Haushalts- und Wohnungs-nachfrageprognose

Fortschreibung 2016

HANSESTADT WISMAR

Hansestadt Wismar

Fortschreibung der Haushalts- und Wohnraumbedarfsprognose für die Hansestadt Wismar unter Beachtung aktueller Rückbauplanung und einer zusätzlichen Wohnungsnachfrage für Asylsuchende

Auftraggeber:

Wohnungsbaugesellschaft mbH
der Hansestadt Wismar

Juri-Gagarin-Ring 55
23966 Wismar
Tel.: +49 3841 757 0

Bearbeitung:

Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
Tel.: +49 381 37706983

unter Beteiligung:

- Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar
- Wohnungsgenossenschaft Union Wismar eG
- Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG
- Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG

Rostock/Wismar im August 2016

Inhaltsverzeichnis

1 Notwendigkeit der Fortschreibung der Prognose der Wohnungsnachfrage 4

2 Ausgangssituation 5

2.1 Einwohnerentwicklung ……5

2.2 Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand …… 12

3 Prognose der Wohnungsnachfrage und -leerstände nach Teilmärkten 28

3.1 Aktualisierte Prognose ohne Berücksichtigung von Asylberechtigten ……. 28

3.2 Aktualisierte Prognose der Wohnungsnachfrage unter Berücksichtigung des Zuzugs von Asylberechtigten ……..33

4 Resümee 36

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis 41

Quellenangaben

- 2. Fortschreibung des ISEKs der Hansestadt Wismar mit den Prognosen, 2012
- Monitoring Stadtentwicklung Gesamtstadt und Fördergebiete, Wimes im Auftrag der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, als städtischer Sanierungsträger der Hansestadt Wismar
- Kleinräumige Einwohnerdaten wurden von der Kommunalen Statistikstelle der Hansestadt Wismar aufbereitet und zur Verfügung gestellt
- Kleinräumige Wohnungsbestandsdaten, Wohnungsleerstand, Sanierungsstand der Gebäude, Wohnungsneu- und Wohnungsrückbau (einschließlich Planung) der
  - Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar
  - Wohnungsgenossenschaft Union Wismar eG
  - Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG
  - Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG
- Kernforderungen des Städte- und Gemeindetages M-V zur langfristigen Integration der Flüchtlinge in Mecklenburg-Vorpommern

1 Notwendigkeit der Fortschreibung der Prognose der Wohnungsnachfrage

Im Rahmen der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Hansestadt Wismar im Jahr 2012 wurden eine neue Bevölkerungsprognose und die Folgeprognosen (Wohnungsnachfrage, Wohnungsleerstände, Infrastruktur) erarbeitet. Da die Einwohnerentwicklung seit der 1. Fortschreibung des ISEKs insgesamt positiver verlaufen ist als 2005 prognostiziert, war auch eine Neuausrichtung der wohnungswirtschaftlichen Ziele erforderlich.

Die Prognoseberechnungen zur Wohnungsnachfrage ergaben folgendes Ergebnis:

- Im Wohnungsteilmarkt „EFH/DH“ wurde ein Bedarf von rund 190 WE bis 2015 ermittelt.
- Im Wohnungsteilmarkt „traditionelles Mehrfamilienhaus“ wurde eine relativ stabile Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte bis 2015 vorausgesagt und demzufolge wurde auch von einem weiterhin hohen Leerstand in diesem Segment (rund 1.100 leere WE) ausgegangen.
- Im Wohnungsteilmarkt „industrielles Mehrfamilienhaus“ wurden Rückbaumaßnahmen bis 2015 von 215 WE für die Prognoserechnung unterstellt. Nach Realisierung der Rückbaumaßnahmen wurde eine Reduzierung des Wohnungsleerstandes um rund 170 WE angenommen, da von einem weiteren Rückgang der wohnungsnachfragenden Haushalte ausgegangen wurde.

Die Notwendigkeit der Fortschreibung der Prognose der Wohnungsnachfrage aus dem Jahr 2012 ergibt sich aus folgenden Gründen:

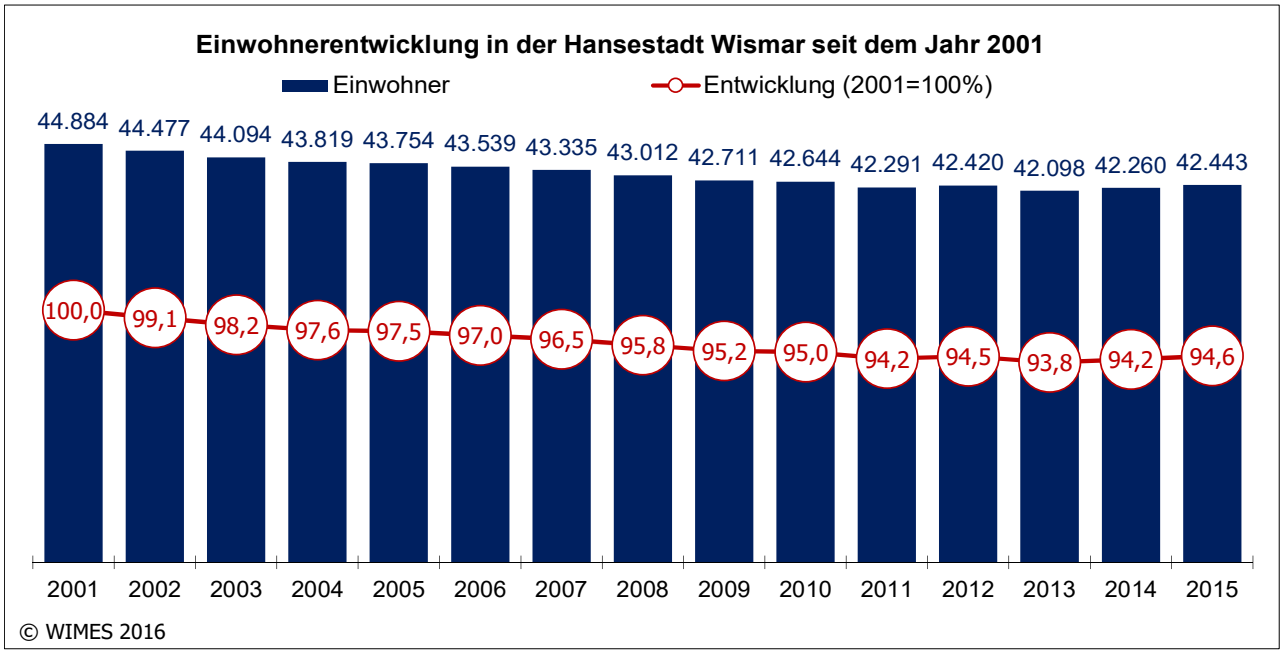
- Die Zahl der Haushalte in EFH/DH lag in 2014 schon um 36 Haushalte über dem Prognosewert für das Jahr 2015, im Jahr 2015 lag die Zahl der Haushalte dann bereits um 102 Haushalte über dem Prognosewert für das Jahr 2015.
- Die vorhandenen Wohnbaukapazitäten, Planung aus dem Jahr 2012, sind erschöpft. Die Prognose der Nachfrage in diesem Teilmarkt muss demzufolge als Grundlage für die Aufstellung von B-Plänen aktualisiert werden.
- Trotz Wohnungsrückbau ist der Wohnungsleerstand nur geringfügig im industriell errichteten Teilmarkt gesunken. Die Prognose sagte nach realisiertem Rückbau von 145 WE eine Wohnungsleerstandsquote für 2015 von 6,8 % voraus. Die reale Wohnungsleerstandquote lag in diesem Teilmarkt in 2015 bei 8,2 %.
- Die aktuelle Situation wohnungssuchender Asylberechtigter mit Bleiberecht erfordert zudem eine Neuberechnung der künftigen Wohnungsnachfrage.

2 Ausgangssituation

2.1 Einwohnerentwicklung

Am 31.12.2015 lag die Einwohnerzahl in der Hansestadt Wismar bei 42.443 Personen. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Einwohnergewinn um 183 Personen eingetreten. Dieser Einwohnergewinn resultiert überwiegend durch den Zuzug von Ausländern.

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung seit 2001 absolut und in % (2001 = 100 %)



Auf Stadtteilebene betrachtet, wird deutlich, dass in den Stadtteilen Wismar Ost und Friedenshof die höchsten Einwohnerverluste seit dem Basisjahr zu verzeichnen waren. Deutliche Einwohnergewinne durch Zuzug von außerhalb verzeichnet die Altstadt.

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung nach Stadtteilen seit 2001

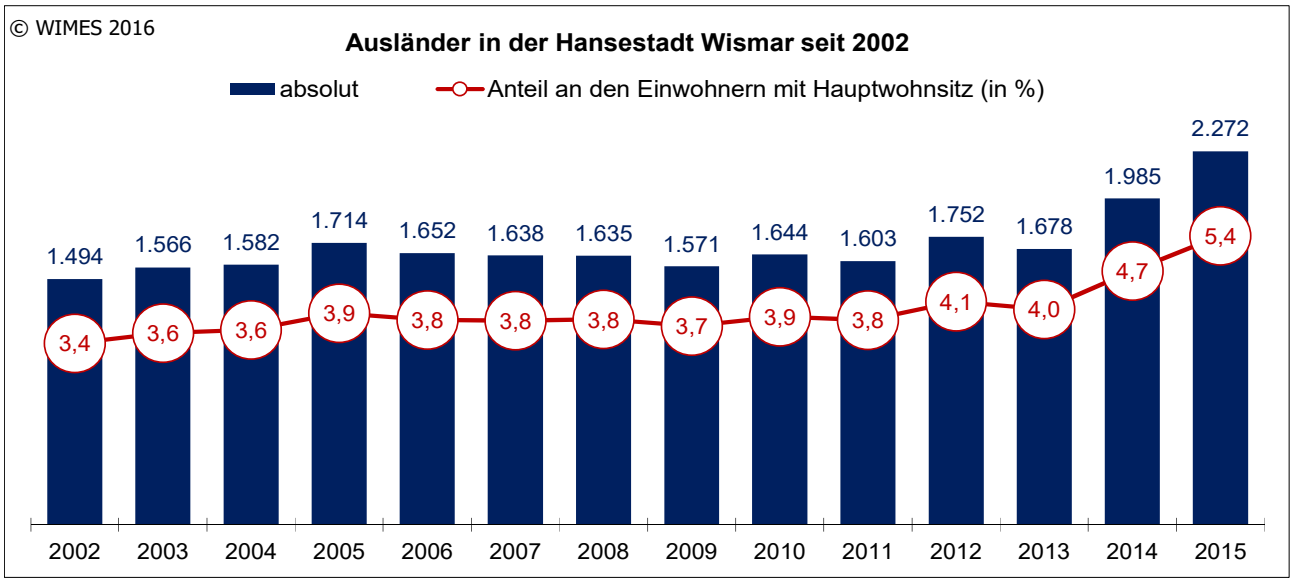
	Einwohner mit Hauptwohnsitz															Entwicklung	
Stadtteil	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	absolut	in %
Altstadt	6.416	6.741	6.908	7.086	7.419	7.491	7.574	7.629	7.681	7.676	7.666	7.672	7.616	7.608	7.549	1.133	17,7
Wismar Nord	2.599	2.635	2.529	2.557	2.540	2.535	2.456	2.410	2.459	2.559	2.565	2.613	2.591	2.765	2.777	178	6,8
Wismar Ost	4.494	4.351	4.281	4.243	4.147	4.088	3.946	3.827	3.729	3.766	3.726	3.819	3.799	3.792	3.801	-693	-15,4
Dargetzow	1.517	1.559	1.543	1.529	1.510	1.477	1.427	1.411	1.407	1.406	1.391	1.385	1.371	1.369	1.344	-173	-11,4
Wismar Süd	2.927	2.899	2.903	3.011	3.021	2.964	2.929	2.899	2.880	2.816	2.756	2.753	2.788	2.845	2.909	-18	-0,6
Friedenshof	10.833	10.391	10.034	9.660	9.559	9.493	9.432	9.295	9.158	9.136	9.044	9.131	9.084	9.141	9.271	-1.562	-14,4
Wismar West	3.432	3.344	3.381	3.434	3.400	3.401	3.441	3.478	3.451	3.419	3.407	3.455	3.399	3.396	3.428	-4	-0,1
Wendorf	12.666	12.557	12.515	12.299	12.158	12.090	12.130	12.063	11.946	11.866	11.736	11.592	11.450	11.344	11.364	-1.302	-10,3
Wismar	**44.884**	**44.477**	**44.094**	**43.819**	**43.754**	**43.539**	**43.335**	**43.012**	**42.711**	**42.644**	**42.291**	**42.420**	**42.098**	**42.260**	**42.443**	**-2.441**	**-5,4**

Entwicklung der ausländischen Bevölkerung

Die Zahl der Ausländer in der Hansestadt Wismar hat sich im Zeitraum 2002 bis 2015 um 778 Personen erhöht. Allein von 2013 zu 2014 war eine Zunahme um 307 Personen zu verzeichnen. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Zahl um 287 Personen.

Insgesamt lebten 2.272 Personen nichtdeutscher Herkunft in 2015 in der Hansestadt Wismar. Der Anteil der Ausländer an der Gesamtbevölkerung (mit Hauptwohnsitz) lag in 2015 bei 5,4 % und damit um 2,0 Prozentpunkte über dem Wert des Jahres 2002.

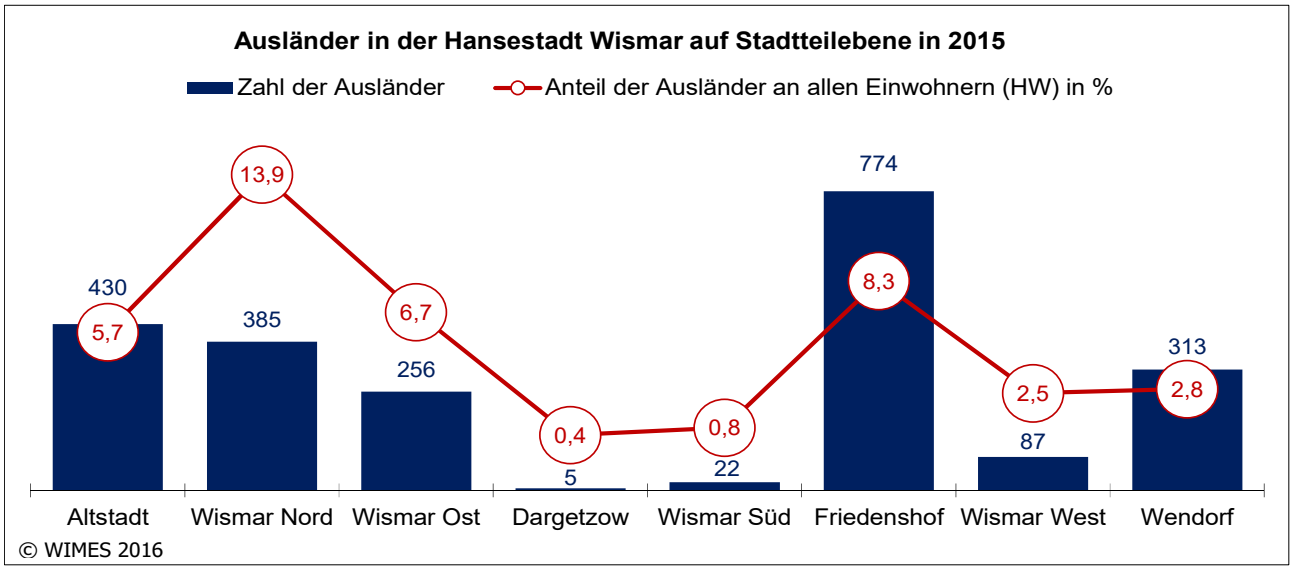
Abbildung 2: Ausländische Bevölkerung seit 2002



Die meisten Ausländer lebten, absolut gesehen, im Jahr 2015 im Stadtteil Friedenshof (774 Personen). Der Ausländeranteil lag dort bei 8,3 % (Vorjahr= 6,8 %).

In Wismar Nord war mit 13,9 % (385 Personen) der höchste Ausländeranteil im innerstädtischen Vergleich zu verzeichnen. In Wismar Nord (Haffburg) befindet sich die Gemeinschaftsunterkunft für Asylsuchende. In Wismar Ost lag der Wert bei 6,7 % (256 Personen) und in der Altstadt bei 5,7 % (430 Personen).

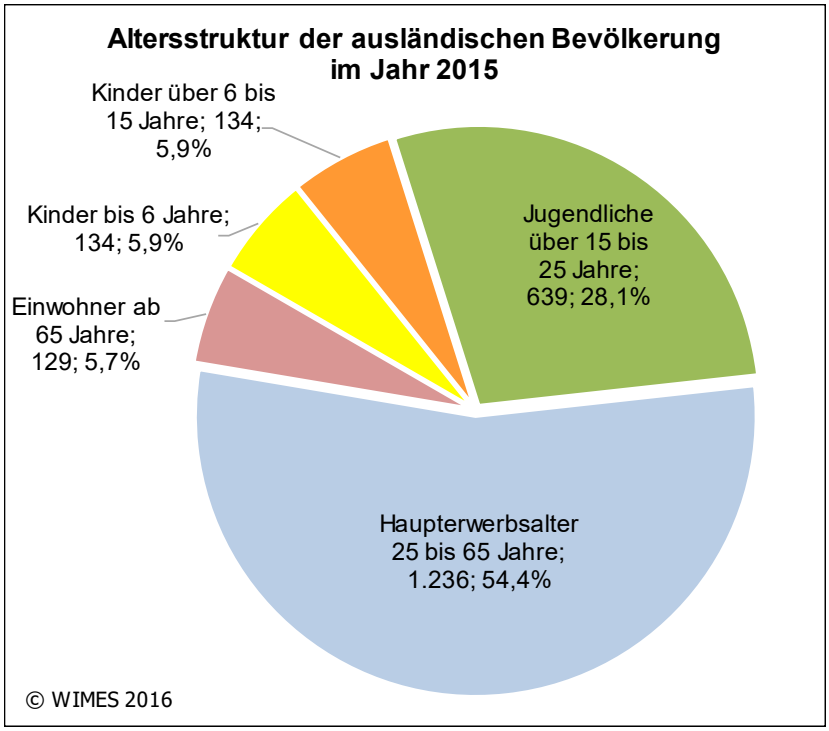
Abbildung 3: Ausländische Bevölkerung nach Stadtteilen 2015



Hinweis: Bis zum 30.06.2016 hat sich die Zahl der ausländischen Bewohner, die mit Hauptwohnsitz in Wismar gemeldet sind, um rund 200 Personen erhöht.

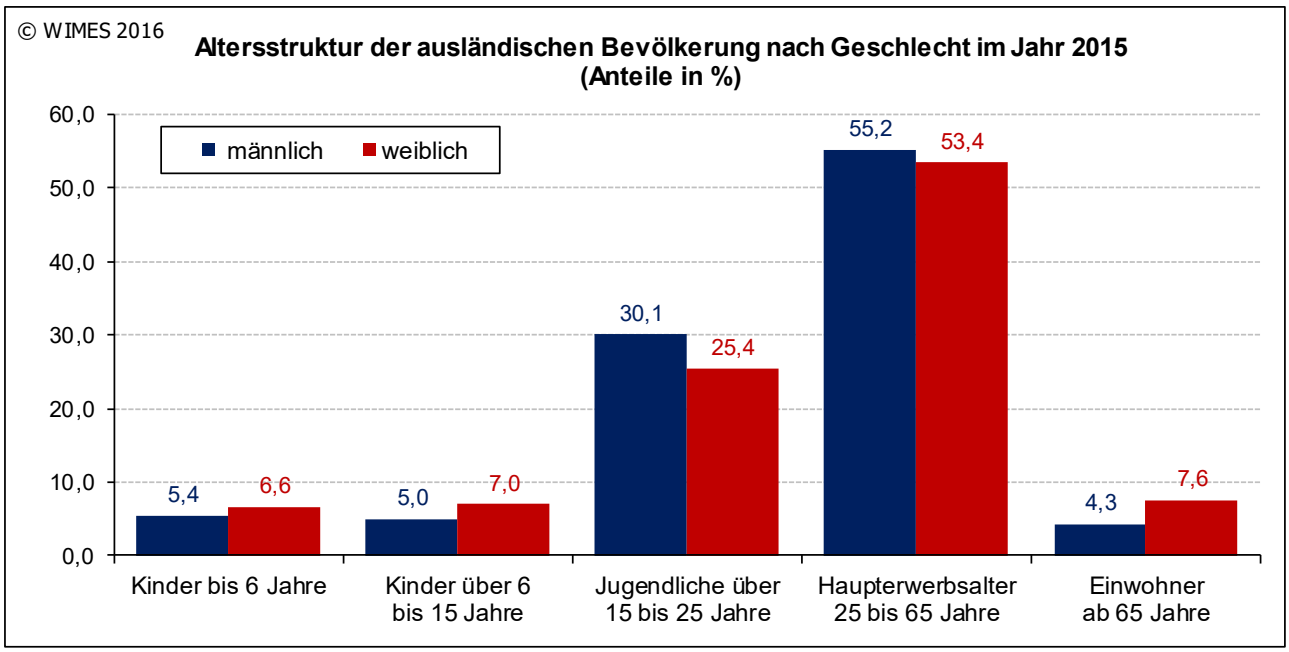
Im Vergleich zur Gesamtbevölkerung zeigt sich für die Ausländer im Jahr 2015 mit nur 5,7 % ein sehr geringer Anteil der Einwohner ab 65 Jahre (Gesamtbevölkerung=26,1 %). Deutlich überdurchschnittlich ist dagegen der Anteil der Jugendlichen mit 28,1 %, dies liegt um fast 20 Prozentpunkte über dem städtischen Durchschnitt der Gesamtbevölkerung von 9,3 %.

Abbildung 4: Ausländer nach ausgewählten Altersgruppen 2015



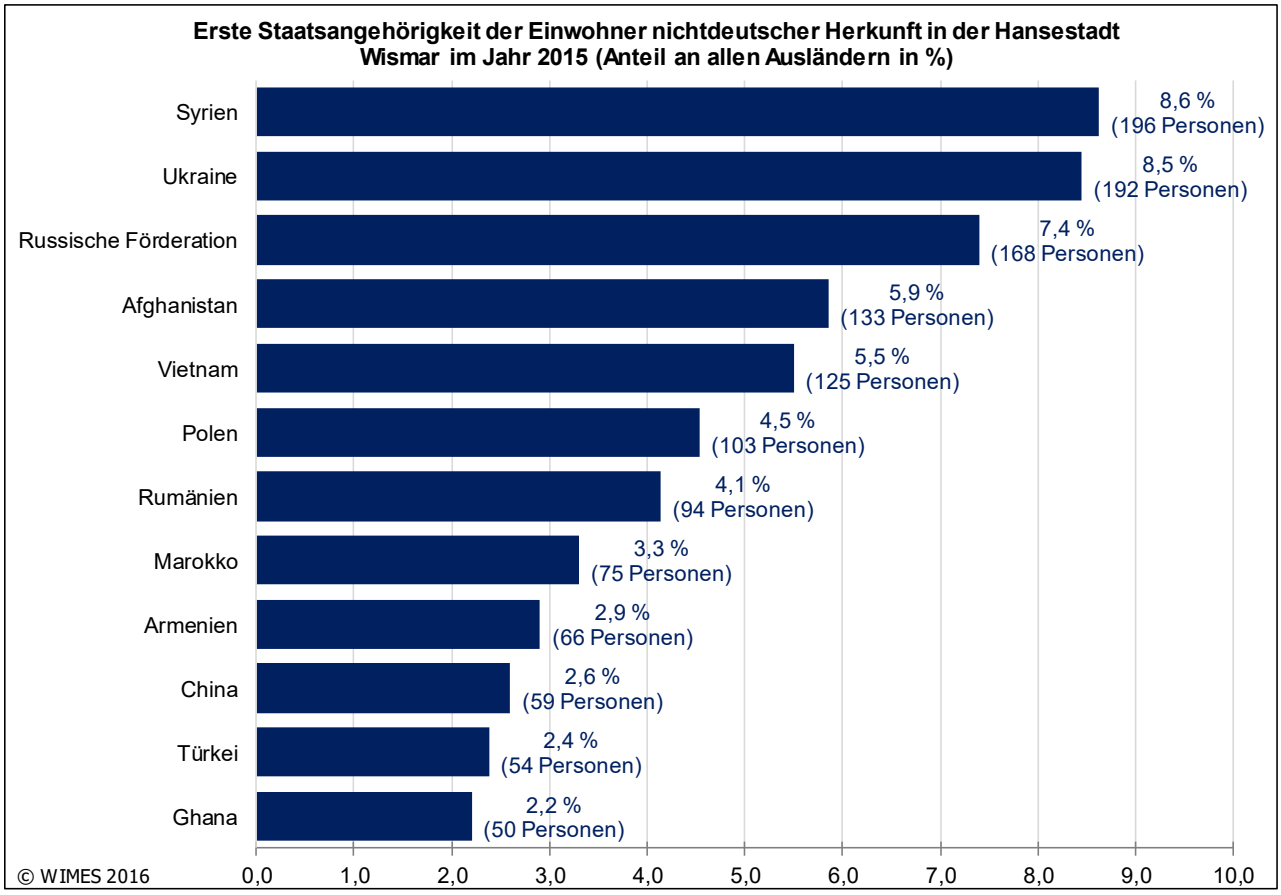
Unterschieden nach Geschlechtern wird gerade bei den männlichen Ausländern ein sehr hoher Anteil der Jugendlichen deutlich. Mit 30,1 % ist nahezu jeder dritte männliche Ausländer zwischen 15 und 25 Jahre alt.

Abbildung 5: Ausländer nach ausgewählten Altersgruppen 2015 im Vergleich der Geschlechter



Unterschieden nach der ersten Staatsangehörigkeit war der höchste Anteil der Ausländer in der Hansestadt Wismar im Jahr 2015 mit 8,6 % syrischer Herkunft. Das sind 196 Personen. An zweiter Stelle steht die Ukraine mit einem Anteil von 8,5 % an allen Ausländern in Wismar.

Abbildung 6: Ausländer nach der ersten Staatsangehörigkeit in 2015 (Anteil in %)



Beachte: Dargestellt sind nur die Herkunftsländer mit einem Anteil von über 2 %

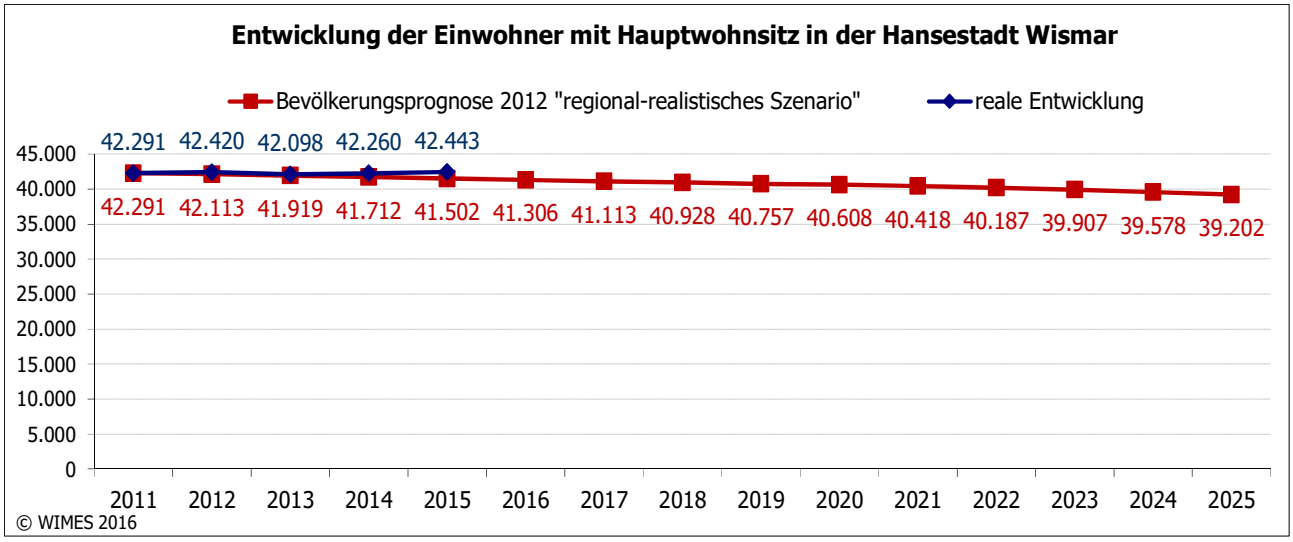
Während bei den männlichen Ausländern der höchste Anteil zu 10,1 % syrischer Herkunft ist (132 Männer), steht bei den Frauen an erster Stelle mit einem Anteil von 10,9 % die Ukraine als Herkunftsland (105 Frauen), gefolgt von der Russischen Föderation mit 9,4 %.

Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungshochrechnung bis zum Jahr 2025

Im Rahmen der 2. ISEK-Fortschreibung im Jahr 2012 wurde für die Gesamtstadt Wismar und für ausgewählte Stadtteile eine neue Bevölkerungsprognose bis 2025 mit Projektion bis 2030 gerechnet.

Folgende Abbildung stellt der realen Einwohnerentwicklung den Verlauf der Bevölkerung laut dem regional-realistischen Szenario der Bevölkerungsprognose gegenüber. Dabei ist zu erkennen, dass in den ersten drei Jahren der Prognoserechnung die Realentwicklung leicht positiv von den Prognosewerten abwich. Im Jahr 2014 betrug die Differenz 548 Personen und im Jahr 2015 sogar 941 Personen. Dies entspricht einer Abweichung um 1,3 % in 2014 und 2015 um 2,3 %. Zu beachten ist für die Jahre 2014 und 2015, dass der reale Einwohnergewinn allein auf die Zuwanderung von Ausländern zurückzuführen ist. Dies ist bedingt durch die Zuweisung von Asylsuchenden auf die Kommunen durch den Landkreis. Diese Flüchtlingsströme waren zum Zeitpunkt der Prognoseerstellung nicht vorhersehbar und konnten daher in den Prognoseannahmen nicht berücksichtigt werden.

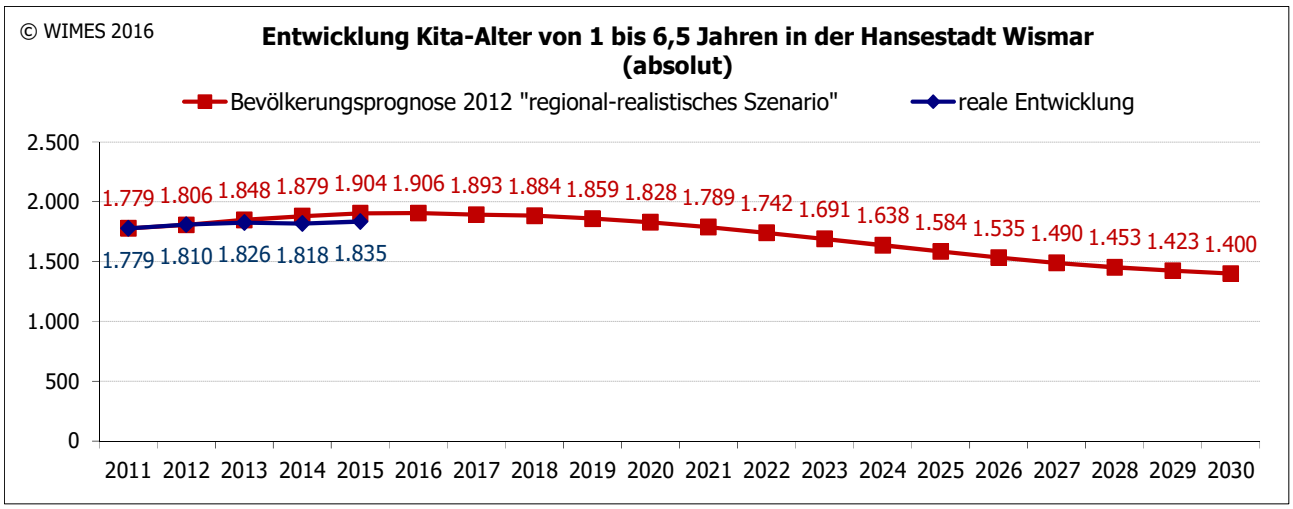
Abbildung 7: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose Gesamtstadt



<u>Abgleich Realentwicklung der Bevölkerung ausgewählter Altersgruppen mit den Prognosewerten</u>

Die Realentwicklung der Kinder im Krippen- und Kindergartenalter verläuft bisher leicht unter den Prognosewerten, so dass die Vorausberechnungen zur Ausstattung mit Kita-Kapazitäten nach wie vor Gültigkeit haben.

Abbildung 8: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose Kinder im Krippen-/Kindergartenalter



Die Linien der Realentwicklung der Schüler im Grundschulalter und im Alter weiterführender Schulen verlaufen bisher parallel. Das heißt, auch diese Prognosen behalten als Planungs- und Entscheidungsgrundlage ihre Gültigkeit.

Abbildung 9: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose Kinder im Grundschulalter

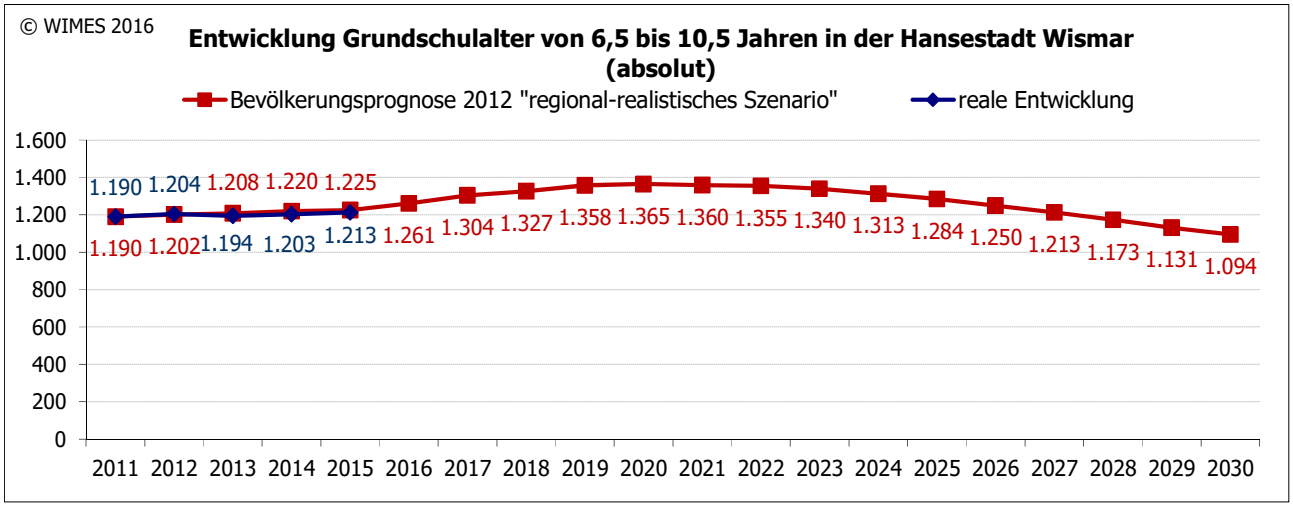
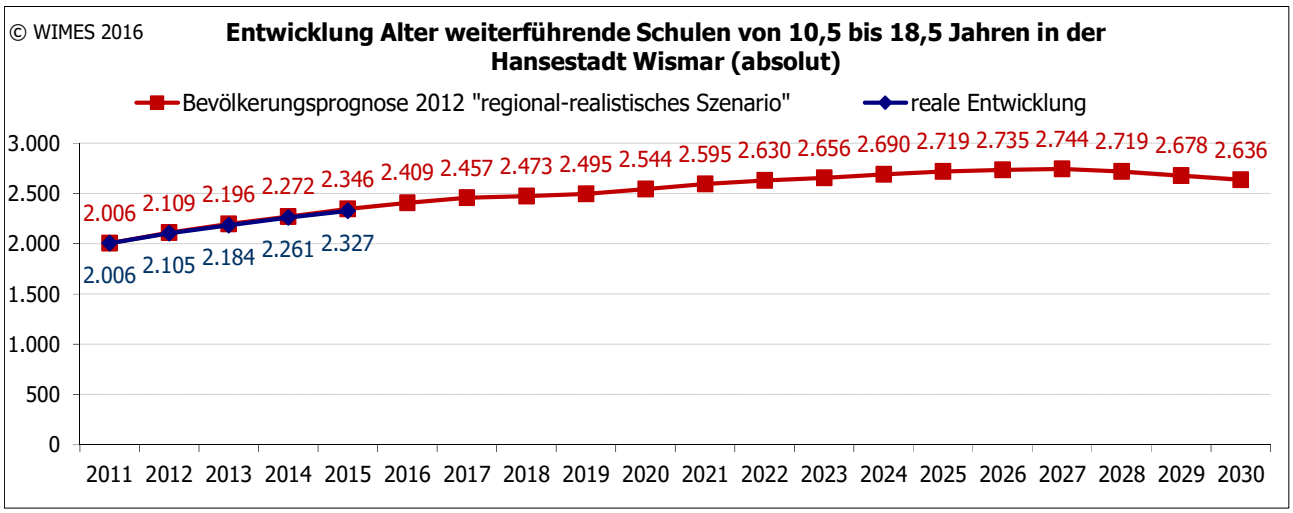
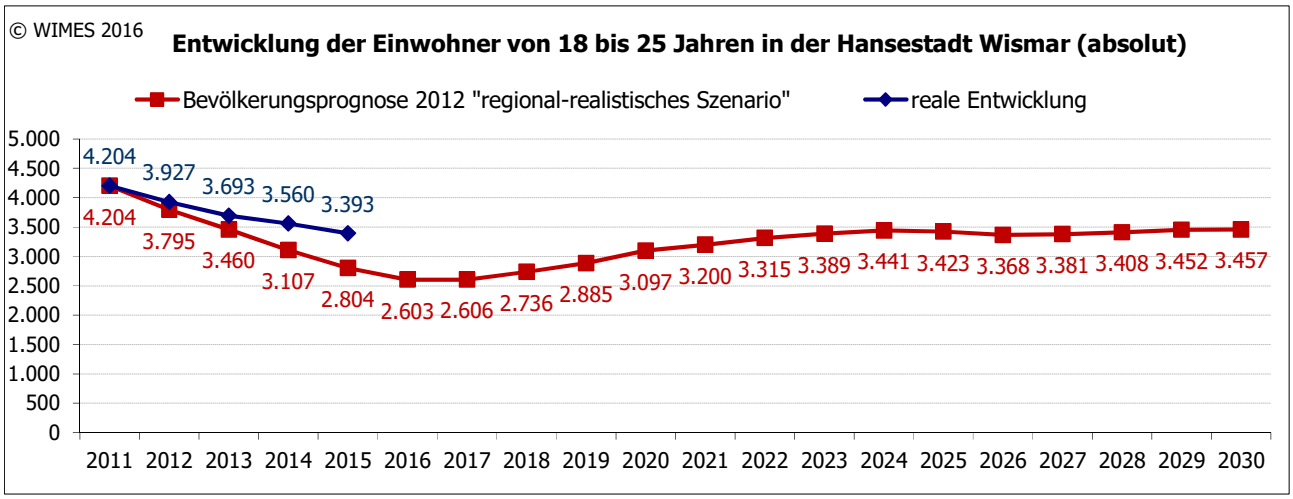


Abbildung 10: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose Alter weiterführende Schulen



Größere Abweichungen zwischen Realentwicklung und Prognose treten in der Altersgruppe der Jugendlichen auf. Im Jahr 2015 gab es 589 Jugendliche mehr als für das Jahr prognostiziert.

Abbildung 11: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose Jugendliche 18 bis 25 Jahre

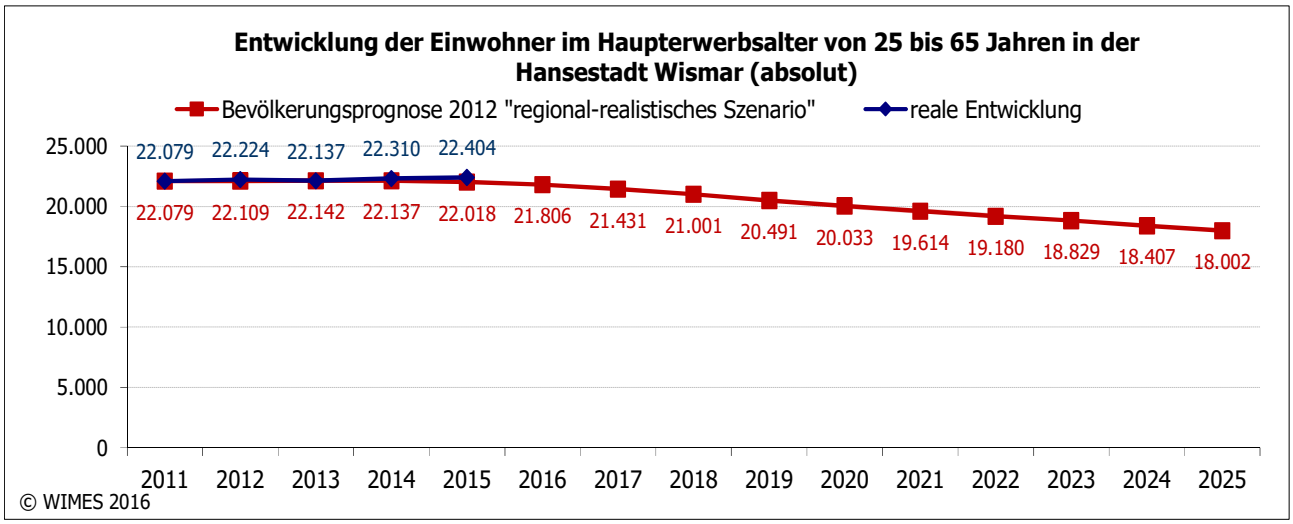


Für diese positive Abweichung gibt es zwei Gründe. In den vergangenen zwei Jahren wurden durch die Stadt zusammen mit der Fachhochschule umfangreiche Recherchen im Bereich des studentischen Wohnens durchgeführt. Ein Großteil der Studenten, die in Wismar wohnen, war weder mit Haupt- noch mit Nebenwohnsitz angemeldet. Im Ergebnis der Recherchen haben sich dann viele Studenten mit Hauptwohnsitz in Wismar angemeldet. Daher ergeben sich positive Abweichungen zwischen der Realentwicklung und den Werten der Bevölkerungshochrechnung, auch vor allem im Jugendalter.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass insbesondere in den letzten zwei Jahren ein Zuzug von Asylsuchenden stattfand. Der Großteil waren Jugendliche von 18 bis 25 Jahren.

Die positive Abweichung der Realentwicklung gegenüber den Prognosewerten in 2014 und 2015 im Haupterwerbsalter resultiert einerseits durch den Zuzug von Asylsuchenden (überwiegend 25 bis unter 30 Jahre) und andererseits durch den Zuzug von Einwohnern von außerhalb, die Wohneigentum in Wismar erworben haben.

Abbildung 12: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose Einwohner im Haupterwerbsalter



Die folgenden beiden Abbildungen zeigen, dass die Linien der Realentwicklung und der Prognose im Seniorenalter (65-74 Jahre und 75 Jahre und älter) nahezu identisch verlaufen.

Abbildung 13: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose Senioren im Alter von 65 bis 74 Jahren

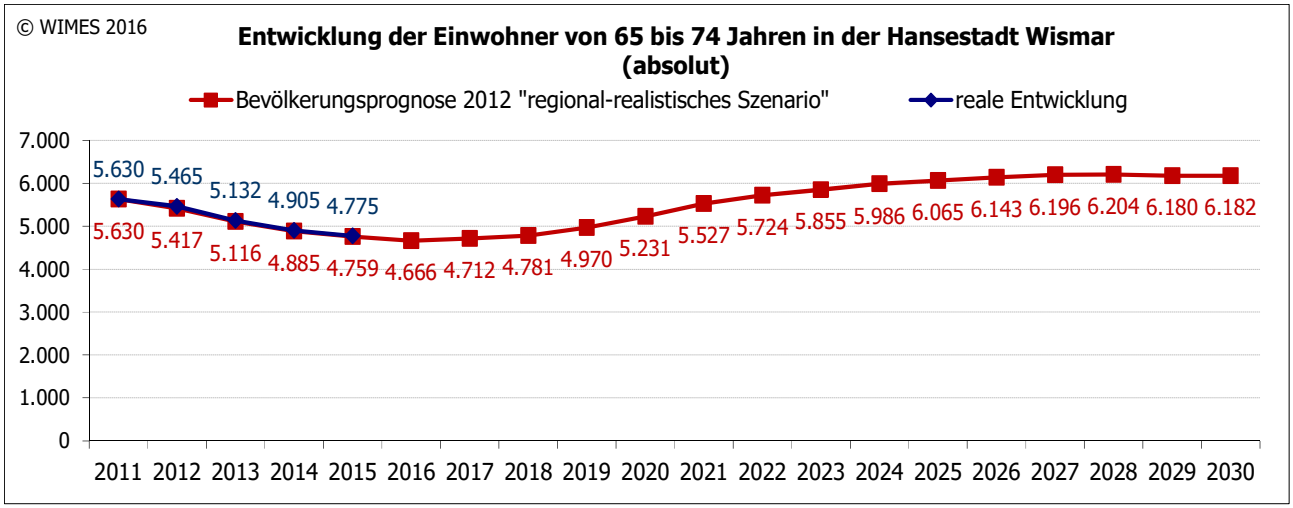
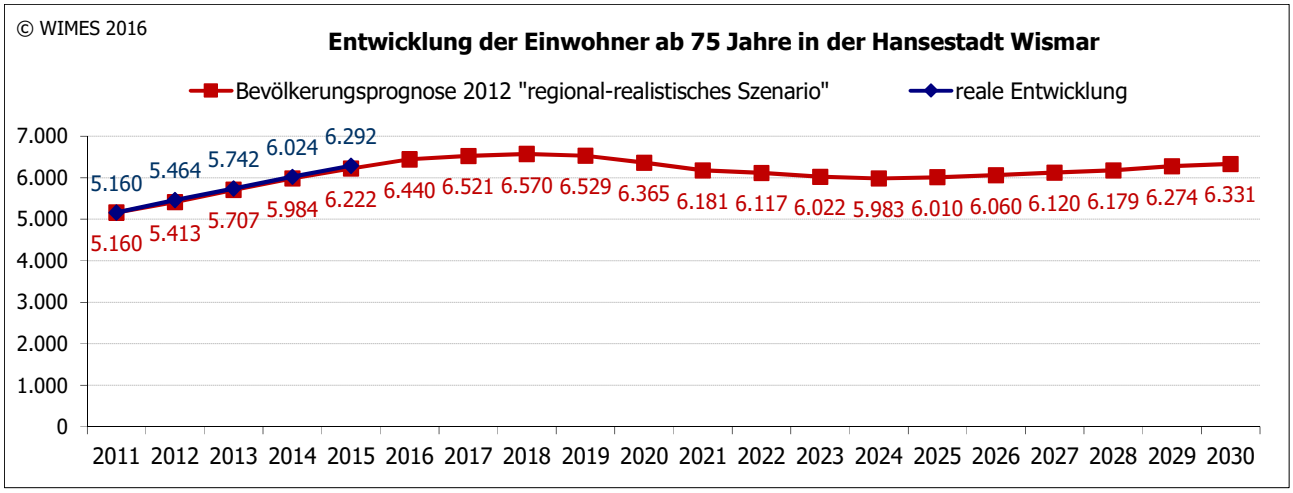


Abbildung 14: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose Senioren im Alter ab 75 Jahre



2.2 Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

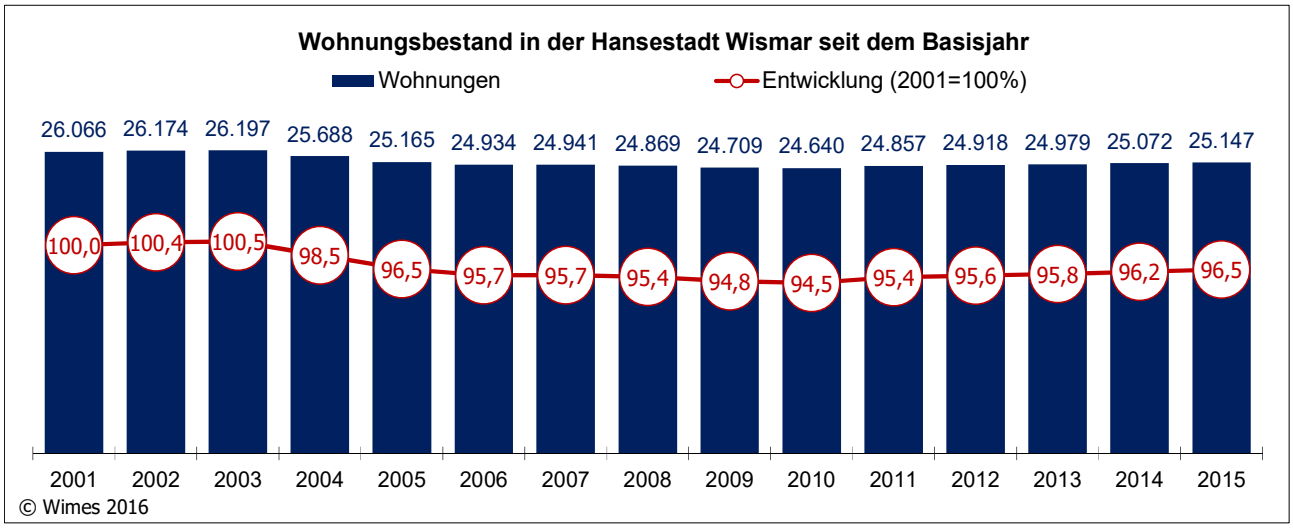
Wohnungsbestandsentwicklung

Am 31.12.2015 lag der Wohnungsbestand in der Hansestadt Wismar bei 25.147 WE. Im Jahr 2001 betrug der Wohnungsbestand 26.066 Wohnungen (WE). Gegenüber dem Jahr 2001 hat sich die Zahl der Wohnungen in Wismar um 919 WE (-3,5 %) verringert.

Zu beachten ist, dass die Daten zum privaten Wohnungsbestand in 2001 geschätzt wurden. Im Jahr 2005, dem Jahr der ersten Fortschreibung des ISEKs der Hansestadt Wismar, erfolgte eine Vor-Ort-Begehung des gesamten Wohnungsbestandes. Im Ergebnis dessen wurde eine fortschreibungsfähige Gebäude- und Wohnungsdatenbank aufgebaut.

Hinweis: Es erfolgte eine Korrektur der Wohnungszahl in 2013. Ein Block mit 45 WE war zum Rückbau in 2013 vorgesehen und wurde daher beim Wohnungsbestand vernachlässigt. Aus statischen Gründen konnte der Block nicht rückgebaut werden, sondern soll nunmehr im Jahr 2016 umfassend saniert und umgebaut werden.

Abbildung 15: Wohnungsbestand in der Hansestadt Wismar seit 2001



Wie folgende Tabelle zeigt, sind die Ursachen für die Entwicklung des Wohnungsbestandes durch Rückbau, Neubau und Veränderungen im Bestand, wie dem Zusammenlegen kleiner Wohnungen, Teilen großer Wohnungen, Dachgeschossausbau, Umnutzung etc., begründet.

Insgesamt verringerte sich der Wohnungsbestand im Zeitraum von 2001 bis 2015 um 919 WE. So wurden insgesamt 2.262 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen, davon 2.228 WE von den vier großen Wohnungsunternehmen der Hansestadt Wismar. Um 60 WE erhöhte sich in der Hansestadt Wismar der Wohnungsbestand im Saldo aufgrund von Veränderungen im Bestand. Zudem wurden 1.283 WE im gleichen Zeitraum neu gebaut.

Die Rückbaumaßnahmen erfolgten in den Stadtteilen Wismar Ost, Wendorf und Friedenshof, wobei allein im Stadtteil Friedenshof 1.510 WE zurückgebaut wurden.

In der Altstadt hat sich demgegenüber der Wohnungsbestand um 115 WE erhöht, hier wurden 44 Wohnungen in Folge von Rückbaumaßnahmen vom Wohnungsmarkt genommen und um 4 WE reduzierte sich die Wohnungszahl aufgrund von Veränderungen im Bestand. Dagegen ist ein Zuwachs um 155 WE auf Neubau zurückzuführen.

Tabelle 2: Faktoren der Wohnungsbestandsentwicklung auf Stadtteilebene

	Entwicklung WE-Bestand			Veränderung
Stadtteil	**31.12.2001**	**2002-2015**	**31.12.2015**	**absolut**
Altstadt	5.285	4 -44 155	5.400	115
Wismar Nord	925	25 0 166	1.116	191
Wismar Ost	2.926	7 -518 172	2.587	-339
Dargetzow	616	-1 0 4	619	3
Wismar Süd	1.651	-7 0 52	1.696	45
Friedenshof	5.941	14 -1.510 412	4.857	-1.084
Wismar West	2.021	44 0 58	2.123	102
Wendorf	6.701	-26 -190 264	6.749	48
gesamt	**26.066**	**60** **-2.262** **1.283**	**25.147**	**-919**

	Veränderungen im Bestand
	Rückbau
	Neubau

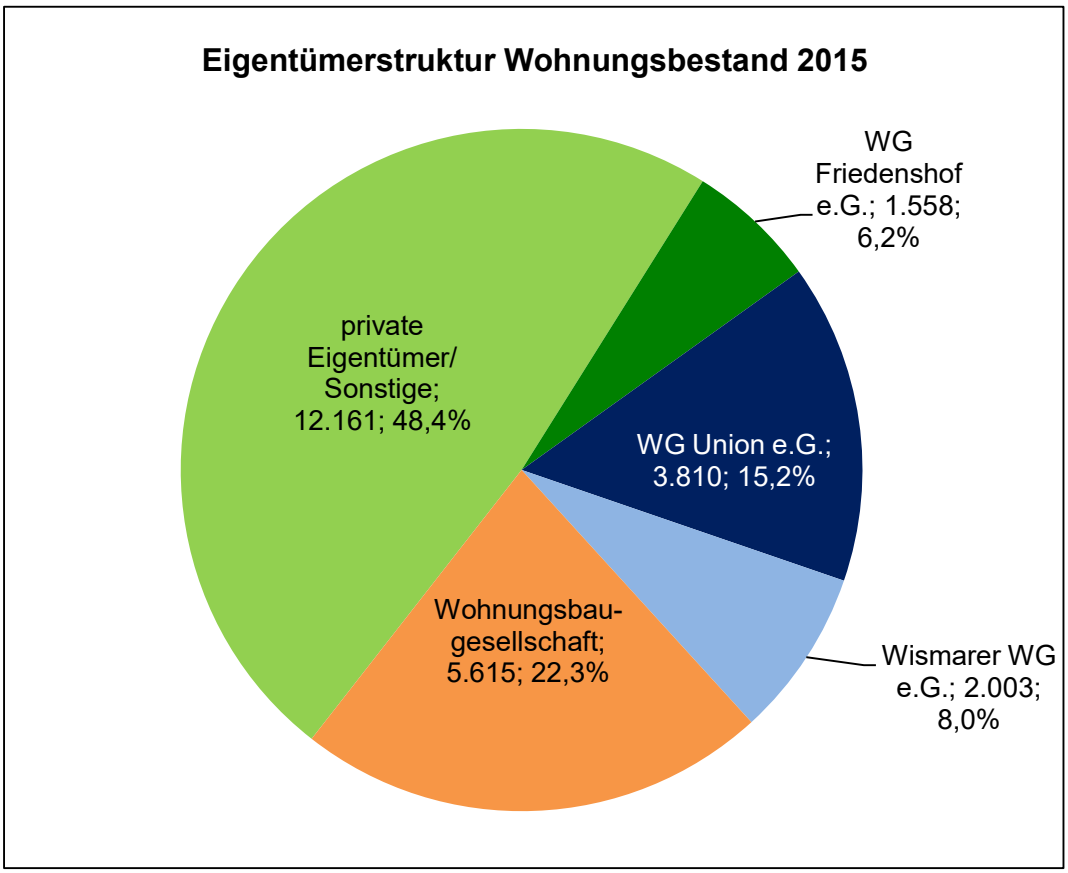
Folgende Tabelle stellt Wohnungsneubau und Wohnungsrückbau der Jahre 2002 bis 2015 nach Einzeljahren gegenüber.

Tabelle 3: Wohnungsneubau und Wohnungsrückbau nach Jahresscheiben

	Wohnungsneubau	Wohnungsrückbau
Jahr	Wohneinheiten	Wohneinheiten
2002	138	30
2003	96	72
2004	135	639
2005	64	557
2006	79	275
2007	73	75
2008	99	155
2009	41	163
2010	48	85
2011	85	31
2012	169	117
2013	70	0
2014	114	33
2015	72	30

Rund die Hälfte des Wohnungsbestandes in der Hansestadt Wismar war Ende 2015 Privateigentum, einschließlich selbst genutzten Eigentums. 22,3 % der Wohnungen sind Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft. Die Verteilung des Wohnungsbestandes nach Eigentümern stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 16: Wohnungsbestand in der Hansestadt Wismar 2015 nach Eigentümern



Im Rahmen der 2. ISEK-Fortschreibung im Jahr 2012 wurde ein Bedarf von Wohnbaubaukapazitäten bis zum Jahr 2015 von rund 190 WE ermittelt. Am 31.12.2011 gab es in Wismar insgesamt 172 freie Bauplätze für potenziellen Wohnungsneubau.

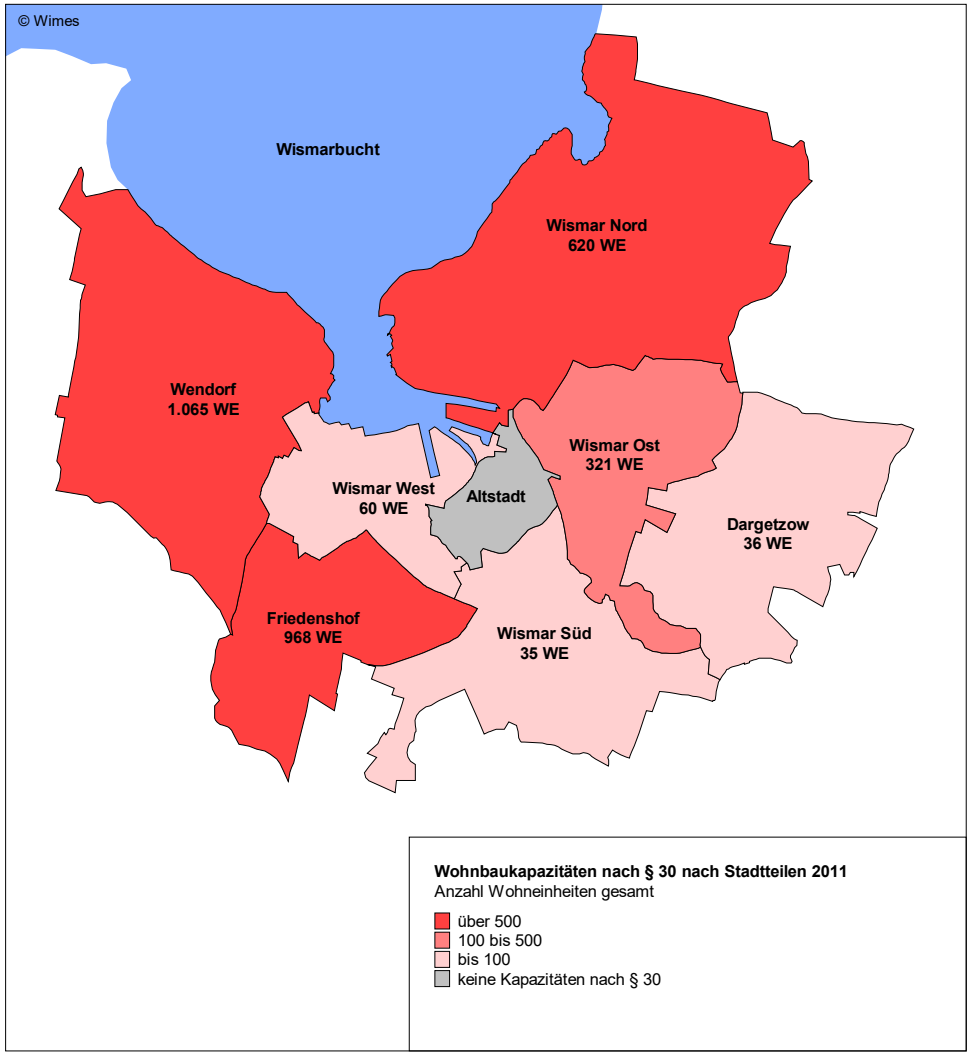
Wohnbaukapazitäten – Anzahl und Belegung im Jahr 2011

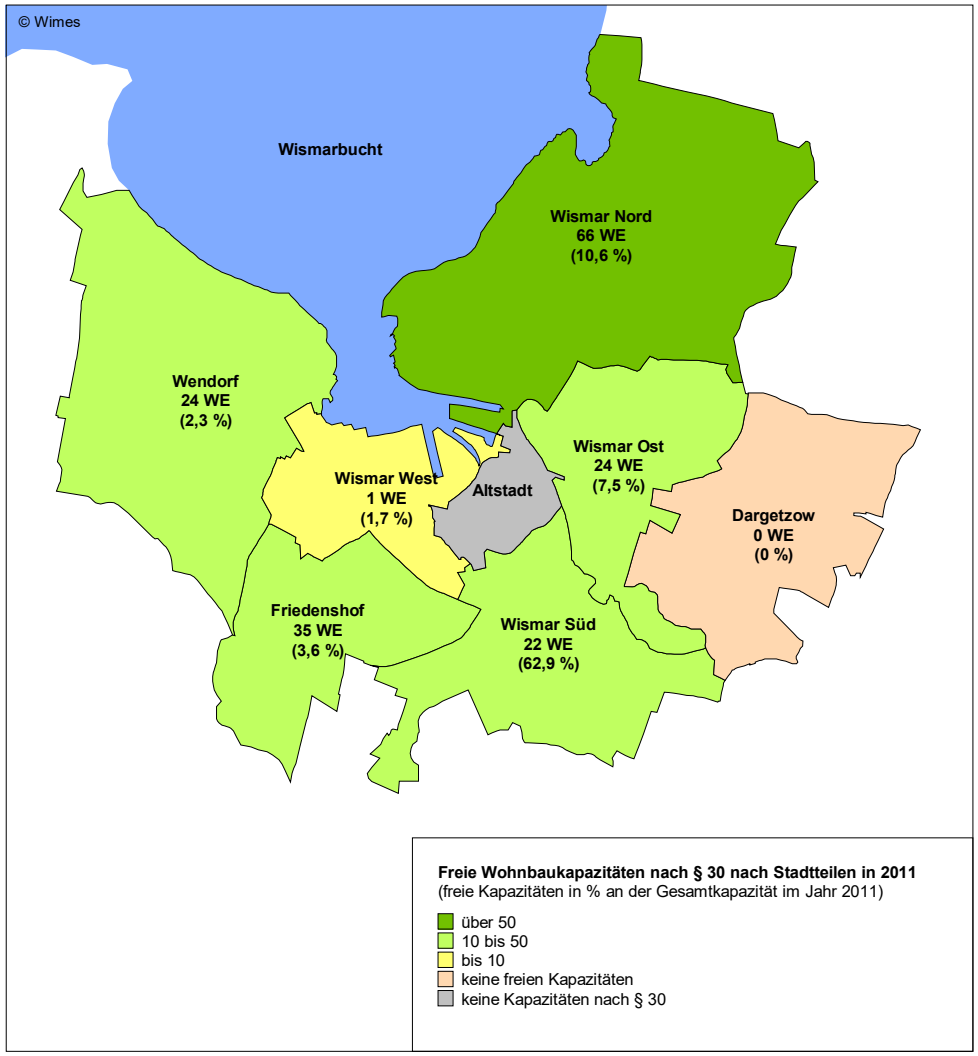
Stadtteil	Plan-Nr.	Plangebiet	Kapazitäten gesamt bis 2011 Wohneinheiten	freie Kapazitäten 2011 Wohneinheiten	Anteil freie Kapazitäten 2011 an gesamt 2011 in %
Dargetzow	V 21/98	Hinterlandbebauung (Dargetzow)	36	0	0,0
Friedenshof	B 3/90	Friedenshof II, VI. BA	264	0	0,0
Friedenshof	B 7/91	Dammhusen/Ost	36	0	0,0
Friedenshof	B 27/92	Dammhusen/Süd - Gartenstadt	619	28	4,5
Friedenshof	B 43/96	Alten- und Pflegeheim Köppernitztal	34	0	0,0
Friedenshof	B 67/06/2	Wohngebiet Friedenshof II - Am Klinikum, Teilbereich Südost	15	7	46,7
Wendorf	B 22/91	Am Klingenberg/Hinter Wendorf	9	0	0,0
Wendorf	B 26/92	Zierower Weg	90	20	22,2
Wendorf	B 92/93	Hinter Wendorf - Ostseeblick	958	4	0,4
Wendorf	B 52/99	Gutshof Hinter Wendorf	8	0	0,0
Wismar Nord	B 19/91/2	Fischkaten/Süd	125	0	0,0
Wismar Nord	B19/91/1	Fischkaten/Nord	24	0	0,0
Wismar Nord	B 34/94	Schwanzenbusch/Nord	350	25	7,1
Wismar Nord	B 19/91/3	Redentin/Ost (WA)	108	40	37,0
Wismar Nord	B 19/91/4	Fischkaten Nordost	13	1	7,7
Wismar Ost	B 42/96	Zuckerfabrik (WA/MI) 1. Teil	78	1	1,3
Wismar Ost	B 42/96	Zuckerfabrik 2. Teil - Änderung	45	23	51,1
Wismar Ost	V 22/98	Wohnanlage Rabenstraße	68	0	0,0
Wismar Ost	B 73/09	Seniorenwohnanlage Poeler Straße	93	0	0,0
Wismar Ost	V 10/92	Flöter Weg	37	0	0,0
Wismar Süd	B 66/06	Wohnpark am Lenensruher Weg	13	0	0,0
Wismar Süd	B 79/11	Wohngebiet „Lenensruher Weg Ost“	22	22	100,0
Wismar West	B 54/00	Lübsche Burg (WA/MA)	46	0	0,0
Wismar West	B 72/09	Wohngebiet - Am Wischberg	14	1	7,1
Gesamt			**3.105**	**172**	**5,5**

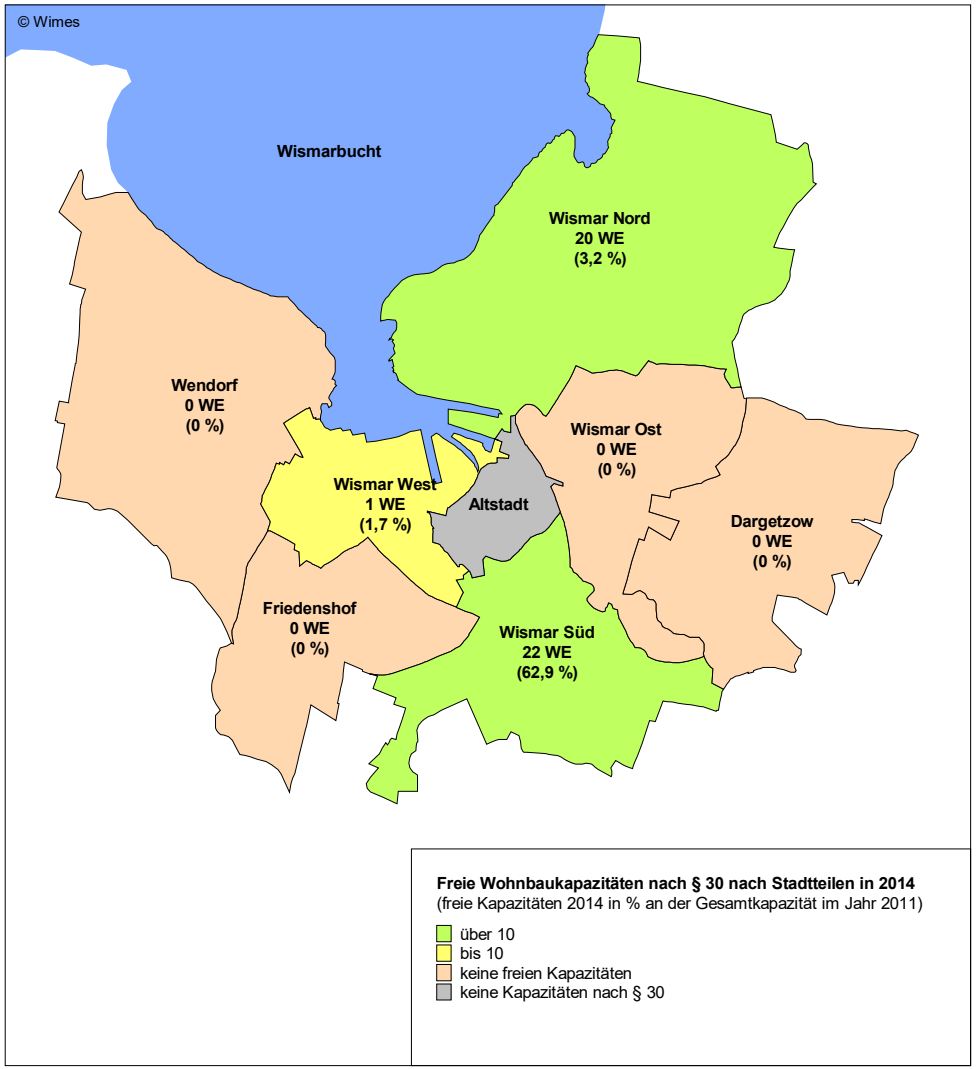
Im Jahr 2014 gab es nur in Redentin/Ost und im Wohngebiet Lenensruher Weg freie Bauplätze.

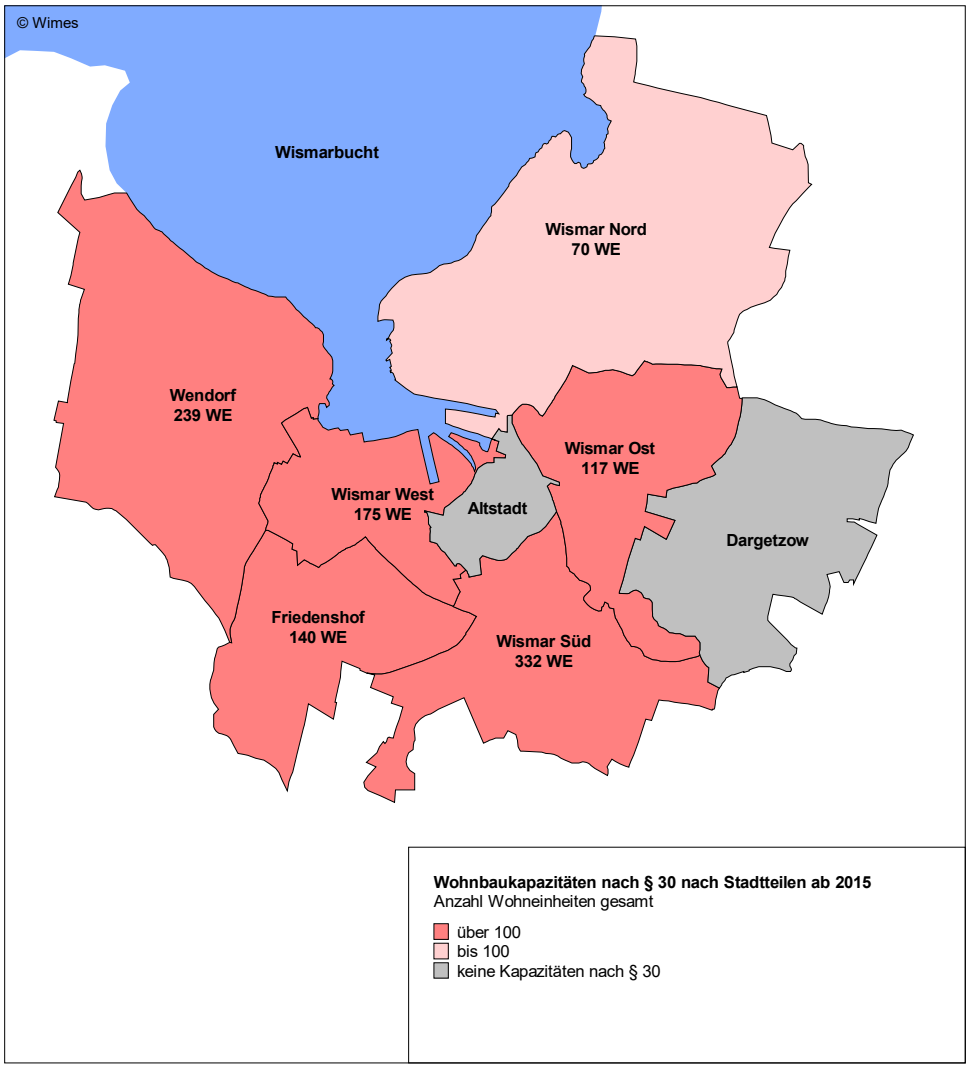
Wohnbaukapazitäten – Freie Kapazitäten im Jahr 2014

Stadtteil	Plan-Nr.	Plangebiet	Kapazitäten gesamt bis 2011 Wohneinheiten	freie Kapazitäten 2014 Wohneinheiten	Anteil freie Kapazitäten 2014 an gesamt 2011 in %
Dargetzow	V 21/98	Hinterlandbebauung (Dargetzow)	36	0	0,0
Friedenshof	B 3/90	Friedenshof II, VI. BA	264	0	0,0
Friedenshof	B 7/91	Dammhusen/Ost	36	0	0,0
Friedenshof	B 27/92	Dammhusen/Süd - Gartenstadt	619	0	0,0
Friedenshof	B 43/96	Alten- und Pflegeheim Köppernitztal	34	0	0,0
Friedenshof	B 67/06/2	Wohngebiet Friedenshof II - Am Klinikum, Teilbereich Südost	15	0	0,0
Wendorf	B 22/91	Am Klingenberg/Hinter Wendorf	9	0	0,0
Wendorf	B 26/92	Zierower Weg	90	0	0,0
Wendorf	B 92/93	Hinter Wendorf - Ostseeblick	958	0	0,0
Wendorf	B 52/99	Gutshof Hinter Wendorf	8	0	0,0
Wismar Nord	B 19/91/2	Fischkaten/Süd	125	0	0,0
Wismar Nord	B19/91/1	Fischkaten/Nord	24	0	0,0
Wismar Nord	B 34/94	Schwanzenbusch/Nord	350	0	0,0
Wismar Nord	B 19/91/3	Redentin/Ost (WA)	108	20	18,5
Wismar Nord	B 19/91/4	Fischkaten Nordost	13	0	0,0
Wismar Ost	B 42/96	Zuckerfabrik (WA/MI) 1. Teil	78	0	0,0
Wismar Ost	B 42/96	Zuckerfabrik 2. Teil - Änderung	45	0	0,0
Wismar Ost	V 22/98	Wohnanlage Rabenstraße	68	0	0,0
Wismar Ost	B 73/09	Seniorenwohnanlage Poeler Straße	93	0	0,0
Wismar Ost	V 10/92	Flöter Weg	37	0	0,0
Wismar Süd	B 66/06	Wohnpark am Lenensruher Weg	13	0	0,0
Wismar Süd	B 79/11	Wohngebiet „Lenensruher Weg Ost“	22	22	100,0
Wismar West	B 54/00	Lübsche Burg (WA/MA)	46	0	0,0
Wismar West	B 72/09	Wohngebiet - Am Wischberg	14	1	7,1
Gesamt			**3.105**	**43**	**1,4**


© Wimes
Wismarbucht
Wismar Nord
620 WE
Wendorf
1.065 WE
Wismar West
60 WE
Altstadt
Wismar Ost
321 WE
Dargetzow
36 WE
Friedenshof
968 WE
Wismar Süd
35 WE
Wohnbaukapazitäten nach § 30 nach Stadtteilen 2011
Anzahl Wohneinheiten gesamt
über 500
100 bis 500
bis 100
keine Kapazitäten nach § 30


© Wimes
Wismarbucht
Wismar Nord
66 WE
(10,6 %)
Wendorf
24 WE
(2,3 %)
Wismar West
1 WE
(1,7 %)
Altstadt
Wismar Ost
24 WE
(7,5 %)
Dargetzow
0 WE
(0 %)
Friedenshof
35 WE
(3,6 %)
Wismar Süd
22 WE
(62,9 %)
Freie Wohnbaukapazitäten nach § 30 nach Stadtteilen in 2011
(freie Kapazitäten in % an der Gesamtkapazität im Jahr 2011)
über 50
10 bis 50
bis 10
keine freien Kapazitäten
keine Kapazitäten nach § 30





Aufgrund der hohen Nachfrage, insbesondere im Teilmarkt freistehendes Einfamilienhaus in den vergangenen Jahren, war es dringend notwendig neue Standorte für Wohnungsneu auszuweisen. In rund zwei Drittel der neugebauten EFH im Zeitraum 2012-2015 wohnen Einwohner aus Wismar, ca. Drittel kommt aus dem Umland und darüber hinaus.

Insgesamt gibt es nunmehr im Zeitraum ab 2015 in B-Plan-Gebieten eine Kapazität für 1.073 WE, davon sind aber bereits schon wieder Bauplätze für 248 WE verkauft, so dass Ende 2015 nur noch eine Kapazität für 825 WE Neubau vorhanden war.

Tabelle 4: Wohnbaukapazitäten im Jahr 2015

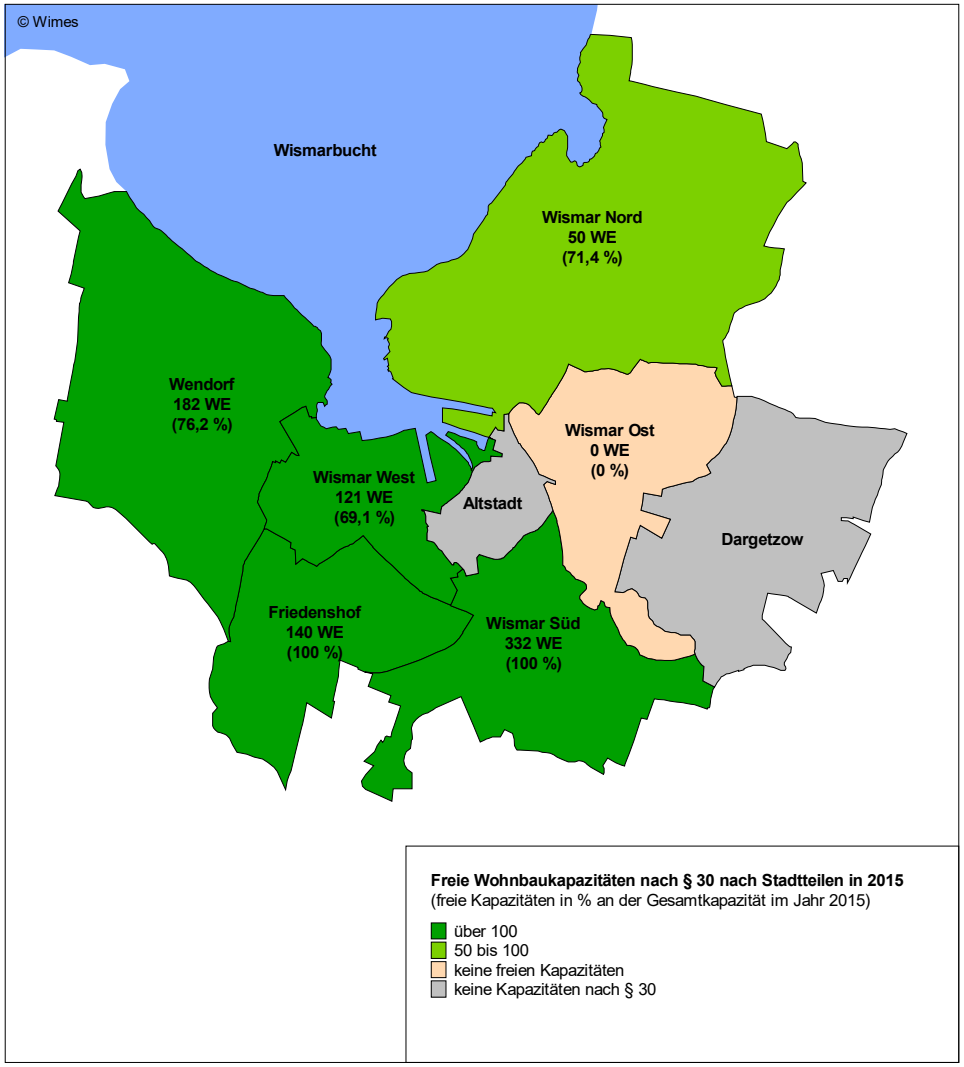
Stadtteil	Plan-Nr.	Plangebiet	Kapazitäten gesamt ab 2015 Wohneinheiten	bereits verkauft Wohneinheiten	freie Kapazitäten 2015 Wohneinheiten	Anteil freie Kapazitäten 2015 an gesamt 2015 in %
Wismar Ost	B 78/10	Wohngebiet Poeler Straße - Am Wallensteingraben	117	117	0	0,0
Wismar Nord	B 19/91/3	Redentin/Ost (WA)	20	20	0	0,0
Wendorf	B 71/08	Wohnpark Erwin-Fischer-Straße	67	57	10	14,9
Wismar West	B 72/09	Wohngebiet - Am Wischberg	1	0	1	100,0
Wismar Süd	B 14/91	Klußer Mühle	57	0	57	100,0
Friedenshof	B 67/06/1	Wohngebiet Friedenshof II - Am Klinikum, Teilbereich Nord	140	0	140	100,0
Wismar Süd	B 20/91	Schützenwiese 1. Änderung	4	0	4	100,0
Wismar Süd	B 33/95	Klußer Damm	72	0	72	100,0
Wismar West	B 76/09	Lübsche Burg Ost	174	54	120	69,0
Wendorf	B 82/13	Seebad Wendorf	172	0	172	100,0
Wismar Süd	B 84/15	Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg	129	0	129	100,0
Wismar Süd	B 79/11/1	Wohngebiet „Lenensruher Weg Ost“	70	0	70	100,0
Wismar Nord	B 34/94	Schwanzenbusch/Nord 2. Änderung	50	0	50	100,0
Gesamt			**1.073**	**248**	**825**	**76,9**

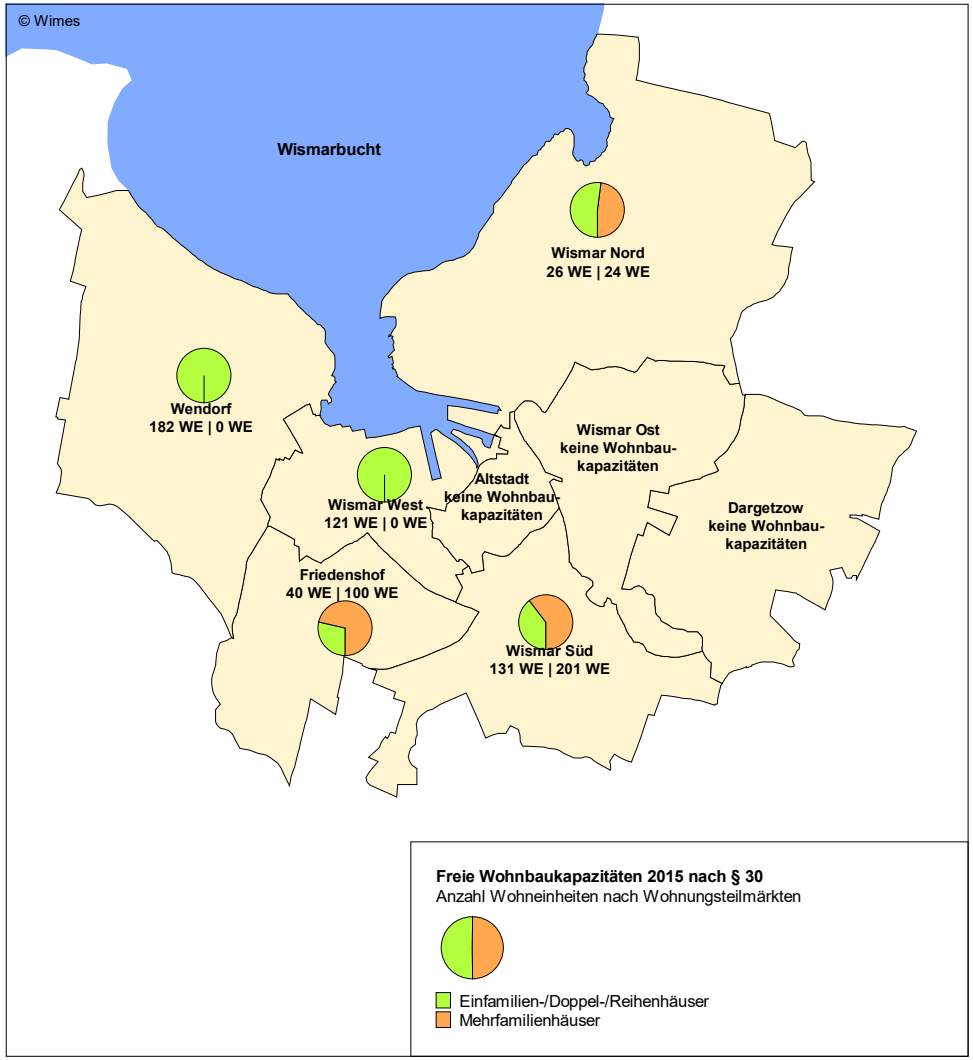
Rund 500 Bauplätze stehen in den kommenden Jahren für die Wohneigentumsbildung im Teilmarkt „Einfamilienhaus“ zur Verfügung und 325 WE in Mehrfamilienhäusern, darunter auch altersgerechte Wohnanlagen.

Tabelle 5: freie Wohnbaukapazitäten nach Teilmärkten

Stadtteil	Plan-Nr.	Plangebiet	freie Kapazitäten 2015 gesamt Wohneinheiten	freie Kapazitäten Einfamilien-/Doppel-/ Reihenhäuser 2015 Wohneinheiten	freie Kapazitäten Mehrfamilien-häuser 2015 Wohneinheiten
Wendorf	B 71/08	Wohnpark Erwin-Fischer-Straße	10	10	
Wismar West	B 72/09	Wohngebiet - Am Wischberg	1	1	
Wismar Süd	B 14/91	Klußer Mühle	57	27	30
Friedenshof	B 67/06/1	Wohngebiet Friedenshof II - Am Klinikum, Teilbereich Nord	140	40	100
Wismar Süd	B 20/91	Schützenwiese 1. Änderung	4	4	
Wismar Süd	B 33/95	Klußer Damm	72	30	42
Wismar West	B 76/09	Lübsche Burg Ost	120	120	
Wendorf	B 82/13	Seebad Wendorf	172	172	
Wismar Süd	B 84/15	Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg	129		129
Wismar Süd	B 79/11/1	Wohngebiet „Lenensruher Weg Ost“	70	70	
Wismar Nord	B 34/94	Schwanzenbusch/Nord 2. Änderung	50	26	24
Gesamt			**825**	**500**	**325**

Die beiden folgenden Karten geben einen Überblick zu den aktuellen Wohnbaupotenzialen nach Stadtteilen und Teilmärkten.

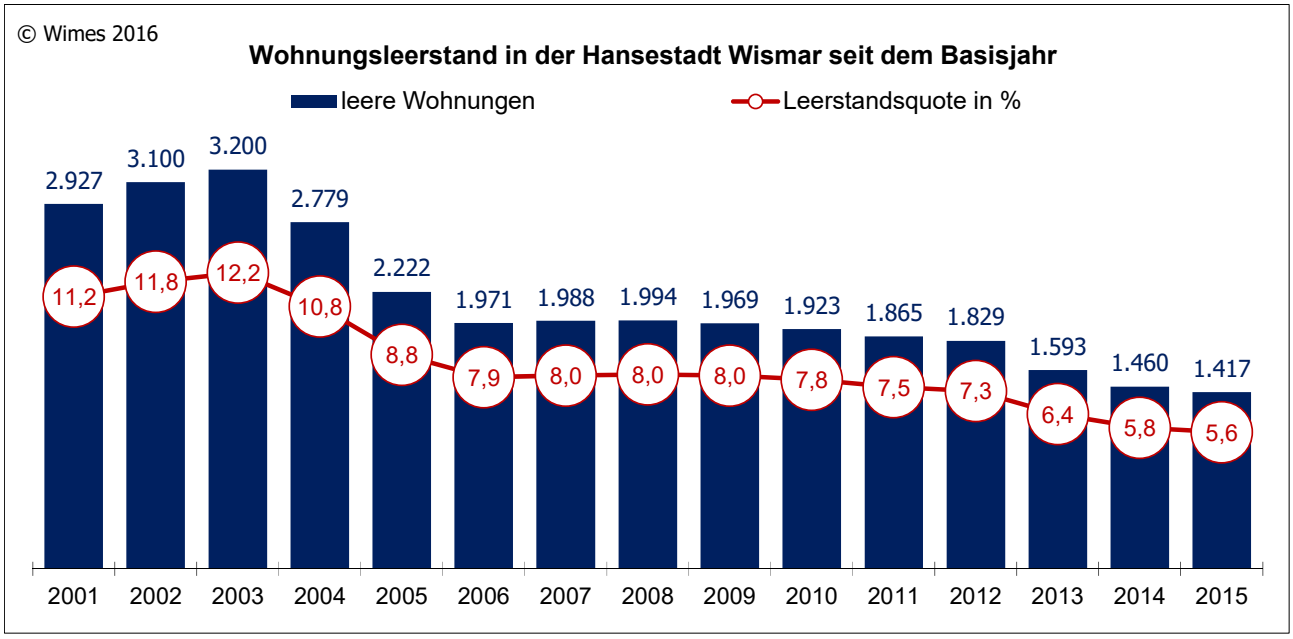

© Wimes
Wismarbucht
Wismar Nord
50 WE
(71,4 %)
Wendorf
182 WE
(76,2 %)
Wismar West
121 WE
(69,1 %)
Altstadt
Wismar Ost
0 WE
(0 %)
Dargetzow
Friedenshof
140 WE
(100 %)
Wismar Süd
332 WE
(100 %)
Freie Wohnbaukapazitäten nach § 30 nach Stadtteilen in 2015
(freie Kapazitäten in % an der Gesamtkapazität im Jahr 2015)
über 100
50 bis 100
keine freien Kapazitäten
keine Kapazitäten nach § 30


© Wimes
Wismarbucht
Wismar Nord
26 WE | 24 WE
Wendorf
182 WE | 0 WE
Wismar West
121 WE | 0 WE
Altstadt
keine Wohnbau-
kapazitäten
Wismar Ost
keine Wohnbau-
kapazitäten
Dargetzow
keine Wohnbau-
kapazitäten
Friedenshof
40 WE | 100 WE
Wismar Süd
131 WE | 201 WE
Freie Wohnbaukapazitäten 2015 nach § 30
Anzahl Wohneinheiten nach Wohnungsteilmärkten
Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser
Mehrfamilienhäuser

Wohnungsleerstand

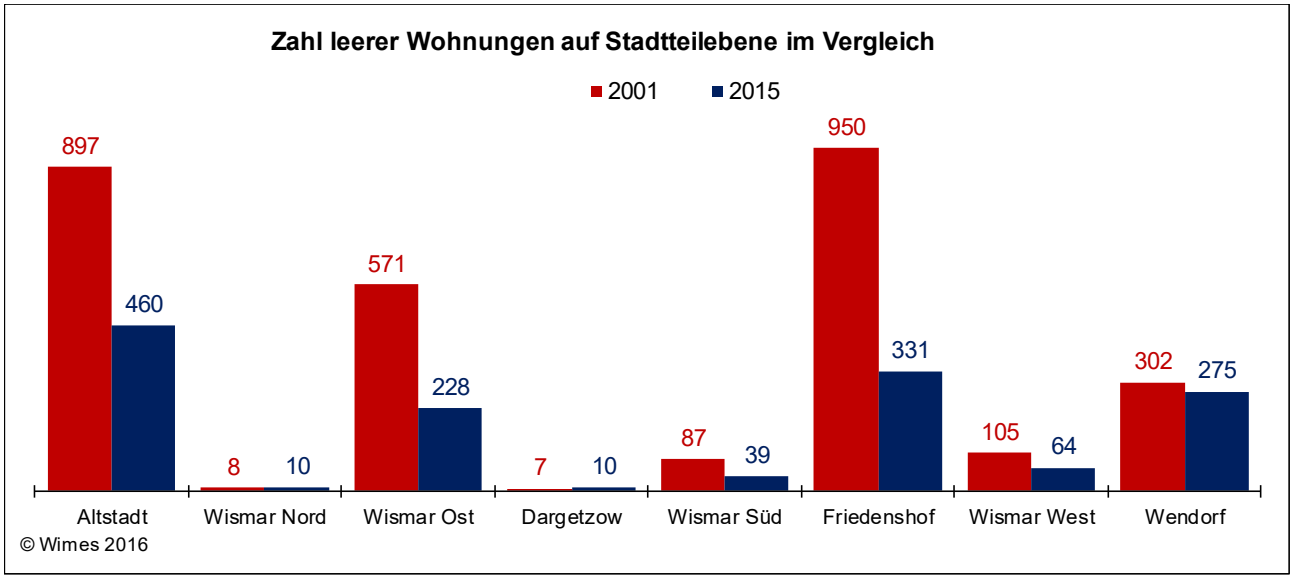
Ende 2015 lag die Wohnungsleerstandsquote in Wismar mit 1.417 leeren WE bei 5,6 %. Der Höchstwert im Betrachtungszeitraum war 2003 mit einer Quote von 12,2 % zu verzeichnen. Dies waren 3.200 leere WE. Zu 2004 ging der Leerstand erheblich zurück, was auf die Umsetzung umfangreicher Rückbaumaßnahmen zurückzuführen ist (639 WE Rückbau allein in 2004).

Abbildung 17: Wohnungsleerstandsentwicklung



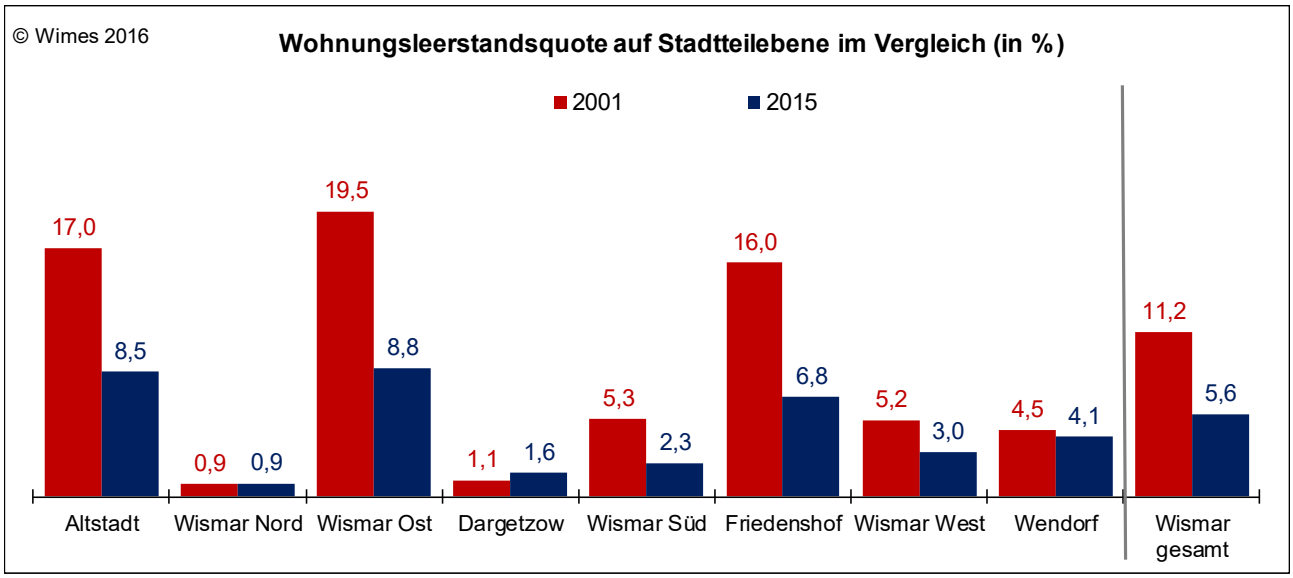
Die positive Leerstandsentwicklung hat sich in allen Stadtteilen Wismars vollzogen. In der Altstadt hat sich der Wohnungsbestand gegenüber 2001 um 115 WE erhöht, aber die Zahl der Wohnungsleerstände ist seit 2001 um 437 WE gesunken. Insgesamt standen Ende 2015 in der Altstadt 460 Wohnungen leer.

Abbildung 18: Wohnungsleerstand nach Stadtteilen 2001 und 2015 im Vergleich - absolut



Beachte: Die Leerstandsquote im Stadtteil Altstadt war Ende 2015 mit 8,5 % zwar immer noch recht hoch, aber ein Großteil befindet sich in komplett leerstehenden unsanierten Gebäuden bzw. in im Bestand gefährdeten Gebäuden. Diese WE standen dem Wohnungsmarkt, d. h. Wohnungssuchenden, also nicht zur Verfügung. Ohne WE in komplett leeren unsanierten/in Sanierung befindlichen Gebäuden würde die Wohnungsleerstandsquote in der Altstadt bei rund 5 % liegen.

Abbildung 19: Wohnungsleerstand nach Stadtteilen 2001 und 2015 im Vergleich – in %

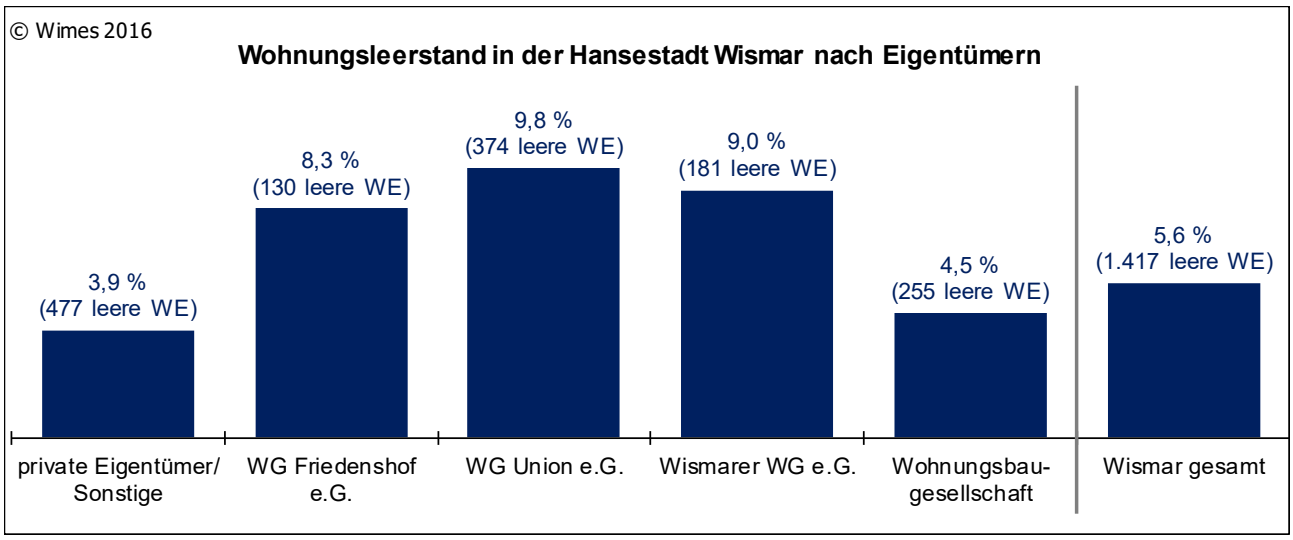


Auf die höchste Wohnungsleerstandsquote verweist die WG Union, gefolgt von der Wismarer WG.

Tabelle 6: Wohnungsleerstand nach Eigentümern

	Wohnungen absolut	leere Wohnungen	Leerstands-quote in %
private Eigentümer/ Sonstige	12.161	477	3,9
WG Friedenshof e.G.	1.558	130	8,3
WG Union e.G.	3.810	374	9,8
Wismarer WG e.G.	2.003	181	9,0
Wohnungsbaugesellschaft	5.615	255	4,5
Wismar gesamt	**25.147**	**1.417**	**5,6**

Abbildung 20: Wohnungsleerstand nach Eigentümern



Mit 945 unbewohnten WE befanden sich die meisten leeren Wohnungen im traditionell errichteten Bestand. Die Wohnungsleerstandsquote in diesem Wohnungsteilmarkt lag bei 6,0 %.

Die höchste Wohnungsleerstandsquote ist jedoch im industriell errichteten Bestand vorhanden. In 2015 lag die Wohnungsleerstandsquote hier bei 8,2 %.

Tabelle 7: Wohnungsleerstand nach Wohnungsteilmärkten

	Wohnungen absolut	**leere Wohnungen**	**Leerstands-quote in %**
EFH/DH/RH	3.990	25	0,6
MFH-I	5.466	447	8,2
MFH-T	15.691	945	6,0
Gesamt	**25.147**	**1.417**	**5,6**

Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand nach der Wohnungsgröße

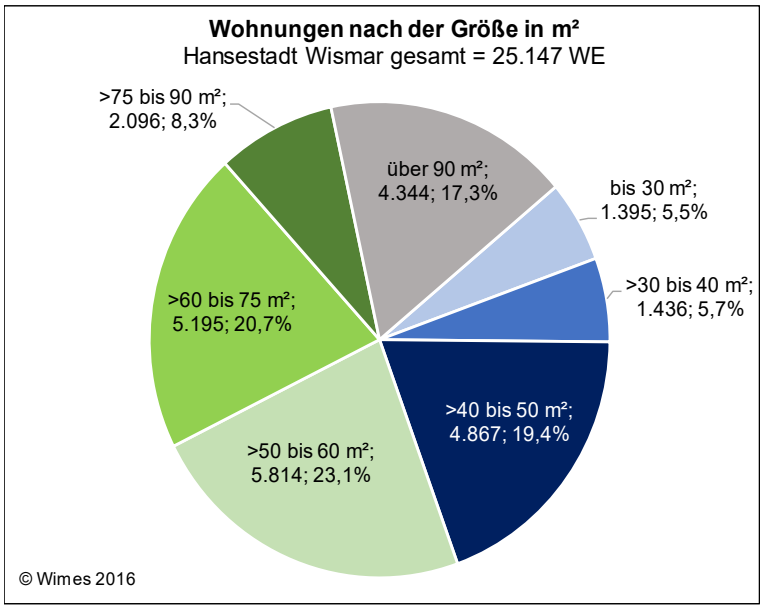
Wohnungsgröße – Fläche

Der Wohnungsbestand in Wismar ist überwiegend von Wohnungen mit der Flächengröße von über 50 m² bis 60 m² und zwischen 60 m² bis 75 m² geprägt. Der Anteil dieser Wohnungen beträgt insgesamt 43,8 %. Sie befinden sich vor allem in industriell errichteten Mehrfamilienhäusern.

Wohneinheiten mit einer Größe über 90 m² nehmen einen Anteil von 17,3 % ein und befinden sich vor allem in Ein- und Zweifamilienhäusern in den Eigenheimgebieten.

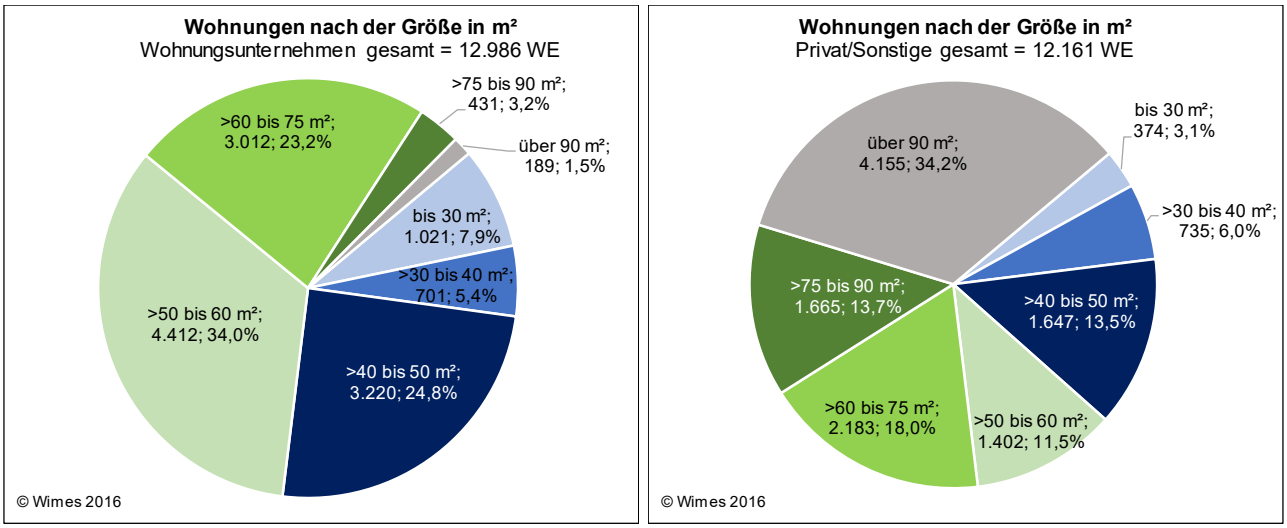
Der Anteil der kleineren Wohnungen bis zu einer Größe von 50 m² liegt insgesamt bei rund 31 %, d.h. etwa jede dritte Wohnung in Wismar entfällt auf dieses Marktsegment.

Abbildung 21: Verteilung des Wohnungsbestandes nach der Fläche



Der Wohnungsbestand der vier großen Wohnungsunternehmen in Wismar lag Ende 2015 bei insgesamt 12.986 WE. Davon waren rund 38 % kleinere Wohnungen bis zu einer Größe von 50 m². Im Privateigentum und den sonstigen Eigentümern liegt der Schwerpunkt auf den größeren Wohnungen.

Abbildung 22: Wohnungen nach der Fläche – Wohnungsunternehmen und Private im Vergleich



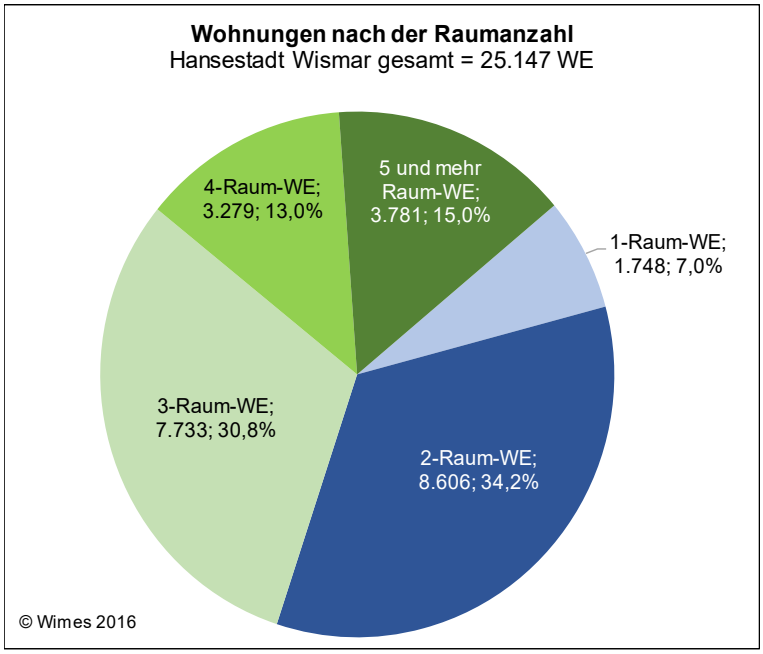
Im Vergleich zum Durchschnitt des Landes M-V ist der Anteil der Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche bis 60 m² in Wismar sehr hoch. Im Ergebnis des Zensus lag der bundesdeutsche Durchschnitt der Wohnungen bis 60 m² bei 23,4 % und der des Landes M-V bei 34,8 %. Der Wert für Wismar lag in 2015 bei 53,7 %.

Wohnungsgröße – Raumanzahl

Der Wohnungsbestand der Hansestadt Wismar setzt sich vor allem aus 2- und 3-Raum-Wohnungen zusammen (insgesamt 65 %). Über ein Viertel des Bestandes sind größere Wohnungen mit 4 bzw. 5 und mehr Räumen (28 %).

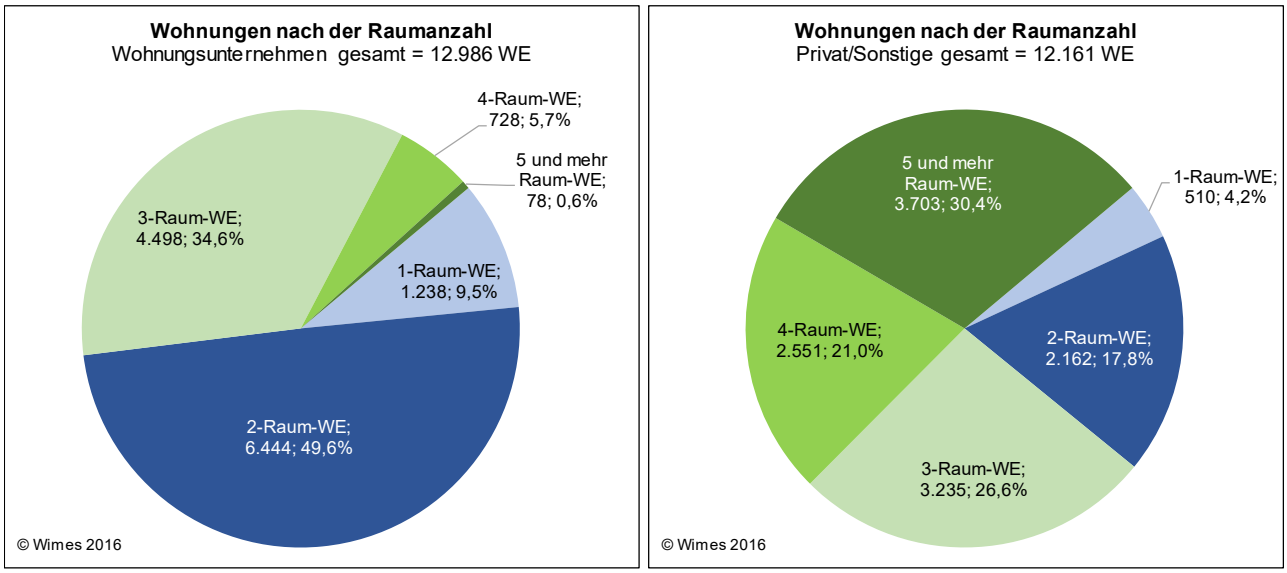
Rund 1.750 Wohnungen und damit 7 % des Bestandes verfügen über einen Wohnraum.

Abbildung 23: Verteilung des Wohnungsbestandes nach der Raumanzahl



Unterscheiden nach der Gesamtheit der Wohnungsunternehmen sowie privaten/sonstigen Eigentümern, wird deutlich, dass bei den Wohnungsunternehmen die kleineren Wohnungen mit 2 Räumen dominieren. Rund die Hälfte aller Wohnungen der Wohnungsunternehmen befindet sich in diesem Marktsegment.

Abbildung 24: Wohnungen nach Raumanzahl – Wohnungsunternehmen und Private im Vergleich



Im Ergebnis einer detaillierten Auswertung der Wohnungen nach der Raumzahl wird der hohe Anteil der kleinen Wohnungen in Wismar deutlich. Der Anteil der 1- und 2-Raum-Wohnungen ist mit 41,2 % am Gesamtbestand in der Hansestadt Wismar vergleichsmäßig sehr hoch. Der Durchschnitt des Landes M-V lag im Ergebnis des Zensus bei 16,9 %, der bundesdeutsche Durchschnitt sogar nur bei 12,7 %.

Tabelle 8: Wohnungen nach der Raumzahl – Wohnungsunternehmen und Private im Vergleich

Raumanzahl	Hansestadt Wismar gesamt Wohnungen absolut	Anteil an gesamt in %	davon: Wohnungen Wohnungs-unternehmen	Anteil an Wohnungs-unternehmen gesamt in %	Wohnungen Privat/ Sonstige	Anteil an Privat/ Sonstige gesamt in %
1-Raum-WE	1.748	7,0	1.238	9,5	510	4,2
2-Raum-WE	8.606	34,2	6.444	49,6	2.162	17,8
3-Raum-WE	7.733	30,8	4.498	34,6	3.235	26,6
4-Raum-WE	3.279	13,0	728	5,7	2.551	21,0
5 und mehr Raum-WE	3.781	15,0	78	0,6	3.703	30,4
gesamt	**25.147**	**100,0**	**12.986**	**100,0**	**12.161**	**100,0**

Im Vergleich der Wohnungsunternehmen zeigt sich, dass der Wohnungsbestand der Wismarer WG e.G. zu 85 % aus 1- und 2-Raum-Wohnungen besteht. Das Wohnungsangebot für Familien mit Kindern liegt hier nur bei 15 % des Gesamtbestandes.

Im privaten Bestand (selbst genutzt oder privat vermietet) bestehen die Wohneinheiten zu über 50 % aus 4- und 5-Raum-Wohnungen. Der Anteil der 1- und 2-Raum-Wohnungen liegt hier bei nur 22 %.

Abbildung 25: Wohnungen nach Raumzahl im Vergleich der Eigentümer (prozentuale Verteilung)

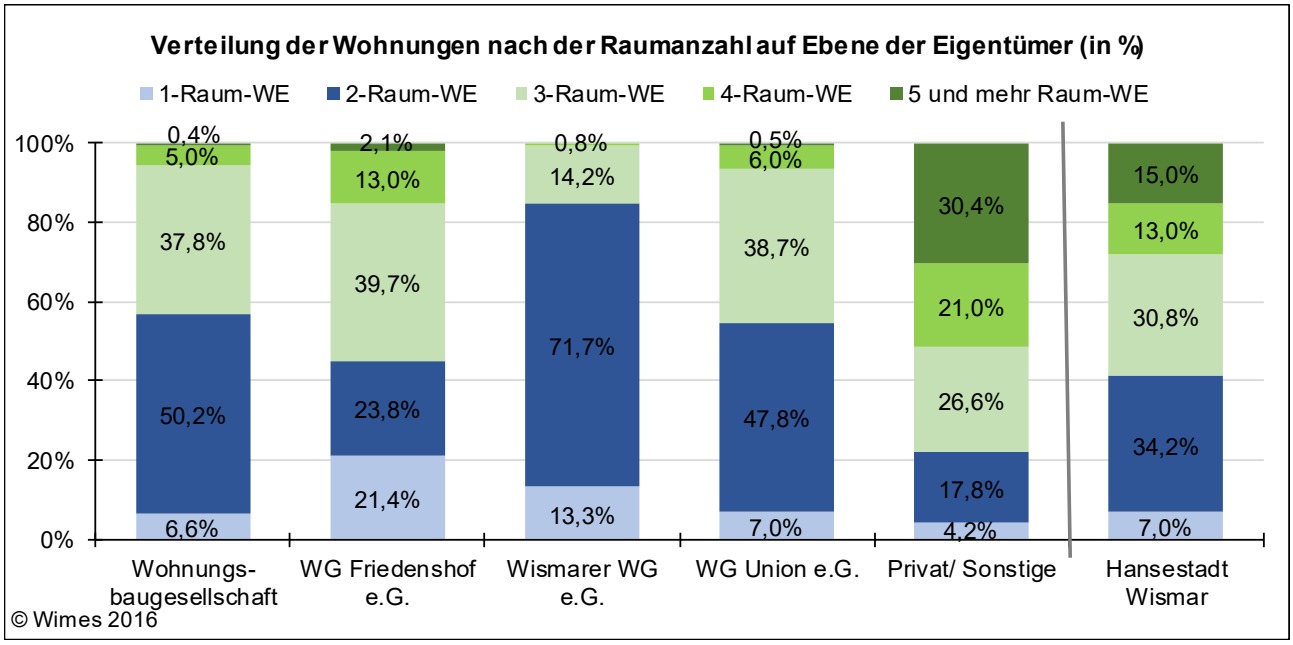


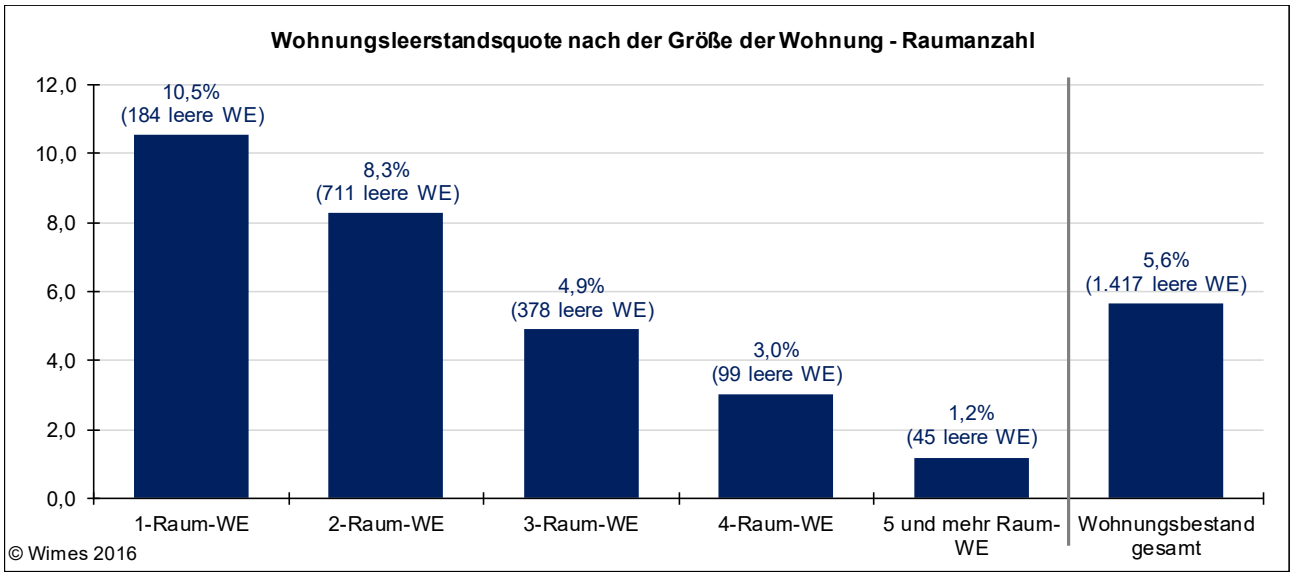
Tabelle 9: Wohnungen nach der Raumzahl absolut und in % nach Eigentümern

Wohnungsbestand nach der Raumanzahl		Wohnungen gesamt	1-Raum-WE	2-Raum-WE	3-Raum-WE	4-Raum-WE	5 und mehr Raum-WE
Hansestadt Wismar	absolut	**25.147**	**1.748**	**8.606**	**7.733**	**3.279**	**3.781**
	% an gesamt	**100,0**	**7,0**	**34,2**	**30,8**	**13,0**	**15,0**
Wohnungsbau-gesellschaft	absolut	**5.615**	371	2.817	2.120	281	26
	% an gesamt	**100,0**	6,6	50,2	37,8	5,0	0,4
WG Friedenshof e.G.	absolut	**1.558**	334	371	618	203	32
	% an gesamt	**100,0**	21,4	23,8	39,7	13,0	2,1
Wismarer WG e.G.	absolut	**2.003**	266	1.436	285	16	0
	% an gesamt	**100,0**	13,3	71,7	14,2	0,8	0,0
WG Union e.G.	absolut	**3.810**	267	1.820	1.475	228	20
	% an gesamt	**100,0**	7,0	47,8	38,7	6,0	0,5
Privat/Sonstige	absolut	**12.161**	510	2.162	3.235	2.551	3.703
	% an gesamt	**100,0**	4,2	17,8	26,6	21,0	30,4

Wohnungsleerstand nach der Raumzahl

Die höchsten Wohnungsleerstandsquoten waren in 2015 in den Marksegmenten 1- und 2-Raum-Wohnungen vorhanden. Demgegenüber waren die Wohnungsleerstände im Teilmarkt 4- und 5-Raum-Wohnungen insgesamt gering.

Abbildung 26: Verteilung des Wohnungsleerstandes nach der Raumanzahl



Nach Wohnungsunternehmen zeigt sich ein differenziertes Bild der Wohnungsleerstände nach der Wohnungsgröße. Die höchste Wohnungsleerstandsquote mit 10 % bei den 4-Raum-Wohnungen verzeichnet die WoBau GmbH, gemessen am Bestand der 4-Raum-Wohnungen.

Auf die höchste Wohnungsleerstandsquote im Bestand der 1-Raum-Wohnungen verwies die WG Union e.G. mit 18 % im Vergleich der Eigentümer.

Zu beachten ist, dass im privaten Wohnungsbestand rund 50 % der leeren Wohnungen dem Wohnungsmarkt aufgrund der schlechten Bauzustände der Gebäude nicht zu Verfügung stehen.

In der folgenden Tabelle ist die Anzahl der leeren WE nach der Raumzahl und die Leerstandsquote in % nach Eigentümern dargestellt.

Tabelle 10: Wohnungsleerstand nach der Raumzahl im Vergleich der Eigentümer

Wohnungsleerstand nach der Raumanzahl		**leere Wohnungen gesamt**	1-Raum-WE	2-Raum-WE	3-Raum-WE	4-Raum-WE	5 und mehr Raum-WE
Hansestadt Wismar	leere WE	**1.417**	**184**	**711**	**378**	**99**	**45**
	Leerstands-quote in %	**5,6**	**10,5**	**8,3**	**4,9**	**3,0**	**1,2**
Wohnungsbau-gesellschaft	leere WE	**255**	21	105	100	28	1
	Leerstands-quote in %	**4,5**	5,7	3,7	4,7	10,0	3,8
WG Friedenshof e.G.	leere WE	**130**	35	31	55	7	2
	Leerstands-quote in %	**8,3**	10,5	8,4	8,9	3,4	6,3
Wismarer WG e.G.	leere WE	**181**	14	128	38	1	0
	Leerstands-quote in %	**9,0**	5,3	8,9	13,3	6,3	0,0
WG Union e.G.	leere WE	**374**	48	153	156	17	0
	Leerstands-quote in %	**9,8**	18,0	8,4	10,6	7,5	0,0
Privat/Sonstige	leere WE	**477**	66	294	29	46	42
	Leerstands-quote in %	**3,9**	12,9	13,6	0,9	1,8	1,1

Wohnungsnachfragende Haushalte

Der Wohnungsbestand in der Hansestadt Wismar lag Ende 2015 bei 25.147 WE, davon standen insgesamt 1.417 WE leer (5,6 %). Die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte (Wohnungsbestand gesamt abzüglich leerstehender Wohnungen) lag bei 23.730 Haushalten.

Am 31.12.2015 waren in Wismar 42.443 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet, davon lebten 1.013 Einwohner in Heimen und es gab 1.885 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz). Die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner ergibt sich aus der Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz plus der Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz minus der Zahl der Einwohner in Heimen, diese lag in 2015 bei 43.315 wohnungsnachfragenden Einwohnern.

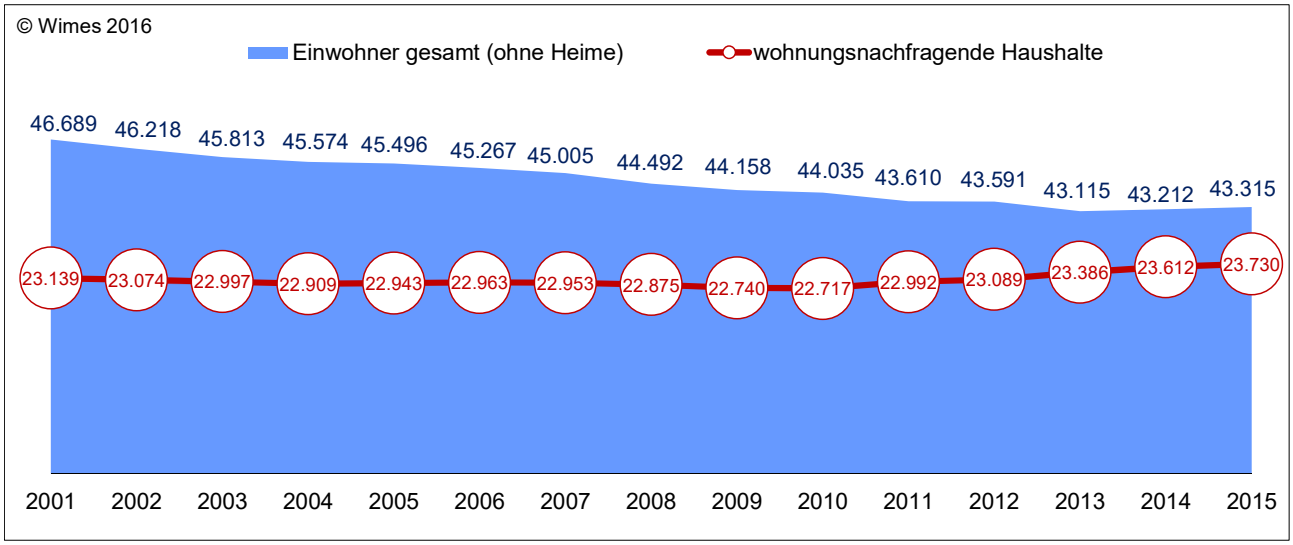
Die durchschnittliche Haushaltsgröße (mit Haupt- und Nebenwohnsitz unter Vernachlässigung der Einwohner in Heimen und Einrichtungen) lag bei 1,83 Personen je Haushalt.

Tabelle 11: Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen in Wismar

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
2,02	2,00	1,99	1,99	1,98	1,97	1,96	1,95	1,94	1,94	1,90	1,89	1,84	1,83	1,83

Wie folgende Abbildung zeigt, ging die Zahl der Einwohner seit 2001, mit Ausnahme des Jahre 2012, 2014 und 2015, stetig zurück. Insgesamt ist im Zeitraum von 2001 zu 2015 ein Bevölkerungsrückgang von 7,2 % (ca. -3.374 Personen) festzustellen. Demgegenüber nahm die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte um 2,6 % (+491 Haushalte) zu.

Abbildung 27: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Vergleich



Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf die Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Lag diese im Jahr 2001 noch bei 2,02 Personen je Haushalt, so sank der Wert zu 2015 auf 1,83 Personen je Haushalt ab. Damit schlägt sich die Einwohnerentwicklung nicht direkt in der Haushaltsentwicklung nieder, sondern die Verringerung der Haushaltsgröße kompensiert den Einfluss der Einwohnerverluste auf die Entwicklung der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte und bewirkt sogar eine Zunahme der Haushaltszahl. Ein Grund für die relativ hohe Zunahme der Single-Haushalte seit 2005 ist die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum durch Hartz IV-Empfänger. Bedeutsam ist zudem die voranschreitende Alterung der Bevölkerung.

3 Prognose der Wohnungsnachfrage und -leerstände nach Teilmärkten

3.1 Aktualisierte Prognose ohne Berücksichtigung von Asylberechtigten

Die Prognose erfolgte für den Gesamtbestand sowie getrennt nach den Wohnungsteilmärkten Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus, Mehrfamilienhäuser traditionell und industriell errichtet. Im Wohnungsteilmarkt „traditionell errichtete Gebäude“ sind die WE in Mehrfamilienhäusern und in Wohn- und Geschäftshäusern für die Prognoserechnung zusammengefasst.

Im Rahmen der 2. ISEK-Fortschreibung im Jahr 2012 (Datenstand 2011) wurde für die Prognose der Wohnungsnachfrage ein Neubau im EFH-Sektor von maximal 160 WE bis 2015 unterstellt, realisiert wurde ein Neubau von 232 WE.

Im Wohnungsteilmarkt „MFH traditionell“ wurde ein Neubau von 80 WE für die Prognoserechnung unterstellt, neugebaut wurden hier 193 WE.

Demzufolge liegt auch die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte deutlich über dem Prognosewert für 2015. Angenommen wurde, dass die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte im Jahr 2015 bei ca. 23.280 Haushalten liegen könnte. Die reale Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte lag in 2015 bei 23.730 Haushalten. Im Teilmarkt EFH lag die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte um 102 Haushalte über dem Prognosewert und im Teilmarkt „MFH traditionell“ sogar um 376 Haushalte. Demgegenüber lag die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte im Teilmarkt „MFH industriell“ um 24 Haushalte unter dem Prognosewert für 2015.

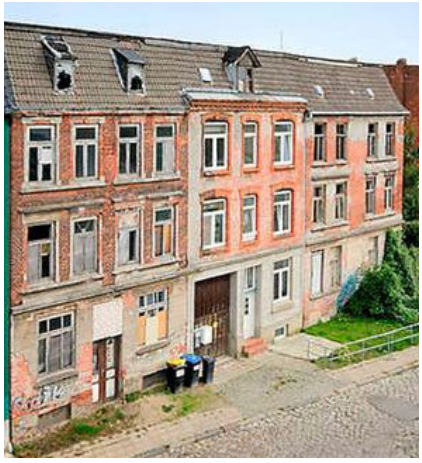
Tabelle 12: Abweichung der Realentwicklung der Haushalte nach Teilmärkten mit den Prognosewerten

	Haushalte 2011 Realwert	Haushalte 2015 Realwert	Entwicklung 2011-2015	Haushalte 2015 Prognose	Abweichung Realwert 2015 zur Prognose	realisierter Neubau seit 2011	unterstellter Neubau seit 2011 bis 2015
EFH/DH/RH	3.691	3.965	274	3.885	102	232	160
MFH-I	5.085	5.019	-66	5.043	-24		
MFH-T	14.374	14.746	372	14.356	376	193	80
Gesamt	**23.150**	**23.730**	**580**	**23.284**	**454**		

Annahmen für die Neuberechnung der Wohnungsnachfrageprognose

Bei der Berechnung zur Wohnungsnachfrage wurden folgende Annahmen getroffen:

- Im Rahmen der Prognose wird insgesamt ein Wohnungsneubau bis 2025 von 915 WE unterstellt, davon 535 WE im EFH-Sektor. Die bereits verkauften Grundstücke, die aber noch nicht bebaut sind (für 248 WE), sind in der unterstellten Neubauzahl bis 2025 enthalten.
- Im Rahmen der Prognoserechnung wurde im Wohnungsteilmarkt „traditionell errichtetes Mehrfamilienhaus (MFH-T)“ nur der bewohnbare Wohnungsbestand zugrunde gelegt. Derzeit befinden sich 290 WE in Gebäuden, die dem Wohnungsmarkt aufgrund der schlechten Bauzustände nicht zur Verfügung stehen. Zum Teil müssen hier neue städtebauliche Lösungen gefunden werden. Ein Teil dieser Gebäude ist nicht mehr marktfähig und müssten durch Abriss vom Markt genommen werden, zum Teil gibt es ungeklärte Eigentumsverhältnisse.



- Die Sanierung in der Altstadt wird fortgesetzt und noch vorhandene Baulücken werden durch Wohnungsneubau geschlossen.
- Die Regelung zur Grundsicherung nach SGB II bleibt wie bisher bestehen (relativ hoher Anteil getrennter Wohnungen für Lebensgemeinschaften).
- Von Seiten der Wohnungsunternehmen wurde im industriellen Bestand ein weiterer Rückbau von 233 WE bis 2020 vorgesehen.
- Der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltgröße vollzieht sich nicht mehr in dem Tempo der vergangenen 10 Jahre.

Die folgenden Tabellen zeigen die Annahmen, die für die Prognoserechnungen unterstellt wurden.

Tabelle 13: Annahmen zum Wohnungsneubau im Prognosezeitraum

	Annahmen Neubau (Wohneinheiten)					
	2016	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**nach 2020-2025**
EFH/DH/RH	105	70	60	50	50	200
MFH-I						
MFH-T	120	60	40	30	30	100

Tabelle 14: Annahmen zum Wohnungsrückbau im industriellen Bestand im Prognosezeitraum

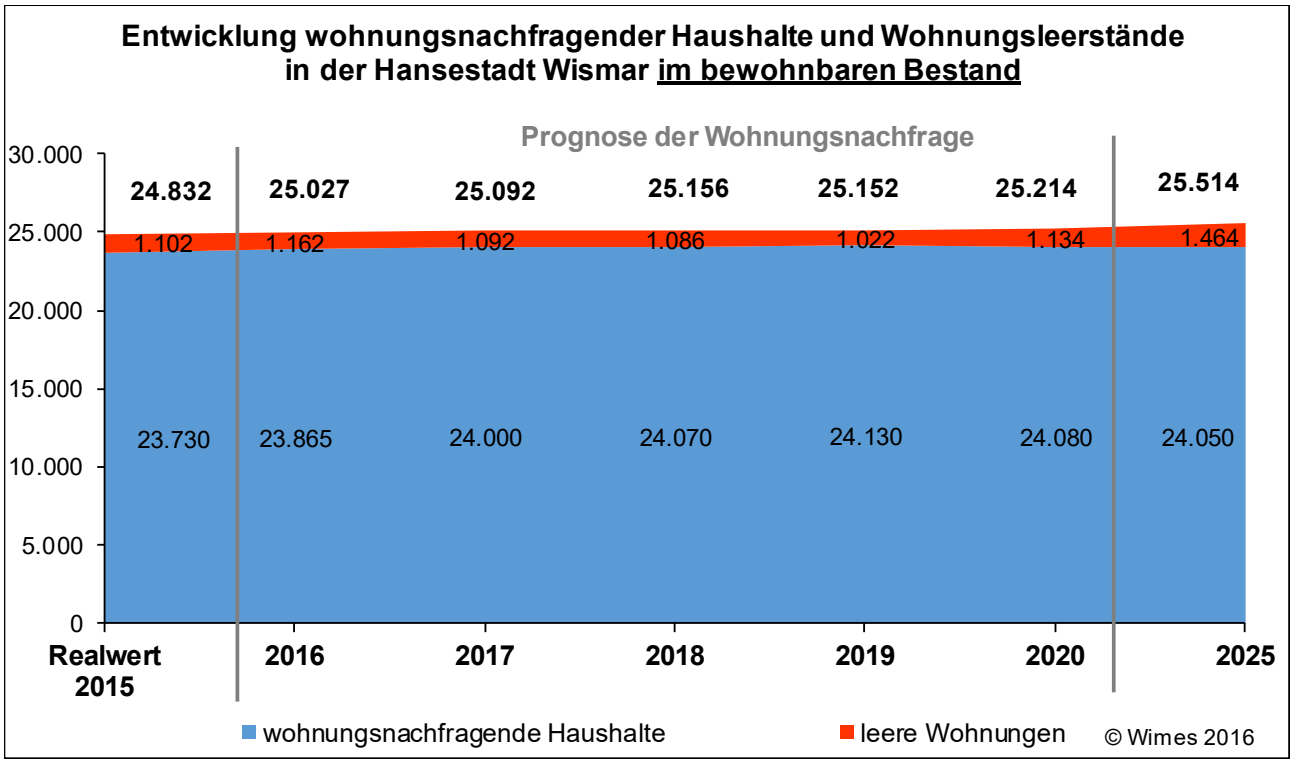
	Annahmen Rückbau (Wohneinheiten)					
	2016	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**nach 2020-2025**
MFH-I	30	65	36	84	18	
			davon 15 WE Veränderungen Objekt E.-Weinert-Str. 65-69			

Ergebnisse der aktualisierten Prognose der Wohnungsnachfrage mit Startjahr 2015

Prognose der Wohnungsnachfrage in der Hansestadt Wismar gesamt

Grundlage für die Berechnung der Entwicklung der Anzahl der wohnungsnachfragenden Haushalte war die Bevölkerungsprognose bis 2025, der bewohnbare Wohnungsbestand, die Annahmen zum Wohnungsneubau, Wohnungsrückbau und zur Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.

Abbildung 28: Entwicklung der Wohnungsnachfrage und -leerstände in Wismar gesamt



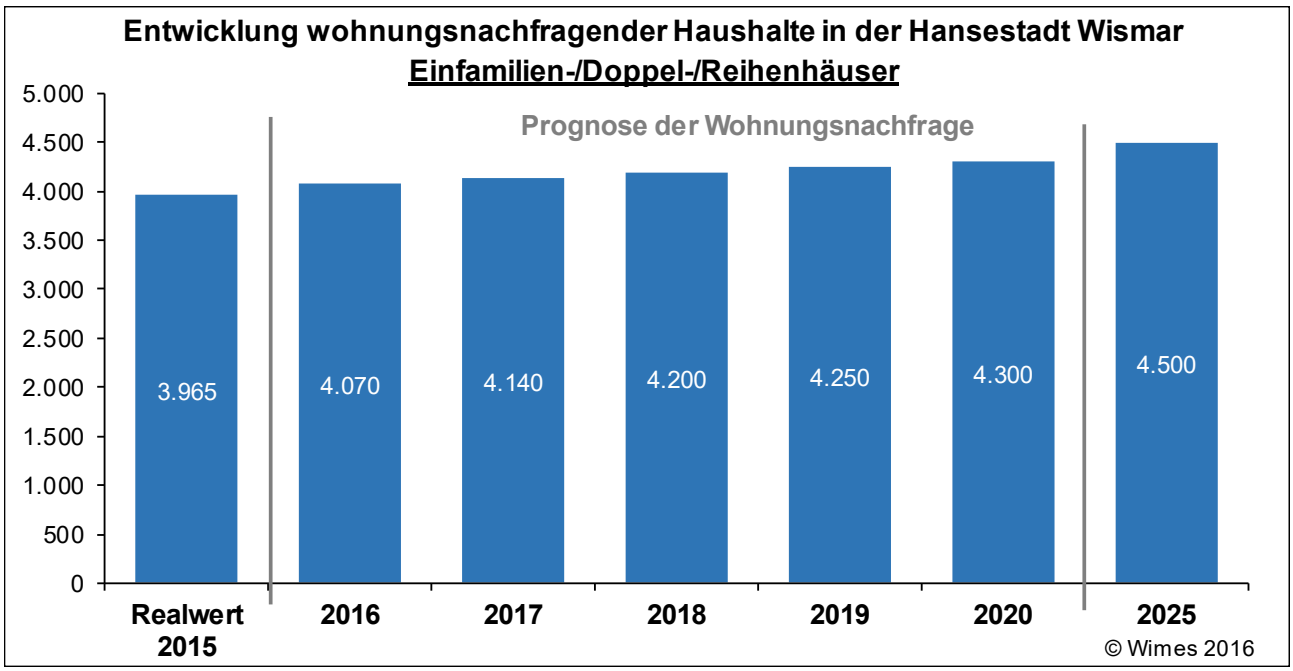
Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte wird sich laut Prognose noch bis zum Jahr 2019 weiter erhöhen und danach leicht sinken, aber im Jahr 2025 könnte die Zahl über der des Ausgangsjahres 2015 liegen. Wenn die prognostizierte Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte entsprechend der o.g. Annahmen eintreten sollte, wird der Wohnungsleerstand bis 2020 relativ stabil bleiben und danach jedoch ansteigen.

Prognose der Wohnungsnachfrage im Teilmarkt Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser

Die Prognoseberechnungen in diesem Teilsegment ergaben eine Zunahme der wohnungsnachfragenden Haushalte, von derzeit 3.965 Haushalte auf 4.500 Haushalte im Jahr 2025. Dementsprechend ergibt sich ein Bedarf in diesem Teilmarkt von 535 WE.

Um diese Nachfrage decken zu können, wurden die Voraussetzungen in der Stadt dafür geschaffen. Das heißt, Wohnbauflächen, insbesondere auf integrierten innerstädtischen Standorten, stehen zur Verfügung bzw. werden kurzfristig entwickelt. Unterstellt wurde hierbei auch, dass ein Teil der derzeit unsanierten EFH in der Altstadt nach Sanierungsmaßnahmen wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Abbildung 29: Wohnungsnachfrage im Bereich Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser



Prognose der Wohnungsnachfrage im industriell errichteten Bestand

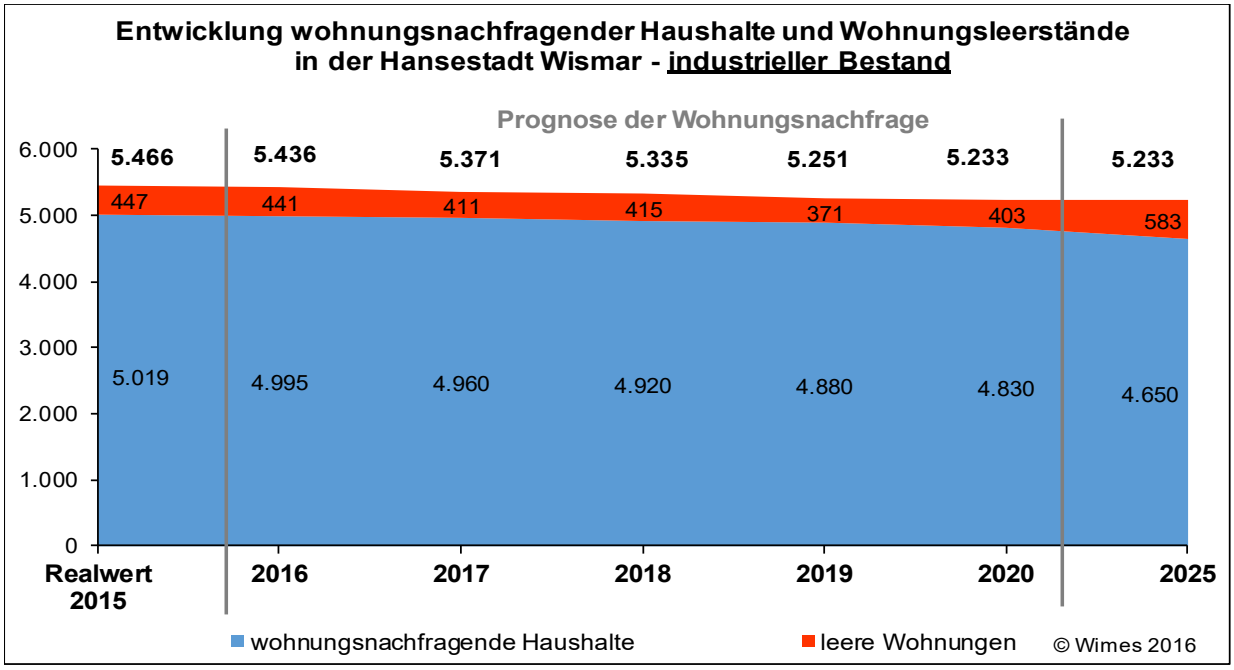
Im Wohnungsteilmarkt „industriell errichtete Mehrfamilienhäuser“ lag der Bestand in 2015 bei 5.466 WE, davon standen 447 WE leer (8,2 %).

Die Prognoseberechnungen in diesem Teilsegment ergaben eine Abnahme der wohnungsnachfragenden Haushalte, von derzeit 5.019 Haushalten auf 4.650 Haushalte im Jahr 2025.

Bei der Prognoseberechnung wurde der geplante Rückbau von 233 WE bis 2020 berücksichtigt, aber auch ein weiterer Wegzug aus diesem Wohnungsteilmarkt in anderen Wohnformen. Die aktuelle Entwicklung zeigt zwei Tendenzen, einerseits einen Umzug in neugebaute altersgerechte Wohnanlagen und andererseits einen Wegzug aufgrund von Wohneigentumsbildung, insbesondere im EFH-Sektor.

Aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung zeigt sich nach 2020 ein verstärkter Rückgang der wohnungsnachfragenden Haushalte (hohe Sterberaten) in diesem Teilsegment, die Wohnungsleerstandsquote steigt wieder. Das heißt, dass im Teilmarkt „industriell errichtete Mehrfamilienhäuser“ auch Rückbau nach 2020 notwendig wird.

Abbildung 30: Wohnungsnachfrage und Wohnungsleerstände industriell errichteter Bestand

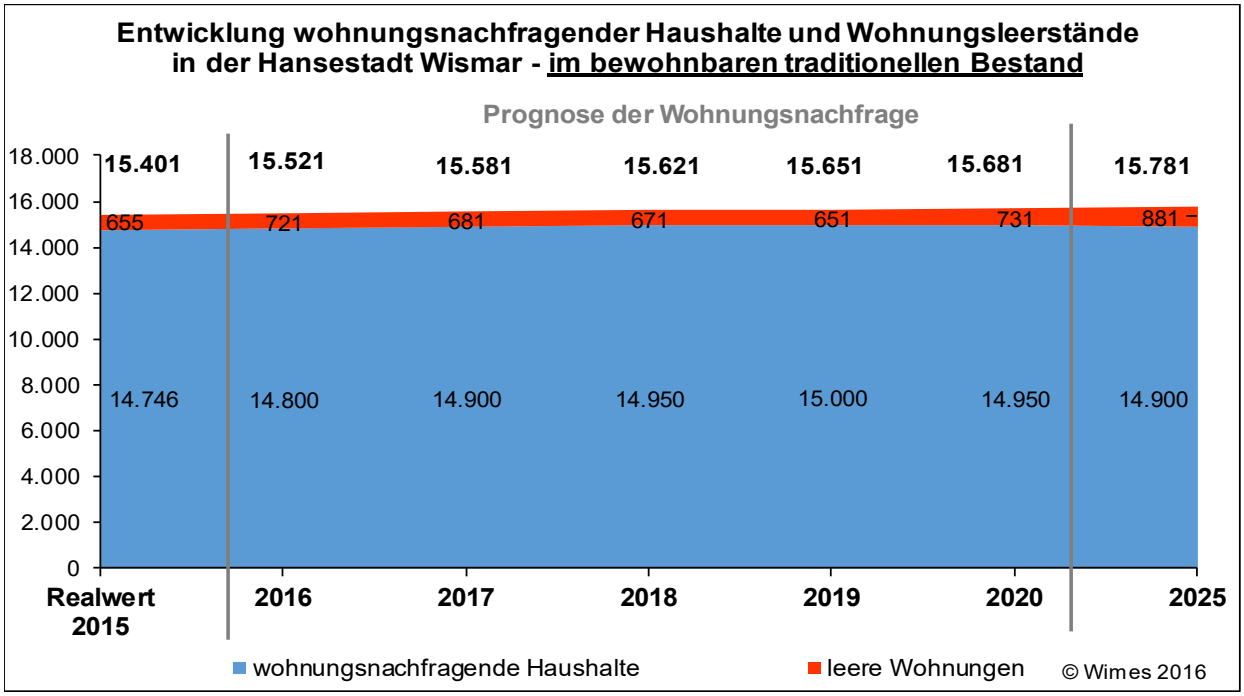


Prognose der Wohnungsnachfrage im traditionell errichteten Bestand (bewohnbaren Bestand)

Im Wohnungsteilmarkt „traditionell errichteter Bestand“ lag die Wohnungszahl in 2015 bei 15.691 WE, davon befanden sich 290 WE in Gebäuden, die aufgrund ihres Bauzustandes unbewohnbar waren. Der bewohnbare Bestand lag im Teilmarkt MFH-T demnach bei 15.401 WE, davon standen 655 WE leer. Das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von 4,3 % im bewohnbaren Bestand.

Unterstellt wurde für die Prognose in diesem Teilmarkt ein Zugang im Wohnungsbestand aufgrund von Neubau bis 2025 um 380 WE. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte in diesem Teilmarkt wird bis 2019 wahrscheinlich ansteigen. Es wird erwartet, dass freiwerdende WE aufgrund von Sterbefällen in gut sanierten Gebäuden wieder belegt werden. Die Leerstände bleiben aber aufgrund von Wohnungsneubau, insbesondere im Bereich barrierearme Wohnungen, unverändert hoch. Davon betroffen werden dann zunehmend die unsanierten Gebäude ohne Fahrstuhl sein.

Abbildung 31: Wohnungsnachfrage und Wohnungsleerstände traditionell errichteter Bestand



Tabellarische Zusammenfassung der Prognoseergebnisse

Wenn die getroffenen Annahmen für die Prognoserechnung eintreffen sollten, wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte im traditionell errichteten Wohnungsbestand bis zum Ende des Prognosezeitraumes um ca. 150 Haushalte ansteigen. Demgegenüber wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte im industriell errichteten Bestand wahrscheinlich um ca. 370 Haushalte bis 2025 sinken.

Tabelle 15: Entwicklung der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte nach Teilmärkten

	Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte						
	Realwert 2015	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2025**
EFH/DH/RH	3.965	4.070	4.140	4.200	4.250	4.300	4.500
MFH-I	5.019	4.995	4.960	4.920	4.880	4.830	4.650
MFH-T	14.746	14.800	14.900	14.950	15.000	14.950	14.900
Gesamt	**23.730**	**23.865**	**24.000**	**24.070**	**24.130**	**24.080**	**24.050**

Wenn die unterstellten Rückbaumaßnahmen und der vorgesehen Neubau realisiert werden, wird sich der bewohnbare Wohnungsbestand im Saldo um rund 680 WE in der Gesamtstadt erhöhen.

Tabelle 16: Veränderung des Wohnungsbestandes aufgrund von Rückbau und Neubau

	Wohnungen in bewohnbaren Gebäuden						
	Realwert 2015	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2025**
EFH/DH/RH	3.965	4.070	4.140	4.200	4.250	4.300	4.500
MFH-I	5.466	5.436	5.371	5.335	5.251	5.233	5.233
MFH-T	15.401	15.521	15.581	15.621	15.651	15.681	15.781
Gesamt	**24.832**	**25.027**	**25.092**	**25.156**	**25.152**	**25.214**	**25.514**

Wenn der Wohnungsrückbau wie geplant umgesetzt wird, sinkt die Zahl der leer stehenden WE bis 2019 stetig. Wenn nach 2020 kein weiterer Rückbau stattfindet, wird es aber wahrscheinlich wieder zu einem Anstieg des Wohnungsleerstandes im industriell und auch traditionell errichteten Bestand kommen.

Tabelle 17: Veränderung des Wohnungsbestandes aufgrund von Rückbau und Neubau

	leere Wohnungen in bewohnbaren Gebäuden						
	Realwert 2015	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2025**
EFH/DH/RH	0	0	0	0	0	0	0
MFH-I	447	441	411	415	371	403	583
MFH-T	655	721	681	671	651	731	881
Gesamt	**1.102**	**1.162**	**1.092**	**1.086**	**1.022**	**1.134**	**1.464**

Die geplanten Rückbaumaßnahmen wirken natürlich positiv auf die Veränderung der Wohnungsleerstandsquote. Ohne weiteren Wohnungsrückbau nach 2020 wird jedoch die Wohnungsleerstandsquote im industriell errichteten Bestand wahrscheinlich auf über 11 % ansteigen.

Tabelle 18: Veränderung der Wohnungsleerstandsquote in bewohnbaren Gebäuden nach Teilmärkten

	Wohnungsleerstandsquote in % in bewohnbaren Gebäuden						
	Realwert 2015	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2025**
EFH/DH/RH	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
MFH-I	8,2	8,1	7,7	7,8	7,1	7,7	11,1
MFH-T	4,3	4,6	4,4	4,3	4,2	4,7	5,6
Gesamt	**4,4**	**4,6**	**4,4**	**4,3**	**4,1**	**4,5**	**5,7**

Hinweis: Diese aktualisierte Prognose der Wohnungsnachfrage wird Bestandteil des Monitoring Stadtentwicklung. Es erfolgt künftig ein jährlicher Abgleich der Realentwicklungen (Haushalte, Wohnungsbestand, Leerstände) mit den Werten der Prognose.

3.2 Aktualisierte Prognose der Wohnungsnachfrage unter Berücksichtigung des Zuzugs von Asylberechtigten

Seit dem sprunghaften Anstieg der Zuzugszahlen im Sommer 2015 sind zwar immer wieder vorläufige Statistiken und Schätzungen erschienen. Sie sind jedoch zum Teil widersprüchlich und meist nach kurzer Zeit wieder überholt. Trotz dieser Unsicherheiten ist es notwendig, die Größenordnung der zusätzlichen Wohnungsnachfrage einzuschätzen und zu überlegen, wie der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden kann. Deshalb wurde für die Fortschreibung der Prognose der Wohnungsnachfrage eine Schätzung der zusätzlichen Wohnungsnachfrage durch Asylberechtigte vorgenommen, dies erfolgte nach zwei Modellrechnungen. Im Rahmen beider Modellrechnungen wurde unterstellt, dass sich diese Nachfrage zu je 50 % auf den industriellen und traditionellen Wohnungsteilmarkt verteilt.

Annahmen

Model I

Im Rahmen der ersten Modellrechnung wurde davon ausgegangen, dass von den ankommenden Flüchtlingen 50 % Bleiberecht (positives Asylverfahren) erhalten. Von diesen Asylberechtigten mit Bleiberecht wandern lediglich 10 % wieder ab.

Derzeit handelt es sich bei den ankommenden Flüchtlingen zum Großteil um Männer im jungen Erwachsenenalter. Es wurde unterstellt, dass frühestens nach 18 Monaten ein Familiennachzug von durchschnittlich 1,5 Personen erfolgt. Damit würde im Jahr 2017 die Zahl der Asylberechtigten, die auch dauerhaft in Wismar ihren Lebensmittelpunkt haben werden, bei 675 Personen liegen.

Bei einer angenommenen durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen wäre dies eine zusätzliche Zahl wohnungsnachfragender Haushalte im Jahr 2017 von 270 Haushalten.

Tabelle 19: Prognose der Zahl und Haushalte der Asylberechtigten in Wismar – Modell I

Ankommende Flüchtlinge	**400**	**400**	**100**
Modell I:	**50 % Bleiberecht, davon 10 % Abwanderung**		
	2015	**2016**	**2017**
Anzahl bleibender Asylberechtigter (rund 45%)	180	180	45
Anzahl Asylberechtigte - Einzelpersonen	**180**	**360**	**405**
Familiennachzug 1,5 Personen nach 18 Monaten	0	20	270
Anzahl Asylberechtigte insgesamt	**180**	**380**	**675**
Haushalte bei 2,5 Personen je HH		**150**	**270**

Model II

Bei der zweiten Modellrechnung wurde unterstellt, dass von den ankommenden Flüchtlingen 65 % Bleiberecht (positives Asylverfahren) erhalten. Von diesen Asylberechtigten wandern ca. 10 % ab.

Auch bei diesem Modell wurde ein durchschnittlicher Familiennachzug von 1,5 Personen nach 18 Monaten berücksichtigt. Damit würde nach Modell II im Jahr 2017 die Zahl der Asylberechtigten, die langfristig Wismar als Wohnstandort wählen, bei rund 885 Personen liegen.

Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen würde dadurch im Jahr 2017 eine zusätzliche Nachfrage von ca. 350 Haushalten durch Asylberechtigte generiert.

Tabelle 20: Prognose der Personenzahl und Haushalte der Asylberechtigten in Wismar – Modell II

Ankommende Flüchtlinge	**400**	**400**	**100**
Modell II:	**65 % Bleiberecht, davon 10 % Abwanderung**		
	2015	**2016**	**2017**
Anzahl bleibender Asylberechtigter (rund 59%)	235	235	60
Anzahl Asylberechtigte - Einzelpersonen	**235**	**470**	**530**
Familiennachzug 1,5 Personen nach 18 Monaten	0	30	355
Anzahl Asylberechtigte insgesamt	**235**	**500**	**885**
Haushalte bei 2,5 Personen je HH		**200**	**350**

Hinweis: Real gab es Ende 2015 nur 31 Haushalte von Asylberechtigten, die Wohnraum im regulären Wohnungsbestand in Anspruch nahmen, davon zwei Familien und ein Paar (Nachzug der Frau). In 2016 waren ca. 80 Wohnungen mit Flüchtlingen (Asylberechtigte) belegt, davon rund 15 Familien.

Ergebnisse der Prognoserechnung unter Berücksichtigung der Wohnungsnachfrage von Asylberechtigten

Prognose der Wohnungsnachfrage in der Hansestadt Wismar gesamt

Die Berücksichtigung der zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum durch Haushalte von Asylberechtigten wirkt sich bei beiden Modellen in den ersten Prognosejahren mindernd auf die Leerstandsentwicklung aus. Aber auch hier kommt es zum Ende des Prognosezeitraumes wieder zu einem Anstieg der Leerstände. Somit würde die Leerstandsquote im bewohnbaren Bestand sowohl bei Modell I als auch Modell II im Jahr 2025 bei über 4 % liegen.

Tabelle 21: Prognose der Wohnungsnachfrage und -leerstände im Gesamtbestand nach Modell I

Modell I Gesamtbestand	Realwert 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
wohnungsnachfragende Haushalte	23.730	24.015	24.270	24.340	24.400	24.350	24.320
leere Wohnungen	1.102	1.012	822	816	752	864	1.194
Leerstandsquote in %	4,4	4,0	3,3	3,2	3,0	3,4	4,7
Wohnungen im bewohnbaren Bestand	24.832	25.027	25.092	25.156	25.152	25.214	25.514

Tabelle 22: Prognose der Wohnungsnachfrage und -leerstände im Gesamtbestand nach Modell II

Modell II Gesamtbestand	Realwert 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
wohnungsnachfragende Haushalte	23.730	24.065	24.350	24.420	24.480	24.430	24.400
leere Wohnungen	1.102	962	742	736	672	784	1.114
Leerstandsquote in %	4,4	3,8	3,0	2,9	2,7	3,1	4,4
Wohnungen im bewohnbaren Bestand	24.832	25.027	25.092	25.156	25.152	25.214	25.514

Prognose der Wohnungsnachfrage im industriell errichteten Bestand

Durch den weiteren Zuzug Asylberechtigter würde die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte im industriellen Bestand bei Modell I und auch Modell II noch bis zum Jahr 2017 leicht zunehmen.

Treten die Annahmen zum Zuzug durch Asylberechtigte und deren Familiennachzug/-gründung sowie die Rückbaumaßnahmen wie angenommen ein, wirkt sich dies positiv auf die Leerstandsentwicklung im industriellen Bestand bis 2019 aus. Die Leerstandsquote läge bei Modell I bei 4,5 % und bei Modell II bei 3,7 %. Ohne Berücksichtigung der Wohnungsnachfrage durch Asylberechtigte ergibt die Prognose für 2019 einen Wert von 7,1 % (siehe Tabelle 18).

Aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung zeigt sich nach 2020 ein Rückgang der wohnungsnachfragenden Haushalte (hohe Sterberaten) in diesem Teilsegment, die Wohnungsleerstandsquote steigt wieder. Sie läge im Jahr 2025 bei Modell I bei 8,6 % und bei Modell II bei 7,8 %. Damit ergibt sich auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Wohnungsnachfrage durch Asylberechtigte im Teilmarkt „industriell errichtete Mehrfamilienhäuser“ nach dem Jahr 2020 die Notwendigkeit für weiteren Rückbau.

Tabelle 23: Wohnungsnachfrage und -leerstände im industriellen Bestand nach Modell I

Modell I industrieller Bestand	Realwert 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
wohnungsnachfragende Haushalte	5.019	5.070	5.095	5.055	5.015	4.965	4.785
leere Wohnungen	447	366	276	280	236	268	448
Leerstandsquote in %	8,2	6,7	5,1	5,2	4,5	5,1	8,6
Wohnungen	5.466	5.436	5.371	5.335	5.251	5.233	5.233

Tabelle 24: Wohnungsnachfrage und -leerstände im industriellen Bestand nach Modell II

Modell II industrieller Bestand	Realwert 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
wohnungsnachfragende Haushalte	5.019	5.095	5.135	5.095	5.055	5.005	4.825
leere Wohnungen	447	341	236	240	196	228	408
Leerstandsquote in %	8,2	6,3	4,4	4,5	3,7	4,4	7,8
Wohnungen	5.466	5.436	5.371	5.335	5.251	5.233	5.233

Prognose der Wohnungsnachfrage im traditionell errichteten Bestand

Auch im traditionellen Bestand ist durch den Zuzug von Asylberechtigten und deren Nachzug der Familien in den ersten Prognosejahren noch eine Zunahme der Haushaltszahl zu verzeichnen. Die Haushaltszahl steigt zudem, wie bereits oben beschrieben, aufgrund des unterstellten Neubaus an. Infolgedessen sinkt der Leerstand bis 2019.

Auch hier führt die voranschreitende Alterung der Gesellschaft im weiteren Verlauf der Prognose zu sinkenden Einwohner- und damit auch Haushaltszahlen. Die Leerstände steigen dadurch wieder an und liegen im Jahr 2025 laut Prognose bei Modell I mit knapp 750 leeren WE (4,7 %) und bei Modell II mit etwa 700 leeren WE (4,5 %). Ohne Berücksichtigung der Wohnungsnachfrage durch Asylberechtigte ergibt die Prognose für 2025 einen Wert von 5,6 % (siehe Tabelle 18).

Tabelle 25: Wohnungsnachfrage und -leerstände im traditionellen Bestand nach Modell I

Modell I traditioneller Bestand	Realwert 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
wohnungsnachfragende Haushalte	14.746	14.875	15.035	15.085	15.135	15.085	15.035
leere Wohnungen	655	646	546	536	516	596	746
Leerstandsquote in %	4,3	4,2	3,5	3,4	3,3	3,8	4,7
Wohnungen im bewohnbaren Bestand	15.401	15.521	15.581	15.621	15.651	15.681	15.781

Tabelle 26: Wohnungsnachfrage und -leerstände im traditionellen Bestand nach Modell II

Modell II traditioneller Bestand	Realwert 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
wohnungsnachfragende Haushalte	14.746	14.900	15.075	15.125	15.175	15.125	15.075
leere Wohnungen	655	621	506	496	476	556	706
Leerstandsquote in %	4,3	4,0	3,2	3,2	3,0	3,5	4,5
Wohnungen im bewohnbaren Bestand	15.401	15.521	15.581	15.621	15.651	15.681	15.781

Im Hinblick auf die Wohnungsnachfrage durch Asylberechtigte besteht nicht die Notwendigkeit weiteren Wohnraum zu schaffen. Selbst unter Berücksichtigung der Wohnungsnachfrage durch Asylberechtigte wird deutlich, dass auch nach 2020 Rückbaubedarf besteht.

4 Resümee

Ausgangssituation

Vor dem Hintergrund zunehmender demografischer, gesellschaftlicher und sozioökonomischer Veränderungen stehen Städte und Gemeinden gegenwärtig vor neue Herausforderungen.

Die Fortschreibung der Prognosen der Wohnungsnachfrage der Hansestadt Wismar erscheint in Zeiten einer in vielfacher Hinsicht dynamischen Entwicklung der Wohnungsmärkte notwendig. Es gibt Wohnungsteilmärkte, in welchen die Nachfrage höher ist als die Bautätigkeit. Die vorhandenen Wohnbaukapazitäten, Planung aus dem Jahr 2012, sind erschöpft. Die Prognose der Nachfrage in diesem Teilmarkt musste demzufolge als Grundlage für die Aufstellung von B-Plänen aktualisiert werden.

Durch die Zuzugswelle von Flüchtlingen und Asylbewerbern/Asylberechtigten ergeben sich neue Anforderungen an den Wohnungsmarkt. Deshalb stellte sich die Frage, welche zusätzliche Wohnungsnachfrage der Zuzug mittel- bis langfristig zur Folge hat. Die aktuelle Situation wohnungssuchender Asylberechtigter (Flüchtlinge/Asylbewerber mit Bleiberecht) erforderte also auch eine Neuberechnung der künftigen Wohnungsnachfrage.

Während die kurzfristige Unterbringung in 2015 Hauptthema war, sind die mittel- bis langfristigen Auswirkungen der Zuzüge auf die kommunalen Wohnungsmärkte bisher jedoch kaum absehbar. Klar ist nur, dass kurzfristig ein zusätzlicher Bedarf an Wohnraum entsteht und dieser tendenziell zu einer weiteren Anspannung der preisgünstigen (Teil-)Märkte führt. Wie lange diese Nachfrage anhalten wird, unterliegt jedoch beträchtlichen Unwägbarkeiten. Kaum absehbar ist auch, wer wie lange in Wismar bleiben wird.

Diese schwierigen Dynamiken verlangen nach Information und vorausschauender Steuerung. Für den Bereich Wohnen wurden mit diesem Bericht Informationen und Analysen zur Marktentwicklung nach Wohnungsmärkten als Hilfe für Planungs- und Entscheidungsgrundlagen erarbeitet.

Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Wohnungsbestand

Am 31.12.2015 lag der Wohnungsbestand in der Hansestadt Wismar bei 25.147 WE. Im Jahr 2001 betrug der Wohnungsbestand 26.066 Wohnungen (WE). Gegenüber dem Jahr 2001 hat sich die Zahl der Wohnungen in Wismar um 919 WE verringert. Insgesamt wurden 2.262 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen, davon 2.228 WE von den vier großen Wohnungsunternehmen der Hansestadt Wismar. Um 60 WE erhöhte sich in der Hansestadt Wismar der Wohnungsbestand im Saldo aufgrund von Veränderungen im Bestand und 1.283 WE sind durch Wohnungsneubau hinzugekommen.

In Wismar dominieren kleine Wohnungen mit geringer Wohnfläche und wenigen Räumen. Im Vergleich zum Durchschnitt des Landes M-V ist der Anteil der Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche bis 60 m² in Wismar sehr hoch. Im Ergebnis des Zensus lag der bundesdeutsche Durchschnitt der Wohnungen bis 60 m² bei 23,4 % und der des Landes M-V bei 34,8 %. Der Wert für Wismar lag in 2015 bei 53,7 %. Nur im privaten Bestand liegt der Schwerpunkt auf den größeren Wohnungen.

Im Ergebnis einer detaillierten Auswertung der Wohnungen nach der Raumzahl wurde der hohe Anteil der kleinen Wohnungen in Wismar deutlich. Der Anteil der 1- und 2-Raum-Wohnungen ist mit 41,2 % am Gesamtbestand in der Hansestadt Wismar vergleichsmäßig sehr hoch. Der Durchschnitt des Landes M-V lag im Ergebnis des Zensus bei 16,9 %, der bundesdeutsche Durchschnitt sogar nur bei 12,7 %. Auch hier werden Unterschiede zwischen den Beständen der vier großen Wohnungsunternehmen der Hansestadt Wismar und dem Privateigentum deutlich. Der Anteil der 1- und 2-Raum-Wohnungen am Gesamtbestand der Wohnungsunternehmen beträgt 59,1 %, der Anteil im Privateigentum beträgt 22 %.

Wohnbaukapazitäten und Wohnungsneubau

Im Rahmen der 2. ISEK-Fortschreibung im Jahr 2012 wurde ein Bedarf von Wohnbaubaukapazitäten bis zum Jahr 2015 von rund 190 WE ermittelt. Am 31.12.2011 gab es in Wismar insgesamt 172 freie Bauplätze für potenziellen Wohnungsneubau.

Aufgrund der hohen Nachfrage, insbesondere im Teilmarkt freistehendes Einfamilienhaus in den vergangenen Jahren, war es dringend notwendig neue Standorte für Wohnungsneu auszuweisen. In rund zwei Drittel der neugebauten EFH im Zeitraum 2012-2015 wohnen Einwohner aus Wismar, ca. ein Drittel kommt aus dem Umland und darüber hinaus.

Insgesamt gibt es nunmehr im Zeitraum ab 2015 in B-Plan-Gebieten eine Kapazität für 1.073 WE, davon sind aber bereits schon wieder Bauplätze für 248 WE verkauft, so dass Ende 2015 nur noch eine Kapazität für 825 WE Neubau vorhanden war.

Rund 500 Bauplätze stehen in den kommenden Jahren für die Wohneigentumsbildung im Teilmarkt „Einfamilienhaus" zur Verfügung und 325 WE in Mehrfamilienhäusern, darunter auch altersgerechte Wohnungen. Der demografische Wandel verändert auch den Wohnungsmarkt. Die Nachfrage nach modernen barrierefreien Wohnungen, insbesondere im Teilmarkt Mietwohnungen, hat sich aufgrund der veränderten Mieterstruktur erhöht. Gerade im gehobenen Segment ist ein zunehmendes Interesse an altersgerechten Wohnungen vorhanden. Gefragt sind großzügige Wohnungen, auch Eigentumswohnungen, mit barrierefreier Ausstattung in zentraler Lage. Bei der Wohnlage spielt die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und öffentlichem Nahverkehr eine entscheidende Rolle.

Wohnungsleerstand

Ende 2015 lag die Wohnungsleerstandsquote in Wismar mit 1.417 leeren WE bei 5,6 %. Der Höchstwert im Betrachtungszeitraum war 2003 mit einer Quote von 12,2 % zu verzeichnen. Dies waren 3.200 leere WE. In den Folgejahren ging der Leerstand erheblich zurück, was auf den Rückbau von 2.262 WE zurückzuführen ist (davon 639 WE Rückbau allein in 2004).

Mit 945 leeren WE befanden sich die meisten leeren Wohnungen im traditionell errichteten Bestand. Die Wohnungsleerstandsquote in diesem Wohnungsteilmarkt lag in 2015 bei 6,0 %. Davon befanden sich aber rund 290 WE in Gebäuden, die aufgrund schlechter Bauzustände unbewohnbar waren und somit dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen.

Die höchste Wohnungsleerstandsquote ist jedoch, trotz umfangreicher Rückbaumaßnahmen, im industriell errichteten Bestand vorhanden. In 2015 lag die Wohnungsleerstandsquote hier bei 8,2 %.

Im Marksegment 1-Raum-Wohnungen standen in 2015 10,5 % der Wohnungen leer und in 2-Raum-Wohnungen 8,3 %. Demgegenüber waren die Wohnungsleerstände im Teilmarkt 4- und 5-Raum-Wohnungen mit 3,0 % bzw. 1,2 % gering.

Angebot-Nachfrage-Situation (Wohnungsmarktbilanz)

Die Zusammenführung der Nachfrage mit dem aktuellen Wohnungsangebot ergibt den jeweiligen Nachfrage bzw. Angebotsüberhang. Da der Bedarf an Wohnungen in den Ein- und Zweifamilienhäusern anders sein kann als in den Mehrfamilienhäusern, erfolgte jeweils eine Bilanzierung nach Teilmärkten. Damit wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass durch die Veränderung der Nachfragestrukturen Marktungleichgewichte in den einzelnen Teilmärkten entstehen können.

Der Wohnungsbestand in der Hansestadt Wismar lag im Jahr 2015 bei 25.147 WE. Auf den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser-Industriell (MFH-I) entfallen 5.466 WE und auf den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser-Traditionell (MFH-T) 15.691 WE, davon 15.401 WE im bewohnbaren Bestand. Der Wohnungsteilmarkt Ein- und Zweifamilienhaus (EFH/DH/RH) umfasst 3.990 WE, davon 3.965 WE im bewohnbaren Bestand.

Das Überangebot von Wohnungen im Jahr 2015 ergibt sich ausschließlich für Geschosswohnungen. Dem Wohnungsangebot von 5.466 WE in MFH-I steht eine Nachfrage von 5.019 Haushalten gegenüber. Abzüglich einer Mobilitätsreserve (freie WE für Wohnungssuchende) von ca. 160 WE ergibt sich ein Überangebot von rund 290 WE. In MFH-T steht dem Wohnungsangebot von 15.691 WE eine Nachfrage von 14.746 Haushalten gegenüber, abzüglich ca. 450 WE Mobilitätsreserve lag das Überangebot im Jahr 2015 bei rund 500 WE. Die Bilanzierung im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser fällt ausgeglichen aus.

Bis zum Jahr 2020 wird wahrscheinlich der Angebotsüberhang in Höhe von rund 550 WE zu rund 45 % im Teilmarkt MFH-I und rund 55 % im Teilmarkt MFH-T eintreten. Unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Wohnungsnachfrage durch Asylberechtigte infolge der Flüchtlingskrise könnte sich der

Wohnungsüberhang bis 2020 um 250 bis 350 WE reduzieren. Das ist aber ungewiss, Statistiken und Schätzungen sind zum Teil widersprüchlich und meist nach kurzer Zeit wieder überholt und bisher ist der Nachzug von Familien nicht wie erwartet eingetreten. Nach wie vor wird die Wohnungsnachfrage bisher überwiegend durch alleinstehende junge Männer bestimmt. Mit Stand Juni 2016 gab es in Wismar rund 500 Asylberechtigte, davon sind 76 % männlich. Von den Flüchtlingen kommen rund 80 % aus Syrien, rund die Hälfte ist unter 25 Jahre alt und ein weiteres Drittel 25 bis unter 35 Jahre. Trotz dieser Unsicherheiten wurde eine mögliche Größenordnung der zusätzlichen Wohnungsnachfrage ermittelt.

Der Wohnungsleerstand im Teilmarkt MFH-T wird aufgrund von Neubaumaßnahmen, darunter auch altersgerechtes Wohnen, wahrscheinlich ansteigen. Im Marktsegment Geschosswohnungen besteht ein Ersatzneubaubedarf von modernen barrierefreien Wohnungen, da einige Wohnungen sowohl im industriell errichteten als auch im traditionell errichteten Wohnungsbestand nicht mehr marktfähig sind. Diese Nachfrage kann zum größten Teil nur durch Ersatzneubau gedeckt werden. Ein Umbau im Bestand ist zum Großteil kostendeckend kaum zu realisieren. Möglich wäre zwar teilweise der Anbau eines Fahrstuhles, aber der barrierefreie Zugang zu den Wohnungen und der Umbau der Wohnungen ist im Großteil der Bestandswohnungen nicht möglich. Der Zuschnitt und die Ausstattung, wie z. B. kleine Bäder und kleine Küchen (zum Großteil ohne Fenster), schmale Türen und kleine Räume sprechen gegen einen Umbau.

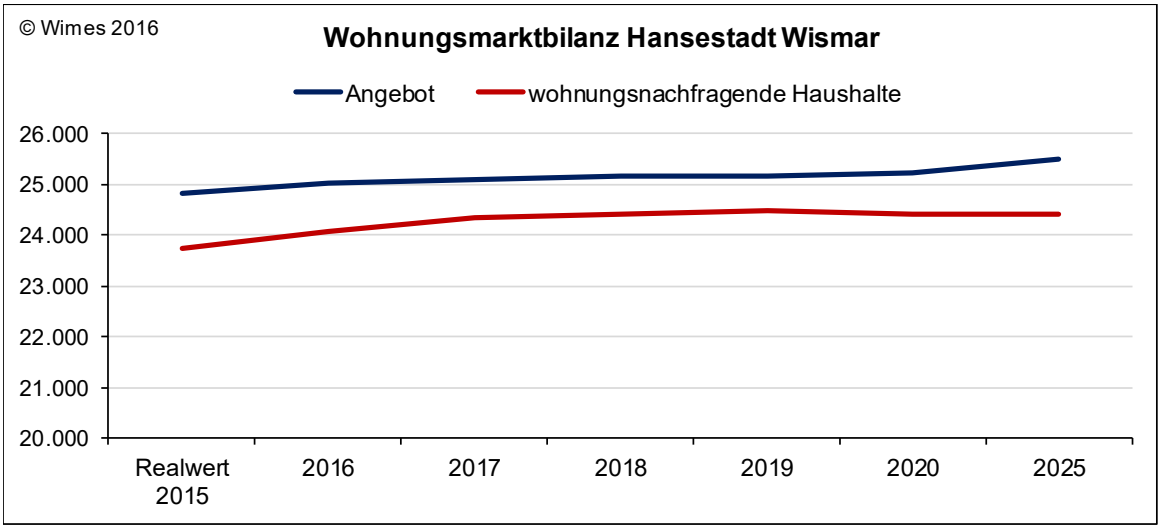
Zum einen gibt es eine verstärkte Nachfrage von barrierefreie Wohnungen mit Fahrstuhl, großen Bädern und Küchen mit Fenstern, in einem gepflegten Wohnumfeld und vor allem durchmischte Bewohnerschaft (wo nicht nur ältere Menschen wohnen) von außerhalb. Zum anderen gibt es eine hohe Nachfrage nach modernen barrierefreien/-armen Wohnungen aus der eigenen Bevölkerung.

Durch Wohnungsneubau und Zugang von Wohnungen durch Sanierung wird es zu einer Verschiebung in diesem Teilmarkt kommen.

In der Wohnungsmarktbilanz ist in den Teilmärkten MFH-I und MFH-T mit einem Wohnungsüberschuss (Leerstand minus 3 % Mobilitätsreserve) bis zum Jahr 2025 von rund 850 WE zurechnen, zuzüglich der rund 290 WE in Gebäuden, die auf Grund der schlechten Bauzustände nicht dem Wohnungsmarkt zugänglich sind. Sollte der Familiennachzug der Asylberechtigten in den kommenden Jahren doch noch, wie angenommen, erfolgen (durchschnittlich 1,5 Personen je Asylberechtigten), könnte der Wohnungsüberhang bis auf rund 500 WE reduziert werden. Zudem sind aber die 290 WE in nicht marktfähigen Gebäuden zu berücksichtigen, die ebenfalls leerstehen.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Neubaubedarf in Höhe von mindestens 535 Wohneinheiten erwartet. Die Wohnungsmarktbilanz in diesem Teilmarkt wird aller Wahrscheinlichkeit nach auch im Jahr 2025 ausgeglichen sein.

Abbildung 32: Bilanz unter Berücksichtigung von Neubau und Rückbau sowie einer zusätzlichen Nachfrage von bis zu 350 WE durch Asylberechtigte (was ungewiss ist)



Abschätzung der Entwicklung des Angebots-Nachfrage-Verhältnisses

Die strukturellen Veränderungen in der Bevölkerung wirken mehrfach auf die Wohnungsnachfrage. Hinsichtlich der Qualität der Nachfrage behalten die Erkenntnisse der vergangenen Jahre grundlegend aber ihre Gültigkeit. Die Alterung der Bevölkerung führt zu einer steigenden Nachfrage nach alters- oder generationsgerechtem Wohnraum. Außerdem wächst die Zahl der Haushalte mit niedrigen Einkommen und der Transferempfängerhaushalte. Die Einkommensungleichheit ist in ganz Deutschland weiter gestiegen, die Realeinkommen der unteren Einkommensgruppen sind rückläufig und das bedeutet, die Nachfrage nach öffentlich gefördertem Wohnraum wird zunehmen.

Bei Rentnerhaushalten wächst die Zahl derer, deren Rente nicht ausreicht und die zusätzlich Grundsicherungsleistungen im Alter beziehen. Immer mehr Menschen sind also auf staatliche Leistungen angewiesen. Insbesondere die Zahl der Leistungsempfänger der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung hat stark zugenommen. Mit dieser starken Zunahme rückt das Thema „Altersarmut“ wieder ins Blickfeld. Die soziale Wohnraumförderung für preisgünstigen altersgerechten Wohnraum nimmt vor diesem Hintergrund eine wichtige Rolle ein. Neben dem Neubau ist hier vor allem die Anpassung des Wohnungsbestands erforderlich und die Förderung kleinerer, barrierearmer Wohnungsangebote nötig.

Seit Jahren setzt sich in ganz Deutschland, wie auch in Wismar, eine Entwicklung hin zu kleineren Haushaltsformen und damit zu einer Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße fort. Entsprechend dieser Verschiebung der Haushaltsgrößenstruktur hin zu kleineren Haushalten hat auch die durchschnittliche Haushaltsgröße abgenommen. Für die Zukunft wird von einer Fortsetzung des Trends zu einer anhaltenden Haushaltsverkleinerung ausgegangen. Durch den anhaltenden Verkleinerungsprozess der Haushalte wird es auch weiterhin eine Nachfrage nach kleineren Wohnungen geben.

Die zusätzliche Wohnungsnachfrage durch Asylberechtigte richtet sich auf das preisgünstige Segment. Von den rund 500 Asylberechtigten in Wismar (Stand Juni 2016) konnten 80 % keinen Zielberuf angeben, sind also ohne Berufsausbildung. Neben der zentralen Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften besteht die Möglichkeit der dezentralen Unterbringung von Flüchtlingen/Asylberechtigten in Wohnungen in Wismar.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Für den Wohnungsteilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Neubaubedarf bis 2025 von über 500 WE erwartet. Aufgrund der hohen Nachfrage, insbesondere im Teilmarkt freistehendes Einfamilienhaus in den vergangenen Jahren, wurden neue Standorte für Wohnungsneu ausgewiesen. Somit kann die Nachfrage in den kommenden Jahren durch entsprechende Angebote gedeckt werden.

Mehrfamilienhaus-Industriell

Sollte der für die Prognoserechnung unterstellte Wohnungsrückbau realisiert werden, wird trotz des Wohnungsabgangs von rund 230 WE und einer zusätzlichen Wohnungsnachfrage durch Asylberechtigte bis 2020 kein Ersatzbedarf notwendig. Im Gegenteil, der Wohnungsleerstand wird nach 2020 weiter ansteigen und demzufolge wird auch nach 2020 Wohnungsrückbau erforderlich werden.

Mehrfamilienhaus-Traditionell

Für den Wohnungsteilmarkt der MFH-T wird ein (Ersatz-)Neubaubedarf bis 2025 von rund 380 WE Wohnungen erwartet. Neubaukapazitäten dafür stehen in der Hansestadt Wismar im Teilmarkt MFH-T zur Verfügung. Somit kann die Nachfrage auch in diesem Teilmarkt in den kommenden Jahren durch entsprechende Angebote der Hansestadt Wismar gedeckt werden.

Durch die Neubaumaßnahmen wird der Leerstand in diesem Teilmarkt steigen. Es gilt aber zu beachten, dass sich ein Ersatzneubaubedarf aufgrund nicht marktgerechter Wohnungsbestände ergibt und somit zur Bedarfsdeckung beiträgt. Einerseits besteht ein Bedarf nach generationsübergreifenden Wohnungen mit modernen Standards, die auch den Ansprüchen der Barrierefreiheit und der Energieeffizienz entsprechen und Wohnungen mit größeren Wohnflächen. Andererseits besteht ein Bedarf nach preisgünstigen kleineren und barrierearmen Wohnungen für ältere Menschen in Innenstadtlagen.

Das bedeutet aber auch, dass zum Abbau der Wohnungsüberhänge auch in diesem Teilmarkt Rückbau erforderlich ist. Insbesondere sind auch städtebauliche Lösungen/Konzepte erforderlich, wie mit dem nicht marktgerechten Wohnungsbestand und vor allem den unsanierten/ruinösen Wohngebäuden umgegangen werden soll. Es wird aber davon ausgegangen, dass es bis 2025 nicht gelingt, die gesamten städtebaulichen Missstände (unsanierte leerstehende Gebäude) in der Altstadt zu beseitigen. Das heißt, es wird wahrscheinlich im Jahr 2025 immer noch einen Wohnungsleerstand im unbewohnbaren Bestand geben.

Probleme am Mietwohnungsmarkt

Eine bundesweite Analyse zur Entwicklung der durchschnittlichen real verfügbaren Haushaltseinkommen des DIW kommt zu dem Ergebnis, dass die Entwicklung der Einkommen weiter auseinanderläuft. Während die oberen Einkommensgruppen real mehr Geld zur Verfügung haben, stagniert die Entwicklung bei den mittleren Einkommensgruppen. Gleichzeitig waren die realen Einkommen der unteren Einkommensgruppen sogar rückläufig[1].

Bei steigenden Preisen für das Wohnen steigt die Mietbelastung der unteren Einkommensgruppen also stärker als die der oberen und mittleren Einkommensgruppen.

Die Zahl der Menschen, die Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach SGB XII erhalten, wird künftig weiter ansteigen. Bei diesen Leistungsbeziehern handelt es sich vorrangig um ältere Menschen, deren Renteneinkommen nicht ausreicht, um den Lebensunterhalt zu bestreiten.

Auch die Zahl der Empfänger von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt, der Arbeitslosen nach SGB II und der Bedarfsgemeinschaften mit Leistungen nach dem SGB II wird stärker ansteigen. Ein Großteil der Haushalte, die schon langfristig von sozialen Transferleistungen leben, haben überdurchschnittlich viele Kinder. So ist gerade die Kindergeneration dieser Haushalte von Armut und damit auch Benachteiligung betroffen.

Bei der Zahl an Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten, hat es auch in Wismar entsprechend dem Flüchtlingszustrom einen starken Anstieg gegeben, mit weiterhin steigender Tendenz.

Dies erfordert resortübergreifende Lösungen durch Bund und Land.

[1] DIW-Wochenbericht Nr. 25/2015: Einkommensungleichheit in Deutschland bleibt weiterhin hoch – junge Alleinlebende und Berufseinsteiger sind zunehmend von Armut bedroht. Die Auswertung bezieht sich auf die Jahre 2000 bis 2012.

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung seit 2001 absolut und in % (2001 = 100 %) 5
Abbildung 2: Ausländische Bevölkerung seit 2002 6
Abbildung 3: Ausländische Bevölkerung nach Stadtteilen 2015 6
Abbildung 4: Ausländer nach ausgewählten Altersgruppen 2015 7
Abbildung 5: Ausländer nach ausgewählten Altersgruppen 2015 im Vergleich der Geschlechter 7
Abbildung 6: Ausländer nach der ersten Staatsangehörigkeit in 2015 (Anteil in %) 8
Abbildung 7: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose Gesamtstadt 9
Abbildung 8: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose Kinder im Krippen-/Kindergartenalter ... 9
Abbildung 9: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose Kinder im Grundschulalter 10
Abbildung 10: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose Alter weiterführende Schulen 10
Abbildung 11: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose Jugendliche 18 bis 25 Jahre 10
Abbildung 12: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose Einwohner im Haupterwerbsalter 11
Abbildung 13: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose Senioren von 65 bis 74 Jahren 11
Abbildung 14: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose Senioren im Alter ab 75 Jahre 12
Abbildung 15: Wohnungsbestand in der Hansestadt Wismar seit 2001 12
Abbildung 16: Wohnungsbestand in der Hansestadt Wismar 2015 nach Eigentümern 14
Abbildung 17: Wohnungsleerstandsentwicklung 20
Abbildung 18: Wohnungsleerstand nach Stadtteilen 2001 und 2015 im Vergleich - absolut 20
Abbildung 19: Wohnungsleerstand nach Stadtteilen 2001 und 2015 im Vergleich – in % 21
Abbildung 20: Wohnungsleerstand nach Eigentümern 21
Abbildung 21: Verteilung des Wohnungsbestandes nach der Fläche 23
Abbildung 22: Wohnungen nach der Fläche – Wohnungsunternehmen und Private im Vergleich . 23
Abbildung 23: Verteilung des Wohnungsbestandes nach der Raumanzahl 24
Abbildung 24: Wohnungen nach Raumanzahl – Wohnungsunternehmen und Private 24
Abbildung 25: Wohnungen nach Raumzahl im Vergleich der Eigentümer 25
Abbildung 26: Verteilung des Wohnungsleerstandes nach der Raumanzahl 26
Abbildung 27: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Vergleich 27
Abbildung 28: Entwicklung der Wohnungsnachfrage und -leerstände in Wismar gesamt 29
Abbildung 29: Wohnungsnachfrage im Bereich Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser 30
Abbildung 30: Wohnungsnachfrage und Wohnungsleerstände industriell errichteter Bestand 31
Abbildung 31: Wohnungsnachfrage und Wohnungsleerstände traditionell errichteter Bestand 31
Abbildung 32: Bilanz unter Berücksichtigung von Neubau und Rückbau sowie einer zusätzlichen Nachfrage von bis zu 350 WE durch Asylberechtigte 38

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung nach Stadtteilen seit 2001 5
Tabelle 2: Faktoren der Wohnungsbestandsentwicklung auf Stadtteilebene 13
Tabelle 3: Wohnungsneubau und Wohnungsrückbau nach Jahresscheiben 14
Tabelle 4: Wohnbaukapazitäten im Jahr 2015 18
Tabelle 5: freie Wohnbaukapazitäten nach Teilmärkten 18
Tabelle 6: Wohnungsleerstand nach Eigentümern 21
Tabelle 7: Wohnungsleerstand nach Wohnungsteilmärkten 22
Tabelle 8: Wohnungen nach der Raumzahl – Wohnungsunternehmen und Private im Vergleich.. 25
Tabelle 9: Wohnungen nach der Raumzahl absolut und in % nach Eigentümern 25
Tabelle 10: Wohnungsleerstand nach der Raumzahl im Vergleich der Eigentümer 26
Tabelle 11: Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen in Wismar 27
Tabelle 12: Abweichung der Realentwicklung mit den Prognosewerten 28
Tabelle 13: Annahmen zum Wohnungsneubau im Prognosezeitraum 29
Tabelle 14: Annahmen zum Wohnungsrückbau im industriellen Bestand im Prognosezeitraum ... 29
Tabelle 15: Entwicklung der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte nach Teilmärkten..... 32
Tabelle 16: Veränderung des Wohnungsbestandes aufgrund von Rückbau und Neubau 32
Tabelle 17: Veränderung des Wohnungsbestandes aufgrund von Rückbau und Neubau 32
Tabelle 18: Veränderung der Wohnungsleerstandsquote in bewohnbaren Gebäuden 32
Tabelle 19: Prognose der Zahl und Haushalte der Asylberechtigten in Wismar – Modell I 33
Tabelle 20: Prognose der Personenzahl und Haushalte der Asylberechtigten – Modell II 33
Tabelle 21: Prognose der Wohnungsnachfrage und -leerstände nach Modell I 34
Tabelle 22: Prognose der Wohnungsnachfrage und -leerstände nach Modell II 34
Tabelle 23: Wohnungsnachfrage und -leerstände im industriellen Bestand nach Modell I..... 34
Tabelle 24: Wohnungsnachfrage und -leerstände im industriellen Bestand nach Modell II..... 34
Tabelle 26: Wohnungsnachfrage und -leerstände im traditionellen Bestand nach Modell I 35
Tabelle 27: Wohnungsnachfrage und -leerstände im traditionellen Bestand nach Modell II 35