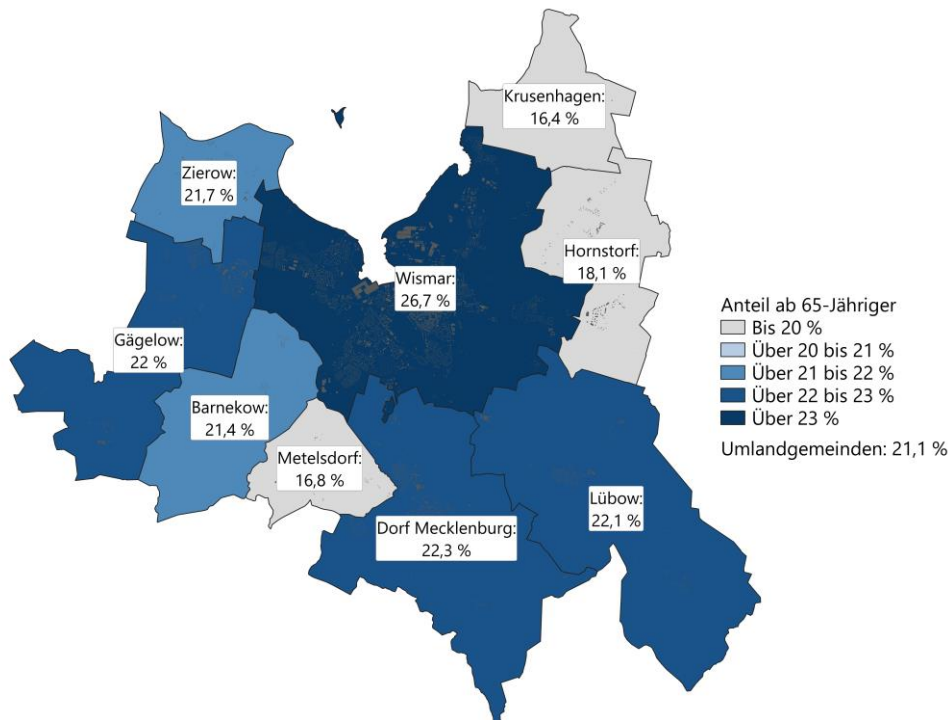
In der Tendenz weisen die Umlandgemeinden eine vergleichsweise homogene Altersstruktur auf. Wie die Abbildungen 5 und 6 zeigen, gibt es jedoch auch Unterschiede. So weist Barnekow mit 13 % im Vergleich zu Krusenhagen mit 20 % einen vergleichsweise geringen Anteil unter 18-Jähriger auf. Generell ist festzuhalten, dass Gemeinden, die in den letzten Jahren vergleichsweise viel neu gebaut haben (gemessen am Wohnungsbestand mit Baujahr nach 2001, vgl. Kap. 3) auch einen vergleichsweise hohen Anteil von unter 18-Jährigen haben. So weisen Krusenhagen, Zierow und Metelsdorf den jeweils höchsten Anteil an Neubauten (nach 2001 errichtet) und unter 18-Jährigen auf. Durch einen relativ hohen Anteil von über 65-Jährigen zeichnen sich die größeren Gemeinden Gägelow, Dorf Mecklenburg sowie die Gemeinde Lübow aus.

Abb. 5: Anteil der unter 18-Jährigen



Quelle: ALP, Datenbasis: Melderegister

Abb. 6: Anteil der Personen 65 Jahre und älter



Quelle: ALP, Datenbasis: Melderegister

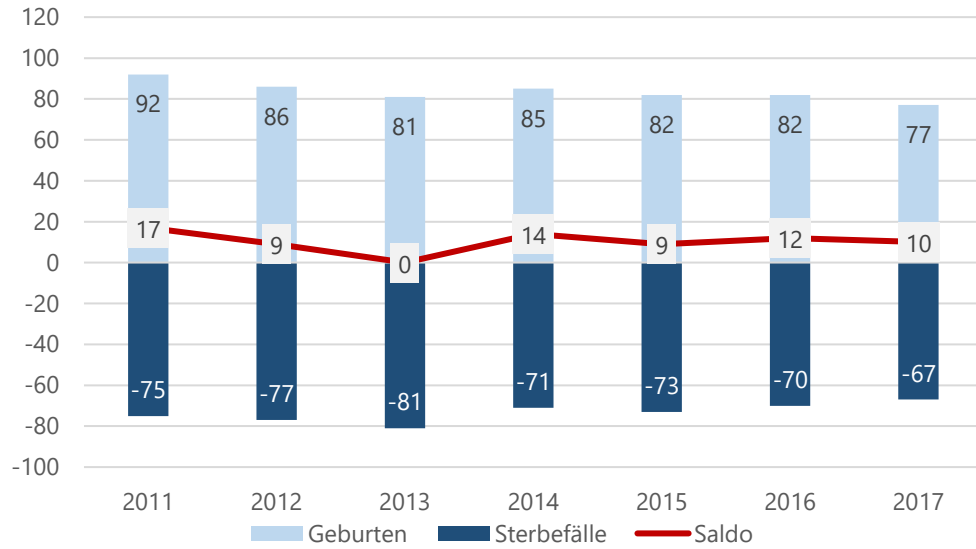
## 2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung einer Kommune setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den Wanderungsbewegungen zusammen. Die natürliche Bevölkerungsbewegung spiegelt die Veränderung der Bevölkerungszahl und -zusammensetzung durch Geburten und Sterbefälle wider. Die Differenz aus Geburten und Sterbefällen wird als natürlicher Saldo bezeichnet. Ist der Saldo negativ, spricht man von einem Geburtendefizit.

### »» Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

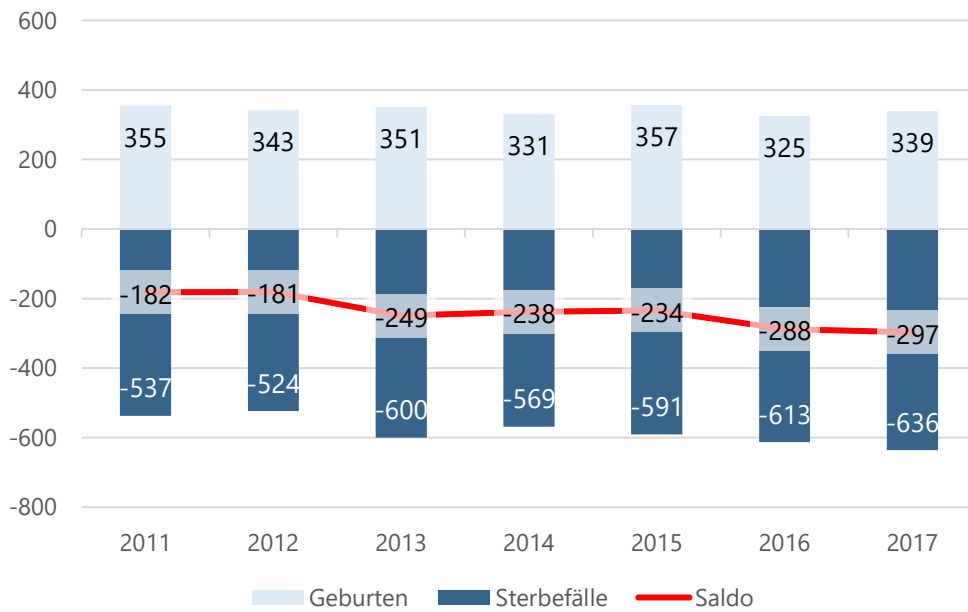
Entgegen dem allgemeinen Trend liegt in den Umlandgemeinden die Zahl der Geburten über der Zahl der Sterbefälle. Im Mittel der letzten sieben Jahre verzeichnen die Umlandgemeinden ein Plus in Höhe von 9 Geburten pro Jahr. Diese Entwicklung ist eng mit dem vergleichsweise geringen Anteil an über 65-Jährigen verknüpft. Vor dem Hintergrund, dass sehr viele Personen bald ein hohes Alter erreichen, wird die natürliche Bevölkerungsentwicklung mittelfristig negativ ausfallen.

Abb. 7: Entwicklung der Geburten und Sterbefälle - Umlandgemeinden



Quelle: ALP, Datenbasis: Statistik-MV

Abb. 8: Entwicklung der Geburten und Sterbefälle – Hansestadt Wismar



Quelle: ALP, Datenbasis: Statistik-MV

## 2.3 Wanderungen

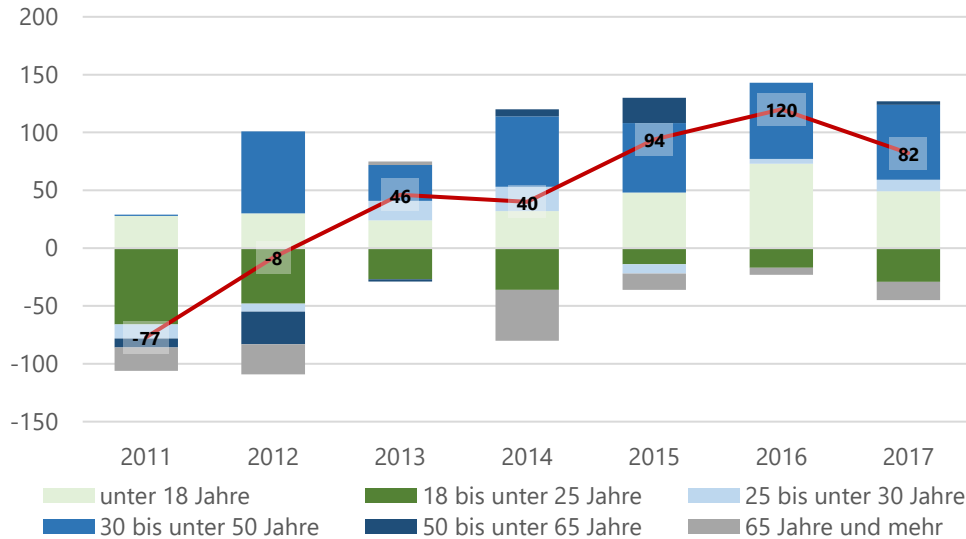
Die Bevölkerungsentwicklung in den Umlandgemeinden wird neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung maßgeblich von den Wanderungen beeinflusst. Als Wanderungssaldo oder Wanderungsbilanz wird die Differenz zwischen der Zahl der Zuzüge und der Zahl der Fortzüge bezeichnet. Ein positiver Wanderungssaldo ist gleichzusetzen mit einem Wanderungsgewinn, im entgegengesetzten Fall besteht ein Wanderungsverlust.

### »» Positive Wanderungsbilanz

Seit dem Jahr 2011 konnten die Umlandgemeinden überwiegend Wanderungsgewinne verzeichnen. Nur in den Jahren 2011 und 2012 sind Wanderungsverluste zu verzeichnen. Seit 2013 sind die Wanderungsgewinne tendenziell angestiegen und erreichen im Jahr 2016 einen vorläufigen Höhepunkt. Rund 739 Zuzüge standen 619 Fortzügen gegenüber (Saldo: +120). Im Jahr 2017 hat sich der Wanderungsgewinn wieder abgeschwächt. So beträgt der Wanderungsgewinn im Jahr 2017 nur noch rund 82 Personen. Im Mittel der letzten sieben Jahre verzeichneten die Umlandgemeinden einen jährlichen Wanderungsgewinn in Höhe von knapp 40 Personen.

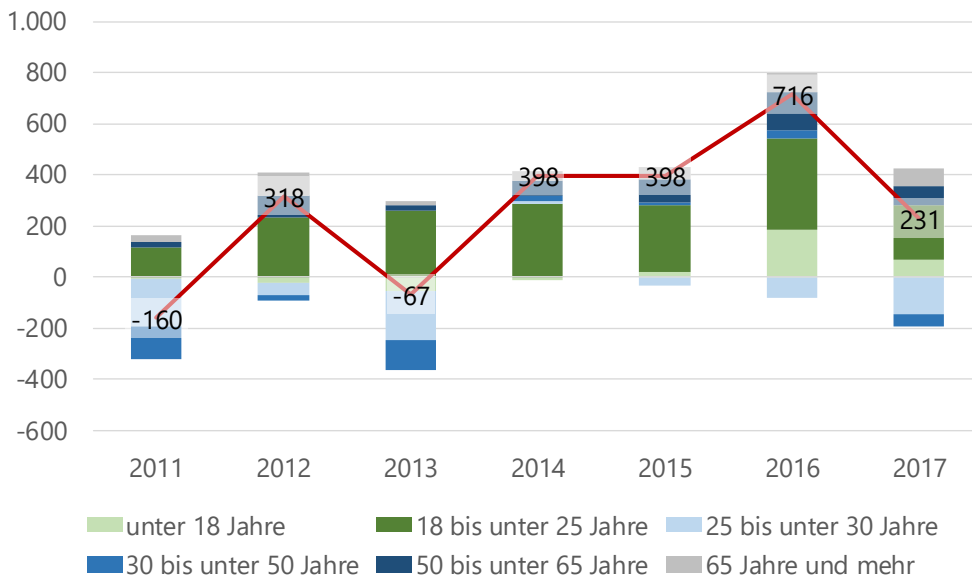
Familien und Familiengründer tragen am stärksten zum Wanderungsgewinn bei. Dies legt zumindest das deutliche Wanderungsplus bei den unter 18-Jährigen sowie bei den 30- bis 50-Jährigen nahe (vgl. [Abb. 9](#)). Bei der Gruppe der 18- bis 25-Jährigen sowie bei den über 65-Jährigen verzeichnen die Umlandgemeinden hingegen Wanderungsverluste. Während die 18- bis 25-Jährigen typischerweise aufgrund von Ausbildung und Studium in die Arbeitsmarktzentren bzw. in die Universitätsstädte ziehen, ist anzunehmen, dass der Wanderungsverlust bei den über 65-Jährigen auf einen Fortzug in seniorengerechte Wohnformen und Pflegeheime zurückzuführen ist.

Abb. 9: Zu- und Fortzüge nach Altersgruppen 2011 bis 2017 - Umlandgemeinden



Quelle: ALP, Datenbasis: Statistik-MV

Abb. 10: Zu- und Fortzüge nach Altersgruppen 2011 bis 2017 - Wismar



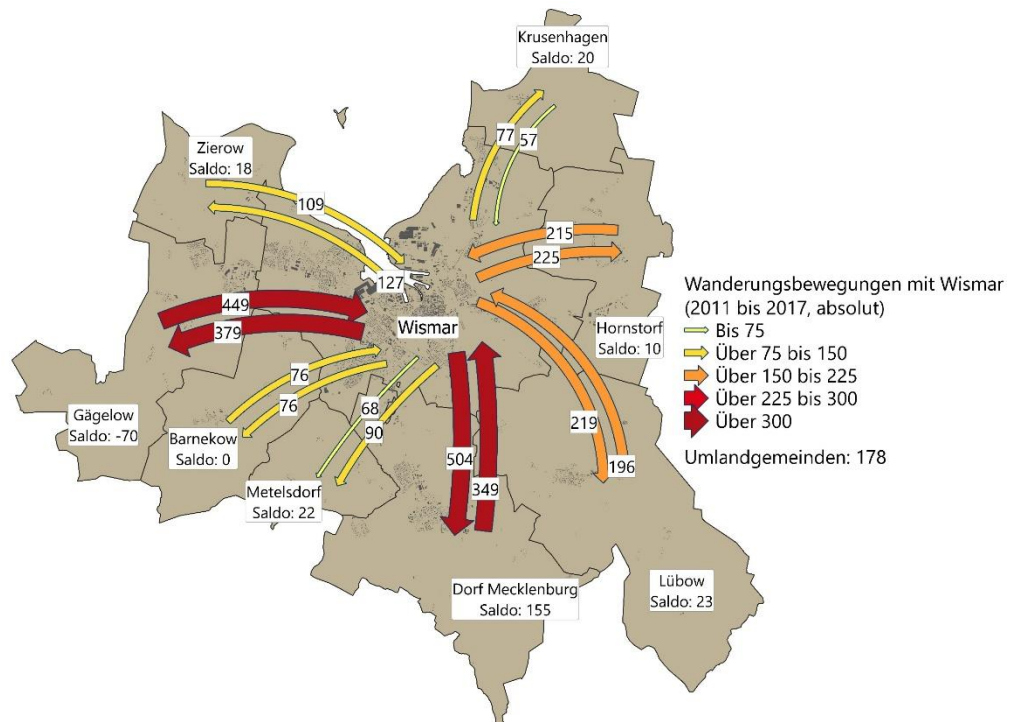
Quelle: ALP, Datenbasis: Statistik-MV

»»» **Wanderungsgewinne der Umlandlandgemeinden entfallen zu 50 % auf Zuzug aus Wismar**

Im Zeitraum von 2011 bis 2017 konnten die Umlandgemeinden einen Wanderungsgewinn von knapp 300 Personen verzeichnen. Etwas mehr als die Hälfte des Wanderungsgewinns ist auf Zuwanderungen aus der Hansestadt Wismar zurückzuführen. [Abb. 11](#) zeigt die Wanderungsbeziehungen der Umlandgemeinden mit der Hansestadt Wismar. Bis auf Gägelow (-70 Personen von 2011 bis 2017) und Barnekow (+/- 0) gewinnen alle Umlandgemeinden durch eine

Zuwanderung aus Wismar. Die Wanderungsgewinne der Umlandgemeinden halten sich allerdings in Grenzen (insgesamt 25 Personen pro Jahr), da Wismar gleichzeitig der Hauptprofiteur bei der Abwanderung von Jugendlichen und Senioren sein dürfte. Insgesamt besteht somit ein symbiotisches Verhältnis zwischen Kernstadt und Umland und ein stark lebensphasenbezogenes Wanderverhalten.

Abb. 11: Wanderungsbewegungen der Umlandgemeinden mit Wismar differenziert nach Ziel- bzw. Herkunftsort



Quelle: ALP, Datenbasis: Statistik-MV

### 3 Wohnungsbestand

#### »» Gebäudebestand im Umland durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt

Zum Stand 31.12.2017 gibt es 30.922 Wohnungen im SUR Wismar. 25.816 entfallen auf Wismar, 5.106 auf die Umlandgemeinden. Der Wohnungsbestand in den Umlandgemeinden ist stark durch das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Im Jahr 2017 liegt der Anteil bei 69 %. Einen vergleichsweise hohen Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern weisen Dorf Mecklenburg mit 41 % und Gägelow mit 33 % auf. Die Hansestadt Wismar charakterisiert hingegen ein hoher Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, 80 % aller Wohnungen entfallen auf dieses Segment.

Gerade in der jüngeren Vergangenheit hat sich sowohl die Zahl der Wohngebäude als auch die Anzahl der Wohnungen stetig erhöht. Der Wohnungsbestand in den Umlandgemeinden hat von 4.757 Wohnungen im Jahr 2011 auf 5.106 Wohnungen im Jahr 2017 um insgesamt rund 7 % zugenommen.<sup>5</sup>

Tab. 3 Wohnungsbestandstruktur

Stand: 31.12.2017	Wohnungsbestand <sup>6</sup>	EFH + ZFH	MFH	Durchschnittliche Wohnungsgröße	Anteil EFH
Barnekow	306	240	66	102	78%
Dorf Mecklenburg	1.468	867	601	92	59%
Gägelow	1.192	795	397	95	67%
Hornstorf	499	351	148	102	70%
Krusenhagen	246	192	54	107	78%
Lübow	712	560	152	102	79%
Metelsdorf	222	169	53	103	76%
Zierow	461	345	116	100	75%
SUR Wismar (o. Kernstadt)	5.106	3.519	1.587	98	69%
Kernstadt Wismar	25.816	5.222	20.594	65	20%
SUR Wismar	30.922	8.741	22.181	70	28%

Quelle: Statistik-MV

<sup>5</sup> Quelle: MV-Statistik

<sup>6</sup> Zur Definition der Wohnung siehe Anlage 1

»»» Eigentümerstruktur im Umland durch private Einzeleigentümer dominiert

Während in Wismar nur 19 % des Wohnungsbestandes von den Eigentümern selbst bewohnt werden, sind es in den Umlandgemeinden 60 %. Die Eigentümerstruktur des Wohnungsbestands ist aufgrund des hohen Anteils des Eigenheimsegments in den Umlandgemeinden stark durch Privatpersonen und Gemeinschaften von Eigentümer/-innen geprägt (80 %). Der Bestand von kommunalen Wohnungsunternehmen macht 15 % des gesamten Wohnungsbestandes aus. Genossenschaften oder privatwirtschaftliche Unternehmen spielen als Wohnungseigentümer eine untergeordnete Rolle. Ganz anderes stellt sich die Situation in Wismar dar. 51 % (12.912 WE) des gesamten Wohnungsbestandes sind im Besitz von kommunal oder genossenschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen.<sup>7</sup>

»»» Hoher Anteil an Wohnungen der Nachwendezeit in den Umlandgemeinden

Mit 46 % des Wohnungsbestandes wurde ein bedeutender Anteil der Wohnungen in den Umlandgemeinden erst nach 1990 errichtet. Mehr als ein Viertel aller Wohnungen im Umland wurde nach 1990 errichtet und 18 % im oder nach dem Jahr 2001. In Wismar ist der Anteil von Wohnungen, die nach 1990 errichtet wurden, mit 20 % deutlich niedriger. Besonders viele Wohnungen der Nachwendezeit gibt es in Gägelow (57 %) und Zierow (57 %).

Tab. 4 Baualtersstruktur

Stand: 31.12.2017	Vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2017
Barnekow	12%	4%	34%	10%	31%	9%
Dorf Mecklenburg	12%	4%	39%	11%	17%	16%
Gägelow	5%	7%	20%	10%	38%	19%
Hornstorf	10%	18%	20%	6%	31%	14%
Krusenhagen	32%	5%	2%	13%	23%	24%
Lübow	12%	12%	21%	8%	36%	10%
Metelsdorf	18%	10%	21%	11%	13%	27%
Zierow	10%	4%	17%	12%	25%	32%
SUR Wismar (ohne Kernstadt)	11%	8%	26%	10%	28%	18%
Kernstadt Wismar	14%	14%	39%	12%	12%	8%

Quelle: Statistik-MV

<sup>7</sup> ISEK Wismar

### »» Neubautätigkeit wichtiger Indikator

Die Neubautätigkeit stellt einen wichtigen Indikator für die Entwicklung der Wohnungsmarktsituation dar. Diese wird anhand von Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen abgebildet. In dynamischen Wohnungsmärkten ist die Neubautätigkeit von besonderer Bedeutung, um dem Nachfrageanstieg ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. Doch auch in Teilräumen mit weitgehend entspannten Märkten und Angebotsüberhängen ist zumindest eine geringe Neubautätigkeit notwendig, um die qualitativen Bedürfnisse der Nachfrager decken zu können.

### »» Großteil des Wohnungsneubaus im Einfamilienhaussegment

In den Umlandgemeinden wurden im Zeitraum von 2011 bis 2017 durchschnittlich rund 55 Wohnungen pro Jahr neu errichtet (371 Wohnungen insgesamt). In Wismar waren es zwar mit 118 pro Jahr mehr als doppelt so viel, gemessen an der Einwohnerzahl bzw. der Größe des Wohnungsmarktes jedoch deutlich weniger.<sup>8</sup>

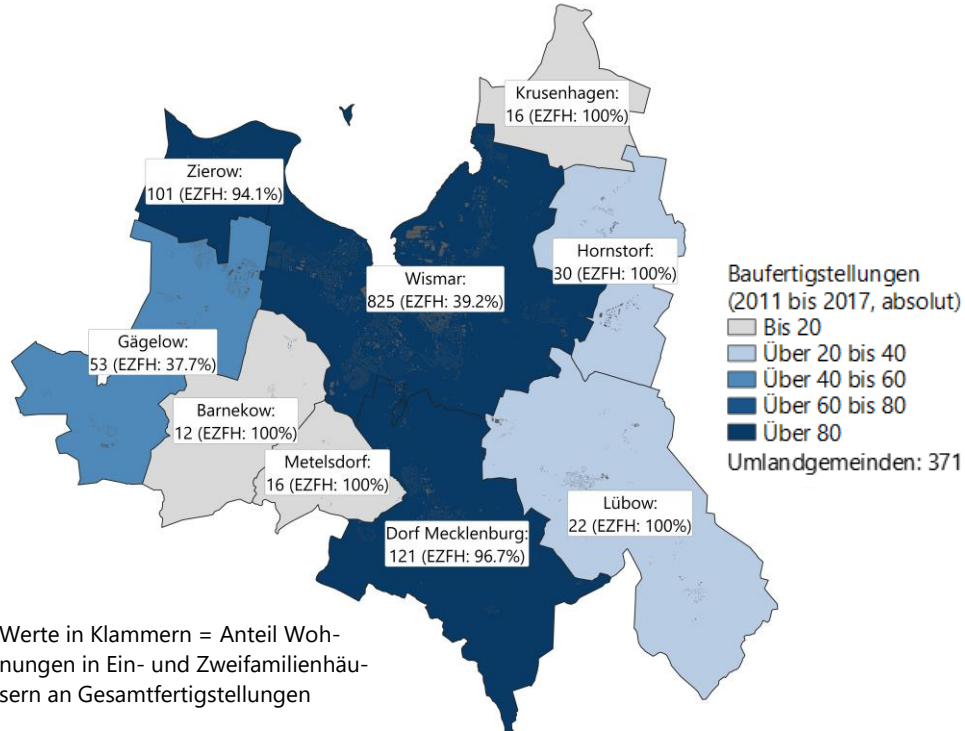
Allein von 2011 bis 2017 hat sich der Wohnungsbestand in den Umlandgemeinden von 4.757 auf 5.106 um 7 % erhöht und damit deutlich stärker als die für die Eigenentwicklung angesetzten 3 % des Rahmenplans für den SUR Wismar aus dem Jahr 2011 (Gesamtzeitraum der Gültigkeit der aktuellen 3%-Regel: 2007-2020). Dies verdeutlicht, dass das Umland weiterhin eine Versorgungsfunktion für die Wohnungsnachfrage im Stadt-Umland-Raum Wismar – insbesondere im Eigentumssegment – einnimmt. Auch lässt sich festhalten, dass das Neubauvolumen über dem Eigenbedarf der Gemeinden liegt und dies erklärt auch die Wanderungsgewinne der Umlandgemeinden bei der Gruppe der Familien (vgl. Kap. 2.3). Diese Ergebnisse spiegeln sich auch im GGR-Evaluationsbericht der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in den nicht zentralen Gemeinden der Planungsregion Westmecklenburg wider.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Quelle: Statistik MV

<sup>9</sup> Gertz Gutsche Rügenapp (2014): Evaluation der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in der Planungsregion Westmecklenburg im Zeitraum 2007-2013 mit Blick auf das Ziel der Eigenentwicklung in den nicht zentralen Gemeinden. Studie im Auftrag des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg.

Abb. 12: Baufertigstellungen 2011 bis 2017



Werte in Klammern = Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an Gesamtfertigstellungen

Quelle: ALP, Datenbasis: Statistik-MV

## 4 Wohnungsmarktprognose

### 4.1 Methodik

#### »» Eigene Prognose für die Umlandgemeinden

Für die Ableitung des Wohnungsneubaubedarfs wurde eine Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis 2030 und darauf aufbauend der Neubaubedarf differenziert nach Marktsegmenten für die Umlandgemeinden berechnet. Auf eine Ausweisung von Ergebnissen auf Ebene der einzelnen Kommunen wurde verzichtet, da die Aussagekraft der Prognoseergebnisse aufgrund der geringen Einwohnerzahlen der Gemeinden stark eingeschränkt ist.

#### »» Prognose für Wismar aus dem ISEK

Um Aussagen für den SUR Wismar insgesamt treffen zu können, wurde auf Prognoseergebnisse des ISEK der Hansestadt Wismar zurückgegriffen (WIMES: „Regional-realistisches Szenario“).

#### »» Datengrundlage: Einwohnermeldedaten der Kommune

Grundlage der Bevölkerungsprognose sind die Daten aus dem Einwohnermelderegister der Umlandgemeinden. Dieses Vorgehen gewährleistet eine hohe Aktualität der Datengrundlage. Die Ausgangsbevölkerung für die Prognose ist der Bevölkerungsstand am 31.12.2017.

#### »» Prognose in drei Szenarien

Vor dem Hintergrund der bestehenden prognostischen Unsicherheiten wurde die Bevölkerungsprognose in drei Szenarien erstellt. Das ermöglicht, einen potenziellen Entwicklungskorridor aufzuspannen und etwaigen Unwägbarkeiten, insbesondere mit Blick auf den Arbeitsmarkt, Rechnung zu tragen. Zentrale Größe für die Ableitung der Szenarien ist die wirtschaftliche Entwicklung des SUR Wismar bzw. der Zuzug von Arbeitsplätzen.

#### Szenario A - Basisszenario

Die Bevölkerungsprognose (2030) wurde für drei Szenarien berechnet. Das Szenario A geht von einer stabilen Entwicklung aus.

- *Fertilität*: Die altersspezifischen Geburtenziffern werden im Prognosezeitraum konstant gehalten. Basis für die Prognose der Geburten war der Zeitraum von 2015 bis 2017. Die durchschnittliche Geburtenziffer liegt bei 1,43 Kindern pro Frau.
- *Mortalität*: Im Modell wurde von einem Anstieg der Lebenserwartung ausgegangen. Da viele Potenziale zur Reduzierung der Sterblichkeit bereits ausgeschöpft sind (Verbesserung der medizinischen Versorgung

etc.), ist zukünftig von einer geringeren Steigerung der Lebenserwartung auszugehen.

- *Migration:* Im Rahmen der Prognose werden stabile Wanderungsmuster auf der lokalen und regionalen Ebene angenommen. Basis für die Prognose der Wanderungen ist der Zeitraum von 2011 bis 2017. Die Umlandgemeinden profitieren in diesem Szenario von einer Zuwanderung aus der Hansestadt Wismar. Berücksichtigt wird, dass der Zuzug von Flüchtlingen – insbesondere im Jahr 2015 – zu einem erhöhten Wanderungsgewinn geführt hat.

Dieses Szenario setzt eine stabile wirtschaftliche Entwicklung im SUR Wismar voraus.

#### Szenario B – Werft-Effekt

Die Annahmen zur Fertilität und Mortalität werden konstant gehalten. Im Gegensatz zu Szenario A wird im Szenario B von einer höheren Zuwanderung ausgegangen. Zentrale Annahme ist, dass in Folge einer Ausweitung des Arbeitsplatzangebots im SUR Wismar auch die Umlandgemeinden von einem Zuzug von Arbeitskräften bzw. einer steigenden Wohnraumnachfrage profitieren. Konkret wurde angenommen, dass bis zum Jahr 2022 jährlich rund 20 Personen zusätzlich in die Umlandgemeinden ziehen. Die Größenordnung (20 Personen) orientiert sich an den Annahmen der Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Wismar. Für die Hansestadt Wismar wurde ein „Werft-Effekt“ (Zuzug) in Höhe von 100 Personen pro Jahr unterstellt. Gemessen am Einwohneranteil der Umlandgemeinden am SUR Wismar (in den Umlandgemeinden lebt rund ein Fünftel der Einwohner des SUR Wismars) ergibt sich ein Werft-Effekt von rund 20 Personen für die Umlandgemeinden.

Dieses Szenario setzt eine dynamische wirtschaftliche Entwicklung im SUR Wismar bis 2022 voraus.

#### Szenario C – Werft-Effekt 2

Die Annahmen zur Fertilität und Mortalität werden konstant gehalten. Im Gegensatz zu Szenario B wird im Szenario C von einer höheren Zuwanderung auch nach 2022 ausgegangen. So wird bis 2030 ein zusätzlicher Zuzug von 20 Personen pro Jahr angenommen.

Dieses Szenario setzt eine dynamische wirtschaftliche Entwicklung im SUR Wismar über 2022 hinaus voraus. Dies ist wahrscheinlich, wenn den vielen temporär Beschäftigten langfristige Verträge angeboten werden und die Zulieferer vermehrt Niederlassungen in Wismar eröffnen. Dies impliziert zudem einen stärkeren Zuzug von Familienangehörigen in die Umlandgemeinden.

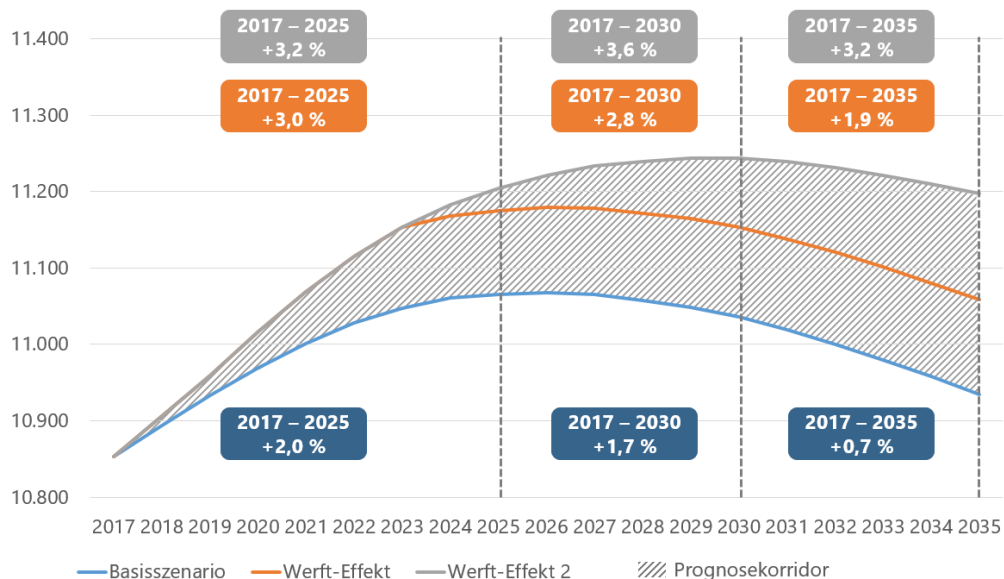
## 4.2 Bevölkerungsprognose

### »» Szenario A: Wachstum der Bevölkerung um 1,7 % bis 2030

Die Bevölkerung der Umlandgemeinden im Basisjahr (2017) der Prognose umfasst 10.853 Personen. Nach dem Szenario A wird die Bevölkerung der Umlandgemeinden bis zum Jahr 2030 leicht um ca. 1,7 % auf rund 11.036 Personen ansteigen.

Bis zum Jahr 2025 wird die Einwohnerzahl mit geringer Dynamik ansteigen. Mit 11.068 Einwohnern wird im Jahr 2026 der Höchstwert im Prognosezeitraum erreicht. In den Folgejahren wird die Zahl der Einwohner leicht sinken. Der jährliche Einwohnerrückgang ist zu Beginn gering, steigt jedoch im Prognosezeitraum leicht an. Ursächlich für diese Entwicklung ist ausschließlich die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. So steigt die Zahl der Sterbefälle kontinuierlich an, wohingegen die Zahl der Geburten leicht sinkt. Der positive Wanderungssaldo bleibt hingegen weitestgehend konstant und liegt im gesamten Prognosezeitraum bei 40 bis 50 Personen pro Jahr.

Abb. 13: Bevölkerungsprognose für drei Szenarien

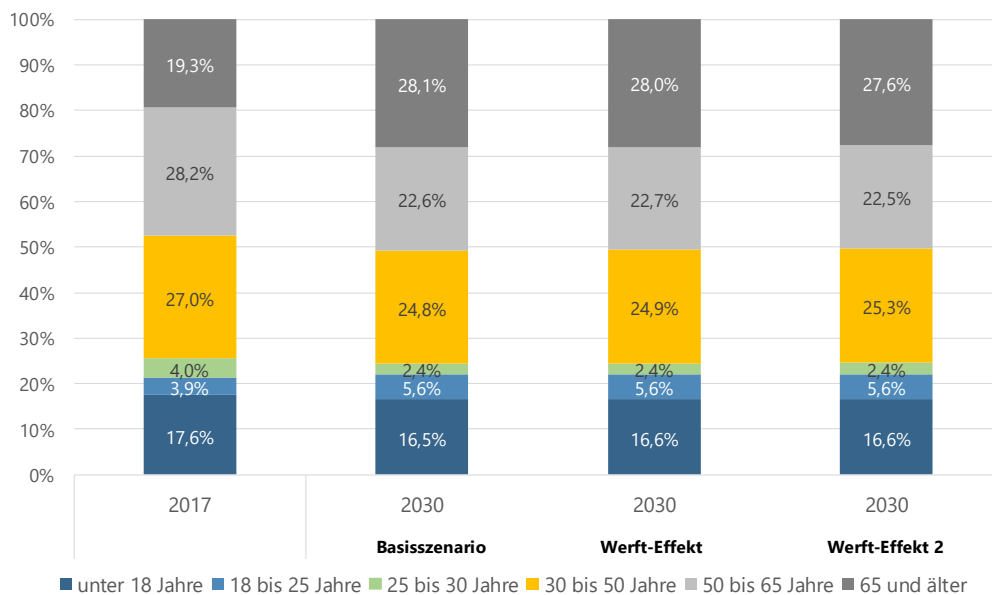


Quelle: ALP

### »» Deutliche altersstrukturelle Verschiebungen

Neben der absoluten Veränderung der Bevölkerungszahl ist die Entwicklung der Altersstruktur von besonderer Bedeutung. Die heute vergleichsweise junge Bevölkerung wird zukünftig vergleichsweise stark altern. Bis zum Jahr 2030 nimmt die Bevölkerung über 65 Jahren deutlich zu, wohingegen die Zahl der unter 65-Jährigen kontinuierlich abnimmt. Nach dem Szenario A steigt die Zahl der über 65-Jährigen von 2.092 im Jahr 2017 auf 3.076 im Jahr 2030 (+47 %). Die Zahl der Erwerbsfähigen (18 bis 65 Jahre) wird um rund 12 % abnehmen (6.850 Personen auf 6.057 Personen).

Abb. 14: Bevölkerungsprognose für drei Szenarien



Quelle: ALP

- »» Szenario B: Anstieg der Bevölkerung um 2,8 % bis 2030  
 Aufgrund des zusätzlichen Zuzugs von Arbeitskräften steigt die Bevölkerung bis 2030 um 2,8 % an. Im Vergleich zum Szenario A gibt es nur geringe altersstrukturelle Verschiebungen.
- »» Szenario C: Anstieg der Bevölkerung um 3,6 % bis 2030  
 Aufgrund des zusätzlichen Zuzugs von Arbeitskräften bis 2030 steigt die Bevölkerung um 3,6 % an. Im Vergleich zum Szenario A gibt es nur leichte altersstrukturelle Verschiebungen.
- »» Bevölkerungsprognose für Wismar leicht negativer als für Umlandgemeinden  
 Im Vergleich mit der Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Wismar fällt die Prognose für die Umlandgemeinden leicht positiver aus.<sup>10</sup> Während das Umland um ca. 2,8 % wächst, ist für Wismar nur ein Wachstum von 0,8 % festzustellen. Hintergrund dürfte insbesondere eine positivere natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Umlandgemeinden sein. Wie in Kap. 2.1 dargestellt, ist der Anteil älterer Einwohner in den Umlandgemeinden deutlich geringer als in der Hansestadt Wismar. Insgesamt ist für den SUR Wismar mit einem moderaten Wachstum von 1,2 % oder 645 Personen zu rechnen.

Bereits an dieser Stelle sei angeführt, dass eine entsprechende Entwicklung ein ausreichendes und nachfragegerechtes Wohnungsangebot erfordert. Wird im

<sup>10</sup> Hinweis: für den Vergleich wird für Wismar auf das regional-realistische Szenario und für die Umlandgemeinden das Szenario B – „Werft-Effekt“ herangezogen, da den beiden Prognosen ähnliche Annahmen bezüglich des „Werft-Effektes“ zu Grunde liegen.

Umland oder in Wismar zu wenig gebaut, verschiebt sich die Nachfrage entsprechend. Wird beispielsweise der Wohnungsbau in den Umlandgemeinden unterbunden, wird sich die Nachfrage stärker auf die Hansestadt Wismar konzentrieren und die Bevölkerungsentwicklung in den Umlandgemeinden entsprechend negativer ausfallen.

Tab. 5 Bevölkerungsprognose Wismar und Umlandgemeinden (Hauptwohnsitz)

	Basisjahr 2017	Prognose- jahr 2025	Prognose- jahr 2030	Verände- rung absolut 2017-2030	Verände- rung relativ 2017-2030
Umlandgemeinden Szenario B – „Werfteneffekt“	10.853	11.175	11.153	300	2,8 %
Wismar regional-realistisches Szenario <sup>11</sup>	42.864	43.676	43.209	345	0,8 %
SUR Wismar	53.717	54.851	54.362	645	1,20%

Quelle: ALP, WIMES

### 4.3 Haushaltsprognose

#### »» Haushalte als Indikator der Wohnungsnachfrage

Der wesentliche Indikator für die Bestimmung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte und deren Struktur. Aus diesem Grund wurde, aufbauend auf der Bevölkerungsprognose, eine Haushaltsprognose erarbeitet. Bezugsgröße für die Haushaltsprognose ist die wohnberechtigte Bevölkerung, also die Erst- und Zweitwohnsitzbevölkerung. Personen ohne eigene Haushaltsführung, beispielsweise Personen in Anstalten, Wohnheimen und Sammelunterkünften, werden bei der Erstellung der Haushaltsprognose herausgerechnet.<sup>12</sup> Andernfalls wäre eine spätere Bilanzierung von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage nicht möglich bzw. würde zu einer Schiefelage und damit zu Fehlinterpretationen führen.

#### »» Methodischer Ansatz

Zur Berechnung der Haushalte wird ein auf die Erfordernisse des lokalen Wohnungsmarktes abgestimmtes Haushaltsgenerierungsverfahren angewendet. Die Zuordnung der Bevölkerung zu Haushalten wird mit Hilfe des Haushaltsquotenmitgliederverfahrens umgesetzt. Hierfür werden auf der Grundlage des Zensus 2011 spezifische Zuordnungsmatrizen (Wahrscheinlichkeit, mit der eine Person in einem Haushalt – Ein-, Zwei-, Mehrpersonenhaushalt etc. – wohnt)<sup>13</sup> generiert.

<sup>11</sup> Quelle: WIMES (2018) für ISEK Hansestadt Wismar

<sup>12</sup> Für detaillierte Informationen zur Haushaltsdefinition siehe Ausführungen im Anhang

<sup>13</sup> Beispiel: Jugendliche wohnen mit einer hohen Wahrscheinlichkeit in Drei- oder Vierpersonenhaushalten, Senioren mit einer hohen Wahrscheinlichkeit in Ein- oder Zweipersonenhaushalten.

Durch die Kombination der Bevölkerung in Privathaushalten mit den zuvor generierten Zuordnungsmatrizen werden alle Einwohner ihrem Alter entsprechend einem Haushalt bzw. der entsprechenden Haushaltsgröße zugeordnet.

### »» Aktuelle Haushaltsstruktur

Ende 2017 gibt es in den Umlandgemeinden 4.760 Haushalte. Davon entfallen rund 24 % auf Einpersonenhaushalte, 39 % auf Zweipersonenhaushalte, 38 % auf Drei- und Mehrpersonenhaushalte. In etwa 48 % der Haushalte leben Kinder und in 32 % der Haushalte lebt mindestens eine Person, die 65 Jahre oder älter ist.

### »» Prognostizierte Entwicklung der Haushalte

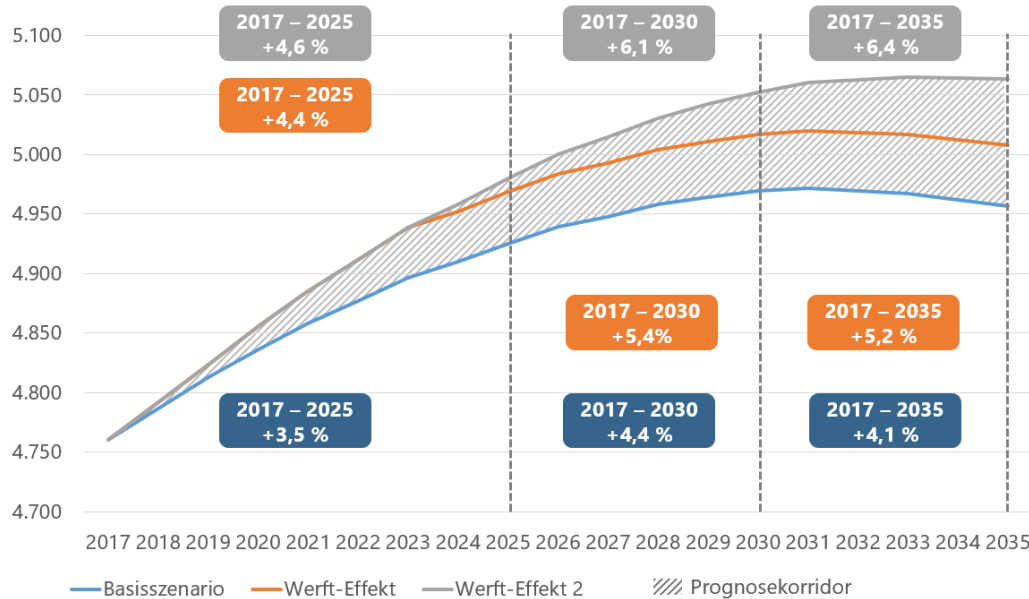
Drei Faktoren prägen die Entwicklung der Privathaushalte:

1. die quantitative Bevölkerungsentwicklung,
2. altersstrukturelle Verschiebung innerhalb der Bevölkerung,
3. der Trend zu kleineren Haushalten.

Die altersstrukturellen Verschiebungen und der Trend zu kleineren Haushalten sind auch die Gründe dafür, dass die Haushalts- im Vergleich zur Bevölkerungsprognose positiver verläuft. So leben Senioren ganz überwiegend in kleinen Ein- oder Zweipersonenhaushalten, jüngere Haushalte dagegen häufiger in größeren Haushalten (insbesondere Familien).

In der Konsequenz steigt die Zahl der Haushalte im Szenario A stärker als die Zahl der Einwohner. Im Szenario A steigt die Zahl der Haushalte bis 2030 um 4,4 % im Gegensatz zum vergleichsweise geringen Bevölkerungswachstum von 1,8 %. Auch in den Szenarien B und C ist dieser Effekt zu beobachten. So steigt die Zahl der Haushalte im Szenario B um 5,4 % und im Szenario C um 6,1 %.

Abb. 15: Haushaltsprognose



Quelle: ALP

»» Haushaltsprognose für Wismar kommt zu ähnlichen Ergebnissen

Die Haushaltsprognose für Wismar kommt zu einem ähnlichen Ergebnis. Sowohl für Wismar als auch für die Umlandgemeinden wird ein Haushaltswachstum von rund 5,4 % angenommen (Szenario B – Werft-Effekt). Die Annäherung bei der Haushaltsprognose ist auf die Annahme einer stärkeren Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße für Wismar zurückzuführen. Insgesamt ist für den SUR Wismar mit einem Wachstum von 5,4 % oder 1.554 Haushalten zu rechnen. Auch bezüglich der Haushaltsprognose gilt: Das Wachstum wird sich insbesondere dort vollziehen, wo nachfragerechter Wohnraum bereitgestellt wird.

Tab. 6 Haushaltsprognose Wismar und Umlandgemeinden

	Basisjahr 2017	Prognose- jahr 2025	Prognose- jahr 2030	Verände- rung absolut 2017-2030	Verände- rung relativ 2017-2030
Umlandgemeinden Szenario B – „Werfteneffekt“	4.760	4.968	5.017	257	5,4 %
Wismar - regional-realistisches Szenario Annahme I <sup>14</sup>	24.142	24.987	25.439	1.297	5,4 %
SUR Wismar	28.902	29.955	30.456	1.554	5,4%

Quelle: ALP, WIMES

<sup>14</sup> Quelle: WIMES für ISEK Wismar (Haushaltsgröße 2017 = 1,81 / 2030 = 1,73)

#### 4.4 Haushaltsprognose differenziert nach Haushaltstypen

##### »» Deutlicher Anstieg der Seniorenhaushalte

Im Szenario A steigt die Zahl der Haushalte bis 2030 wie bereits angeführt um 4,4 %. Der Anstieg ist in den einzelnen Haushaltstypen jedoch unterschiedlich stark ausgeprägt. Erwartungsgemäß steigt insbesondere die Zahl der Seniorenhaushalte (+ 47 %). Der hohe Anstieg bei den Seniorenpaarhaushalten ist auf den hohen Zuzug von Eigentumsbildnern Anfang der 1990er Jahre zurückzuführen, die in den nächsten Jahren zu großen Teilen das Rentenalter erreichen werden.

##### »» Wachsende Handlungsbedarfe

Aus dem Anstieg der Zahl der Seniorenhaushalte ergeben sich erhebliche Herausforderungen in Bezug auf die Anpassung des Wohnungsangebotes und des Wohnumfeldes. Es wird insgesamt einen steigenden Bedarf an seniorengerechten, barrierearmen und kleinen Wohnungen geben.

##### »» Leichter Rückgang der Familienhaushalte

Die Zahl der Familien wird im Szenario A um ca. 3 % sinken. In den Szenarien B und C wird ein moderater Rückgang erwartet (-2 % bzw. -1 %). Ebenso werden Rückgänge bei den Single- und Paarhaushalten unter 65-Jahre erwartet.

##### »» Leichter Rückgang bei Haushalten mit drei und mehr Personen

Wird ausschließlich die Haushaltsgröße betrachtet, ist eine Zunahme bei den Ein- (+15 %) und Zweipersonenhaushalten (+ 5 %) und eine Abnahme der Haushalte mit drei und mehr Personen zu erwarten (- 4 %).

Tab. 7 Entwicklung der Haushaltszahlen – Szenario A

	2017	2020	2025	2030	2017 bis 2030
<b>Insgesamt</b>	<b>4.760</b>	<b>4.837</b>	<b>4.925</b>	<b>4.969</b>	<b>4%</b>
Haushalte mit Kindern	2.136	2.137	2.115	2.062	-3%
<i>davon Paare mit Kindern</i>	1.678	1.678	1.662	1.622	-3%
<i>davon Alleinerziehende Elternteile</i>	458	459	452	440	-4%
Singlehaushalte unter 65 Jahre	633	602	575	557	-12%
Singlehaushalte über 65 Jahre	493	556	646	737	49%
Seniorenpaarhaushalte (ausschließlich ü. 65 J.)	433	510	591	623	44%
Paare ohne Kinder u. 65-Jahre (sonstige Haushalte)	1.066	1.031	998	991	-7%

Quelle: ALP

Tab. 8 Entwicklung der Haushaltszahlen – Szenario B

	2017	2020	2025	2030	2017 bis 2030
<b>Insgesamt</b>	<b>4.760</b>	<b>4.856</b>	<b>4.968</b>	<b>5.017</b>	<b>5%</b>
Haushalte mit Kindern	2.136	2.148	2.140	2.088	-2%
<i>davon Paare mit Kindern</i>	1.678	1.687	1.682	1.643	-2%
<i>davon Alleinerziehende Elternteile</i>	458	461	458	445	-3%
Singlehaushalte unter 65 Jahre	633	606	583	566	-11%
Singlehaushalte über 65 Jahre	493	556	646	737	49%
Seniorenpaarhaushalte (ausschließlich ü. 65 J.)	433	510	591	623	44%
Paare ohne Kinder u. 65-Jahre (sonstige Haushalte)	1.066	1.035	1.008	1.003	-6%

Quelle: ALP

Tab. 9 Entwicklung der Haushaltszahlen – Szenario C

	2017	2020	2025	2030	2017 bis 2030
<b>Insgesamt</b>	<b>4.760</b>	<b>4.856</b>	<b>4.980</b>	<b>5.053</b>	<b>6%</b>
Haushalte mit Kindern	2.136	2.148	2.147	2.110	-1%
<i>davon Paare mit Kindern</i>	1.678	1.687	1.687	1.660	-1%
<i>davon Alleinerziehende Elternteile</i>	458	461	459	450	-2%
Singlehaushalte unter 65 Jahre	633	606	585	571	-10%
Singlehaushalte über 65 Jahre	493	556	647	738	50%
Seniorenpaarhaushalte (ausschließlich ü. 65 J.)	433	510	592	624	44%
Paare ohne Kinder u. 65-Jahre (sonstige Haushalte)	1.066	1.035	1.010	1.009	-5%

Quelle: ALP

## 4.5 Neubaubedarfsprognose differenziert nach Segmenten

### »»» Wohnungsmarktbilanzierung

Um die aktuellen und zukünftig zu erwartenden Handlungsbedarfe der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik herauszuarbeiten, erfolgte eine nach Segmenten differenzierte Wohnungsmarktbilanzierung. Durch die Bilanzierung von Wohnungsangebot und -nachfrage wird der Neubaubedarf differenziert nach dem Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie nach dem Mehrfamilienhaussegment abgeleitet. Zu berücksichtigen ist, dass sich auch bei einer stagnierenden Haushaltsentwicklung qualitative Bedarfe ergeben, die weiterhin den Neubau von Wohnungen erfordern können. Basis für die Berechnung des Neubaubedarfs sind:

- erstens die Prognose der Nachfrage in Form der Haushaltsprognose,
- zweitens die Fortschreibung des Wohnungsangebots (ohne Neubau) unter Berücksichtigung einer Abgangsquote und
- drittens die Ermittlung des Nachholbedarfs bzw. die Ermittlung von Angebotsüberhängen im Basisjahr der Prognose.

### »»» Nachholbedarf bzw. die Ermittlung von Angebotsüberhängen

Für die Ableitung des Neubaubedarfs wurde die Annahme getroffen, dass der Wohnungsmarkt in den Umlandgemeinden derzeit ausgeglichen ist. Die Differenz zwischen der ermittelten Haushaltszahl (4.760) und der Zahl der Wohnungen (5.106) im Jahr 2017 in Höhe von 346 Wohnungen ist unter anderem auf folgende Punkte zurückzuführen:

- Fluktuationsbedingter Leerstand (rund 3 % bis 4 % oder 140 bis 190 WE)
- Wohnungen/Häuser, die auf Grund ihres baulichen Zustandes nicht bewohnbar sind
- Wohnungen/Häuser, die nicht bewohnt sind, da sie abgerissen werden sollen
- Wohnungen/Häuser, die derzeit modernisiert werden
- Ggf. Wohnungen, die als Ferien- oder Freizeitwohnung genutzt werden ohne das ein melderechtlicher Vorhang vorhanden ist

Strukturelle Wohnungsleerstände bestehen nicht. Dies ging aus den geführten Expertengesprächen wie auch aus einer aktuellen Abfrage des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg bei den Umlandgemeinden hervor. Die Annahme eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes schließt jedoch nicht aus, dass es in einzelnen Segmenten (beispielsweise Neubau Einfamilienhaus) Engpässe geben kann.

Vor dem Hintergrund eines ausgeglichenen Marktes sollte für jeden zusätzlichen Haushalt eine zusätzliche Wohnung bereitgestellt werden. Unterbleibt dies, reduziert sich die Fluktuationsreserve bzw. der Markt spannt sich an.

### »» Fortschreibung des Wohnungsbestandes und Wohnungsabgang

Grundsätzlich ist bei der Neubaubedarfsprognose immer auch ein Wohnungsabgang zu berücksichtigen. Werden abgängige Wohnungen nicht durch einen Neubau ersetzt, reduziert sich das Wohnungsangebot. Unter anderem folgende Prozesse spielen dabei eine Rolle:

- Bestände, deren Modernisierung nicht wirtschaftlich ist oder für die keine Nachfrage besteht, werden abgerissen.
- Gebäude und Wohnungen werden aufgrund unterlassener Instandhaltung bzw. Sanierung unbewohnbar und stehen dem Markt damit nicht mehr zur Verfügung.

Die Höhe des Ersatzbedarfs kann nur näherungsweise bestimmt werden. So erlaubt die Wohnungsbestands- und Bautätigkeitsstatistik nur bedingt Rückschlüsse auf die tatsächliche Höhe des Abgangs. Beispielsweise werden unbewohnbare Wohnungen (nicht marktaktive Wohnungen) nicht erfasst. Eine grobe Orientierung geben die Abgangsquoten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), die für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 0,2 % und für Mehrfamilienhäuser bei 0,3 % pro Jahr liegen.

### »» Ersatzbedarf bis 2030

Insgesamt ist bis zum Jahr 2030 für die Umlandgemeinden von einem Wohnungsabgang von etwa 150 Wohnungen auszugehen. Im Rahmen der Prognose wird davon ausgegangen, dass der Ersatzbedarf nicht flächenrelevant ist. Dies impliziert, dass ein Ersatzneubau auf den Flächen der abgängigen Wohnungsbestände realisiert werden kann. Ist dies nicht der Fall, müssen auch für den Ersatzbedarf neue Wohnbauflächen bereitgestellt werden. Sollte dagegen auf den Flächen eine Nachverdichtung möglich sein (Abriss Einfamilienhaus → Neubau Zweifamilienhaus), können die Flächenbedarfe sogar reduziert werden.

### »» Zusatzbedarf bzw. flächenrelevanter Neubaubedarf

Die zweite Bedarfskomponente, die aus dem Anstieg der Haushaltszahlen resultiert, ist der Zusatzbedarf. Der Zusatzbedarf ist gleich dem flächenrelevanten Neubaubedarf, da erstens ein ausgeglichener Wohnungsmarkt (ohne strukturelle Angebots- oder Nachfrageüberhänge) vorliegt und zweitens der Ersatzbedarf nicht berücksichtigt wird. Ausgangsjahr der Betrachtung ist jeweils das Jahr 2017.

**Szenario A – Basisszenario:** Bis zum Jahr 2025 wird ein Zusatzbedarf in Höhe von 165 Wohnungen für die Umlandgemeinden prognostiziert (20 Wohnungen pro Jahr). In den Folgejahren wird der jährliche Zusatzbedarf etwas geringer ausfallen. Bis 2030 erhöht sich der Zusatzbedarf auf 209 Wohnungen bzw. rund 10 Wohnungen pro Jahr.

**Szenario B – Werften-Effekt:** Bis zum Jahr 2025 wird ein Zusatzbedarf in Höhe von 208 Wohnungen für die Umlandgemeinden prognostiziert (25 Wohnungen pro Jahr). Wie in Szenario A wird in den Folgejahren der jährliche Zusatzbedarf geringer ausfallen. Bis 2030 erhöht sich der Zusatzbedarf auf 256 Wohnungen bzw. knapp 20 Wohnungen pro Jahr.

**Szenario C – Werften-Effekt 2:** Bis zum Jahr 2025 wird ein Zusatzbedarf in Höhe von 220 Wohnungen für die Umlandgemeinden prognostiziert (28 Wohnungen pro Jahr). Bis 2030 erhöht sich der Zusatzbedarf auf 292 Wohnungen bzw. 22 Wohnungen pro Jahr.

»» Zusatzbedarf bzw. flächenrelevanter Neubaubedarf SUR Wismar

Damit besteht für den gesamten SUR Wismar ein Neubaubedarf/Zusatzbedarf von rund 1.550 Wohnungen bis zum Jahr 2030.<sup>15</sup> Sofern eine stärkere Bevölkerungsdynamik einsetzt bzw. der Trend zu kleineren Haushalten sich verstärkt, kann der Bedarf auf bis zu 2.038 Wohnungen ansteigen.<sup>16</sup>

»» Ableitung von segmentspezifischen Neubaubedarfen

Die Prognose des segmentspezifischen Bedarfs erfolgt durch die Kopplung der demografischen Entwicklung mit haushaltstypenbezogenen Mehrfamilienhaus- und Einfamilienhausquoten. Zu berücksichtigen ist, dass neben der demografischen Entwicklung weitere Faktoren die Nachfrageentwicklung beeinflussen können. Bezogen auf die Umlandgemeinden ist zu berücksichtigen, dass es einen Nachholbedarf im Einfamilienhaussegment gibt. So wurden erst ab den 1990er Jahren in einem größeren Umfang Einfamilienhäuser errichtet. Die Erstbezieher dieser Häuser sind noch vergleichsweise jung. Aufgrund der typischerweise geringen Umzugsneigung von Einfamilienhausbesitzern kommen derzeit nur wenige Wohnungen auf den Markt. Eine stärkere natürliche Fluktuation wird wahrscheinlich erst in 10 bis 15 Jahren stattfinden. Gleichzeitig wohnt ein vergleichsweise großer Anteil von Älteren im Mehrfamilienhaussegment.

Vor diesem Hintergrund wurden zu den drei Szenarien noch zwei Entwicklungsszenarien gerechnet, ein Status quo- Szenario mit einem weiterhin hohen Anteil von Seniorenhaushalten im Mehrfamilienhaussegment und ein Szenario, das berücksichtigt, dass die zukünftigen Seniorenhaushalte zu einem höheren Anteil im Einfamilienhaus leben werden als die heutigen Seniorenhaushalte, die oftmals keine Möglichkeit hatten ein Einfamilienhaus zu beziehen.

---

<sup>15</sup> Szenario B – Werften-Effekt (Umlandgemeinden) + regional-realistisches Szenario Annahme I (Wismar)

<sup>16</sup> Szenario C – Werften-Effekt (Umlandgemeinden) + regional-realistisches Szenario Annahme II (Wismar)

» Segmentspezifischer Neubaubedarf

Szenario A – Basisszenario:

Im Szenario A besteht ein Neubaubedarf von 165 Wohnungen bis 2025. Davon entfallen 106 Wohnungen auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und rund 59 Einheiten auf den Geschosswohnungsbau. Bis 2030 erhöht sich der Neubaubedarf auf 209 Wohneinheiten. Davon entfallen 121 Wohnungen auf das Einfamilienhaussegment und 88 Wohnungen auf den Geschosswohnungsbau.

Szenario B – Werft-Effekt:

Im Szenario B besteht ein Neubaubedarf von 208 Wohnungen bis 2025. Davon entfallen 135 Wohnungen auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und rund 73 Einheiten auf den Geschosswohnungsbau. Bis 2030 erhöht sich der Neubaubedarf auf 256 Wohneinheiten. Davon entfallen 154 Wohnungen auf das Einfamilienhaussegment und 102 Wohnungen auf den Geschosswohnungsbau.

Szenario C – Werft-Effekt 2:

Im Szenario C besteht ein Neubaubedarf von 220 Wohnungen bis 2025. Davon entfallen 143 Wohnungen auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und rund 77 Einheiten auf den Geschosswohnungsbau. Bis 2030 erhöht sich der Neubaubedarf auf 292 Wohneinheiten. Davon entfallen 178 Wohnungen auf das Einfamilienhaussegment und 114 Wohnungen auf den Geschosswohnungsbau.

Tab. 10 Wohnungsmarktbilanz – Status quo

	Prognostizierte Haushaltsentwicklung								
	Insgesamt			davon EFH			davon MFH		
	2017	2025	2030	2017	2025	2030	2017	2025	2030
Basisszenario A	4.760	4.925	4.969	3.238	3.344	3.359	1.522	1.581	1.610
Szenario "Werft-Effekt" B	4.760	4.968	5.017	3.238	3.373	3.392	1.522	1.595	1.624
Szenario "Werft-Effekt 2" C	4.760	4.980	5.053	3.238	3.381	3.416	1.522	1.599	1.636

	Prognostizierter Neubaubedarf (Zusatzbedarf)					
	Insgesamt		davon EFH		davon MFH	
	bis 2025	bis 2030	bis 2025	bis 2030	bis 2025	bis 2030
Basisszenario A	165	209	106	121	59	88
Szenario "Werft-Effekt" B	208	256	135	154	73	102
Szenario "Werft-Effekt 2" C	220	292	143	178	77	114

Quelle: ALP

Tab. 11 Wohnungsmarktbilanz – unter Berücksichtigung eines Nachholeffektes

	Prognostizierte Haushaltsentwicklung								
	Insgesamt			davon EFH			davon MFH		
	2017	2025	2030	2017	2025	2030	2017	2025	2030
Basisszenario A	4.760	4.925	4.969	3.238	3.412	3.470	1.522	1.513	1.499
Szenario "Werft-Effekt" B	4.760	4.968	5.017	3.238	3.443	3.505	1.522	1.526	1.512
Szenario "Werft-Effekt 2" C	4.760	4.980	5.053	3.238	3.452	3.531	1.522	1.528	1.522

	Prognostizierter Neubaubedarf (Zusatzbedarf)					
	Insgesamt		davon EFH		davon MFH	
	bis 2025	bis 2030	bis 2025	bis 2030	bis 2025	bis 2030
Basisszenario A	165	209	174	232	-9*	-23*
Szenario "Werft-Effekt" B	208	256	205	267	3	-11*
Szenario "Werft-Effekt 2" C	220	292	213	293	7	-1*

\*Rechnerischer Fehlbedarf – Neubaubedarfe ergeben sich aus den qualitativen Ansprüchen der Nachfrager

Quelle: ALP

### » Segmentspezifischer Neubaubedarf – unter Berücksichtigung eines Nachholeffektes im Einfamilienhaussektor

Sofern berücksichtigt wird, dass die zukünftigen Seniorenhaushalte zu einem höheren Anteil im Einfamilienhaus leben, verschiebt sich der Bedarf deutlich in Richtung Einfamilienhaussegment. Während beim Status quo-Szenario noch rund ein Drittel des Neubaubedarfs auf das Mehrfamilienhaussegment entfällt, geht der (rechnerische) Bedarf bei Berücksichtigung eines Nachholeffektes gegen null.

Zu berücksichtigen ist, dass auch bei diesem Szenario weiterhin Umzüge von Seniorenhaushalten aus dem Ein- in das Mehrfamilienhaussegment stattfinden. Weiter ist zu berücksichtigen, dass der vorhandene Wohnungsbestand im Mehrfamilienhaussegment teils nicht den qualitativen Ansprüchen der Nachfrager genügt. So weisen die Wohnungen überwiegend einen einfachen Standard auf. Es besteht in diesem Szenario zwar kein quantitativer, aber ein qualitativer Neubaubedarf. Insbesondere das Segment der (preisgünstigen) altersgerechten Wohnungen wird zukünftig stärker nachgefragt werden. Sofern die Bestände nicht an

die veränderten Bedürfnisse und Wohnwünsche angepasst werden, wird ein entsprechender Wohnungsneubau auch im Mehrfamilienhaussegment erforderlich sein.

### »» Ausreichend Flächen vorhanden

Grundsätzlich stehen für die Neubaubedarfe in den Umlandgemeinden ausreichend Flächenreserven zur Verfügung. Allerdings gibt es nur für einen Teil des Neubaubedarfs Wohnbauflächen mit rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Derzeit besteht ein Bebauungspotenzial von 141 WE im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne. Davon sind allerdings nur 58 WE planungsrechtlich für Wohnzwecke bestimmt. Der überwiegende Teil (83 WE) ist für gewerblich genutzte Ferienwohnungen vorgesehen. Außerdem besteht ein Potenzial von 18 Wohneinheiten in Form von Baulücken im unbeplanten Innenbereich. Neben den Flächen mit Planungsrecht gibt es Flächen, auf denen die Gemeinden eine Entwicklung anstreben. So wurden gemeindliche Planungen für Flächen mit einem Bebauungspotenzial von 127 WE angestoßen. Allerdings wurden die Planungen bisher weder interkommunal abgestimmt noch raumordnerisch bewertet. Darüber hinaus gibt es Flächen, auf denen sich die Gemeinden eine wohnbauliche Entwicklung vorstellen können. Eine Abfrage bei den Gemeinden ergab langfristige Planungsabsichten von über 400 WE. Diese Flächen befinden sich allerdings noch nicht in einem Verfahren bzw. in Aufstellung.

Auch in der Hansestadt Wismar bestehen umfangreiche Bebauungspotenziale. Nach Auswertungen der Hansestadt Wismar stehen Flächen für 2.100 WE zur Verfügung. Für das Segment der Geschosswohnungen stehen Flächen in einem Umfang von 1.120 WE zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es noch aktivierbare Wohnungsleerstände in Höhe von rund 820 Wohnungen.

## 5 Handlungsempfehlungen

Die für die Eigenentwicklung angesetzten 3 % des Rahmenplans für den SUR Wismar aus dem Jahr 2011 (Zeitraum 2007 bis 2020) wurden von allen Umlandgemeinden im Zeitraum von 2011 bis 2017 übertroffen. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob an dieser Regelung in dieser Form festgehalten werden sollte. Dies wäre gleichbedeutend mit einem „Stopp“ weiterer Baulandausweisungen. Dafür spricht, dass in der Hansestadt Wismar umfangreiche Bebauungspotenziale und teils noch Wohnungsleerstände vorhanden sind. Insgesamt stehen Flächen für rund 2.100 Wohnungen zur Verfügung. Rein rechnerisch könnte somit der gesamte Wohnungsbaubedarf des SUR Wismar auf Wohnbauflächen und Bestandsreserven der Hansestadt gedeckt werden. Einer weiteren Flächenversiegelung in den Umlandgemeinden könnte so wirksam entgegengetreten werden. Auf der anderen Seite würde das für viele Einheimische in den Umlandgemeinden bedeuten, dass sie ggf. nicht die Möglichkeit der Eigentumsbildung in ihrem Herkunftsort haben (vgl. Kap. 4.5 – Nachholbedarf). Weiter ist zu berücksichtigen, dass auch im Umland eine gewerbliche Entwicklung stattgefunden hat (sogar mit einer stärkeren Dynamik als in der Hansestadt Wismar). Die Nähe zu Arbeitsstandorten kann als exklusives Argument für die Hansestadt Wismar demnach nicht herangezogen werden, zumal auch von Wohnstandorten im Umland Arbeitsstandorte in der Hansestadt gut erreicht werden können.

### Interkommunale Vereinbarung zur wohnbaulichen Entwicklung

Die interkommunale Zusammenarbeit zwischen der Kernstadt und dem Umland sollte auf eine gemeinsame Bauflächenausweisung ausgerichtet werden. Bauflächen sollten in konzentrierter Form in den Hauptorten ausgewiesen werden.<sup>17</sup> An diesen Grundsätzen sollte auch zukünftig festgehalten werden.

Vor dem Hintergrund der engen wechselseitigen Beziehungen von Kernstadt und Umland sollte jedoch auch in den Umlandgemeinden eine wohnbauliche Entwicklung in einem begrenzten Umfang ermöglicht werden. Hierzu sollten sich die Kernstadt und die Umlandgemeinden auf einen gemeinsamen „Fahrplan“ verständigen. Als Orientierung für eine wohnbauliche Entwicklung können die Ergebnisse der vorliegenden Wohnungsmarktprognose herangezogen werden.

Für die mittelfristige Perspektive (bis 2025) stellen rund 200 bis 220 Wohnungen bzw. rund 4,0 % bis 4,5 % bezogen auf den Wohnungsbestand 2017 eine angemessene Größenordnung für die Umlandgemeinden dar. Im Zeitraum 2025 bis 2030 sollte dann eine deutliche Reduzierung der Kontingente erfolgen. Eine Größenordnung von 1,0 % bis 1,5 % bezogen auf den Wohnungsbestand 2017 wäre aus heutiger Sicht angemessen. Die Zahlen beziehen sich auf alle Umlandgemeinden. Eine

---

<sup>17</sup> Vgl. Regionaler Planungsverband Westmecklenburg (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm - Westmecklenburg

Überschreitung der Grenzen sollte ermöglicht werden, wenn an anderer Stelle auf eine Flächenausweisung verzichtet wird.

Bei der Ausarbeitung der interkommunalen Entwicklungsstrategie (Fahrplan) ist stärker als bisher darauf zu achten, dass die Kontingente für das Umland nicht innerhalb kürzester Zeit aufgezehrt sind und dann erneut eine Anpassung der Regelungen zur Diskussion steht. Gleichzeitig sollte eine Lösung gefunden werden, die auf eine steigende Nachfrage (bspw. durch einen verstärkten Zuzug von Arbeitskräften) reagieren kann, um die Kontingente in Stadt und Umland ggf. anzupassen.

Ein stärkeres Gewicht bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen sollte ggf. der infrastrukturellen Ausstattung sowie der Erreichbarkeit von Arbeitsstandorten (MIV/ÖPNV) beigemessen werden. So könnte eine stärkere Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die infrastrukturell besser ausgestatteten Gemeinden/Ortsteile innerhalb des Umlands erfolgen bzw. die Infrastrukturausstattung zur Bewertung einer wohnbaulichen Entwicklung herangezogen werden.<sup>18</sup>

### Qualitativen Neubau im Mehrfamilienhaussegment ermöglichen

Die Festlegung von Kontingenten sollte gegebenenfalls das seniorengerechte (preiswerte) Wohnungsmarktsegment ausklammern. Die Anpassungen des vorhandenen Wohnungsbestandes an die zukünftigen Bedürfnisse werden nur bedingt möglich/wirtschaftlich darstellbar sein. Um die qualitative Nachfrage nach altersgerechten Geschosswohnungen in den infrastrukturell gut ausgestatteten Umlandgemeinden zu befriedigen, sollte daher in Erwägung gezogen werden, den altersgerechten Geschosswohnungsbau nicht auf die Kontingente anzurechnen oder ein eigenes Kontingent für dieses Segment vorzusehen.<sup>19</sup>

### Bedarf an altersgerechten Wohnungen

Für viele mobilitätseingeschränkte Menschen, z. B. Senioren und Menschen mit Behinderungen, ist die gesellschaftliche Teilhabe und die Bewältigung des Alltags mit erheblichen Schwierigkeiten und Einschränkungen verbunden. Die damit einhergehenden Herausforderungen, diesen Menschen ein möglichst selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen, umfassen verschiedene Bereiche, die von der Mobilität, der Zugänglichkeit und Nutzbarkeit öffentlicher Räume bis hin zur barriere reduzierten Gestaltung des Wohnumfeldes und der sozialen Infrastruktur reichen. Vor allem eine barrierearme bzw. barrierefreie Wohnung stellt eine erhebliche Erleichterung bei der Bewältigung des Alltags dar. Einer Studie der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zufolge sind etwa 27,1 % der über 65-Jährigen Personen mit Bewegungsein-

<sup>18</sup> Vgl. GGR (2014): Evaluation der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in der Planungsregion Westmecklenburg im Zeitraum 2007-2013 mit Blick auf das Ziel der Eigenentwicklung in den nicht zentralen Gemeinden

<sup>19</sup> Vgl. GGR, pro loco (2015) Konzept für eine Neudefinition der Eigenentwicklung in den nicht zentralen Gemeinden der Planungsregion Westmecklenburg für den Zeitraum 2021-2030

schränkungen. Insbesondere diese Gruppe ist auf altersgerechte Wohnungen angewiesen. Da es bereits heute ein Defizit an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen gibt, kann es vor dem Hintergrund des deutlichen Anstiegs der Personen mit Bewegungseinschränkungen nur darum gehen, die Bestände sofern möglich, an die Bedürfnisse der wachsenden Gruppe anzupassen. Da mit umfangreichen Modernisierungen immer auch Kostensteigerungen für die Mieterhaushalte einhergehen, ist zu prüfen, ob die Mehrkosten durch die Mieterschaft getragen werden können.

### Bedarf an preisgünstigen Wohnungen

Das Mietenniveau in den Umlandgemeinden ist moderat. Bei den kommunalen Wohnungsgesellschaften liegt das derzeitige Mietenniveau bei rund 5 € pro m<sup>2</sup> Wfl. nettokalt. Allerdings ist eine Betrachtung der Mieten allein wenig aussagekräftig.

Von Bedeutung sind insbesondere strukturelle Defizite. So steht einer großen Zahl von kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalten nur eine vergleichsweise geringe Zahl kleiner Wohnungen gegenüber. Rund 40 %<sup>20</sup> der Mieterhaushalte sind Einpersonenhaushalte. Der Anteil kleiner Mietwohnungen (unter 50 m<sup>2</sup>) liegt dagegen nur bei 19 %<sup>21 22</sup>. Im Ergebnis führt dieser „Mismatch“ dazu, dass Haushalte auf größere Wohnungen ausweichen. Trotz einer geringen Miete pro Quadratmeter können diese Wohnungen für kleine Haushalte vergleichsweise teuer sein. Insbesondere wenn auch die Neben- und Heizkosten berücksichtigt werden, ergibt sich, trotz moderater Kaltmiete, häufig eine hohe Wohnkostenbelastung. Vor diesem Hintergrund treten auch auf Wohnungsmärkten mit niedrigen Mieten Engpässe bzw. Versorgungsdefizite im Segment der preisgünstigen Wohnungen (bei Ein- und zum Teil Zweipersonenhaushalten) auf. Deshalb sollten (wenn technisch und wirtschaftlich darstellbar) Bestandsanpassungen vorgenommen werden und auch im Neubau kleine (preisgünstige) altersgerechte Wohnungen errichtet werden.

### Neubau primär für Einheimische

Die Neubaupotenziale sollten in erster Linie zur Befriedigung der Nachfrage der ansässigen Bevölkerung genutzt werden. Insbesondere die Zweitwohnsitznutzung sollte bei Neuausweisungen möglichst verhindert bzw. begrenzt werden. Um einen entsprechenden Schutz für das Dauerwohnen auch langfristig zu gewährleisten, sind im Rahmen des Bau- und Planungsrechts entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen zu treffen. Um eine Nutzung für das Dauerwohnen gewährleisten zu können, sollte die Schaffung von neuem Baurecht insbesondere dann erfolgen, wenn sich die entsprechenden Flächen in kommunalem Eigentum befinden oder in dieses übergehen.

---

<sup>20</sup> Quelle: Zensus 2011

<sup>21</sup> Quelle: Zensus 2011

<sup>22</sup> In der Hansestadt Wismar besteht dieser „Mismatch“ nicht. Hier sind ausreichend kleine Wohnungen vorhanden.

### Nachverdichtungspotenziale konsequent nutzen

Unabhängig von der Neuausweisung von Wohnbauflächen sollte eine stärkere wohnbauliche Entwicklung auf untergenutzten Grundstücken geprüft werden. Hierfür sind mindergenutzte Flächen (z. B. eingeschossige Bebauungsstrukturen, große Einfamilienhausgrundstücke) oder Gewerbeflächen, die sich für eine Nutzungsänderung eignen würden, zu identifizieren. In Fällen, in denen aus wirtschaftlichen Gründen ein Ersatzneubau infrage kommt, sollte die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ebenfalls geprüft werden. Zudem ist bei der Planung von Neubaulprojekten im Einzelfall eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung zu prüfen.

### Aktivierung des Bestands

Die Weiterentwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes wird eine wichtige Rolle in der künftigen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik einnehmen. So wird die zukünftige Nachfrage ganz überwiegend im Wohnungsbestand gedeckt werden. Die Qualifizierung des Wohnungsbestandes kann dazu beitragen, einen Teil der Nachfrage in bestehenden Strukturen zu decken, zusätzliche Flächenausweisungen im Außenbereich zu minimieren und somit dem Ziel der Stärkung der Innenentwicklung nachzukommen.

### Leerstandskataster

Im Rahmen eines Leerstands- und Baulückenkatasters sowie Leerstandsmanagements sollten auf Basis von Melderegisterdaten die tatsächlichen und potenziellen Leerstände transparent kartografisch aufbereitet werden. Neben dem Erkenntnisgewinn können die gewonnenen Daten dazu dienen, Eigentümer von leerstehenden Objekten und Baulücken gezielt anzusprechen und damit einen Impuls für eine gezielte Innenentwicklung zu setzen.

### Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung ggf. (Nach-)Justierung der Zielsetzungen vornehmen

Gerade die jüngere Vergangenheit hat gezeigt, dass Entwicklungen, wie der vergleichsweise starke Zuzug aus dem Ausland oder der Werft-Effekt, schwer zu prognostizieren sind. Auch zukünftig werden unvorhergesehene Ereignisse die Angebots- und Nachfrageentwicklung ggf. entscheidend beeinflussen. Beispielsweise würde eine deutliche Erhöhung des Zinsniveaus die Bautätigkeit abwürgen, ein Einwanderungsgesetz könnte mittel- bis langfristig einen stabilen Zuzug von (Fach-)Arbeitskräften ermöglichen und weitere Wirtschafts- und Finanzkrisen könnten neue Dynamiken auslösen.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen prognostischen Unsicherheiten sind die vorliegenden Ergebnisse in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und die formulierten Empfehlungen ggf. nachzujustieren.

Anlage

### **Verwendete Wohnungsdefinition analog Zensus 2011 sowie der darauf aufbauenden Gebäude- und Wohnungsstatistik:**

*Unter einer „Wohnung“ sind nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammenliegende Räume zu verstehen, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen und nicht vollständig für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Zur Wohnung gehören auch gesondert liegende zu Wohnzwecken ausgebaute Keller oder Bodenräume (zum Beispiel Mansarden). Eine Wohnung muss nicht notwendigerweise eine Küche oder Kochnische enthalten. Wohnungen haben einen eigenen Eingang unmittelbar vom Treppenhaus, von einem Vorraum oder von außen, das heißt, dass die Bewohner ihre Wohnung betreten und verlassen können, ohne durch die Wohnung eines anderen Haushalts gehen zu müssen.*

*Eine Wohnung, in der Personen lediglich ihre Freizeit verbringen (z.B. am Wochenende, während des Urlaubs, der Ferien usw.), wird als Freizeitwohnung oder auch Ferienwohnung bezeichnet. Sie kann vom Eigentümer selbst genutzt oder von einem privaten Eigentümer dauerhaft an eine dritte Person zu Freizeitnutzung vermietet (oder kostenlos überlassen) werden (zur Abgrenzung siehe auch: „Gewerbliche Nutzung“). Rein gewerblich genutzte Ferienwohnungen sind keine Wohnungen. Als Hauptwohnsitz genutzte Wohnungen sind niemals Freizeit- und Ferienwohnungen.*

*Wohnungen in Wohnheimen werden dann berücksichtigt, wenn die Bewohner/-innen einen eigenen Haushalt führen. Wohnungen oder Zimmer in denen gemeinschaftlich untergebrachte Personen vollständig von der Einrichtung versorgt und/oder betreut werden (Pflegeheim) zählen nicht zum Wohnungsbestand.*

### **Verwendete Haushaltsdefinition gemäß Zensus 2011**

*Ein Haushalt besteht aus mindestens einer Person. Zugrunde gelegt wird das "Konzept des gemeinsamen Wohnens". Alle Personen, die unabhängig von ihrem Wohnstatus (Haupt- bzw. Nebenwohnsitz) gemeinsam in einer Wohnung leben, gelten als Mitglieder desselben Haushalts, sodass es genau einen Haushalt pro belegte Wohnung gibt. Als Privathaushalt wird ein Haushalt bezeichnet, der nur aus Personen besteht, die eine eigene Haushaltsführung aufweisen. Personen in Gemeinschafts- bzw. Anstaltshaushalten sind hier nicht mit enthalten.*

*Eine Person lebt in einem „privaten Haushalt“, wenn sie in der Lage ist, ohne dauerhafte Fremdbetreuung zu wirtschaften; eine eigene Haushaltsführung ist möglich. In „Sonderbereichen“ ist dies z. B. bei allen Personen in Studentenwohnheimen der Fall. Eine Person lebt in einer „Gemeinschafts-/Anstaltsunterkunft“, wenn sie aufgrund der gesundheitlichen oder sozialen Lage ständig auf Gemeinschaftsverpflegung und/oder Betreuung angewiesen ist; eine eigene Haushaltsführung ist nicht möglich. Alle Personen, die in sensib-*

*len Sonderbereichen wohnen (z. B. in Notunterkünften, Flüchtlingslagern, Krankenhäusern oder Justizvollzugsanstalten), sind grundsätzlich Gemeinschafts-/Anstaltsunterkünften zuzuordnen.*

