

Wohnungsmarktprognose Schwerin 2030

Endbericht

Hamburg, Juli 2015

Wohnungsmarktprognose Schwerin 2030

Endbericht

Hamburg, Juli 2015

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
2	Situationsanalyse der Schweriner Wohnungsmarktentwicklung..	2
2.1	Nachfrageentwicklung: Bevölkerung und Haushalte	2
2.1.1	Bevölkerungsentwicklung.....	2
2.1.2	Zahl der Haushalte/Haushaltsstruktur	11
2.2	Angebotsentwicklung: Wohnungsbestand.....	13
2.2.1	Entwicklung des Schweriner Wohnungsbestand.....	13
2.2.2	Wohnungsleerstand	18
2.3	Entwicklung der Mieten und Preisen	19
2.3.1	Entwicklung der Wohnungsmieten	20
2.3.2	Entwicklung der Preise.....	24
2.4	Strukturvergleich mit anderen Städten in Mecklenburg-Vorpommern.....	35
3	Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis 2030.....	41
3.1	Ergebnisse der vorliegenden Bevölkerungsprognose.....	41
3.2	Vorausschätzung der Zahl der Haushalte	44
4	Zukünftige Wohnungsmarktentwicklung bis 2030.....	48
4.1	Zukünftige Angebotsentwicklung.....	48
4.1.1	Abschätzung geplante Rückbaumaßnahmen 2014 bis 2030.....	48
4.1.2	Zusätzlicher Wohnungsabgang 2014 bis 2030.....	49
4.1.3	Baufertigstellungen 2014 bis 2030	49
4.1.4	Wohnungsbestandsentwicklung bis 2030	50
4.2	Eigenheim-, Eigentums- und Mietwohnungsmarkt	52
4.2.1	Eigenheimheime und Eigentumswohnungen	52
4.2.2	Mietwohnungsmarkt.....	53
4.3	Entwicklung der Leerstände.....	55
5	Entwicklungen im Bereich des preiswerten Wohnens	57
5.1	Bedarfsabschätzung 2013	57
5.2	Mietenanalyse.....	60

5.3	Bedarfsabschätzung bis 2030.....	61
6	Wohnen im Alter.....	64
6.1	Barrierearme und barrierefreie Wohnungen.....	64
6.2	Betreutes Wohnen.....	65
6.3	Ambulant betreute Wohngemeinschaften.....	65
6.4	Fazit.....	66
7	Handlungsbedarf und Handlungsempfehlungen.....	67
7.1	Handlungsempfehlungen im Hinblick auf den Teilmarkt Mietwohnungen.....	67
7.2	Handlungsempfehlungen im Hinblick auf die weitere Reduzierung des Leerstands von Wohnungen.....	70
7.3	Handlungsempfehlungen im Hinblick auf die Bereitstellung eines ausreichenden Angebot an preisgünstigen Wohnungen.....	72
7.4	Handlungsempfehlungen im Hinblick auf den Teilmarkt Wohneigentum.....	73
7.5	Handlungsempfehlungen im Hinblick auf Nachfrageveränderungen durch die demografischen Entwicklungen in der Landeshauptstadt.....	74

Abbildungsverzeichnis

Abb. 2.1	Entwicklung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz von 2004 bis 2013.....	2
Abb. 2.2	Geburten und Sterbefälle: Natürliche Entwicklung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz von 2004 bis 2013.....	4
Abb. 2.3	Wanderungen der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz von 2004 bis 2013.....	5
Abb. 2.4	Wanderungen der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz von 2004 bis 2013 über die Landesgrenze Mecklenburg-Vorpommerns (Fernwanderungen) .	6
Abb. 2.5	Wanderungen der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz von 2004 bis 2013 innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns.....	7
Abb. 2.6	Wanderungen der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz von 2004 bis 2013 mit dem näheren Umland%a.....	8
Abb. 2.7	Wanderungssalden der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz nach Altersgruppen von 2004 bis 2012	9
Abb. 2.8	Gesamtentwicklung 2004 bis 2013: Salden der natürlichen Entwicklung, der Wanderungen und Gesamtentwicklung	10
Abb. 2.9	Struktur der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz 2004 und 2013.....	11
Abb. 2.10	Haushaltsgrößenstruktur Schwerin 2013	12
Abb. 2.11	Wohnungsbestandsentwicklung Schwerin 2004 bis 2013.....	13
Abb. 2.12	Baufertigstellungen in neuen Wohngebäuden 2004 bis 2013	17
Abb. 2.13	Geförderter Rückbau von Wohnungen von 2004 bis 2014	18
Abb. 2.14	Wohnungsleerstand 2004 bis 2013	19
Abb. 2.16	Vergleichsmietpreisniveau in Schwerin 2006 bis 2014 nach Baualterklassen	20
Abb. 2.16	Angebotsmietpreisniveau in Schwerin 2005 bis 2014.....	21
Abb. 2.17	Durchschnittliche Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser.....	25
Abb. 2.18	Durchschnittliche Kaufpreise Doppelhaushälften und Reihenendhäuser .	28
Abb. 2.19	Durchschnittliche Kaufpreise Reihenmittelhäuser.....	29
Abb. 2.20	Durchschnittliche Kaufpreise Eigentumswohnungen 45 m ² bis 120 m ²	32
Abb. 3.1	Entwicklung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz von 2004 bis 2030.....	42
Abb. 3.2	Struktur der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz 2013 bis 2030	43
Abb. 3.3	Entwicklung der Haushaltszahlen und -strukturen bis 2013 (Basisvariante)	46
Abb. 4.1	Wohnungsbestandsentwicklung bis 2030.....	51
Abb. 4.2	Entwicklung der Mietwohnungsnachfrage bis 2030	54

Abb. 5.1	Bedarf an preiswerten Wohnraum 2008 bis 2013	57
Abb. 5.2	Bedarf an preiswerten Wohnraum 2013 bis 2030	62

Tabellenverzeichnis

Tab. 2.1	Abschätzung der Baualtersstruktur des Schweriner Wohnungsbestands (Stand: Mai 2011).....	14
Tab. 2.2	Abschätzung der Wohnstatus-/Nutzungsstruktur im Schweriner Wohnungsbestand (Stand: Mai 2011)	15
Tab. 2.3	Abschätzung der Wohnungsgrößenstruktur des Schweriner Wohnungsmarktes (Stand: Mai 2011)	16
Tab. 2.4	Angebotsmieten 2011 bis 2014 differenziert nach Baualtersklassen und nach Wohnungsgrößenklassen in "/m ²	22
Tab. 2.5	Angebotsmieten 2011 bis 2014 differenziert nach Baualters- und Wohnungsgrößenklassen in "/m ²	23
Tab. 2.6	Durchschnittliche Angebotspreise für freistehende Eigenheime in "/m ² *	26
Tab. 2.7	Durchschnittliche Angebotspreise für freistehende Eigenheime in " 2011 bis 2014*	27
Tab. 2.8	Durchschnittliche Angebotspreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in "/m ² *	30
Tab. 2.9	Durchschnittliche Angebotspreise für Doppelhaushälften in " 2011 bis 2014*	30
Tab. 2.10	Durchschnittliche Angebotspreise für Reihenhäuser in " 2011 bis 2014*	31
Tab. 2.11	Durchschnittliche Angebotspreise für Eigentumswohnungen in "/m ² *	33
Tab. 2.12	Durchschnittliche Angebotspreise für Eigentumswohnungen nach Baualtersklassen in "/m ² und " 2011 bis 2014*	34
Tab. 2.13	Durchschnittliche Angebotspreise für Eigentumswohnungen nach Stadtteilen in "/m ² 2011 bis 2014*	35
Tab. 2.14	Strukturvergleich Schwerins mit anderen Städten in Mecklenburg-Vorpommern	38
Tab. 3.1	Bevölkerungsveränderung einzelner Altersgruppen bis 2030*	42
Tab. 3.2	Veränderung der Zahl der Haushalte nach der Zahl der Haushaltsmitglieder bis 2030 (Basisvariante)	45
Tab. 3.3	Veränderung der Zahl der Haushalte nach der Zahl der Haushaltsmitglieder bis 2030 . Vergleich Basis- mit Status-Quo-Variante	47
Tab. 4.1	Geplante Rückbaumaßnahmen 2014 bis 2030.....	48
Tab. 4.2	Geschätzter zusätzlicher Wohnungsabgang 2014 bis 2030.....	49
Tab. 4.3	Geschätzte Neubautätigkeit 2014 bis 2030	50
Tab. 4.4	Wohnungsbestandsentwicklung nach Teilmärkten . Szenario 2.....	51
Tab. 4.5	Neubedarf selbstgenutzte Eigenheime (durch Neubau gedeckt)	53

Tab. 4.6	Neubedarf selbstgenutzte Eigentumswohnungen (durch Neubau gedeckt)	53
Tab. 4.7	Mietwohnungsnachfrage	55
Tab. 4.8	Entwicklung der Wohnungsleerstände bis 2030	55
Tab. 5.1	Bedarf an preisgünstigen Wohnraum nach Haushaltsgröße * 2013.....	58
Tab. 5.2	Vergleich Angebot mit Bedarf an preisgünstigen Wohnraum nach Haushaltsgröße 2013	59
Tab. 5.3	Anzahl Angebote mit angemessener Miethöhe Januar bis September 2014	60
Tab. 5.4	Bedarf an preisgünstigen Wohnraum bis 2030	61
Tab. 5.5	Vergleich Angebot mit Bedarf an preisgünstigen Wohnraum nach Haushaltsgröße 2013 bis 2030.....	63

1 Einleitung

Wie in vielen anderen deutschen Städten auch ist die Stadtentwicklung in der Landeshauptstadt Schwerin von einem anhaltenden demographischen und ökonomischen Strukturwandel gekennzeichnet. Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft der Stadt haben sich seit Jahren auf diese Rahmenbedingungen eingestellt. Zur Bewältigung und Steuerung des Wandels wurde in der jüngeren Vergangenheit eine Reihe von strategischen Konzepten erstellt. Hierzu gehört u. a. das im Rahmen des Wettbewerbs „Stadtumbau Ost“ im Jahr 2002 vom Bund mit einem ersten Preis ausgezeichnete Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK).

Eines der Hauptziele der im ISEK erarbeiteten Handlungsstrategien ist es, den strukturellen Wohnungsleerstand abzubauen. Grundlage des ISEK 2002 sowie seiner ersten Fortschreibung im Jahr 2005 war neben den räumlichen Leitbildern der Stadt die Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktprognose Schwerin 2017. Diese Planungsgrundlage wurde im Rahmen der ISEK-Fortschreibung 2005 erstmals überprüft. Für die 2. Fortschreibung des ISEK erfolgte im Jahr 2008 die Berechnung einer Wohnungsmarktprognose 2020.

Für das Jahr 2015 plant die Landeshauptstadt eine Aktualisierung des ISEK. Vor dem Hintergrund der auf Basis des Zensus 2011 vorgenommenen Korrekturen der amtlichen Statistik zu den Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsdaten der Stadt sowie einer Trendveränderung bei der Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren, wurde F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH mit der Erstellung einer neuen Wohnungsmarktprognose bis 2030 beauftragt.

Die Erstellung der Wohnungsmarktprognose wurde von der Stadt Schwerin, der EGS Entwicklungsgesellschaft mbH, der SWG Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG sowie der WGS Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH im Rahmen eines Arbeitskreises begleitet.

In den folgenden Abschnitten 2 bis 6 werden die Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2030 vorgestellt. Der Bericht hierzu gliedert sich wie folgt: Im folgenden Kapitel 2 werden im Rahmen einer Situationsanalyse zunächst einmal aktuelle Entwicklungen auf dem Schweriner Wohnungsmarkt im Bereich von Nachfrage und Angebot dargestellt. In Abschnitt 3 folgen die Ergebnisse der Vorausschätzung der zukünftigen Entwicklung auf der Nachfrageseite, nämlich der Bevölkerung und der Privathaushalte bis zum Jahr 2030. Ergänzend hierzu werden dann im folgenden Kapitel 4 Abschätzungen zur Entwicklung auf der Angebotsseite, dem Wohnungsbestand, vorgenommen und der Vorausschätzung der Nachfrageentwicklung gegenübergestellt. Abschnitt 5 vertieft die Untersuchung auf Basis der Ergebnisse der vorherigen Kapitel 2 bis 4 im Hinblick auf das Thema des preiswerten Wohnens in Schwerin. Der Bericht schließt in Kapitel 6 mit Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung.

2 Situationsanalyse der Schweriner Wohnungsmarktentwicklung

2.1 Nachfrageentwicklung: Bevölkerung und Haushalte

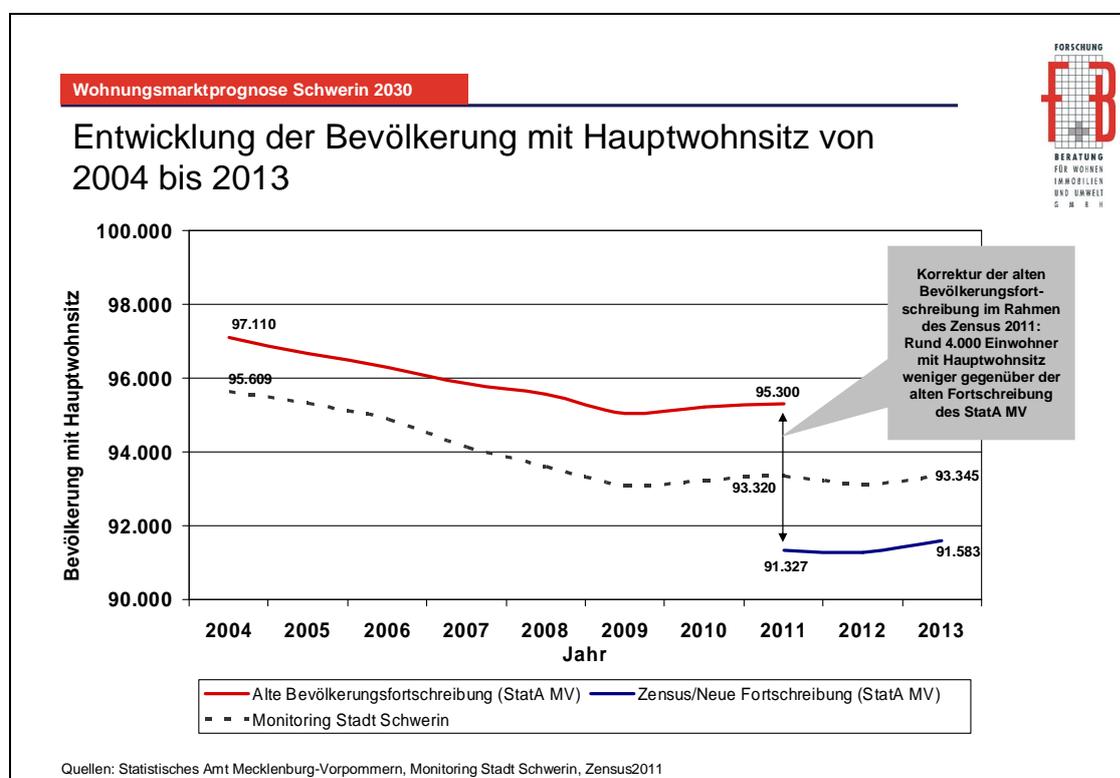
Die Nachfrage nach Wohnraum in einem örtlichen Wohnungsmarkt wird neben den örtlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wesentlich durch die demografische Entwicklung, also die Entwicklung der Bevölkerung, und die sich daraus bildende Anzahl und Struktur der Privathaushalte bestimmt. Im folgenden Abschnitt werden deshalb zunächst einmal die Ist-Situation und die Entwicklung in den letzten zehn Jahren auf der Nachfrageseite betrachtet.

2.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Korrektur der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensus-Ergebnisse

Zur Entwicklung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz liegen Daten der amtlichen Fortschreibung des Statistischen Amtes Mecklenburg Vorpommern vor. Bei der Betrachtung der Daten der amtlichen Fortschreibung sind die Korrekturen der Einwohnerzahlen Schwerins auf Basis des Zensus 2011 zu beachten. Die Einwohnerzahl Schwerins wurde auf Basis der Zensusergebnisse ab dem Jahr 2011 um rund 4.000 Personen nach unten korrigiert (vgl. Abb. 2.1).

Abb. 2.1 Entwicklung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz von 2004 bis 2013



Im Jahr 2004 hatte Schwerin nach Angaben des Statistischen Amtes eine Einwohnerzahl (Hauptwohnsitz) von rund 97.100 Personen, die sich im Rahmen der alten Bevölkerungsfortschreibung bis zum Jahr 2011 um rund 1.800 Einwohner auf 95.300 Einwohner verringert hat.

Wie oben beschrieben wurde die amtliche Fortschreibung des Bevölkerungsstands im Jahr 2011 auf Basis der Zensusergebnisse korrigiert, die Einwohnerzahl verringerte sich hierdurch von 95.300 Personen auf rund 91.300 Personen (2011). In der neuen Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern zeigt sich für den jüngsten Zeitraum von 2011 bis 2013 ein leichter Anstieg der Bevölkerungszahl auf knapp 91.600 Personen zum Jahresende 2013 (vgl. Abb. 2.1).

Neben den Daten des Statistischen Amtes liegen zudem Einwohnerzahlen der Stadt Schwerin aus dem Melderegister vor. In der Bevölkerungsfortschreibung der Stadt Schwerin auf Basis des Einwohnerregisters lag die Ausgangszahl bei der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz im Jahr 2004 bei rund 95.600 Personen und ging bis 2011 um rund 2.300 Personen auf dann 93.300 Einwohner zurück. Seitdem weist das Einwohnerregister eine weitgehend stabile Bevölkerungszahl auf (vgl. Abb. 2.1).

Bevölkerungsentwicklung Schwerins seit 2010 stabil

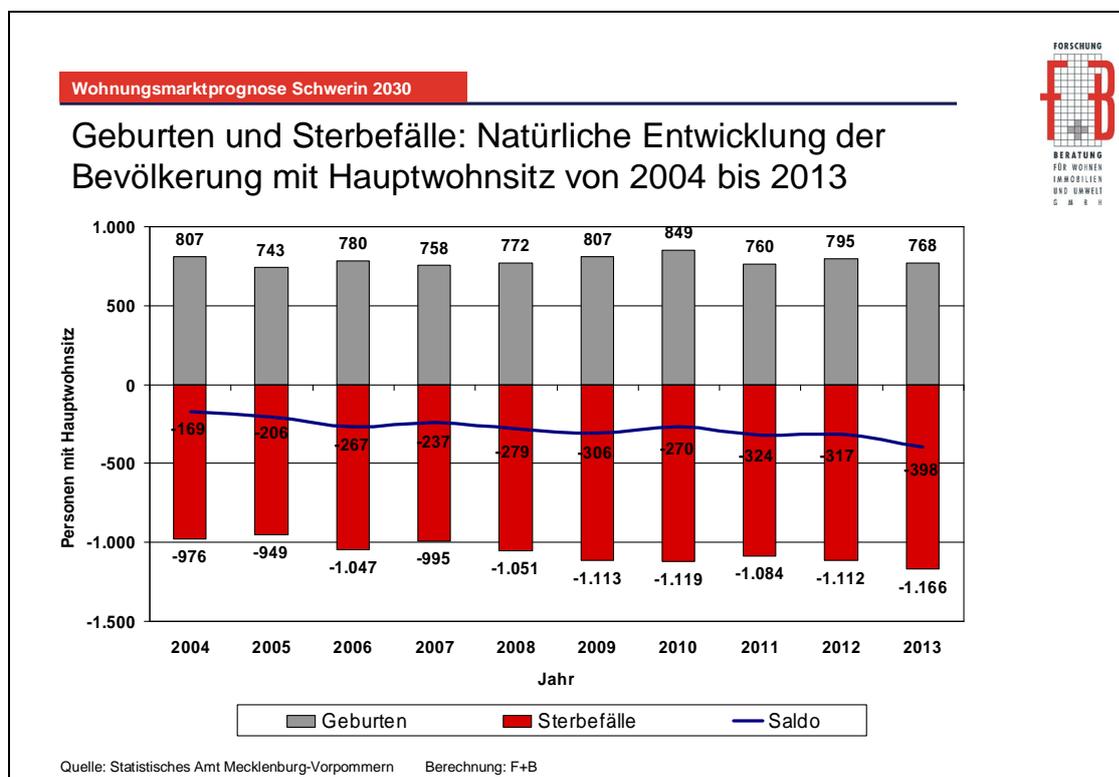
Unabhängig davon, welche der oben beschriebenen Datenquellen man betrachtet, wird in der Zeitreihe der Abb. 2.1 eine Veränderung in der Bevölkerungsentwicklung der Landeshauptstadt ab dem Jahr 2010 deutlich. Während Schwerin in den Jahren 2004 bis 2009 noch Bevölkerungsverluste von gut 440 Personen pro Jahr zu verzeichnen hatte, ist die Zahl der Einwohner mit einem Hauptwohnsitz ab dem Jahr 2010 stabil bzw. hat sogar leicht wieder zugenommen.

Die Veränderungen des Bevölkerungsstands resultieren jeweils aus der sogenannten natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) sowie den Fort- und Zuzügen von und nach Schwerin. Im Folgenden werden die Einflüsse dieser Faktoren auf die Bevölkerungsentwicklung Schwerins näher vorgestellt.

„Sterbeüberschuss“ bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung hat sich vergrößert

Die Anzahl der Geburten lag in der Landeshauptstadt Schwerin, bei einer stabilen Trendentwicklung, in den Jahren 2004 bis 2013 jeweils in einer Größenordnung von 750 bis 850 Kindern. Anders sah es demgegenüber bei den Sterbefällen aus: Diese waren dauerhaft höher als die Zahl der Geburten und haben sich im Trend von 2004 bis 2013 von einem Niveau von unter 1.000 Sterbefällen auf zuletzt rund 1.170 kontinuierlich leicht erhöht. Lag der aus dieser ungleichen Entwicklung von Geburten und Sterbefällen resultierende sogenannte jährliche „Sterbeüberschuss“ 2003/2004 noch bei etwa 200 Einwohnern, so hat er sich bis zum Jahr 2013 auf ein Niveau von knapp 400 Einwohner pro Jahr erhöht (vgl. Abb. 2.2).

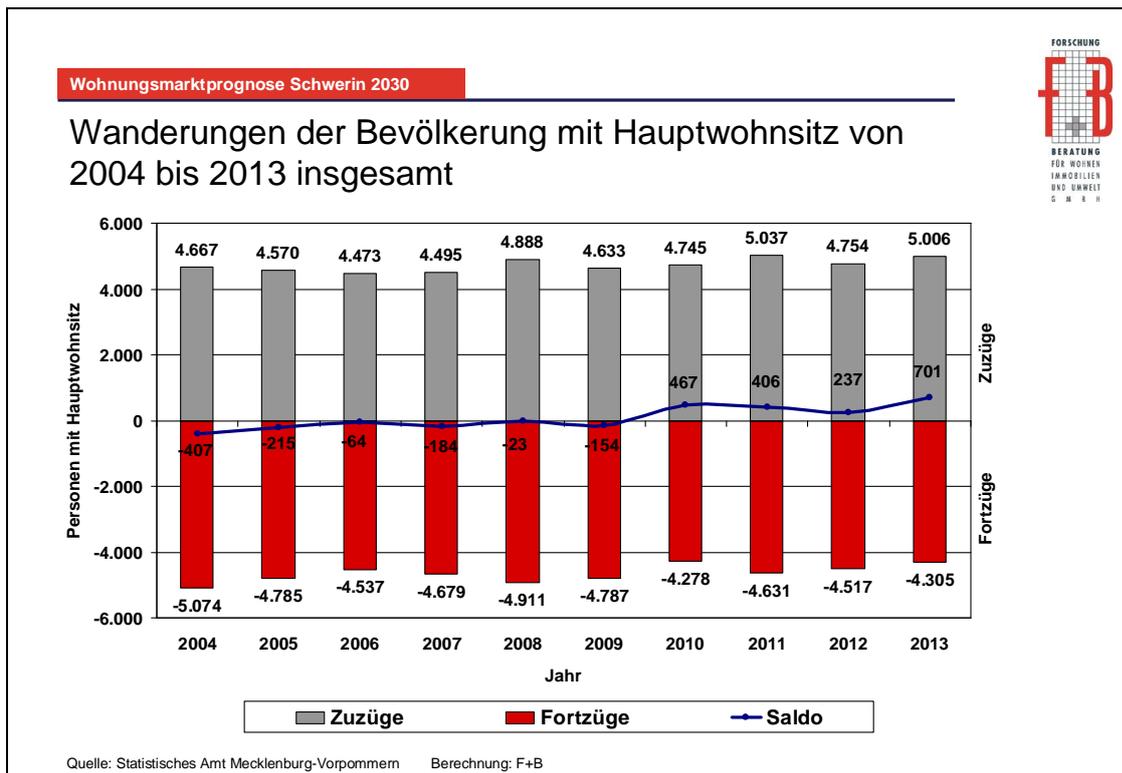
Abb. 2.2 Geburten und Sterbefälle: Natürliche Entwicklung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz von 2004 bis 2013



Seit 2010 Bevölkerungsgewinne durch leicht positiven Wanderungssaldo

Anders verhält es sich demgegenüber bei der Entwicklung der Fort- und Zuzüge aus oder in die Landeshauptstadt. Während die Anzahl der Fortzüge aus Schwerin die der Zuzüge von 2004 bis 2009 jeweils leicht überstieg, sind seit dem Jahr 2010 jährlich Wanderungsgewinne in Größenordnungen zwischen etwa 240 und 700 Personen jährlich zu verzeichnen (vgl. Abb. 2.3).

Abb. 2.3 Wanderungen der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz von 2004 bis 2013

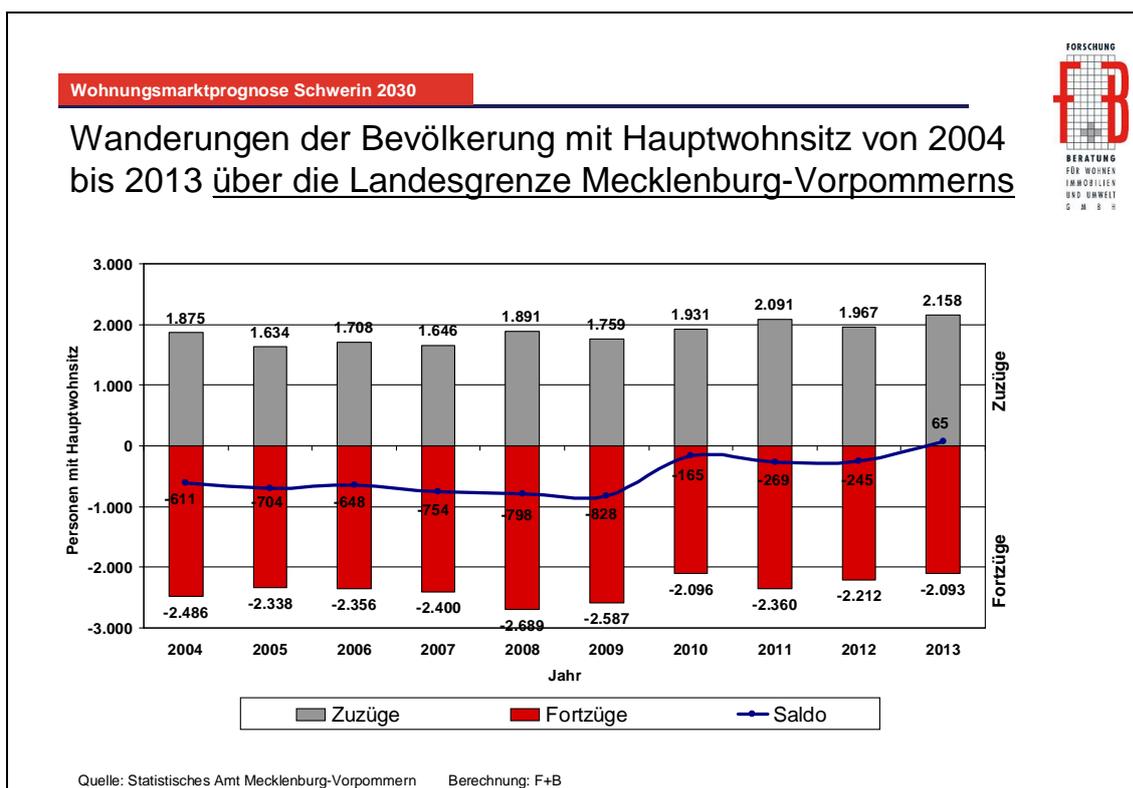


Wanderungsverluste bei den Fernwanderungen haben sich deutlich verringert

Betrachtet man das Wanderungsgeschehen hinsichtlich der Herkunfts- und Zielgebiete, so zeigen sich insbesondere Veränderungen bei den Fernwanderungen, also den Fort- und Zuzügen von und nach Schwerin über die Grenzen des Landes Mecklenburg-Vorpommern hinweg.

Während in den Jahren von 2004 bis 2009 im Saldo jährliche Wanderungsverluste von rund 600 bis 800 Personen zu verzeichnen waren, hat sich dies von 2010 bis 2012 mit Verlusten in einer Größenordnung ca. 170 bis 270 Personen stark verringert. 2013 war dann schließlich mit einem Plus von 65 Personen für die Landeshauptstadt erstmals ein leichter Wanderungsgewinn bei den Fernwanderungen zu verzeichnen (vgl. Abb. 2.4).

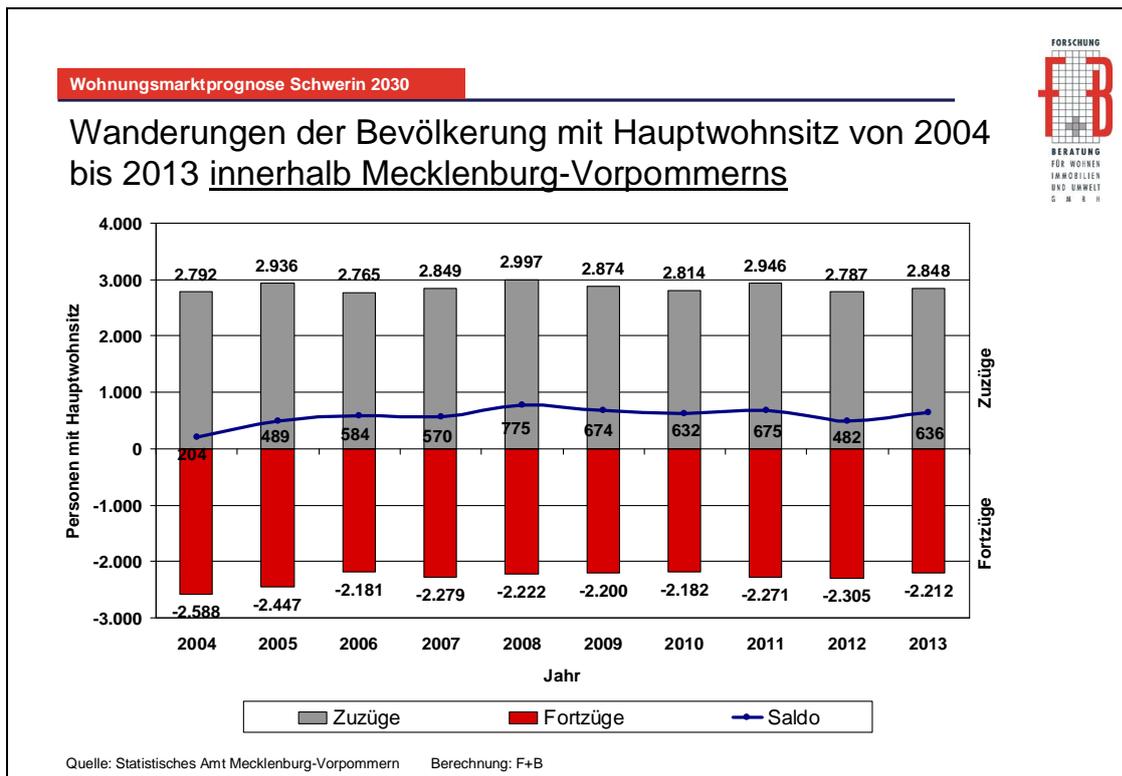
Abb. 2.4 Wanderungen der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz von 2004 bis 2013 über die Landesgrenze Mecklenburg-Vorpommerns (Fernwanderungen)



Konstante Wanderungsgewinne aus dem übrigen Mecklenburg-Vorpommern

Bezogen auf die Wanderungsverflechtungen mit dem übrigen Mecklenburg-Vorpommern verzeichnet Schwerin in den letzten Jahren kontinuierliche Wanderungsgewinne, die im Saldo pro Jahr Größenordnungen von ca. 500 bis 700 Personen hatten (vgl. Abb. 2.5).

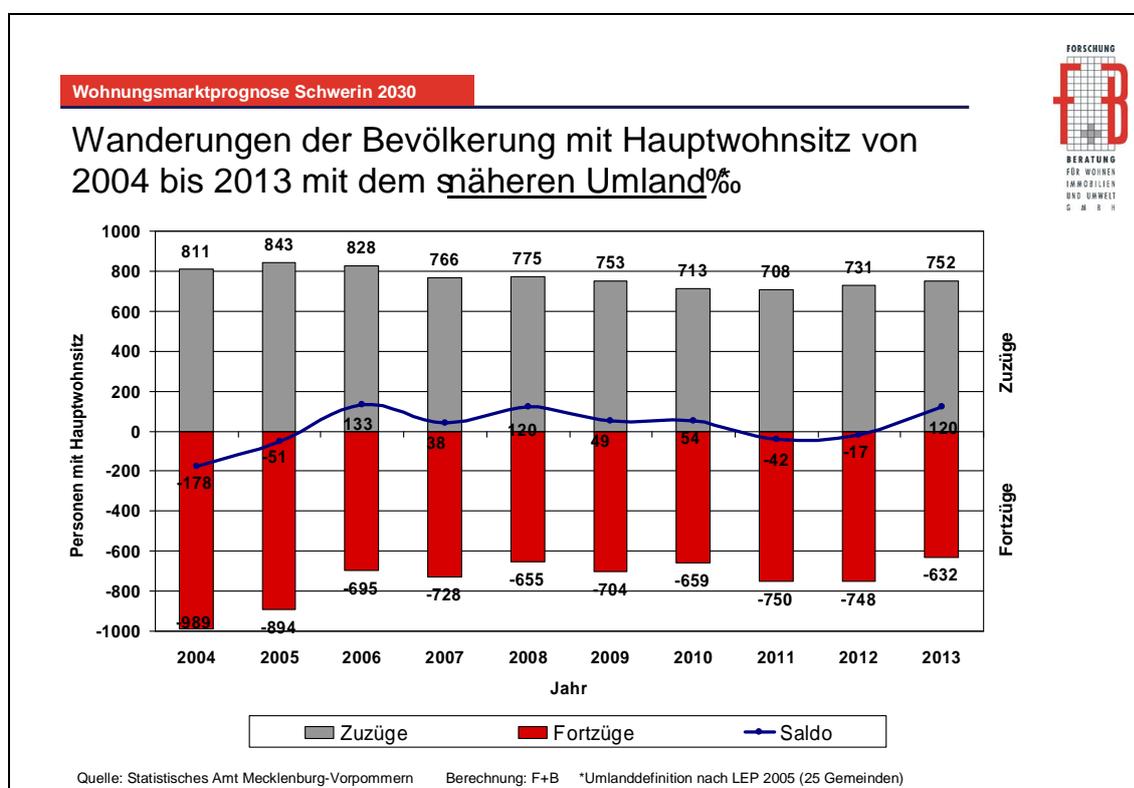
Abb. 2.5 Wanderungen der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz von 2004 bis 2013 innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns



Zuletzt insgesamt ausgeglichene Wanderungsbilanz mit dem näheren Umland

Zoomt man bei der Betrachtung der Fort- und Zuzüge räumlich noch näher an die Landeshauptstadt heran und betrachtet lediglich das Wanderungsgeschehen mit dem näheren Umland Schwerins¹, so zeigt sich hier eine über die letzten zehn Jahre vergleichsweise ausgeglichene Entwicklung, die in einzelnen Jahren im Saldo leichte Verluste und in anderen Jahren leichte Gewinne aufweist. Über den gesamten Zeitraum von 2004 bis 2013 hat dies zu einem leichten Bevölkerungsgewinn für die Stadt aus dem Umland von rund 230 Personen geführt (vgl. Abb. 2.6).

Abb. 2.6 Wanderungen der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz von 2004 bis 2013 mit dem näheren Umland¹



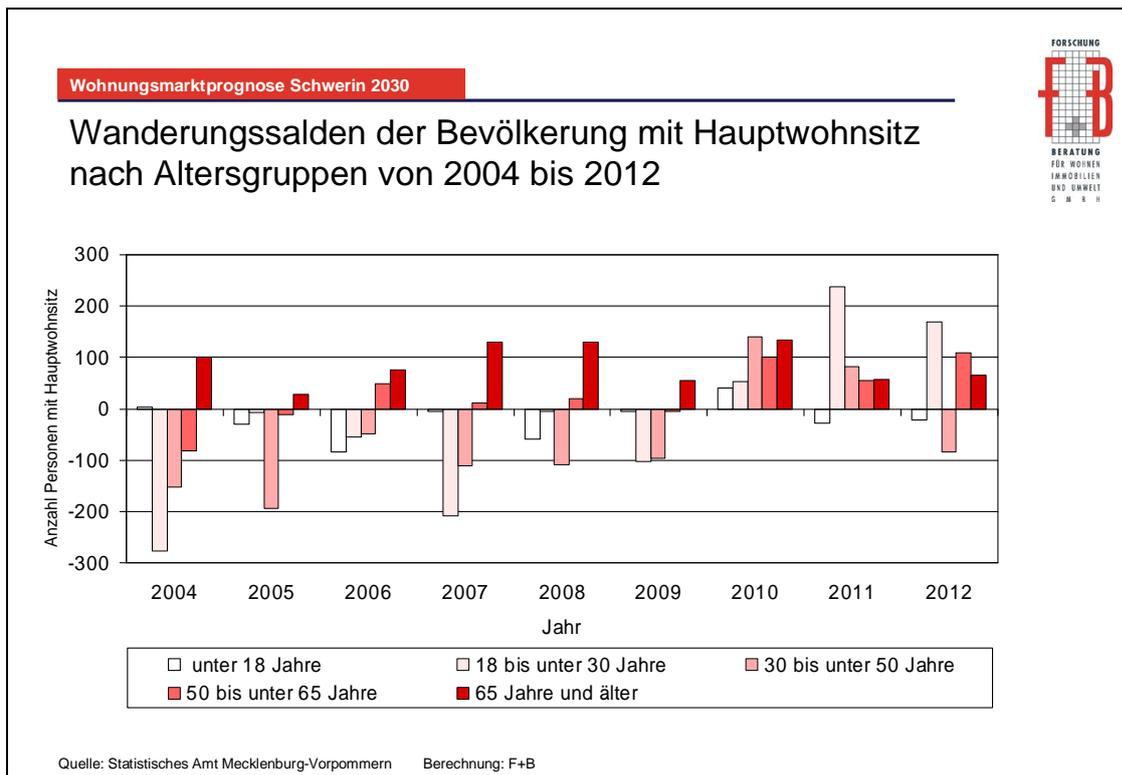
Aktuelle Wanderungsgewinne in fast allen erwachsenen Altersgruppen

Differenziert man das Schweriner Wanderungsgeschehen zusätzlich nach dem Alter, so zeigen sich auch hier Veränderungen in den letzten Jahren. Während die Wanderungssalden im hier betrachteten Zeitraum 2004 bis 2013 bis zum Jahr 2009 nur in der ältesten Altersgruppe ab 65 Jahre Wanderungsgewinne zeigten, sind die Salden ab dem Jahr 2010 bei den erwachsenen Personen fast durchgängig positiv. Die höchsten Wanderungsgewinne konnte die Stadt Schwerin dabei 2011 und 2012 durch

¹ Hierzu gehören laut Statistischem Amt Mecklenburg-Vorpommern die folgenden Gemeinden: Alt-Meteln, Banzkow, Brüsewitz, Gneven, Godern, Göhren, Grambow, Holthusen, Klein Rogahn, Klein Trebbow, Leetzen, Lübesse, Lübstorf, Pampow, Pingelshagen, Pinnow, Plate, Raben Steinfeld, Retgendorf, Seehof, Stralendorf, Sukow, Sülstorf, Wittenförden.

„Jung erwachsene“ im Alter von 18 bis unter 30 Jahre erzielen, eine Altersgruppe die auf Grund des „Geburtenknicks“ ab 1990 in den kommenden Jahren in den neuen Ländern deutlich schrumpfen wird (vgl. Abb. 2.7).

Abb. 2.7 Wanderungssalden der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz nach Altersgruppen von 2004 bis 2012



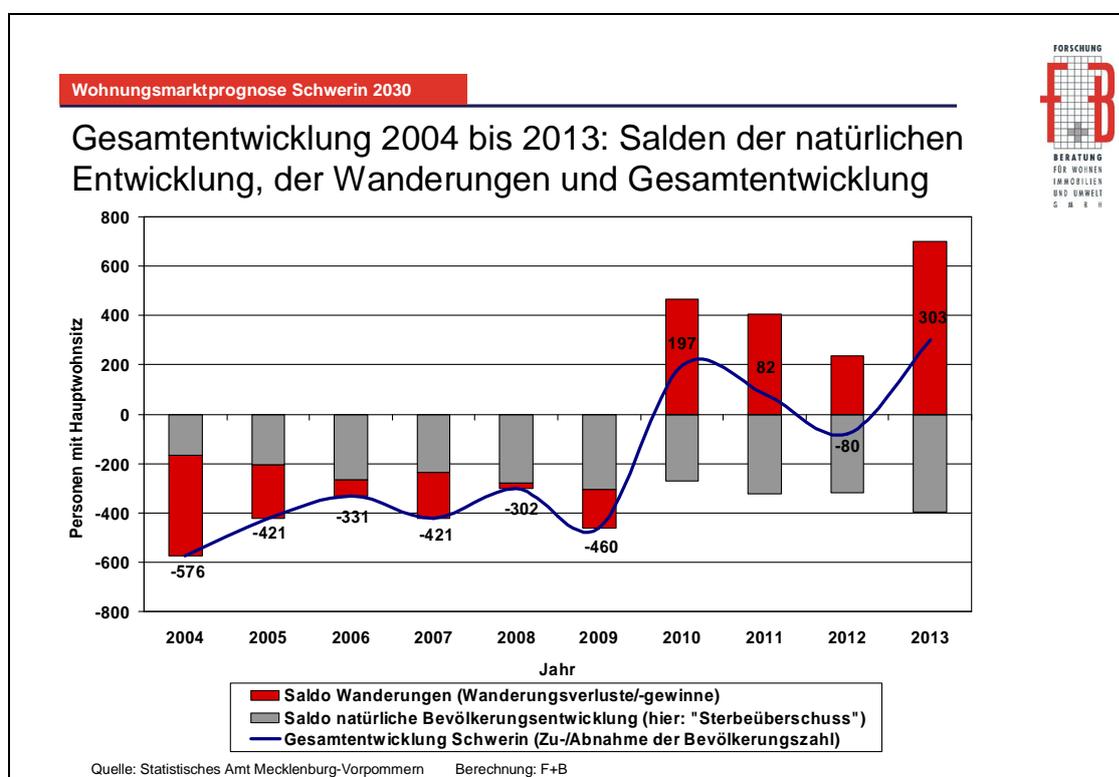
Bezogen auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) und die Wanderungen lassen sich zusammenfassend für Schwerin zuletzt ab dem Jahr 2010 also folgende Entwicklungen festhalten:

- Natürliche Entwicklung: Bei stabilen Geburtenzahlen Anstieg der Sterbefälle. Dies hat zu einer Erhöhung des jährlichen „Sterbeüberschusses“ von zuletzt jährlich rund 300 bis 400 Personen geführt.
- Fernwanderungen: Deutlicher Rückgang der Wanderungsverluste auf nur noch etwa ein Drittel des Niveaus der Jahre 2004 bis 2009, 2013 sogar ein leichter Wanderungsgewinn.
- Wanderungen mit dem übrigen Mecklenburg Vorpommern: Im Saldo stabile Wanderungsgewinne von ca. 500 bis 600 Personen pro Jahr.
- Wanderungen mit dem näheren Umland: Im Saldo zeigt sich eine insgesamt ausgeglichene Entwicklung, ohne größere Gewinne oder Verluste an Bevölkerung an das Umland.

Positive Wanderungsbilanz kompensiert aktuell den Sterbeüberschuss bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung

Die Zeitreihe zu den Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den Wanderungen von 2004 bis 2013 in der Abbildung 2.8 verdeutlicht nochmals, wie die positiven Entwicklungen beim Wanderungsgeschehen (insbesondere bei den Fernwanderungen) die Zunahme der Sterbefälle kompensiert und zuletzt zu einer stabilen Entwicklung der Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2010 (vgl. Abb.2.1) insgesamt geführt haben.

Abb. 2.8 Gesamtentwicklung 2004 bis 2013: Salden der natürlichen Entwicklung, der Wanderungen und Gesamtentwicklung

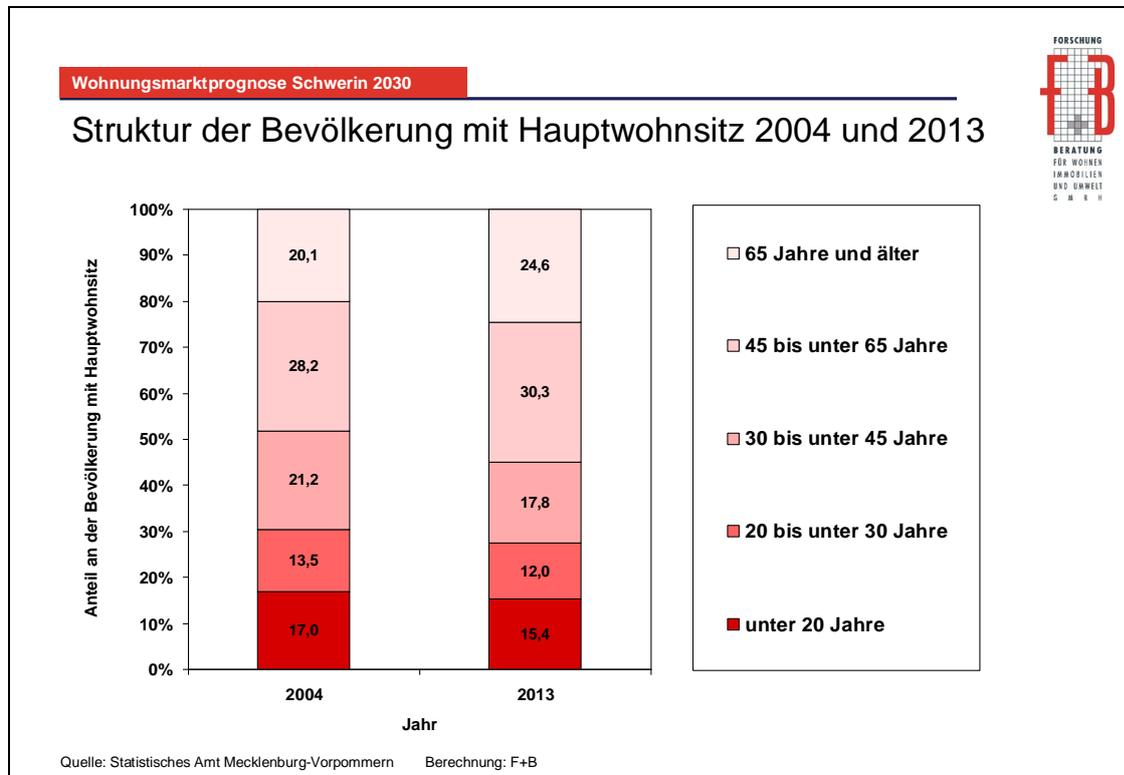


Anteil der älteren Bevölkerung hat erwartungsgemäß zugenommen

Neben der Ab- bzw. Zunahme der absoluten Bevölkerungszahl ergeben sich Veränderungen in der Nachfrage auch durch die Zusammensetzung der Bevölkerung, beispielsweise hinsichtlich der Altersstruktur.

Abb. 2.9 zeigt die Veränderung des Anteils der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung im Zeitraum von 2004 bis 2013: Während erwartungsgemäß die Anteile der jüngeren Bevölkerungsgruppen abgenommen haben, haben die älteren Altersgruppen anteilmäßig zugenommen. Der Anteil der Schweriner Bevölkerung im Alter ab 65 Jahre beispielsweise immerhin um gut vier Prozentpunkte. Dieser Trend wird sich erwartungsgemäß fortsetzen (vgl. hierzu die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose im Abschnitt 3.1).

Abb. 2.9 Struktur der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz 2004 und 2013



2.1.2 Zahl der Haushalte/Haushaltsstruktur

Für die Nachfrage nach Wohnraum sind neben der Entwicklung der Bevölkerung auch die Anzahl und die Größenstruktur der Privathaushalte zu betrachten. Anders als zur Entwicklung der Bevölkerung gibt es hierüber allerdings auf kleinräumiger Ebene, wie die der kreisfreien Städte, über die amtliche Statistik nur eingeschränkte Informationen.

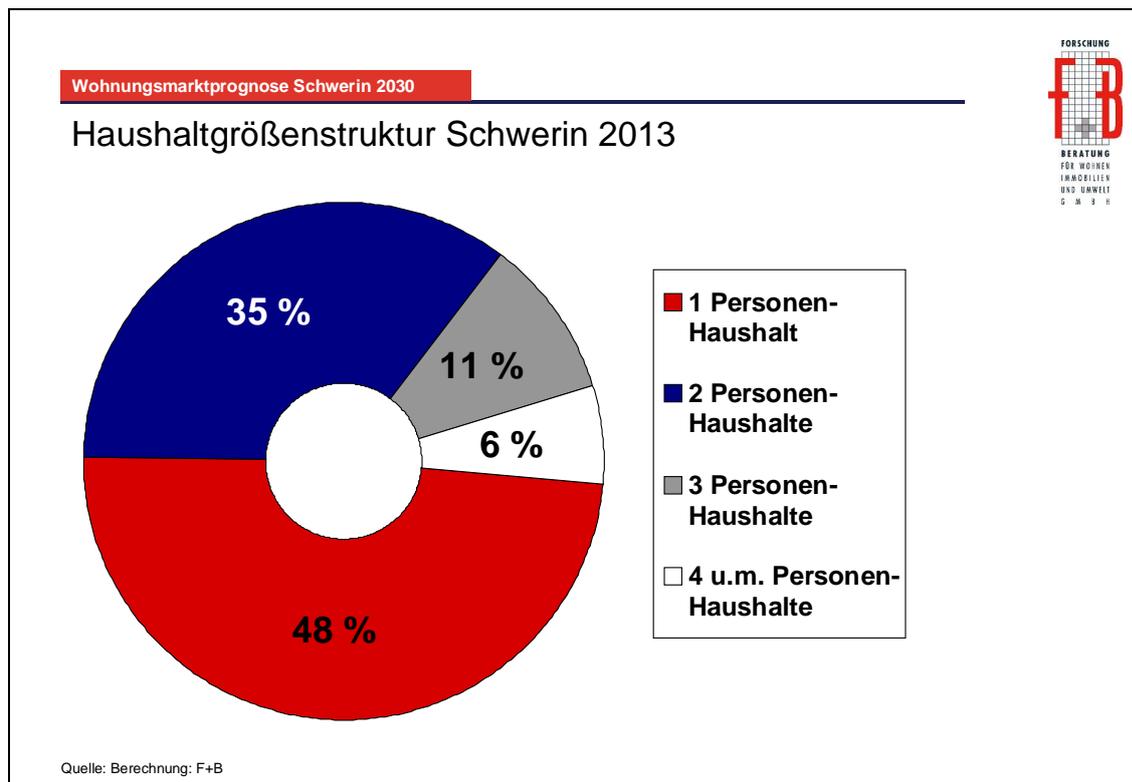
Das umfassendste Datenangebot zur Anzahl und Struktur der Privathaushalte liegt derzeit über den Zensus 2011 vor. Hiernach bildeten die laut Zensus 91.327 Schweriner im Mai 2011 zusammen 51.278 Privathaushalte. Auf Grund der Haushaltsdefinition im Zensus, auf deren Basis in einer Wohnung zusammenlebende Personen automatisch als gemeinsamer Haushalt definiert worden ist (s/Wohnhaushalt%), entspricht dies auch der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Anzahl der bewohnten Wohnungen in der Landeshauptstadt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag damit in Schwerin bei rund 1,8 Personen je Haushalt.

Auf Basis der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung, der Haushaltsmitgliederquoten aus dem Mikrozensus sowie der Ergebnisse des Zensus 2011 hat F+B ein entsprechendes Berechnungsmodell entwickelt, das die Haushaltsstruktur für die bewohnten Wohnungen im Jahr 2013 abschätzt. Insgesamt gab es in Schwerin 2013 53.550 Haushalte (bewohnte Wohnungen gemäß Angabe der Stadt), die Zahl der Nachfrager hat sich zuletzt also erhöht.

Hoher Anteil an kleinen Privathaushalten in Schwerin

Betrachtet man die Haushaltsgrößenstruktur, so fällt der hohe Anteil kleiner Haushalte in Schwerin auf. In 49 % der Haushalte wohnt eine Person alleine und in weiteren 35 % wohnen zwei Schweriner zusammen. Rund 84 % der Schweriner Haushalte sind damit Ein- oder Zweipersonenhaushalte. Dreipersonenhaushalte machen rund 10 % der Haushalte aus und nur in rund 6 % der Haushalte wohnen vier oder mehr Schweriner zusammen (vgl. Abb. 2.10).

Abb. 2.10 Haushaltsgrößenstruktur Schwerin 2013



Jeder vierte Haushalt ist schon heute ein reiner Seniorenhaushalt

Haushalte mit Kindern gab es in Schwerin im Jahr 2011 laut Zensus rund 11.200, das ist ein Anteil an allen Schweriner Haushalten von knapp 22 %. Davon waren rund 6.900 Paare mit Kindern (rund 13 % aller Haushalte) und gut 4.300 alleinerziehende Elternteile (8 %). Rund jeder vierte Haushalt (24 %) in Schwerin ist zudem bereits ein reiner Seniorenhaushalt, in dem alle Haushaltsmitglieder mindestens 65 Jahre alt sind und in weiteren 5 % der Haushalte wohnt neben jüngeren Personen auch mindestens eine Person, die 65 Jahre oder älter ist.

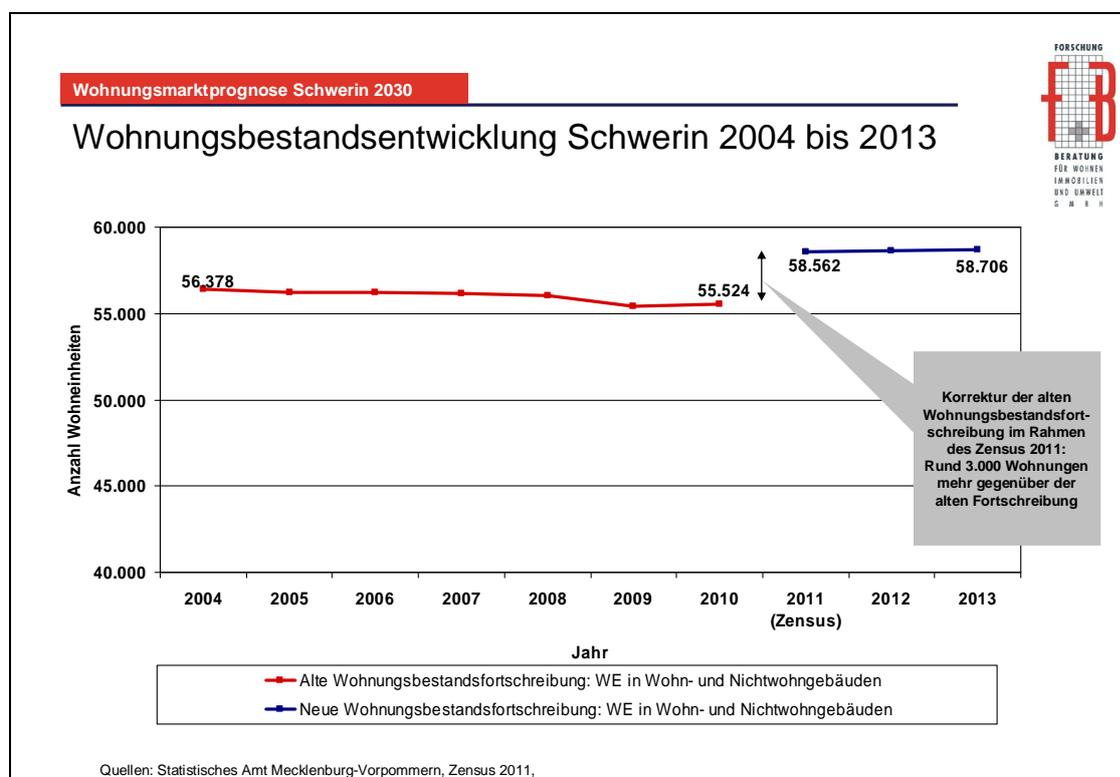
2.2 Angebotsentwicklung: Wohnungsbestand

Der in einer Kommune vorhandene Wohnungsbestand bestimmt mit seinem Volumen und seiner Struktur den Umfang und die Qualität des Angebotes auf dem örtlichen Wohnungsmarkt. Ob die Nachfrage nach Wohnraum befriedigt werden kann, ist nicht allein davon abhängig, wie viele Wohnungen angeboten werden. Ebenso wichtig ist es, dass ein ausreichendes Angebot in den einzelnen Teilmaksegmenten, d. h. in unterschiedlicher Wohnungsgröße, Ausstattung, Art, Beschaffenheit und Lage für unterschiedliche Ansprüche mit differenzierten Preisniveaus für Mietwohnungssuchende und für Eigentümererwerber vorliegt.

2.2.1 Entwicklung des Schweriner Wohnungsbestand

Den rund 91.300 wohnungsnachfragenden Schwerinern, die sich laut Zensus 2011 auf knapp 51.300 Wohnhaushalte verteilen, stand im Mai 2011 auf der Angebotsseite ein Wohnungsbestand von 58.562 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden gegenüber (vgl. auch Abschnitt 2.2.2). Bis zum Jahresende 2013 hat sich der Wohnungsbestand laut neuer Fortschreibung um rund 150 Wohneinheiten auf gut 58.700 Wohneinheiten erhöht.

Abb. 2.11 Wohnungsbestandsentwicklung Schwerin 2004 bis 2013



Korrektur der amtlichen Wohnungsbestandsfortschreibung auf Basis der Zensus-Ergebnisse

Bei der Betrachtung der Entwicklung auf der Angebotsseite ist, wie auch bei der Bevölkerungsentwicklung auf der Nachfragerseite, die Korrektur der Fortschreibung durch die Zensus-Ergebnisse zu beachten. Der Zensus weist einen um rund 3.000 Wohneinheiten größeren Wohnungsbestand für die Landeshauptstadt auf, als noch bis zum Jahr 2010 im Rahmen der alten Wohnungsbestandsfortschreibung angenommen (vgl. auch Abb. 2.11).

Zensuszählung zeigt größeres Angebot und geringere Nachfrage

Die Zensusergebnisse zeigen für Schwerin also ein größeres Wohnungsangebot und eine geringere Wohnungsnachfrage (hier: Bevölkerung; vgl. Abb. 2.1), als noch über die alten amtlichen Fortschreibungen vor der Durchführung des Zensus angenommen. Diese Verschiebungen bei den Ausgangsdaten zum Marktseitenverhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Schweriner Wohnungsmarkt sind zu berücksichtigen, wenn man die Ergebnisse dieser Untersuchung mit älteren Studien und Konzepten für die Landeshauptstadt vergleicht.

Ein knappes Drittel der Wohnungen in Schwerin sind Altbauten und gut jede zweite Wohnung wurde in der DDR fertiggestellt

Rund 29 % des Schweriner Wohnungsbestands ist dem Segment der Altbauten zuzuordnen, davon entfällt jeweils etwa die Hälfte auf Baujahre vor 1919 bzw. den Zeitraum 1919 bis 1948.

Tab. 2.1 Abschätzung der Baualtersstruktur des Schweriner Wohnungsbestands (Stand: Mai 2011)

Baualtersklasse	Gebäudetyp		
	Insgesamt	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
		Anzahl Wohneinheiten (Anteil am Gesamtwohnungsbestand in Schwerin in %)	
vor 1919	9.015 (15,5 %)	964 (1,7 %)	8.051 (13,8 %)
1919 - 1948	7.665 (13,1 %)	1.332 (2,3 %)	6.333 (10,9 %)
1949 - 1978	18.771 (32,2 %)	930 (1,6 %)	17.841 (30,6 %)
1979 - 1990	11.961 (20,5 %)	580 (1,0 %)	11.381 (19,5 %)
1991 - 2000	7.777 (13,3 %)	2.403 (4,1 %)	5.374 (9,2 %)
seit 2001	3.148 (5,4 %)	2.032 (3,5 %)	1.116 (1,9 %)
Insgesamt	58.337 (100,0 %)	8.241 (14,1 %)	50.096 (85,9 %)

Quelle: Zensus 2011, Berechnung: F+B

Mit rund 53 % wurde gut jede zweite Wohnung in der DDR fertiggestellt. Ein knappes Fünftel (18,7 %) des Schweriner Wohnraums wurde seit 1991 gebaut, in dieser jüngsten Baualterklasse ist der Anteil der Eigenheime mit rund 40 % besonders hoch (vgl. Tab. 2.1).

Wohnraum im Geschosswohnungsbau dominiert das Angebot in der Landeshauptstadt

Rund 86 % der Wohnungen in Wohngebäuden Schwerins befinden sich laut Zensus in Gebäuden mit mindestens drei Wohnungen (überwiegend sGeschosswohnungsbau%, nur rund 14 % der Wohnungen befinden sich demgegenüber in Gebäuden mit ein oder zwei Wohnungen (überwiegend sEin- und Zweifamilienhäuser%, vgl. Tab. 2.2). Damit weist der Wohnungsmarkt in Schwerin auf der Angebotsseite hinsichtlich der Gebäudestruktur eine großstädtische Struktur auf.

Schwerin ist Mieterstadt, beim selbstgenutzten Wohneigentum dominiert das Eigenheim

Die Ergebnisse des Zensus 2011 zeigen zudem, dass Schwerin bezüglich des Wohnstatus nach wie vor eine Mieterstadt ist: Drei von vier Wohnungen sind zu Wohnzwecken vermietet, 14 % werden durch selbstnutzende Eigentümer bewohnt und rund jede zehnte Wohnung stand zum Zeitpunkt der Erhebung leer. Erwartungsgemäß konzentriert sich dieser Leerstand fast vollständig auf den Geschosswohnungsbau (vgl. Tab. 2.2).

Tab. 2.2 Abschätzung der Wohnstatus-/Nutzungsstruktur im Schweriner Wohnungsbestand (Stand: Mai 2011)

Wohnstatus / Nutzung	Wohnungen insgesamt	Gebäudetyp	
		Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
Anzahl Wohneinheiten (Anteil am Gesamtwohnungsbestand in Schwerin in %)			
Selbstgenutztes Wohneigentum	8.069 (13,8 %)	6.189 (10,6 %)	1.880 (3,2 %)
Mietwohnung	44.027 (75,5 %)	1.792 (3,1 %)	42.235 (72,4 %)
Ferien- und Freizeitwohnung	68 (0,1 %)	25 (0,0 %)	43 (0,1 %)
Leerstand	6.137 (10,6 %)	235 (0,4 %)	5.938 (10,2 %)
Insgesamt	58.337 (100,0 %)	8.241 (14,1 %)	50.096 (85,9 %)

Quelle: Zensus 2011, Berechnung: F+B

Rund 11 % der Wohnungen auf dem Schweriner Markt sind selbstgenutzte Eigenheime. Die selbstgenutzte Eigentumswohnung ist mit einem Anteil am Gesamtmarkt von

gut 3 % demgegenüber eher noch ein „Nischensegment“, ihr Anteil ist damit ähnlich hoch wie das Wohnen zur Miete in einem Ein- oder Zweifamilienhaus (vgl. Tab. 2.2).

Drei von vier Wohnungen in Schwerin haben kleinere bis mittlere Größen

Auf Basis der Zensus-Ergebnisse lassen sich darüber hinaus auch die Wohnungsgrößenstrukturen auf dem Schweriner Wohnungsmarkt abschätzen. Den Kern des Schweriner Wohnungsmarktes bilden demnach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Wohnflächen einer Größe von 40 m² bis 79 m², diese machen mit einem Anteil von rund 64 % fast zwei Drittel des gesamten Wohnraumangebots in der Landeshauptstadt aus. Hinzu kommen weitere 10 % an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer Größe von weniger als 40 m². Knapp drei Viertel des Angebots sind also Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit weniger als 80 m² Wohnfläche, hierbei dürfte es sich ganz überwiegend um Mietwohnungsbestand handeln (vgl. Tab. 2.3).

Wohnraum mit Wohnflächen einer Größe von 80 m² und mehr macht mit einem Anteil von 23,5 % demgegenüber ein knappes Viertel des Wohnraumangebots der Landeshauptstadt aus. Davon entfällt jeweils rund die Hälfte auf Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (vgl. Tab. 2.3).

Tab. 2.3 Abschätzung der Wohnungsgrößenstruktur des Schweriner Wohnungsmarktes (Stand: Mai 2011)

Wohnfläche	Insgesamt	Gebäudetyp	
		Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
Anzahl Wohneinheiten (Anteil am Gesamtwohnungsbestand in Schwerin in %)			
Unter 40 m ²	5.910 (10,1 %)	81 (0,1 %)	5.829 (10,0 %)
40 m ² - 59 m ²	24.016 (41,2 %)	407 (0,7 %)	23.609 (40,5 %)
60 m ² - 79 m ²	14.722 (25,2 %)	772 (1,3 %)	13.950 (23,9 %)
80 m ² - 99 m ²	5.555 (9,5 %)	1.528 (2,6 %)	4.027 (6,9 %)
100 m ² - 119 m ²	4.012 (6,9 %)	2.153 (3,7 %)	1.859 (3,2 %)
120 m ² - 139 m ²	2.199 (3,8 %)	1.695 (2,9 %)	504 (0,9 %)
>=140 m ²	1.923 (3,3 %)	1.605 (2,8 %)	318 (0,5 %)
Insgesamt	58.337 (100,0 %)	8.241 (14,1 %)	50.096 (85,9 %)

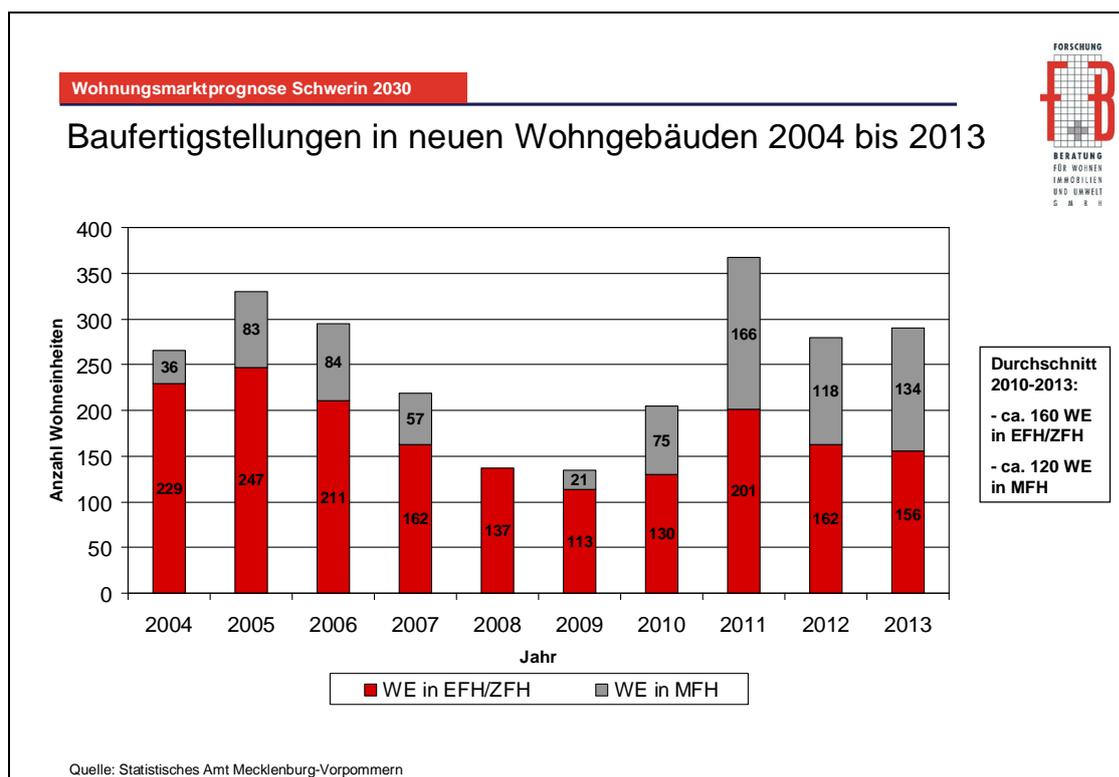
Quelle: Zensus 2011, Berechnung: F+B

Schwerpunkt des Wohnungsneubaus in den letzten Jahren im Segment der Eigenheime

Im Zeitraum 2004 bis 2013 wurde der vorhandene Wohnungsbestand in Schwerin durch gut 2.500 Baufertigstellungen von Wohnungen in neuen Wohngebäuden ergänzt. Davon entfielen in den zehn Jahren knapp 70 % auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH) und gut 30 % auf Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (MFH).

Während es bei den Ein- und Zweifamilienhäusern eine vergleichsweise stabile Bautätigkeit mit jährlichen Größenordnungen zwischen rund 100 und 250 Einheiten gab, fiel die Bautätigkeit im Segment der Mehrfamilienhäuser deutlich geringer aus. Bis zum Jahr 2008 gingen die Fertigstellungen hier sogar bis auf Null zurück, erst in den Jahren 2011 bis 2013 hat die Bautätigkeit in diesem Segment mit über 100 neuen Wohnungen pro Jahr wieder deutlich zugenommen (vgl. Abb. 2.12).

Abb. 2.12 Baufertigstellungen in neuen Wohngebäuden 2004 bis 2013

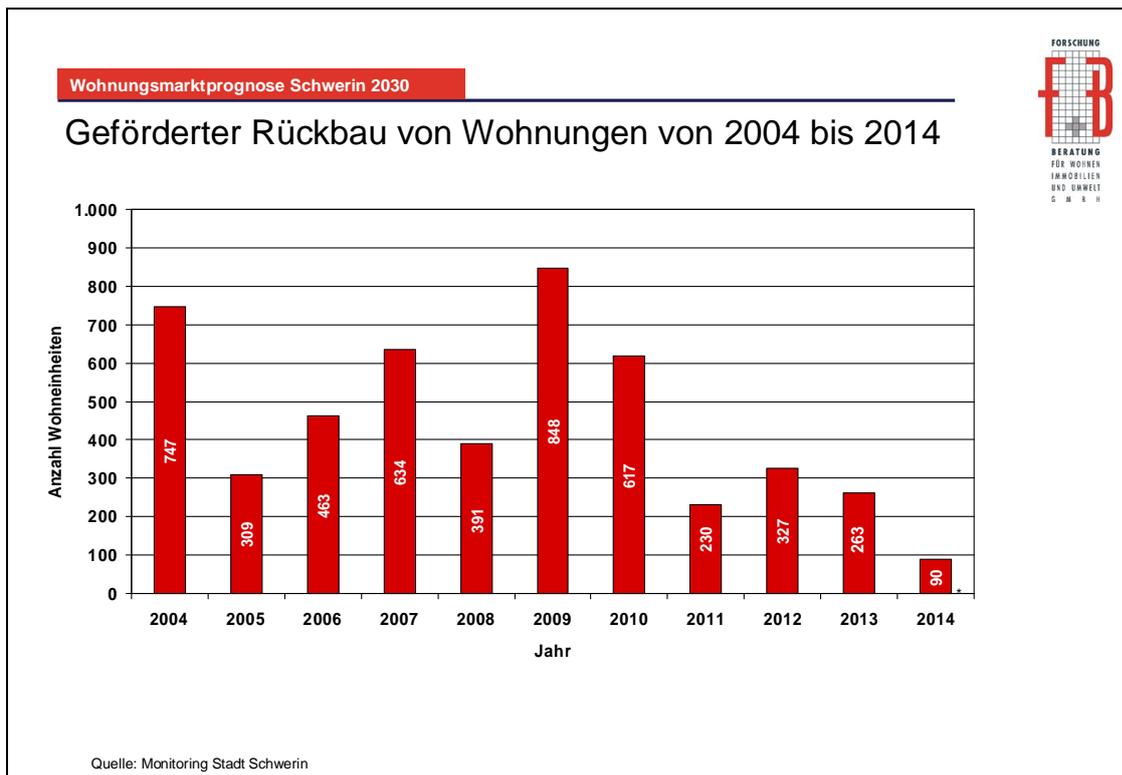


Parallel zum Neubau seit dem Jahr 2004 geförderter Rückbau von fast 5.000 Wohnungen

Parallel zur Ergänzung des Wohnungsbestands durch Wohnungsneubauten wurden in Schwerin im Rahmen von Stadtentwicklungsmaßnahmen nicht mehr ausreichend nachgefragte Wohnungsbestände durch Abriss vom Markt genommen. Hierbei handelte es sich in aller Regel um unsanierten Geschosswohnungsbau mit hohen Anteilen an leerstehenden Wohnungen. In den elf Jahren von 2004 bis 2014 summierte

sich die Anzahl der geförderten Rückbauten von Wohnungen in Schwerin auf rund 4.900 Wohneinheiten. Insbesondere in den Nullerjahren war das Rückbauvolumen sehr hoch, in den letzten Jahren ging das Volumen auf zuletzt 90 Wohneinheiten im Jahr 2014 deutlich zurück (vgl. Abb. 2.13).

Abb. 2.13 Geförderter Rückbau von Wohnungen von 2004 bis 2014



Die räumlichen Schwerpunkte des geförderten Rückbaus lagen in den Stadtteilen Mueßer Holz (rund 2.400 WE), Neu Zippendorf (rund 1.000 WE), Lankow (knapp 700 WE) sowie Großer Dreesch (rund 550 WE).

2.2.2 Wohnungsleerstand

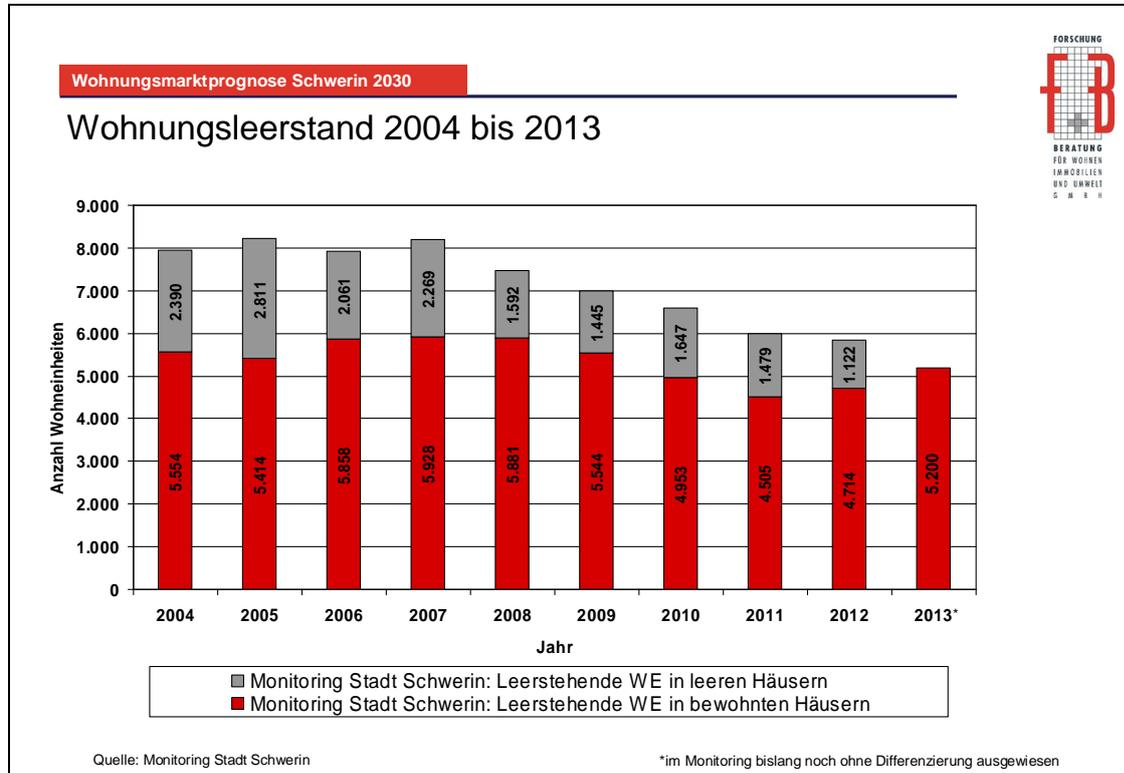
Die beschriebenen Rückbaumaßnahmen in Schwerin waren insbesondere auf Grund des hohen Leerstands von Wohnraum notwendig. Noch für die Jahre 2004 bis 2007 weist das Monitoring der Landeshauptstadt einen Wohnungsleerstand von rund 8.000 Wohneinheiten aus (ca. 13 % bis 14 % des Wohnungsbestands in Schwerin). Von den leerstehenden Wohnungen entfielen etwa ein Viertel auf unbewohnte und rund drei Viertel auf bewohnte Gebäude.

Deutliche Verringerung des Wohnungsleerstands seit 2004

Ab dem Jahr 2008 ist der Leerstand in Schwerin deutlich zurückgegangen, er reduzierte sich um rund 3.000 auf etwa 5.200 Wohneinheiten im Jahr 2013. Insbesondere der Leerstand in unbewohnten Gebäuden konnte um gut die Hälfte reduziert werden

(vgl. Abb. 2.14). Die Leerstandsquote ging hierdurch auf rund 9 % des Wohnungsbestands zurück.

Abb. 2.14 Wohnungsleerstand 2004 bis 2013



2.3 Entwicklung der Mieten und Preisen

Maßgebend für die zukünftige Mietpreispolitik und die Preisgestaltung neuer Eigenheimgebiete ist eine Analyse der in den letzten Jahren auf dem Wohnungsmarkt Schwerins erzielten Mieten und Preise. Durch eine Auswertung der Mietspiegel der Stadt Schwerin und der F+B-Datenbank zu Angebotsmieten von Wohnungen in Schwerin sind bereits einzelne Strukturen erkennbar. Die Grundlage sind die in den Internetportalen inserierten Miet- und Preisangebote.

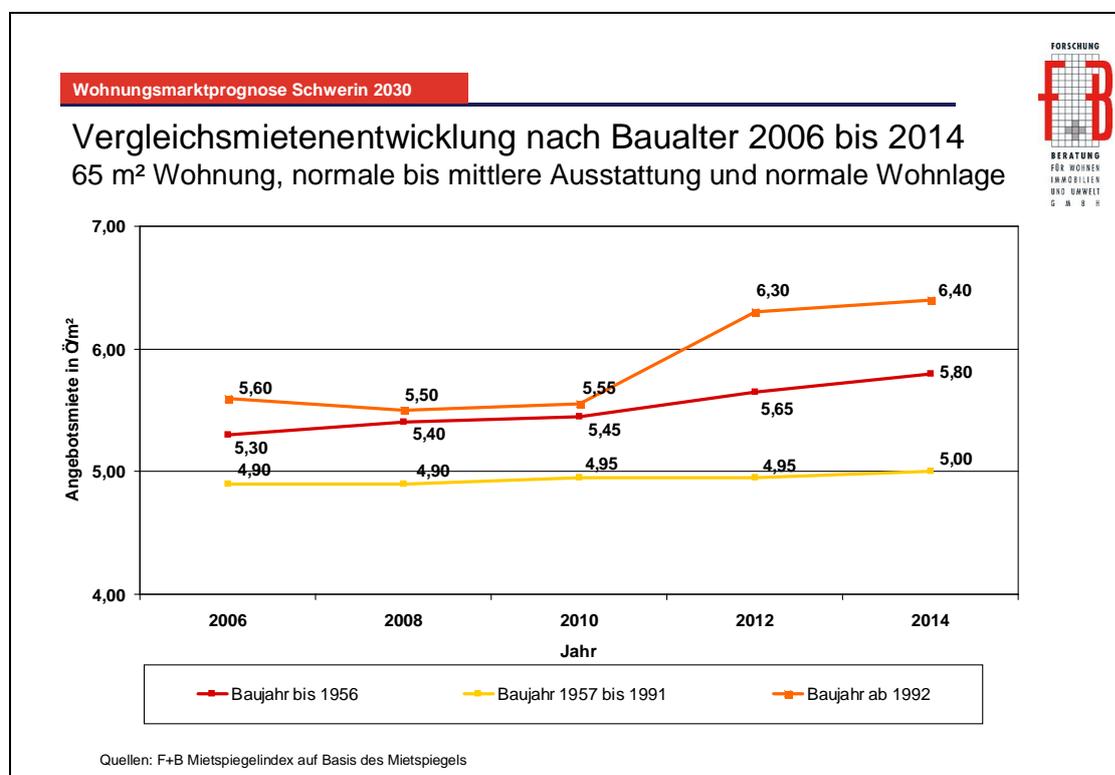
2.3.1 Entwicklung der Wohnungsmieten

Entwicklung der Vergleichsmieten aus dem Mietspiegel

In der Stadt Schwerin wird seit 1997 ein Mietspiegel erstellt. Die nachfolgende Analyse der Vergleichsmieten basiert auf der F+B Mietspiegeldatenbank, die in einer mehrjährigen Forschungsarbeit aufgebaut wurde und kontinuierlich aktualisiert wird. Zur Erfassung der Mietspiegelmieten wurde von F+B eine Referenzwohnung definiert, um die Mietspiegelwerte im Zeitverlauf miteinander vergleichbar zu machen (Wohnung mit 65 m², normaler Ausstattung, normaler bzw. mittlerer Wohnlage sowie normalem Instandhaltungs-/Sanierungsgrad). Im Rahmen der Datenerfassung wird nach acht Baualterklassen unterschieden, bzw. acht Baualter für die Datenentnahme aus dem Mietspiegel festgelegt.

Betrachtet man die Entwicklung der Vergleichsmieten für die von F+B definierte Normalwohnung in Schwerin, so ergibt sich seit 2006 eine Mietpreissteigerung von 5 % (5,16 "/m² auf 5,41 "/m²). Betrachtet man die Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex im gleichen Zeitraum, so ergibt sich eine Preissteigerung von 13,5 %. Die Stadt Schwerin liegt mit einem Indexwert von 89 an 153. Stelle der 338 von F+B berücksichtigten Mietspiegel. Im ostdeutschen Vergleich rangiert Schwerin an der 11. Stelle von 44 berücksichtigten Mietspiegeln.

Abb. 2.16 Vergleichsmietpreisniveau in Schwerin 2006 bis 2014 nach Baualterklassen

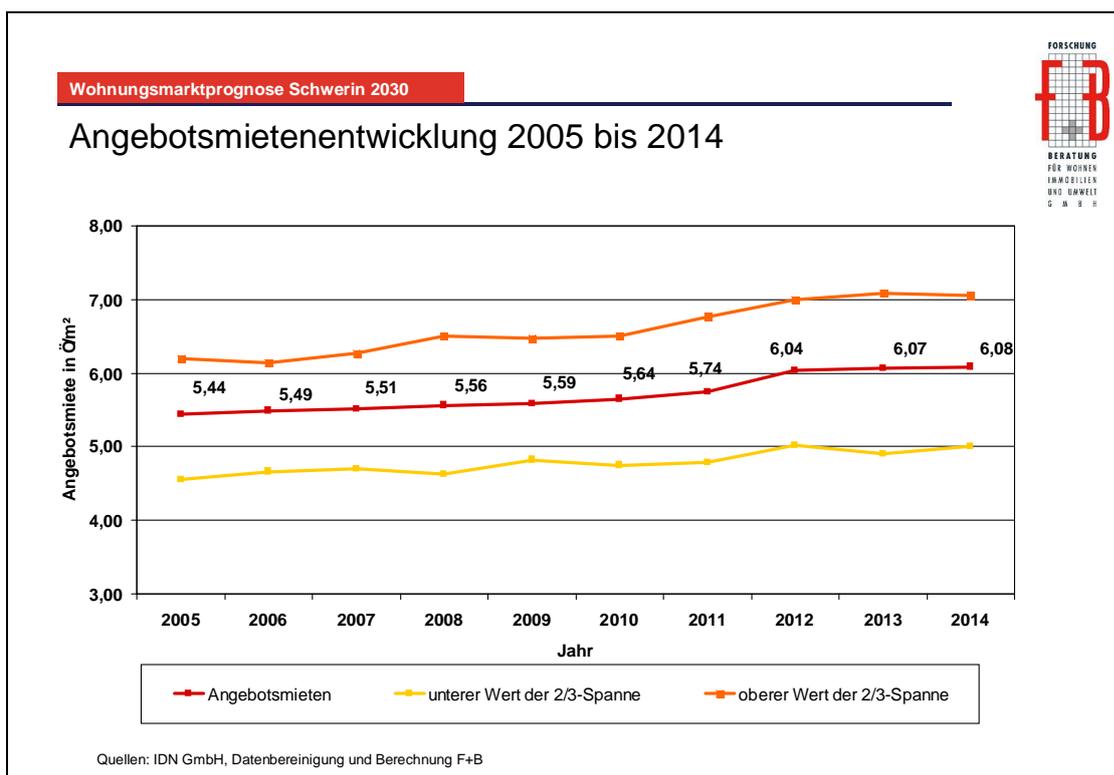


Betrachtet man die Mietpreisentwicklung nach drei Baualtersklassen so hat sich seit 2006 die Miete im Wohnungsbestand der Baujahre 1957 bis 1991 kaum verändert (vgl. Tab. 2.15). Eine deutliche Mietpreissteigerung mit rund 14 % ergab sich hauptsächlich im Neubau ab 1992. Hauptverantwortlich für diese Entwicklung dürfte die erhöhte Bautätigkeit der letzten Jahre gewesen sein, da der neueste Neubau aufgrund der Bauvorschriften und der Lage der Objekte deutlich höhere Mieten aufweisen dürfte als die Objekte, die vor 2000 errichtet wurden.

Entwicklung der Angebotsmieten

Die Datenbasis der Mietenanalyse umfasst rund 14.500 angebotene Mietobjekte aus den Jahren 2005 bis 2014. Aus der Abbildung 2.16 wird ersichtlich, dass das durchschnittliche Mietpreisniveau in Schwerin im Jahr 2014 bei 6,08 €/m² liegt. Insgesamt hat sich damit das Mietpreisniveau in der Stadt seit 2005 um knapp 12 % erhöht (2005: 5,44 €/m²). Im Zeitverlauf ist zu beobachten, dass die Mietpreisanstiege bis zum Jahr 2011 und nach dem Jahr 2012 nur sehr gering ausfallen und dann von 2011 auf 2012 stark ansteigen.

Abb. 2.16 Angebotsmietpreisniveau in Schwerin 2005 bis 2014



Das verfügbare Mietangebot in der Landeshauptstadt dürfte noch deutlich höher ausgefallen sein, da einige Wohnungsanbieter (insbesondere die großen Wohnungsunternehmen) nicht alle verfügbaren Wohnungen einzeln inserieren, sondern zum Teil nur beispielhafte Inserate in die Internetportale einstellen. Die nachfolgend dargestellten durchschnittlichen Mietpreise dürften daher etwas höher ausfallen, als der tatsächliche Schweriner Durchschnitt, da die beiden großen örtlichen Wohnungsunter-

nehmen überwiegend im unteren Preisniveau Wohnungen anbieten und diese günstigen Angebote nicht vollständig in die Auswertung einfließen konnten.

Grund für diese Entwicklung beim Durchschnittspreis ist aber weniger ein Anstieg der Nachfrage mit entsprechender Marktverengung² als vielmehr der gestiegene Anteil an höherpreisigeren Neubauwohnungen an allen angebotenen Wohnungen. Im Jahr 2011 lag der Neubauanteil bei 3,2 % und im Jahr 2012 bei 6,8 %. Neben dem höheren Angebotsvolumen zeigen die Auswertungen, dass die ab 2012 angebotenen Wohnungen aus einem deutlich höheren Mietpreissegment stammen (Neubau 2011 durchschnittlich 6,68 €/m², Neubau 2012 durchschnittlich 7,75 €/m²).

Eine solche Betrachtung der durchschnittlichen Angebotsmieten über alle Wohnungstypen ergibt jedoch, aufgrund des heterogenen Wohnungsbestands in der Landeshauptstadt, noch keine klare Aussage. Die nachfolgende Tabelle 2.4 differenziert die Angebotsmieten der Jahre 2011 bis 2014 nach Baualters- und Wohnungsgrößenklassen².

Tab. 2.4 Angebotsmieten 2011 bis 2014 differenziert nach Baualtersklassen und nach Wohnungsgrößenklassen in €/m²

	Angebotsmieten nach Größenklassen				Angebotsmieten nach Baualtersklassen				
	N	US	AM	OS	N	US	AM	OS	
bis 45 m ²	1.393	5,44	6,48	7,36	467	5,24	6,26	7,24	vor 1919
mehr als 45 m ² bis 60 m ²	2.402	4,81	5,75	6,72	339	5,27	6,08	6,77	1919 bis 1949
mehr als 60 m ² bis 75 m ²	1.986	4,78	5,75	6,66	150	5,02	5,41	5,80	1950 bis 1969
mehr als 75 m ² bis 90 m ²	1.083	5,00	6,03	7,00	1.012	3,95	4,66	5,23	1970 bis 1989
mehr als 90 m ² bis 100 m ²	439	5,24	6,46	7,53	642	5,38	6,10	6,89	1990 bis 1999
mehr als 100 m ² bis 110 m ²	365	4,81	6,07	7,29	52	6,00	6,93	8,02	2000 bis 2009
mehr als 110 m ²	567	5,15	6,48	7,84	398	6,07	7,58	9,29	2010 bis 2014

Quelle: IDN GmbH, Datenbereinigung und Berechnung F+B

N = Anzahl Angebotsmieten, US = unterer Wert der 2/3-Spanne, AM = arithmetisches Mittel, OS = oberer Wert der 2/3-Spanne

Die Mietpreisdifferenzierung nach Wohnungsgrößenklassen entspricht überwiegend dem erwarteten Verlauf. Die kleinsten Wohnungen weisen die höchste durchschnittliche Angebotsmiete auf. Mit zunehmender Wohnungsgröße verringert sich die durchschnittliche Miete und steigt dann ab einer Wohnungsgröße von 75 m² wieder an.

² Orientiert an den Größenklassen der Kosten der Unterkunft gemäß SGB II und SGB XII.

Auffallend sind die hohen durchschnittlichen Angebotsmieten der Wohnungen mit 90 m² bis 100 m² und mehr als 110 m² Wohnfläche. Diese höheren Mietpreise sind ein Ausdruck der Neubautätigkeit der letzten Jahre, in deren Rahmen überwiegend große Wohnungen in attraktiven Lagen und höherwertigeren Ausstattungen errichtet wurden.

Eine differenzierte Betrachtung der Mietpreise nach Baualtersklassen zeigt große Mietpreisdifferenzen, die sich aus den entsprechenden Bautypen und Modernisierungsstandards ergeben. Nicht verwunderlich ist, dass mit 4,66 "/m² die geringsten durchschnittlichen Angebotsmieten im Plattenbau-Wohnungsbestand Schwerins zu finden sind. Die Datenauswertung zeigt auch, dass die Altbauwohnungen mit 6,26 "/m² im städtischen Vergleich bereits ein recht hohes durchschnittliches Mietpreisniveau aufweisen. Gründe sind hier sicherlich die durchgeführten Modernisierungen und die zentrale stadträumliche Lage dieser Wohnungsbestände.

Die nachfolgende Tabelle 2.5 zeigt eine Differenzierung der Angebotsmieten nach Baualters- und Wohnungsgrößenklassen entsprechend einer typischen Tabellenrasterung eines Mietspiegels. In der Analyse wurden nur die Angebote der Jahre 2011 bis 2014 berücksichtigt, also in Anlehnung an die gesetzliche 4-Jahresregel eines Mietspiegels.

Tab. 2.5 Angebotsmieten 2011 bis 2014 differenziert nach Baualters- und Wohnungsgrößenklassen in Öm²

Baualtersklassen	vor 1919	1919 bis 1949	1950 bis 1969	1970 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2009	2010 bis 2014
Wohnungsgrößenklassen							
bis 45 m ²	6,84	6,57	5,99	5,10	6,51		7,05
mehr als 45 m ² bis 60 m ²	6,19	5,97	5,31	4,73	6,07	7,03	6,60
mehr als 60 m ² bis 75 m ²	6,03	5,91	5,33	4,39	6,02		6,69
mehr als 75 m ² bis 90 m ²	6,11	6,07		4,61	6,21	6,30	8,01
mehr als 90 m ² bis 100 m ²	6,34	6,10			5,90		8,23
mehr als 100 m ² bis 110 m ²	6,33	5,73		4,37	5,30		8,05
mehr als 110 m ²	6,18	6,15			5,41		8,26

Quelle: IDN GmbH, Datenbereinigung und Berechnung F+B
 leere Felder = weniger als 10 Angebotsmieten

Vergleicht man das Angebotsmietpreisniveau mit der ortsüblichen Vergleichsmiete aus dem Schweriner Mietspiegel so ergibt sich eine maximale Mietpreisspanne der ausgewiesenen Tabellenfelder im Mietspiegel von 3,95 "/m² (Baujahr 1957 bis 1991,

nicht modernisiert, 60 bis 80 m² und über 100 m²) bis 7,90 "/m² (Altbau bis 1956, vollmodernisiert, bis 40 m²) gegenüber 4,89 "/m² (Baujahr 1970 bis 1991, 100 bis 110 m²) bis 8,26 "/m² (Baujahr 2010 bis 2014, über 110 m²). Aufgrund der veränderten Bestandsmieten liegt das Mietpreisniveau im Mietspiegel erwartungsgemäß unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten.

Neben der Differenzierung nach Größen- und Baualtersklassen ist insbesondere auch die Lage in der Stadt entscheidend für die Höhe der Angebotsmiete. Auf Ebene der Stadtteile ergibt sich eine Mietpreisdifferenz von durchschnittlich 4,39 "/m² im Stadtteil Mueßer Holz bis durchschnittlich 6,63 "/m² in den Stadtteilen Werdervorstadt und Ostorf.

2.3.2 Entwicklung der Preise

Neben dem Mietwohnungsmarkt gewinnt in den letzten Jahren durch die vermehrte Ausweisung von Bauflächen im Stadtgebiet auch der Eigentumsmarkt wieder an Bedeutung. In der Vergangenheit führte die begrenzte Ausweisung von entsprechenden nachfragerechten Bauflächen zu einer Abwanderung in das Umland, wie man es in vielen bundesdeutschen Städten beobachten konnte. Auf Basis der vorliegenden Grundstückspreise aus der amtlichen Statistik, dem Grundstücksmarktbericht und den F+B-Angebotsdaten erfolgte eine Analyse der Eigentumspreise in der Landeshauptstadt Schwerin mit einem besonderen Fokus auf die kurzfristigen Entwicklungen in den letzten vier Jahren.

Grundstückspreise und -flächen

Betrachtet man die amtliche Statistik der Kaufwerte für Bauland seit 2011, so liegen die Durchschnittspreise zwischen 80 und 100 "/m² Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwerte in Schwerin für Wohnbauflächen im individuellen Wohnungsbau liegen laut dem Grundstücksmarktbericht 2014 bei 40 "/m² in mäßigen Lagen, 75 "/m² in mittleren Lagen und 150 "/m² in guten Lagen. Insgesamt sind die Bodenrichtwerte in den letzten Jahren stabil geblieben, wobei gegenüber 2011 ein Rückgang der Bodenrichtwerte in den mittleren und guten Lagen zu beobachten ist.

Die Grundstücksgrößen für das freistehende Einfamilienhaus liegen zwischen 570 m² und 960 m² und für Doppel- und Reihenendhäuser bei 225 m² bis 400 m² sowie für Reihenmittelhäuser bei 170 m² bis 280 m² (Grundstücksmarktbericht 2014). Nach Aussage des Gutachterausschusses ist in den letzten Jahren aber die Flächeninanspruchnahme gestiegen.

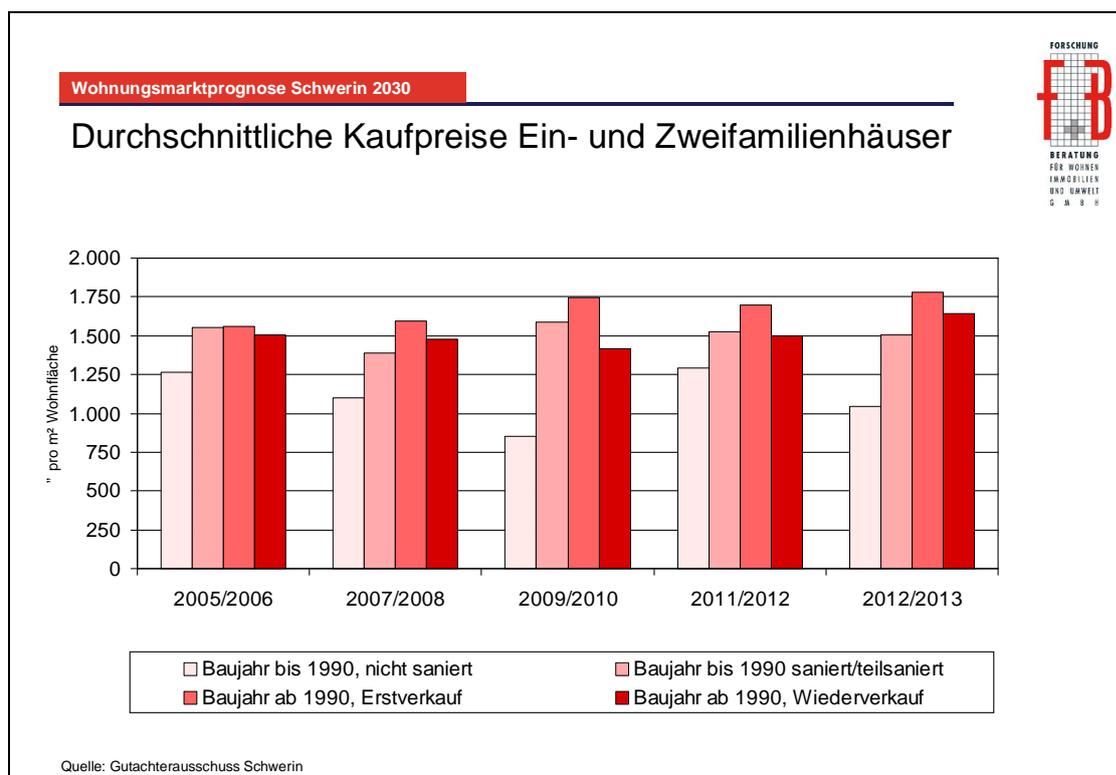
Betrachtet man die angebotenen Objekte der Jahre 2011 bis zum 3. Quartal 2014 so ergeben sich für Einfamilienhäuser Grundstücksflächen von durchschnittlich 600 m² mit einer Spannweite 340 m² bis 1.000 m². Geringere Grundstücksflächen ergeben sich bei Doppelhaushälften mit durchschnittlich 350 m² (Spannweite: 270 m² bis 680 m²) und Reihenhäusern mit durchschnittlich 195 m² (Spannweite: 145 m² bis 350 m²).

Einfamilienhäuser

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser haben sich je nach Baujahr und Sanierungsstand unterschiedlich entwickelt. Im Grundstücksmarktbericht 2014 ergibt sich für ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus im Jahr 2012/2013 eine Kaufpreisspanne von 1.047 €/m² Wohnfläche in unsanierten Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr vor 1990 und 1.781 €/m² Wohnfläche für neugebaute Ein- und Zweifamilienhäuser im Erstverkauf (vgl. Abb. 2.17). Die Kaufpreise beinhalten auch die Grundstückskosten. Der durchschnittliche Objektpreis lag zwischen 116.800 (unsaniert, vor 1990) und 215.400 (Neubau nach 1990, Wiederverkauf). Dass die Objektpreise für Neubauobjekte im Wiederverkauf über den Objektpreisen im Erstverkauf liegen, wird durch die größeren Grundstücke und einen höheren durchschnittlichen Bodenpreis bedingt.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Neubauobjekte seit 2005 angestiegen sind. Im Erstverkauf kommt es dabei zu leichten Schwankungen, die durch die unterschiedlichen Lagen (Bodenpreise) und Grundstücksgrößen bedingt werden.

Abb. 2.17 Durchschnittliche Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser



Betrachtet man die von F+B erfassten Angebote, so kann man feststellen, dass die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Einfamilienhäuser seit 2005 um 15 % angestiegen sind (vgl. Tab. 2.6).

Tab. 2.6 Durchschnittliche Angebotspreise für freistehende Eigenheime in Öm²*

	Baujahr				Insgesamt
	bis 1950	1950 bis 1990	1991 bis 2010	ab 2010	
2005	1.213 (20)	1.140 (11)	1.348 (20)		1.250 (51)
2006	1.386 (19)	1.655 (10)	1.341 (52)		1.390 (81)
2007	1.318 (30)		1.446 (91)		1.393 (128)
2008	1.293 (45)	1.137 (16)	1.366 (138)		1.331 (199)
2009	1.230 (52)	1.244 (14)	1.456 (90)		1.372 (158)
2010	1.364 (149)	1.053 (18)	1.491 (57)	1.502 (38)	1.390 (262)
2011	1.302 (73)		1.579 (30)	1.530 (51)	1.403 (161)
2012	1.264 (50)		1.555 (32)	1.490 (63)	1.412 (151)
2013	1.330 (105)	1.412 (20)	1.697 (33)	1.659 (57)	1.481 (215)
2014 (1. bis 3. Quartal)	1.266 (44)		1.681 (36)	1.483 (49)	1.437 (135)
Durchschnitt 2011 bis 2104	1.300 (272)	1.155 (39)	1.631 (131)	1.541 (220)	1.437 (662)

* Angebotspreise ohne Erwerbsnebenkosten; Anzahl Angebote in Klammern
 Quelle: IDN GmbH, Berechnung F+B

Betrachtet man die Preisentwicklung differenziert nach dem Baujahr der Einfamilienhäuser, so zeigt sich, dass insbesondere die Preise für Objekte mit einem Baujahr von 1991 bis 2010 mit 25 % deutlich überproportional steigen. Die Preise für Neubauten ab 2011 liegen durchschnittlich bei ca. 1.550 " pro m² in den letzten vier Jahren. Das billigste Preissegment sind immer noch die Einfamilienhäuser mit einem Baujahr von 1950 bis 1990, da hier teilweise noch unsanierte und teilsanierte Bestände auf dem Markt angeboten werden (s. auch Grundstücksmarktbericht 2014). Das Angebotsvolumen in diesem Teilmarkt ist jedoch nur sehr gering (40 Angebote in 4 Jahren).

Die durchschnittlichen Angebotspreise ohne die geschätzten Transaktionskosten in Schwerin variieren zwischen 161.400 " (Baujahr 1950 bis 1990) und 197.800 " (Baujahr 2010). Im oberen Preissegment werden Objektpreise von 300.000 " und mehr auf dem Eigenheimmarkt der Landeshauptstadt umgesetzt.

Tab. 2.7 Durchschnittliche Angebotspreise für freistehende Eigenheime in Ö2011 bis 2014*

Baujahr	unterer Wert der $\frac{3}{4}$ -Spanne	Mittelwert	oberer Wert der $\frac{3}{4}$ -Spanne
bis 1950	122.300	201.300 (272)	298.800
1950 bis 1990	73.600	161.400 (39)	298.300
1991 bis 2010	153.800	251.600 (131)	369.400
ab 2010	129.200	197.800 (220)	263.100

* Angebotspreise ohne Erwerbsnebenkosten; Anzahl Angebote in Klammern
 Quelle: IDN GmbH, Berechnung F+B

Betrachtet man die durchschnittlichen Preise differenziert nach den Schweriner Stadtteilen, so ergeben sich nur in wenigen regionalen Gebietseinheiten ausreichende Datengrundlagen für eine belastbare Aussage. Die höchsten durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Eigenheime ergeben sich in den letzten 4 Jahren in den Neubauten ab 2010 im Stadtteil Werdervorstadt (rund 1.810 "/m²), wo auch in den anderen Baualtersklassen die höchsten Angebotspreise erzielt werden. Auch in Haselholz werden im Neubau fast 1.800 "/m² erzielt. Betrachtet man den Eigenheimbestand vor 1950 so ergeben sich neben der Werdervorstadt (1.480 "/m²) auch in Krebsförden (1.470 "/m²), Feldstadt (1.370 "/m²), Haselholz (1.360 "/m²) und Friedrichsthal (1.340 "/m²) überdurchschnittliche Angebotspreise.

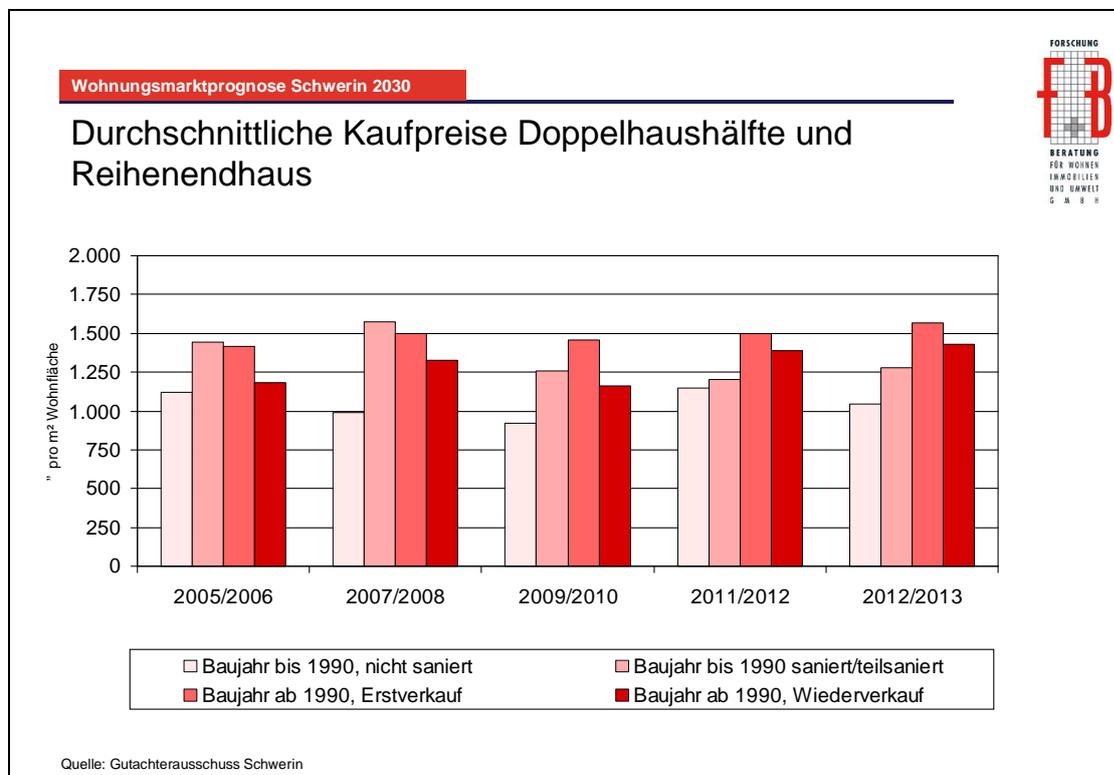
Auch bei den Objektpreisen absolut ergeben sich für Einfamilienhäuser in den letzten vier Jahren nur in Werdervorstadt, Haselholz, Friedrichsthal, Göhrener Tannen und Zippendorf Preise von über 200.000 " bzw. teilweise über 250.000 " je nach Teilmarkt.

Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser - Gutachterausschuss

Neben den freistehenden Einfamilienhäusern werden im Eigentumssektor auch Doppelhaushälften und Reihenhäuser verkauft und angeboten. Der Gutachterausschuss wertet hierbei die Doppelhaushälften und Reihenendhäuser gemeinsam aus und betrachtet die Reihenmittelhäuser als gesonderten Teilmarkt, da hier die Grundstücksflächen geringer ausfallen (vgl. Abb. 2.18 und Abb. 2.19).

Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser liegen bei den Objekten die nach 1990 errichtet wurden liegen zwischen 1.200 "/m² und 1.600 "/m², weisen aber starke Schwankungen im Zeitverlauf auf. Auch bei sanierten Objekten mit einem Baujahr vor 1990 werden ähnliche Preise realisiert. Nur in den unsanierten Beständen finden sich Preise um die 1.000 "/m².

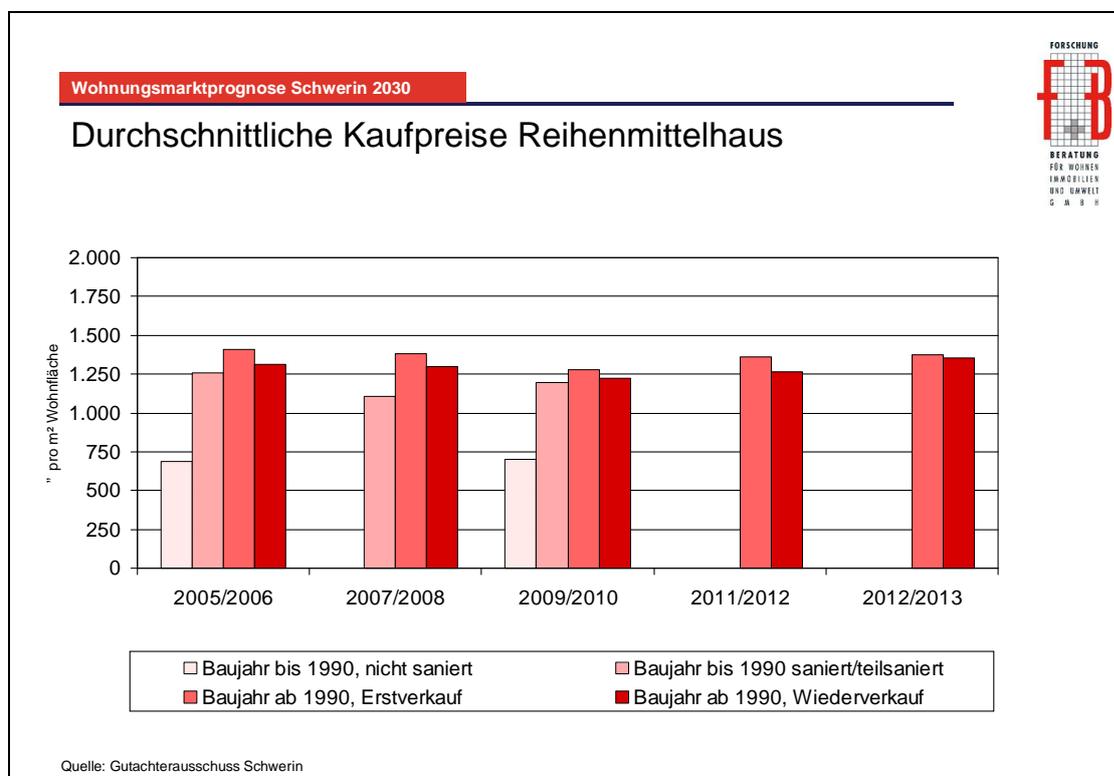
Abb. 2.18 Durchschnittliche Kaufpreise Doppelhaushälften und Reihenendhäuser



Betrachtet man die Objektpreise, so ergeben sich zwischen den Objekten mit einem Baujahr nach 1990 und den sanierten Objekten vor 1990 nur geringe Unterschiede. Die Objektpreise schwanken zwischen 130.000 " und 180.000 ". Insbesondere Reihenhäuser gewinnen in den letzten Jahren überall an Bedeutung, da der Flächenverbrauch im Verhältnis zur geschaffenen Wohnfläche gering ist. Die Kosten für ein Eigentumsobjekt werden hierdurch ebenfalls gemildert, so dass eine breitere Bevölkerungsschicht Zugang zum Eigentumserwerb hat.

Der Bedeutungsgewinn der Reihenhäuser wird besonders deutlich, wenn man sich den Teilmarkt Reihenzwischenhäuser anschaut. Für Objekte mit einem Baujahr vor 1990 liegen kaum Kauffälle vor, da dieser Wohnungsteilmarkt nur sehr eingeschränkt in Schwerin verfügbar ist. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Reihenzwischenhäuser liegen nach den Angaben des Gutachterausschusses im Betrachtungszeitraum seit 2005 bei rund 1.300 "/m² (vgl. Abb. 2.19). Die Objektpreise schwanken im Wesentlichen zwischen 130.000 " und 150.000 ".

Abb. 2.19 Durchschnittliche Kaufpreise Reihemittelhäuser



Doppelhaushälften und Reihenhäuser . F+B-Angebotspreise

Für die Teilmärkte Doppelhaushälften und Reihenhäuser ergibt sich ein Angebotsvolumen seit 2005 von rund 600 Einheiten. Diese Angebotszahlen zeigen, dass dieser Eigentumsteilmarkt in Schwerin deutlich weniger Bedeutung hat als freistehende Einfamilienhäuser (rund 1.600 Angebote). Eine Differenzierung der Reihenhäuser nach Reihenendhäusern und Reihemittelhäusern, wie bei den Angaben des Gutachterausschusses, kann aufgrund der vorliegenden Datenbasis nicht vorgenommen werden.

Aufgrund der geringen Angebotszahlen ist eine differenzierte Aussage nicht möglich, da Einzelwerte die Analyseergebnisse stark beeinflussen. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise der angebotenen Doppelhaushälften schwanken im Betrachtungszeitraum um die 1.300 "/m². Im Eigentumsmarkt der Reihenhäuser zeigt sich dagegen eine deutliche Preissteigerung. Betrag der durchschnittliche Angebotspreis 2005 noch rund 1.120 "/m² lag er im Jahr 2014 bei 1.520 "/m² (vgl. Tab. 2.8).

Die durchschnittlichen Angebotspreise für Doppelhaushälften schwanken zwischen 116.400 " in Objekten mit einem Baujahr 1950 bis 1990 (vermutlich unsaniert) und 156.800 im Neubau ab 2010 (vgl. Tab. 2.9). Aufgrund der unterschiedlichen Sanierungsstandards weisen die Objekte mit einem Baujahr vor 1950 die größten Schwankungen auf (67.100 " bis 261.500 "). Im Neubau an 1990 ergibt sich nur eine Schwankungsbreite von rund 40.000 " .

Tab. 2.8 Durchschnittliche Angebotspreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Öm² *

	Doppelhaushälfte	Reihenhaus	Insgesamt
2005	1.323 (17)		1.264 (24)
2006	1.507 (25)	1.224 (13)	1.410 (38)
2007	1.284 (41)	1.164 (17)	1.249 (58)
2008	1.203 (37)	1.127 (19)	1.177 (56)
2009	1.281 (30)	1.170 (30)	1.226 (60)
2010	1.179 (32)	1.196 (51)	1.190 (83)
2011	1.329 (34)	1.274 (43)	1.298 (77)
2012	1.270 (40)	1.321 (43)	1.297 (83)
2013	1.263 (33)	1.285 (30)	1.274 (63)
2014 (1. bis 3. Quartal)		1.527 (14)	1.476 (21)
Durchschnitt 2011 bis 2104	1.291 (114)	1.320 (130)	1.306 (244)

* Angebotspreise ohne Erwerbsnebenkosten; Anzahl Angebote in Klammern
 Quelle: IDN GmbH, Berechnung F+B

Tab. 2.9 Durchschnittliche Angebotspreise für Doppelhaushälften in Ö2011 bis 2014*

Baujahr	unterer Wert der ³ / ₄ -Spanne	Mittelwert	oberer Wert der ³ / ₄ -Spanne
bis 1950	67.100	172.900 (38)	261.500
1950 bis 1990	93.100	116.400 (12)	149.000
1991 bis 2010	130.500	155.400 (26)	171.100
ab 2010	134.700	156.800 (38)	170.000

* Angebotspreise ohne Erwerbsnebenkosten; Anzahl Angebote in Klammern
 Quelle: IDN GmbH, Berechnung F+B

Bei einer Regionalbetrachtung kann nur in wenigen Stadtteilen in den letzten vier Jahren eine ausreichende Anzahl von Angeboten für Doppelhaushälften festgestellt wer-

den. Die höchsten durchschnittlichen Quadratmeterpreise ergaben sich mit über 1.400 €/m² in Zippendorf, Haselhorst und Krebsförden.

Die durchschnittlichen Angebotspreise für Reihenhäuser bewegen sich in einen ähnlichen Preisrahmen wie die Doppelhaushälften. Die höchsten durchschnittlichen Angebotspreise ergeben sich in den Baujahren vor 1950 und ab 2010 (vgl. Tab. 2.10). Für Objekte mit einem Baujahr von 1950 bis 1990 lagen keine Angebotspreise vor.

Wie auch schon bei den Doppelhaushälften reicht die Zahl der angebotenen Reihenhäuser nur für eine begrenzte Aussage zur regionalen Verteilung der Preise im Stadtgebiet. Im Stadtteil Werdervorstadt finden sich mit über 1.400 €/m² die höchsten durchschnittlichen Preise für Reihenhäuser. In Krebsförden finden sich ebenfalls in den letzten vier Jahren Durchschnittspreise von rund 1.400 €/m².

Tab. 2.10 Durchschnittliche Angebotspreise für Reihenhäuser in Ö2011 bis 2014*

Baujahr	unterer Wert der ¾-Spanne	Mittelwert	oberer Wert der ¾-Spanne
bis 1950	115.300	169.300 (24)	240.300
1950 bis 1990			
1991 bis 2010	116.600	136.000 (41)	157.700
ab 2010	139.000	163.600 (61)	172.600

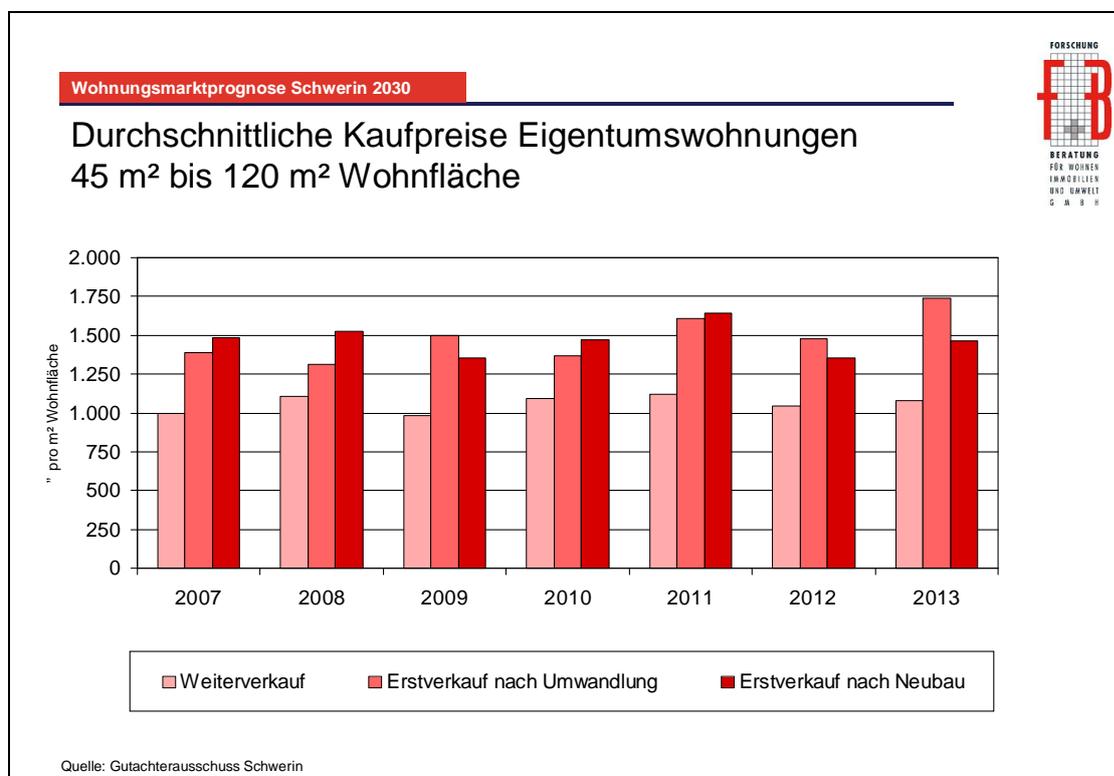
* Angebotspreise ohne Erwerbsnebenkosten; Anzahl Angebote in Klammern
 Quelle: IDN GmbH, Berechnung F+B

Eigentumswohnungen

Neben dem Eigentumsmarkt für Eigenheime ist in der Landeshauptstadt Schwerin insbesondere auch der Eigentumswohnungsmarkt bedeutend, der laut Grundstücksmarktbericht 2014 eine hohe Konstanz bei der Zahl der Kauffälle aufweist. Im Jahr 2013 wurden 245 Kauffälle registriert (2012: 249). Die durchschnittlichen Kaufpreise wurden nach zwei Typen von Eigentumswohnungen, den Appartements bzw. komfortablen Wohnungen und Eigentumswohnungen mit 45 m² bis 120 m² Wohnfläche.

Rund die Hälfte der Kauffälle im Jahr 2013 entfielen auf Wohnungen mit 45 m² bis 120 m². Die Abb. 2.19 zeigt die Kaufpreise für dieses Wohnungsmarktsegment differenziert nach Weiterverkauf, Erstverkauf nach Umwandlung und Erstverkauf nach Neubau im Zeitverlauf 2007 bis 2013. Der größte Anteil der Kauffälle mit 68 % alle Kauffälle im Betrachtungszeitraum entfällt auf die Rubrik Weiterverkauf, daneben ist mit rund 21 % aller Kauffälle auch der Bereich Erstverkauf nach Neubau bedeutend in Schwerin.

Abb. 2.20 Durchschnittliche Kaufpreise Eigentumswohnungen 45 m² bis 120 m²



Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen . Weiterverkauf liegen bei rund 1.000 "/m² bis 1.100 "/m². Die durchschnittlichen Preise für Erstverkauf nach Neubau und nach Umwandlung liegen um durchschnittlich 500 "/m² höher (vgl. Abb. 2.20). Die durchschnittlichen Preise für Apartments bzw. komfortable Wohnungen liegen im Jahr 2013 bei 2.000 "/m² bis 2.500 "/m².

Während der Weiterverkauf von Eigentumswohnungen über das gesamte Stadtgebiet streut, kann man beim Erstverkauf nach Neubau und nach Umwandlung regionale Schwerpunkte feststellen. Eigentumswohnungen im Erstverkauf nach Neubau finden sich überwiegend in Neumühlen, Gartenstadt, Werdervorstadt und Lankow. Eigentumswohnungsverkäufe nach Umwandlung finden sich dagegen überwiegend in der Altstadt, Paulstadt und Schelfstadt.

Im Eigentumswohnungsmarkt in Schwerin werden pro Jahr durchschnittlich knapp 350 Wohnungen angeboten. Insgesamt kann man seit 2005 einen Preisanstieg von rund 17 % feststellen. Betrachtet man die Preisentwicklung differenziert nach Baualter, so zeigen sich im Wesentlichen nur deutliche Preissteigerungen im Neubau ab 2010 (vgl. Tab. 2.11).

Tab. 2.11 Durchschnittliche Angebotspreise für Eigentumswohnungen in €/m²*

	Baujahr				Insgesamt
	bis 1950	1950 bis 1990	1991 bis 2010	ab 2010	
2005	1.430 (44)		1.365 (56)		1.401 (102)
2006	1.376 (133)		1.411 (81)		1.387 (218)
2007	1.314 (156)		1.405 (96)		1.340 (257)
2008	1.305 (227)	1.076 (12)	1.460 (127)		1.351 (366)
2009	1.278 (213)		1.477 (117)		1.342 (340)
2010	1.431 (200)		1.424 (83)	1.743 (81)	1.484 (370)
2011	1.496 (246)		1.398 (73)	2.010 (109)	1.591 (436)
2012	1.470 (170)		1.314 (74)	1.956 (101)	1.578 (348)
2013	1.499 (362)	868 (22)	1.282 (112)	2.045 (163)	1.576 (659)
2014 (1. bis 3. Quartal)	1.345 (188)	764 (11)	1.255 (97)	2.307 (146)	1.642 (454)
Durchschnitt	1.460	830	1.310	2.090	1.596
2011 bis 2104	(966)	(44)	(356)	(519)	(1.897)

* Angebotspreise ohne Erwerbsnebenkosten; Anzahl Angebote in Klammern
 Quelle: IDN GmbH, Berechnung F+B

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen zeigt eine deutliche Differenzierung nach den Baualter auf. In den letzten vier Jahren kann für Neubauwohnungen ein durchschnittlicher Angebotspreis von 2.090 €/m² festgestellt werden (vgl. Tab. 2.12). Für Wohnungen mit einem Baujahr vor 1950 und zwischen 1990 und 2010 ergeben sich dagegen nur Angebotspreise von 1.460 €/m² bzw. 1.310 €/m². Die niedrigsten durchschnittlichen Angebotspreise ergeben sich für Wohnungen mit einem Baujahr 1950 bis 1990 (830 €/m²), wobei dieser Teilmarkt auch nur einen geringen Anteil am Gesamtangebotsvolumen einnimmt.

Tab. 2.12 Durchschnittliche Angebotspreise für Eigentumswohnungen nach Baualtersklassen in €/m² und Ö2011 bis 2014*

Baujahr	unterer Wert der $\frac{3}{4}$ -Spanne	Mittelwert	oberer Wert der $\frac{3}{4}$ -Spanne
bis 1950	65.900 950 je m ²	153.400 1.460 je m ² (966)	247.500 2.090 je m ²
1950 bis 1990	36.300 510 je m ²	87.800 830 je m ² (44)	188.900 1.240 je m ²
1991 bis 2010	57.800 910 je m ²	150.100 1.310 je m ² (356)	150.100 1.730 je m ²
ab 2010	120.500 1.430 je m ²	222.200 2.090 je m ² (519)	340.200 2.720 je m ²

* Angebotspreise ohne Erwerbsnebenkosten; Anzahl Angebote in Klammern
 Quelle: IDN GmbH, Berechnung F+B

Der durchschnittliche Objektprice für Eigentumswohnungen schwankt zwischen 87.800 " (Baujahr 1950 bis 1990) und 222.200 " (Baujahr ab 2010).

Entscheidend für den Angebotspreis ist die Qualität der Wohnung. Für Eigentumswohnungen mit einer gehobenen bzw. überdurchschnittlichen Wohnungsausstattung ergibt sich ein um 400 "/m² höherer durchschnittlicher Quadratmeterpreis (1.780 "/m²), als für eine Eigentumswohnung mit einer Normalausstattung (1.360 "/m²). Die Analyse der Angebotspreise zeigt aber auch, dass im oberen Preissegment auch Wohnungen mit einer Normalausstattung einen deutlich höheren Angebotspreis aufweisen als Eigentumswohnungen mit einer überdurchschnittlichen Ausstattung. Neben der Ausstattungsqualität ist insbesondere auch die Lage der angebotenen Wohnung im Stadtgebiet entscheidend.

Die höchsten durchschnittlichen Angebotspreise ergeben sich in den Stadtteilen Werdervorstadt (2.057 "/m²) und Altstadt (1.828 "/m²) und die niedrigsten in den Stadtteilen Großer Dreesch (1.086 "/m²), Krebsförden (1.113 "/m²) und Weststadt (1.198 "/m²). Insgesamt kann eine große Spannweite im Stadtgebiet festgestellt werden. Im Stadtteil Großer Dreesch ergibt sich mit rund 500 "/m² der niedrigste Wert der unteren $\frac{3}{4}$ -Spanne und in Zippendorf mit rund 2.925 "/m² der höchste Wert der oberen $\frac{3}{4}$ -Spanne.

Tab. 2.13 Durchschnittliche Angebotspreise für Eigentumswohnungen nach Stadtteilen in Öm² 2011 bis 2014*

Stadtteil	unterer Wert der $\frac{3}{4}$ -Spanne	Mittelwert	oberer Wert der $\frac{3}{4}$ -Spanne
Altstadt	1.238	1.828 (199)	2.264
Feldstadt	965	1.630 (95)	2.066
Friedrichsthal	1.015	1.224 (64)	1.428
Göhrener Tannen	971	1.499 (358)	2.090
Großer Dreesch	509	1.086 (12)	1.412
Haselholz	885	1.236 (276)	1.581
Krebsförden	856	1.113 (114)	1.432
Lankow	656	1.456 (85)	2.199
Ostorf	1.177	1.704 (30)	2.197
Paulsstadt	967	1.606 (37)	2.166
Schelfstadt	1.078	1.566 (100)	2.216
Werdervorstadt	1.146	2.057 (435)	2.797
Weststadt	784	1.198 (11)	1.615
Wickendorf	1.099	1.429 (11)	1.632
Zippendorf	946	1.587 (38)	2.924

* Angebotspreise ohne Erwerbsnebenkosten; Anzahl Angebote in Klammern
 Quelle: IDN GmbH, Berechnung F+B

2.4 Strukturvergleich mit anderen Städten in Mecklenburg-Vorpommern

Um die Strukturen und die Entwicklungen am Schweriner Wohnungsmarkt einordnen zu können, ist es sinnvoll den Schweriner Wohnungsmarkt anhand ausgewählter Indikatoren mit anderen Städten in Mecklenburg-Vorpommern zu vergleichen. Ausgewählt wurden hierzu Indikatoren zu den Aspekten Nachfrage, Angebot und Markt:

- . Bevölkerungsstand/-entwicklung

- . Bevölkerungsstruktur
- . Haushaltsstruktur
- . Wohnungsbestandstruktur
- . Eigentümerquoten
- . Bautätigkeit (Amtliche Fortschreibung)
- . Wohnungsleerstand
- . Preisniveau Mietwohnungsmarkt

Als Vergleichsstandorte wurden die größeren Städte des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern herangezogen: Greifswald, Neubrandenburg, Rostock, Stralsund und Wismar. Auf einen Strukturvergleich des städtischen Schweriner Wohnungsmarktes mit dem des Flächenlandes Mecklenburg-Vorpommern wurde bewusst verzichtet.

Zweitgrößter Wohnungsmarkt des Bundeslandes

Mit einem Wohnungsbestand von rund 58.000 Wohnungen und einer Bevölkerungszahl von rund 92.000 hat die Landeshauptstadt nach der Hansestadt Rostock den zweitgrößten Wohnungsmarkt im Land Mecklenburg-Vorpommern.

Trendwende bei der Bevölkerungsentwicklung aktuell in Schwerin und Stralsund

In den Jahren 2000 bis 2010 lag auf der Nachfragerseite der Bevölkerungsverlust bei rund 6 %, dies ist eine ähnliche Größenordnung wie sie auch die beiden Hansestädten Stralsund und Wismar zu verzeichnen hatten. Einen noch deutlich stärkeren Rückgang der Bevölkerung gab es in Neubrandenburg mit rund 12 %, nur die beiden Universitätsstädte Greifswald und Rostock konnten in diesem Zeitraum einen leichten Bevölkerungszuwachs verzeichnen (jeweils rund 1 %).

Im jüngsten Zeitraum 2011 bis 2013 verzeichnen Schwerin und Stralsund eine Trendänderung und weisen Bevölkerungsgewinne auf, in Neubrandenburg und Wismar war die Entwicklung demgegenüber weiterhin negativ. In Rostock und Greifswald sind weiterhin Zugewinne zu verzeichnen (vgl. Tab. 2.14).

Demografische Struktur Schwerins im Mittelfeld zwischen jungen Universitätsstädten und den beiden Welterbestädten Stralsund und Wismar

Die demografischen Strukturen und damit auch die Nachfrage- und Bedarfsstrukturen unterscheiden sich in den größeren Städten des Landes zum Teil sehr deutlich voneinander.

Während der Anteil an Kindern und Jugendlichen und damit die Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum, in allen Städten mit 12 % bis 14 % ähnlich hoch ist, weist der Anteil der jüngeren Erwachsenen eine große Spanne auf. An den beiden wichtigen Hochschulstandorten Greifswald und Rostock gehört jeder vierte bzw. fünfte Bewohner dieser Altersgruppe an, in Schwerin und den übrigen Städten liegt der Anteil

dieser jungen Nachfragergruppe (häufig nach kleinen und günstigen sStarter-Wohnungen%) deutlich niedriger. In Schwerin ist er mit 14 % unter den hier gewählten Vergleichsstädten am geringsten. Die Altersgruppe der typischen Eigenheimnachfrager (30 bis 45 Jahre) ist demgegenüber in allen Städten mit 17 % bis 18 % ähnlich groß (vgl. Tab. 2.14).

Deutliche Unterschiede zeigen sich dagegen wieder bei den Älteren, die mindestens 65 Jahre alt sind: Mit einem Anteil von 24 % in Schwerin wird dieser Anteil nur in den beiden Hansestädten Stralsund und Wismar (jeweils 25 %) noch leicht überschritten. In der besonders jungen Universitätsstadt Greifswald beträgt der Anteil dieser Gruppe demgegenüber nur 19 %. Dies wirkt sich erwartungsgemäß auch auf die Haushaltsstrukturen aus: In Stralsund und Wismar sind bereits heute 27 % bzw. 26 % reine Seniorenhaushalte. In Schwerin beträgt der Anteil 24 %, in Greifswald dagegen nur 18 % (vgl. Tab. 2.14).

Hoher Anteil kleiner Haushalte in allen größeren Städten des Bundeslands

Ähnlich sind dagegen die reinen Größenstrukturen der Haushalte in den sechs Vergleichsstädten. In allen größeren Städten des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern ist der Anteil der kleinen Haushalte, mit nur einem oder zwei Haushaltsmitgliedern, sehr hoch und hat laut Zensus Größenordnungen einer Spanne von 81 % bis 83 % (vgl. Tab. 2.14).

Tab. 2.14 Strukturvergleich Schwerins mit anderen Städten in Mecklenburg-Vorpommern

	Merkmale	Jahr/ Zeitraum	Schwerin	Greifswald	Neubrandenburg	Rostock	Stralsund	Wismar
Nachfrage	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz	2013	91.583	56.445	63.437	203.431	57.301	42.219
	Anteil Bevölkerung unter 18 Jahre	2013	14 %	12 %	13 %	12 %	13 %	13 %
	Anteil Bevölkerung 18 bis unter 30 Jahre	2013	14 %	25 %	15 %	20 %	15 %	16 %
	Anteil Bevölkerung 30 bis unter 45 Jahre	2013	18 %	18 %	17 %	18 %	18 %	17 %
	Anteil Bevölkerung 45 bis unter 65 Jahre	2013	30 %	26 %	32 %	27 %	29 %	29 %
	Anteil Bevölkerung 65 Jahre und älter	2013	24 %	19 %	22 %	23 %	25 %	25 %
	Bevölkerungsentwicklung 2000-2010 (alte Fortschreibung)	2000-2010	-6,4 %	+0,7 %	-12,3 %	+1,1 %	-5,2 %	-5,9 %
	Bevölkerungsentwicklung 2011-2013 (neue Fortschreibung)	2011-2013	+0,3 %	+0,9 %	-0,9 %	+0,8 %	+0,7 %	-0,2 %
	Anteil 1- bzw. 2-Personenhaushalte	Mai 2011	83 %	81 %	82 %	83 %	82 %	81 %
	Anteil Seniorenhaushalte	Mai 2011	24 %	18 %	22 %	23 %	27 %	26 %
	Anteil Haushalte mit Status selbstnutzender Eigentümer	Mai 2011	16 %	16 %	19 %	14 %	18 %	19 %
	Anteil Haushalte mit Mieterstatus	Mai 2011	84 %	84 %	81 %	86 %	82 %	81 %
	GfK-Kaufkraft 2014 pro Haushalt (Euro)	2014	34.158	34.185	35.371	31.340	31.374	30.641
GfK-Kaufkraftindex 2014 Haushalt (D=100)	2014	78,9	79,0	81,7	72,4	72,5	70,8	
Angebot	Anzahl Wohnungen	Mai 2011	58.337	32.832	37.404	118.352	33.443	25.103
	Anteil Wohnungen <40 m ²	Mai 2011	10 %	16 %	10 %	12 %	11 %	11 %
	Anteil Wohnungen 40 m ² - 59 m ²	Mai 2011	41 %	37 %	29 %	37 %	34 %	43 %
	Anteil Wohnungen 60 m ² - 79 m ²	Mai 2011	25 %	28 %	41 %	32 %	33 %	24 %
	Anteil Wohnungen >= 80 m ²	Mai 2011	24 %	19 %	20 %	18 %	22 %	22 %
	Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Mai 2011	14 %	14 %	15 %	11 %	18 %	20 %
	Anteil Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	Mai 2011	86 %	87 %	85 %	90 %	82 %	80 %
	Anteil leerstehender Wohnungen am Wohnungsbestand	Mai 2011	11 %	4 %	4 %	4 %	7 %	8 %
Bautätigkeit: WE pro 1.000 EW im Mittel d. Jahre 2010-2013	2010-2013	3,1	4,8	1,5	2,4	1,9	2,6	
Markt	Vergleichsmietenniveau F+B-Mietspielindex 2014 (D=100)	2014	89	94	90	97	83	88
	Mittlere Angebotsmiete Bestandswohnungen in Euro/m ²	2013	5,91	7,23	5,23	6,62	5,99	5,80
	Mittlere Angebotsmiete Neubauwohnungen in Euro/m ²	2013	7,62	8,93	7,19	9,05	7,18	7,23

Quellen: Alle Angaben zum Stand Mai 2011; Zensus 2011; Kaufkraft: GfK, Angaben zum Markt: F+B GmbH; alle sonstigen Angaben: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern
 Berechnungen: F+B GmbH, Abweichungen zu 100 % durch Rundungen

Kaufkraftniveau im oberen Bereich der großen Städte im Bundesland, Anteil Haushalte mit Wohneigentum dagegen nur im mittleren Bereich

Die Haushalts-Kaufkraft in der Landeshauptstadt liegt nach Angaben der Nürnberger Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) bei rund 79 % des bundesdeutschen Durchschnittsniveaus. Dies ist eine ähnliche Größenordnung, wie in Greifswald (79 %) und leicht unter dem Niveau in Neubrandenburg (82 %). Deutlich niedriger liegt das Kaufkraftniveau dagegen in den Städten Rostock, Stralsund und Wismar (jeweils rund 72 %; vgl. Tab. 2.14).

Obwohl eine vergleichsweise höhere Kaufkraft vorliegt, ist der Anteil der selbstnutzenden Haus- und Wohnungseigentümer mit rund 16 % der Haushalte, wieder im Vergleich mit den anderen größeren Städten im Bundesland, nur im mittleren Bereich. In Rostock ist dieser Anteil mit 11 % am geringsten, in Neubrandenburg, Stralsund und Wismar dagegen mit 18 % bis 19 % deutlich höher (vgl. Tab. 2.14).

Trotz nur durchschnittlichen Anteils an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern vergleichsweise höherer Anteil großer Wohnungen

Der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt mit rund 14 % im Vergleich mit den anderen Städten des Landes im mittleren Bereich. In Rostock ist er mit nur 11 % des Wohnungsbestands nochmals geringer, in Stralsund und Rostock sind die Anteile mit 18 % bzw. 20 % demgegenüber deutlich höher als in Schwerin.

Der Anteil an größeren Wohneinheiten mit 80 m² Wohnfläche und mehr mit 24 % in Schwerin ist im Landesvergleich der großen Städte am höchsten, obwohl nur ein durchschnittlicher Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern vorhanden ist (s. o.). Geringer besetzt als in den meisten anderen großen Städten des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist demgegenüber die Wohnungsgrößenklasse mit Wohnungen mittlerer Größe (60 m² - 79 m²). Während in Schwerin nur jede vierte Wohnung in diese Größenklasse fällt, ist dieses Größensegment in den meisten anderen Städten überwiegend deutlich häufiger vertreten (vgl. Tab. 2.14).

Zensus zeigt für Mai 2011 für Schwerin höchsten Wohnungsleerstand unter den großen Städten des Landes

Vergleicht man die vom Zensus ausgewiesenen Wohnungsleerstände in den großen Städten Mecklenburg-Vorpommerns, so wies die Landeshauptstadt mit einem Anteil von knapp 11 % im Vergleich den deutlich größten Leerstand auf. In Stralsund und Wismar lagen die vom Zensus ausgewiesenen Leerstandsquoten bei 7 % und 8 %, in den übrigen Städten des Bundeslands mit rund 4 % nur noch wenig über der (in der Regel mit 3 % des Wohnungsbestands angesetzten) Fluktuationsreserve. Der höhere Wohnungsleerstand in Schwerin resultiert dabei nicht aus einem hohen Anteil an Wohnungen der DDR-Bauphase in Schwerin; der Anteil ist im Vergleich zu den anderen Städten eher niedrig. Auffällig ist jedoch das im Vergleich zu den anderen Städten in diesen Wohnungsbeständen deutlich höhere Wohnungsleerstände in Schwerin festgestellt werden können.

Bei der Auswahl von Fördermaßnahmen im Bereich des Rück- und Stadtumbaubaus sollte der Landeshauptstadt daher weiterhin ein besonderes Augenmerk zukommen.

Vergleichsweise hohe Neubautätigkeit in der Landeshauptstadt

Mit gut drei neuen Wohnungen pro 1.000 Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2013 gab es in Schwerin (neben den Rückbaumaßnahmen, vgl. Abb. 2.13) zuletzt auch eine vergleichsweise hohe Neubautätigkeit, die im Städtevergleich nur in Greifswald (knapp 5 Wohnungen je 1.000 Einwohner) noch deutlich höher lag. Die geringste Bautätigkeit gab es unter den sechs Vergleichsstädten in Neubrandenburg, wo nur 1,5 neue Wohnungen errichtet wurden.

Mietenniveau in der Landeshauptstadt im mittleren Bereich der großen Städte

Das Vergleichsmietenniveau der Landeshauptstadt liegt nach dem F+B-Mietspiegelindex für das Jahr 2014 mit einer Größenordnung von 89 % des Bundesdurchschnitts im mittleren Bereich der großen Städte Mecklenburg-Vorpommerns; es ist damit ähnlich hoch wie in Neubrandenburg (90 %) und Wismar (88 %). Deutlich höher ist es demgegenüber erwartungsgemäß in Rostock (97 %) und Greifswald (94 %).

3 Bevölkerung- und Haushaltsprognose bis 2030

Für die zukünftigen städtebaulichen Planungen in der Landeshauptstadt Schwerin sind Informationen über die Entwicklung der zukünftigen Nachfrage von zentraler Bedeutung. Neben der Entwicklung der Zahl der Bewohner sind insbesondere Informationen zur Entwicklung der Zahl der Haushalte wichtig, da die Haushalte als Wohnungsnachfrager auf den regionalen Wohnungsmärkten auftreten.

3.1 Ergebnisse der vorliegenden Bevölkerungsprognose

Die Landeshauptstadt Schwerin hat im Rahmen der Erstellung des Pflegesozialplans die Firma Institut für Sozialforschung und Gesellschaftspolitik (ISG) mit der Aktualisierung der 4. aktualisierten Landesprognose des Statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern beauftragt.

Die 4. aktualisierte Landesprognose wurde vom Statistischen Landesamt für alle Kreise im Land Mecklenburg-Vorpommern differenziert nach Alter und Geschlecht bis zum Jahr 2030 für jedes Prognosejahr erstellt und im Dezember 2012 veröffentlicht. Die Basis für die Berechnung der Landesprognose ist die Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung mit dem Basisjahr 2010.

Aufgrund der Ergebnisse aus dem Zensus 2011, wodurch sich die Bevölkerungszahl der Landeshauptstadt um knapp 4.000 Einwohner verringert hat, war es notwendig auch die Landesprognose entsprechend anzupassen (vgl. Kapitel 2.1). Bisher wurde noch keine neue Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 erstellt.

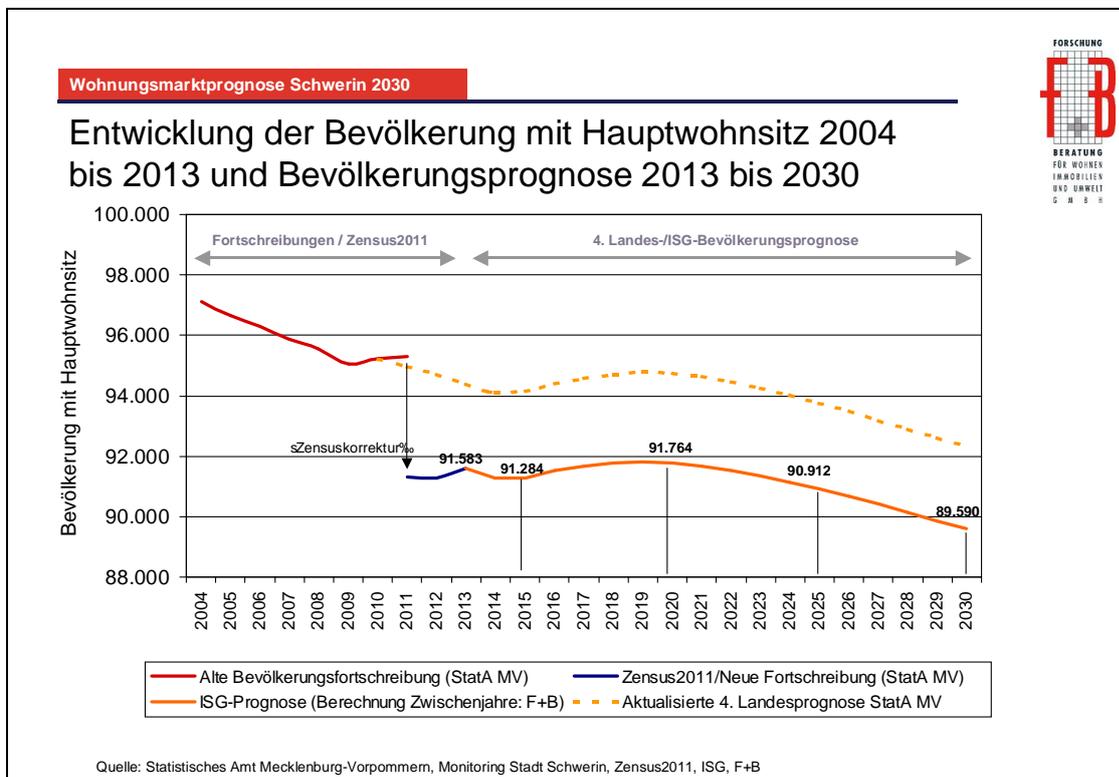
Bei der Anpassung der ISG erfolgte eine differenzierte Aktualisierung der Landesprognose nach Geschlecht und Altersgruppen für die Jahre 2015, 2020, 2025 und 2030. Durch das gewählte Anpassungsverfahren wird die im Jahr 2013 festgestellte Abweichung in der Altersstruktur nach Geschlecht auf die Landesprognose übertragen und mit der ausgewiesenen relativen Entwicklung der 4. aktualisierten Landesprognose fortgeschrieben.

Die Abbildung 3.1 zeigt, dass durch dieses Verfahren die Entwicklungstendenzen der 4. aktualisierten Landesprognose beibehalten werden und es nur durch die im Zensus 2011 festgestellten Abweichungen berücksichtigt werden. Veränderungen, die sich in den Jahren nach 2010 in der Landeshauptstadt Schwerin gezeigt haben, bleiben jedoch unberücksichtigt (vgl. Kapitel 2.1).

Die Zahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz im Jahr 2030 beträgt demnach 89.590 Personen. Gegenüber der Bevölkerungszahl von 2013 kommt es damit zu einem Rückgang von 1.993 Einwohnern bzw. 2,2 %. Nach einem Rückgang in den nächsten zwei Jahren steigt die Bevölkerung bis zum Jahr 2019 wieder auf das heutige Niveau an, um dann stetig abzusinken. Diese Wellenbewegung ist auch in anderen Städten in Deutschland erkennbar, da aufgrund der Geburten in der Vergangenheit noch eine

hohe Anzahl an Frauen im sogenannten gebärfähigen Alter vorhanden ist die dann zukünftig deutlich abnehmen wird.

Abb. 3.1 Entwicklung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz von 2004 bis 2030



Betrachtet man die Entwicklung differenziert nach ausgewählten Altersgruppen so ergibt sich für die Kinder und Jugendlichen (Altersgruppe unter 20 Jahre) ein Anstieg bis 2030 um 1.126 Personen bzw. 8,0 %. Aus der Tabelle 3.1 wird deutlich, dass die Zahl der Personen dieser Altersgruppe bis 2020 steigt und dann wieder abnimmt und somit eine ähnliche Tendenz wie die Entwicklung der Gesamtbevölkerung aufweist.

Tab. 3.1 Bevölkerungsveränderung einzelner Altersgruppen bis 2030*

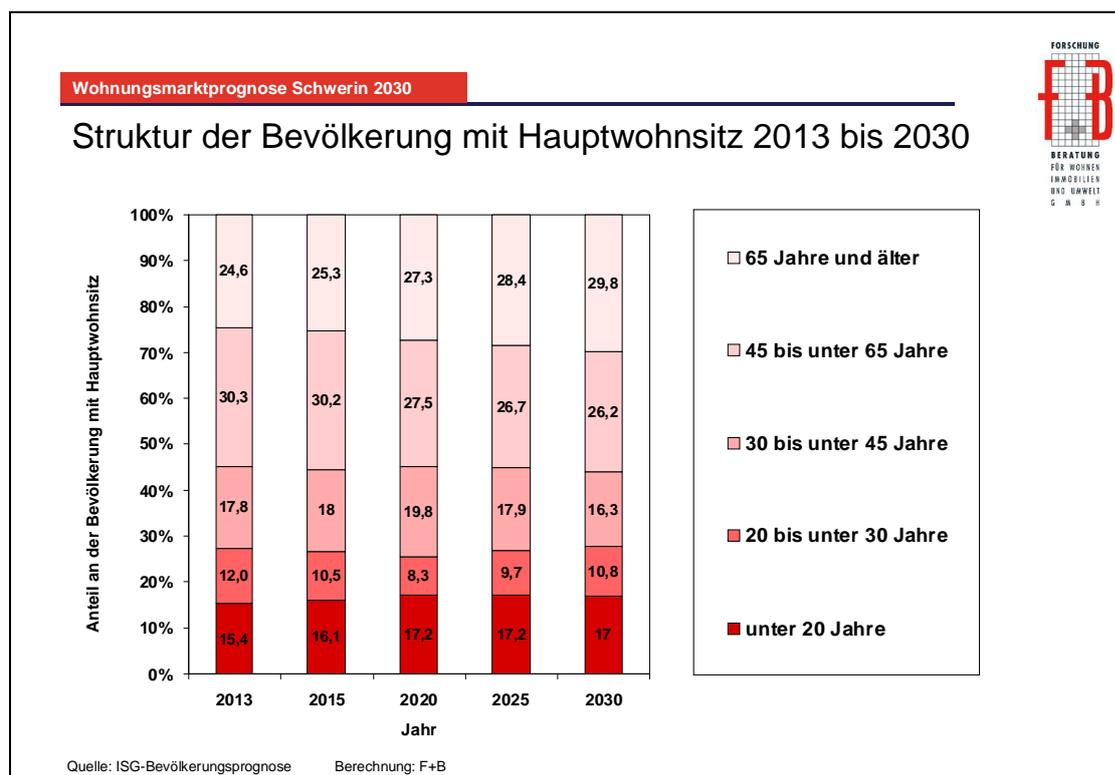
	2013 (Basis)	2015	2020	2025	2030	Veränderung 2030 zu 2013	
						absolut	in %
unter 20 Jahre	14.084	14.667	15.751	15.661	15.210	+1.126	+8,0
20 bis unter 30 Jahre	10.955	9.555	7.584	8.838	9.631	-1.324	-12,1
30 bis unter 45 Jahre	16.306	16.392	18.149	16.305	14.641	-1.665	-10,2
45 bis unter 65 Jahre	27.723	27.543	25.261	24.305	23.442	-4.281	-15,4
65 bis unter 80 Jahre	16.614	16.657	16.848	17.788	19.312	+2.698	+16,2
80 Jahre und älter	5.901	6.469	8.172	8.015	7.353	+1.452	+24,6
Insgesamt	91.583	91.284	91.764	90.912	89.590	-1.993	-2,2

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, ISG, Berechnung F+B
 * Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung, inklusive Bevölkerung in Wohnheimen

In den älteren Jahrgängen der Altersgruppe 65 bis unter 80 Jahre und 80 Jahre und älter kommt es zu einem deutlichen Anstieg der Einwohner dieser Altersgruppen (vgl. Tab. 3.1). Insbesondere die Bevölkerungszahl der Altersgruppe 65 bis unter 80 Jahre steigt aufgrund der demografischen Verschiebung von 2025 auf 2030 deutlich auf 19.312 Personen an, nachdem es zuvor nur eine konstante Steigerung gegeben hat. Auch die Zahl der hochbetagten Personen (80 Jahre und älter) steigt bis zum Jahr 2030 um rund 1.450 Personen an und weist damit mit 24,6 % die höchste relative Entwicklung auf.

Der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter wird im Prognosezeitraum weitestgehend konstant bleiben. Trotz eines deutlichen Rückgangs der Personen mit einem Alter zwischen 20 bis unter 65 Jahre wird aufgrund der geplanten Ausweitung des Renteneintrittsalters dieser Rückgang durch den Anstieg der Bevölkerungsgruppe mit einem Alter zwischen 65 und unter 70 Jahren kompensiert. Wie die zukünftige wirtschaftliche Struktur und damit die Struktur der Arbeitsplätze in Deutschland aussehen wird und wie sich damit die Arbeitsumwelt und -belastung der Arbeitnehmer entwickeln wird ist angesichts der technischen Entwicklungen nicht absehbar.

Abb. 3.2 Struktur der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz 2013 bis 2030



Betrachtet man die Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Bevölkerung insgesamt, so steigt der Anteil der Bevölkerung mit 65 Jahren und älter von 24,6 % im Jahr 2013 auf 29,8 % im Jahr 2030 (vgl. Abb. 3.2). Rückläufig ist dagegen der Anteil in den Altersgruppen 20 Jahre bis unter 65 Jahre. Die festgestellte Tendenz ist eine Entwicklung die sich in vielen Gebieten im Bundesgebiet findet, nur in den wirtschaft-

lichen Ballungszentren wird der Anteil der Altersgruppen im erwerbsfähigen Alter nicht deutlich absinken. Laut Landesprognose bzw. der Aktualisierung durch die ISG steigt dagegen der Anteil der Bevölkerung unter 20 Jahre von 15,4 % im Jahr 2013 auf 17,0 % im Jahr 2030 an.

In der aktualisierten Prognose für die Landeshauptstadt Schwerin wurde nur die Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung berücksichtigt. Auf dem Wohnungsmarkt ist jedoch auch die Bevölkerung mit Nebenwohnsitz Wohnraum als Nachfrager aktiv. Ein Teil dieser Bevölkerungsgruppe wird sicherlich mit Personen mit Hauptwohnsitz eine Lebensgemeinschaft bilden. Die Zahl der Nebenwohnsitzbevölkerung in Schwerin schwankt in den letzten acht Jahren jeweils um die 3.000 Personen und lag im Jahr 2013 bei 3.025 Personen.

Aufgrund der fehlenden Prognosegrundlagen wird bei der Vorausschätzung der Haushalte von einem konstanten Anteil der Nebenwohnsitzbevölkerung an der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung ausgegangen. Die Struktur der Nebenwohnsitzbevölkerung nach Altersgruppen und Geschlecht aus dem Jahr 2013 wird auf die vier Prognosezeitpunkte übertragen.

3.2 Vorausschätzung der Zahl der Haushalte

Die Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt sind nicht Personen sondern Haushalte. Daher wird auf Basis der aktualisierten Bevölkerungsprognose unter Berücksichtigung der Nebenwohnsitzbevölkerung die zukünftige Zahl der Haushalte abgeschätzt. Für die Vorausschätzung verfügt F+B über ein entsprechendes Berechnungsmodell, das die Ergebnisse des jährlichen Mikrozensus sowie die Ergebnisse des Zensus 2011 berücksichtigen. Grundlage für die Berechnung der Zahl der Haushalte ist die Bevölkerungsprognose differenziert nach Altersgruppen vom ISG, die für das Haushaltsbildungsverhalten benötigt wird.

Bei der Berechnung der Zahl der Haushalte wird die im Zensus 2011 verwendete Methode der Haushaltsmitglieder verwendet, d. h. alle Personen in einer Wohnung werden als ein Haushalt angesehen (Wohnhaushalte). Dieser Haushaltsbegriff wurde bereits bei der Wohnungsmarktprognose 2020 verwendet. Die Zahl der Haushalte berücksichtigt dagegen nicht mehr die Personen in Wohnheimen, wie noch in der Vergangenheit.

Für die Ermittlung unterschiedlicher Entwicklungsszenarien wurden von F+B verschiedene Modelle des Haushaltsbildungsverhaltens berechnet:

- Basisvariante:
Im Haushaltsmodell wird das Haushaltsbildungsverhalten der letzten fünf Jahre (2008 bis 2013) berücksichtigt, wobei die aktuelleren Koeffizienten stärker berücksichtigt werden. Die daraus ermittelten Haushaltsmitgliederquoten werden im gesamten Prognosehorizont verwendet.

Status-Quo-Variante:

Im Haushaltsmodell wird das derzeitige Haushaltsbildungsverhalten im gesamten Prognosehorizont verwendet.

In der Basisvariante verringert sich die Zahl der Haushalte bis 2030 um 1.100 Haushalte von 53.550 Haushalten (2013) auf 52.450 Haushalte (Rückgang von 2,1 %). Aufgrund der vom ISG angenommenen positiven Bevölkerungsentwicklung zwischen 2015 und 2020 steigt in diesem Zeitraum auch die Zahl der Haushalte leicht an, um im restlichen Prognosezeitraum kontinuierlich abzunehmen (vgl. Tab. 3.2).

Tab. 3.2 Veränderung der Zahl der Haushalte nach der Zahl der Haushaltsmitglieder bis 2030 (Basisvariante)

Jahr Personen je Haushalt	2013 (Basis)	2015	2020	2025	2030	Veränderung 2030 zu 2013	
						absolut	in %
1 Person	26.050	24.450	25.300	25.200	25.300	-750	-2,9
2 Personen	18.700	18.950	18.950	18.850	18.650	-50	-0,3
3 Personen	5.300	5.350	5.350	5.250	5.150	-150	-2,8
4 und mehr Personen	3.500	3.400	3.500	3.500	3.350	-150	-4,3
Insgesamt	53.550	53.150	53.100	52.800	52.450	-1.100	-2,1

Quelle: Berechnung F+B auf Basis ISG-Prognose

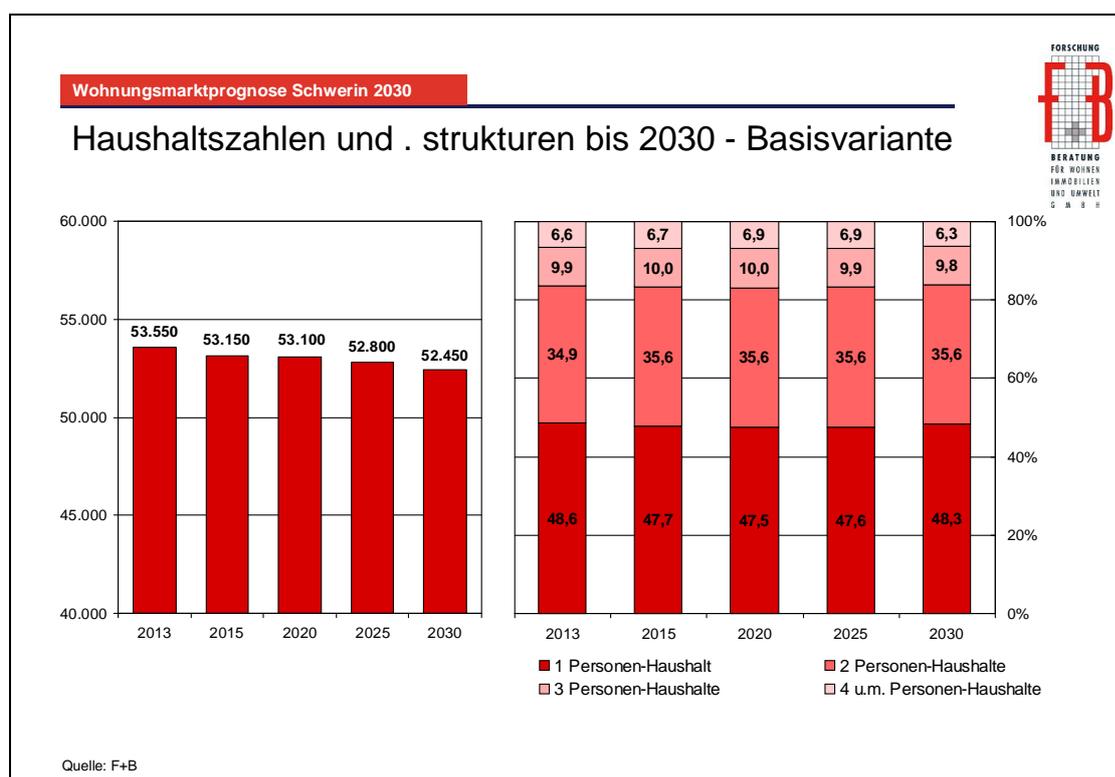
Durch die veränderte Bevölkerungsstruktur hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass der rasante Anstieg der Ein-Personen-Haushalte gestoppt worden ist und sich eher auf einem hohen Level stabilisiert. Folgende Tendenzen haben sich in den letzten Jahren im Haushaltsbildungsverhalten gezeigt:

- . Die Zahl der älteren weiblichen Singlehaushalte (Überschuss der sogenannten Kriegswitwen) ist rückläufig, wodurch es zu einem Rückgang der Singlehaushalte insgesamt kommt.
- . Die Steigerung der Lebenserwartung bei Männern führt zu einer höheren Zahl von Zwei-Personen-Senioren-Haushalten.
- . Durch die Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verbleiben die Kinder häufiger im Haushalt der Eltern, wodurch die Zahl der jugendlichen Singlehaushalte abnimmt.
- . Die Zahl der Kinder je Familie ist rückläufig, wodurch sich die Zahl der Drei-Personenhaushalte gegenüber den Haushalten mit vier und mehr Haushaltsmitgliedern nicht so stark verringert.
- . Durch den Auszug der Kinder aus dem Elternhaus kommt es aufgrund der hohen Zahl der Elterngeneration zu einem Anstieg der Zwei-Personenhaushalte.
- . Die Zahl der alleinerziehenden Haushalte nimmt tendenziell zu, wodurch es zu einer Erhöhung der Zwei-Personenhaushalte kommt.

Betrachtet man die Haushalte differenziert nach der Zahl der Haushaltsmitglieder so ergeben sich nur geringe Veränderungen in der Struktur. Der Anteil der Ein-Personenhaushalte im Jahr 2030 ist mit 48,2 % um 0,4 Prozentpunkte niedriger als im Jahr 2013 (48,6 %). Insgesamt nimmt die Zahl der Single-Haushalte um 750 Haushalte (-2,9 %) von 26.050 im Jahr 2013 auf 25.300 Haushalte im Jahr 2030 ab.

Parallel steigt der Anteil der Zwei-Personenhaushalte von 34,8 % (2013) auf 35,5 % (2030) bei einer relativ konstanten Zahl an Haushalten von 18.650 Haushalten (2013: 18.700 Haushalte). Die Zahl der Zwei-Personenhaushalte sinkt mit 0,3 % deutlich unterdurchschnittlich. Dieser geringe Rückgang wird bedingt durch den Anstieg der Seniorenhaushalte aufgrund der höheren Lebenserwartung, dem Anstieg der Alleinerziehenden sowie der ehemaligen Familienhaushalte deren Kinder den Haushalt verlassen haben.

Abb. 3.3 Entwicklung der Haushaltszahlen und -strukturen bis 2013 (Basisvariante)



Der Anteil der Drei-Personenhaushalte und der Vier- und Mehr-Personenhaushalte sinkt bis 2030 weiter ab, wobei die Anteile zwischenzeitlich aufgrund der demografischen Entwicklungen in der ISG-Prognose ansteigen (2020). Absolut kommt es in den beiden Haushaltstypen zu einem Rückgang um jeweils 150 Haushalte (vgl. Tab. 3.2). Hierin kommt die weiterhin sinkende Anzahl an Familien zum Ausdruck, die zum einem durch eine geringe Anzahl an jüngeren Haushalten mit Kindern und zum anderen durch ältere Haushalte mit bereits ausgezogenen Kindern bedingt werden. Die relative Entwicklung ist in den Vier- und Mehr-Personenhaushalten mit 4,3 % deutlich höher.

her, als in den Drei-Personenhaushalten (2,8 %). Dieses ergibt sich aus der geringen Basiszahl im Jahr 2013 mit 3.500 Haushalten gegenüber 5.300 Haushalten.

Beim Vergleich der Basisvariante mit der Status-Quo-Variante ergibt sich in der Zahl der Haushalte insgesamt kein Unterschied, nur in der Haushaltsstruktur und in der Entwicklung der einzelnen Haushaltstypen im Prognosezeitraum sind deutliche Differenzen erkennbar (vgl. Tab. 3.3). Aus der unterschiedlichen Haushaltsstruktur werden Tendenzen für die zukünftige Veränderung der Nachfrage auf den Wohnungsmärkten deutlich.

Tab. 3.3 Veränderung der Zahl der Haushalte nach der Zahl der Haushaltsmitglieder bis 2030 – Vergleich Basis- mit Status-Quo-Variante

Jahr	Haus- halte 2013 (Basis)	Basisvariante			Status-Quo-Variante		
		Haus- halte 2030	Veränderung zu 2013		Haus- halte 2030	Veränderung zu 2013	
			abs.	in %		abs.	in %
Personen je Haushalt							
1 Person	26.050	25.300	-750	-2,9	25.500	-550	-2,1
2 Personen	18.700	18.650	-50	-0,3	18.450	-250	-1,3
3 Personen	5.300	5.150	-150	-2,8	5.050	-250	-4,7
4 und mehr Personen	3.500	3.350	-150	-4,3	3.450	-50	-1,4
Insgesamt	53.550	52.450	-1.100	-2,1	52.450	-1.100	-2,1

Quelle: Berechnung F+B auf Basis ISG-Prognose

4 Zukünftige Wohnungsmarktentwicklung bis 2030

Die in Kapitel 3 beschriebenen Entwicklungen der Bevölkerung und der Zahl der Haushalte bzw. der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt bis 2030 hat auf den Teilmärkten der Landeshauptstadt Schwerin unterschiedliche Auswirkungen. Neben der Entwicklung des Leerstands und der Entwicklungen auf dem Eigentumsmarkt, sind insbesondere auch die Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt allgemein, als auch die Entwicklungen im Bereich preiswertes Wohnen für die zukünftige stadtpolitische Ausrichtung bedeutend.

Auf Basis der Ergebnisse der Nachfrageabschätzung bis 2030 und der erwarteten Angebotsentwicklungen auf Basis der vorliegenden statistischen Daten der Landeshauptstadt und des Statistischen Landesamtes, wird nachfolgend für einige sachliche Teilmärkte ein mögliches Entwicklungsszenario bis 2030 aufgezeigt. Aufbauend auf diesen Analyseergebnissen werden für die einzelnen Teilmärkte Handlungsempfehlungen und Handlungsbedarfe aufgezeigt.

4.1 Zukünftige Angebotsentwicklung

Die Entwicklungen des Angebots in der Landeshauptstadt Schwerin wurden in den vergangenen Jahren überwiegend durch geförderten Rückbau zum Abbau des Leerstands und den Neubau von Eigenheimen und hochwertigen Geschosswohnungsbau geprägt. Auch zukünftig wird es neben dem Rückbau auch Neubau in Schwerin geben, weshalb nachfolgend zwei mögliche Entwicklungsszenarien . ohne und mit Berücksichtigung einer Neubautätigkeit . aufgezeigt werden.

4.1.1 Abschätzung geplante Rückbaumaßnahmen 2014 bis 2030

Einer der wesentlichen Faktoren in der Angebotsentwicklung war in der Vergangenheit der geförderte Rückbau. Vor diesem Hintergrund erfolgte in Absprache mit der Auftraggeberin und dem begleitenden Arbeitskreis eine Abschätzung über das zukünftige Rückbauvolumen im Rahmen des Stadtumbaus. Neben diesen Informationen wurden auf Basis von gebäudespezifischen Abgangsquoten ein zusätzlicher Wohnungsabgang sowie eine Einschätzung zum Rückbau ab 2020 auf dem Wohnungsmarkt vorgenommen. Diese Abschätzung zukünftig geplanter Rückbaumaßnahmen kommt aktuell auf ein Volumen von rund 3.270 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030.

Tab. 4.1 Geplante Rückbaumaßnahmen 2014 bis 2030

	2014 Æ 2015	2016 Æ 2020	2021 Æ 2025	2026 Æ 2030	Insgesamt
Wohnungen	160	2.050	760	300	3.270

Quelle: Stadt Schwerin, Arbeitskreis Wohnungsmarktprognose, Berechnung F+B

Damit wird der Wohnungsrückbau und -abgang zukünftig deutlich unterhalb dem bisherigen Rückbauvolumen liegen. Insgesamt ergibt sich bei dieser Abschätzung bis zum Jahr 2030 ein mittleres jährliches Rückbauvolumen von rund 190 Wohnungen. In

den letzten zehn Jahren bis 2014 wurden demgegenüber durchschnittlich jährlich rund 490 Wohnungen vom Markt genommen.

4.1.2 Zusätzlicher Wohnungsabgang 2014 bis 2030

Neben dem geplanten Rückbau gibt es auf den Wohnungsmärkten einen zusätzlichen Wohnungsabgang. Hierbei handelt es sich um Veränderungen am bestehenden Bestand durch Wohnraumzusammenlegungen, aber auch Abgang von nicht mehr marktgerechten Wohnungsbeständen, überwiegend im Eigenheimmarkt. Daneben finden sich im Stadtgebiet auch noch einige »Bauruinen« die derzeit komplett leer stehen und möglicherweise zukünftig abgerissen werden.

Im Rahmen der Fortschreibung des Wohnungsbestands der Landeshauptstadt Schwerin wurde auf Basis von jährlichen Abgangsquoten differenziert nach Gebäudetypen der zusätzliche Wohnungsrückbau geschätzt (vgl. Tab. 4.2). In den Jahren mit einer heute bereits geplanten bzw. »gedachten« Rückbautätigkeit wurde von einer geringeren Abgangsquote ausgegangen.

Tab. 4.2 Geschätzter zusätzlicher Wohnungsabgang 2014 bis 2030

Gebäudetyp		Wohnungen
Einfamilienhäuser	insgesamt	320
	pro Jahr	19
Wohnungen in Zweifamilienhäusern	insgesamt	70
	pro Jahr	4
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, inkl. in Nichtwohngebäuden	insgesamt	1.600
	pro Jahr	94
Insgesamt	insgesamt	1.990
	pro Jahr	117

Quelle: Berechnung F+B

4.1.3 Baufertigstellungen 2014 bis 2030

Für die Abschätzung der zukünftigen Neubautätigkeit hat F+B ein entsprechendes Berechnungsmodell erstellt. Die Grundlagen sind die Baufertigstellungen der letzten 5 Jahre im Verhältnis zur Bevölkerung, also die Ermittlung von Fertigstellungsquoten pro Einwohner. Auf Basis der vorliegenden Bevölkerungsprognose werden unter Berücksichtigung der Fertigstellungsquoten entsprechende Neubautzahlen differenziert nach Gebäudetypen abgeleitet. Bei der Ergebnisdarstellung wird davon ausgegangen, dass die sich aus der Nachfrage ergebende Neubautätigkeit sich auch komplett auf dem Wohnungsmarkt in Schwerin umsetzen lässt.

Tab. 4.3 Geschätzte Neubautätigkeit 2014 bis 2030

Gebäudetyp		Wohnungen
Einfamilienhäuser	insgesamt	1.850
	pro Jahr	109
Wohnungen in Zweifamilienhäusern	insgesamt	250
	pro Jahr	15
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, inkl. in Nichtwohngebäuden	insgesamt	2.400
	pro Jahr	141
Insgesamt	insgesamt	4.500
	pro Jahr	265

Quelle: Berechnung F+B

Die Neubautätigkeit in Schwerin hat in den letzten drei Jahren auch bereits im Geschosswohnungsbau deutlich zugenommen. Es ist davon auszugehen, dass die Neubautätigkeit in den attraktiven Baugebieten auch zukünftig weiterhin eine höhere Anzahl an Neubauwohnungen ermöglicht. Zusätzlich werden in der Regel auch auf den durch Rückbaumaßnahmen entstehenden Freiflächen, die ja bereits erschlossen sind, neue Gebäude als Ersatzbebauungen entstehen.

4.1.4 Wohnungsbestandsentwicklung bis 2030

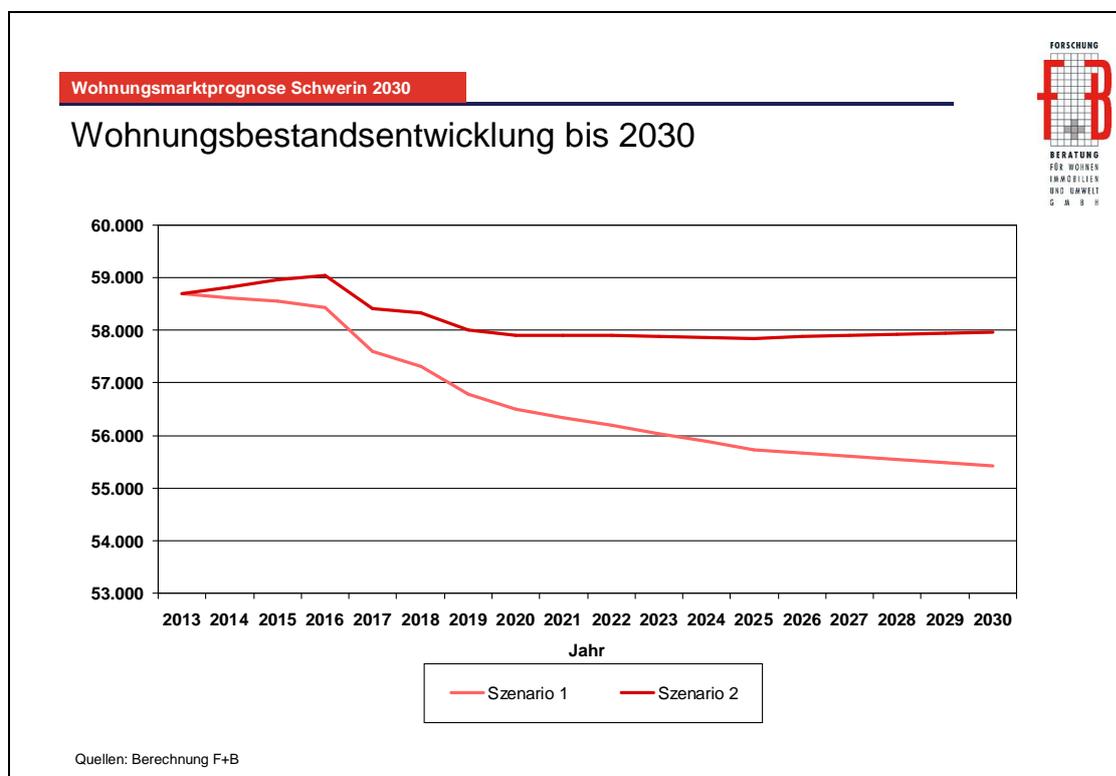
Um die Auswirkungen der Wohnungsbestandsentwicklung in Schwerin bis 2030 besser abzuschätzen wurden zwei Entwicklungsszenarien berechnet.

- . Szenario 1:
nur Berücksichtigung der geplanten Rückbaumaßnahmen
- . Szenario 2:
Berücksichtigung des Wohnungsneubaus, des geplanten Rückbaus und des zusätzlichen Wohnungsabgangs

In der Landeshauptstadt Schwerin wird sich im Szenario 1 der Wohnungsbestand von 58.700 Wohnungen im Jahr 2013 auf 55.450 Wohnungen im Jahr 2030 verringern (vgl. Abb. 4.1). Diese Entwicklung ist jedoch wie in den vorherigen Kapiteln aufgeführt nicht zu erwarten, da es zukünftig auch noch Wohnungsneubau in Schwerin geben wird. Das Szenario 1 stellt damit das untere Entwicklungsszenario für den Wohnungsbestand vor den heute angenommenen Rückbaumaßnahmen dar.

Das unter den derzeitigen Rahmenbedingungen berechnete Szenario 2 zeigt die mögliche Entwicklung des Schweriner Wohnungsbestands bis 2030 auf. Der Wohnungsbestand wird sich dann nur um rund 750 Wohnungen bis 2030 verringern (vgl. Abb. 4.1).

Abb. 4.1 Wohnungsbestandsentwicklung bis 2030



Entscheidend für den Schweriner Wohnungsmarkt wird die Entwicklung differenziert nach den unterschiedlichen Gebäudetypen sein (vgl. Tab. 4.4). Aufgrund der angenommenen Neubautätigkeit im Eigenheimsegment wird sich die Zahl der Einfamilienhäuser bis zum Jahr 2030 um 1.550 Wohneinheiten auf 8.300 Einfamilienhäuser erhöhen (+23 %).

Während der Wohnungsbestand in Zweifamilienhäusern weitestgehend stabil bleiben wird, ergibt sich im Mehrfamilienhausbestand, insbesondere aufgrund der geplanten Rückbauten, eine Reduzierung um rund 2.450 Wohnungen. Bei der Abschätzung der Wohnungsentwicklung wird davon ausgegangen, dass der Wohnungsbestand in Nichtwohngebäuden und in Wohnheimen im Prognosezeitraum stabil bleibt.

Tab. 4.4 Wohnungsbestandsentwicklung nach Teilmärkten – Szenario 2

	2013	2015	2020	2025	2030
Einfamilienhäuser	6.750	7.000	7.500	7.900	8.300
Zweifamilienhäuser	1.700	1.700	1.750	1.800	1.850
Mehrfamilienhäuser	50.250	50.250	48.650	48.150	47.800
Insgesamt	58.700	58.950	57.900	57.850	57.950

Quelle: Berechnung F+B

4.2 Eigenheim-, Eigentums- und Mietwohnungsmarkt

Die Gesamtentwicklung auf dem Schweriner Wohnungsmarkt spiegelt die unterschiedlichen Entwicklungen zwischen den einzelnen Wohnungsmarktteuren. Daher wurden von F+B entsprechenden Abschätzungen differenziert nach Eigentümern und Mietern vorgenommen. Insbesondere die Entwicklungen im Mietwohnungssektor sind entscheidend für die Wohnungswirtschaft und die siedlungspolitischen Entscheidungen der Schweriner Verwaltung.

4.2.1 Eigenheimheime und Eigentumswohnungen

Die Baufertigstellungen in der Landeshauptstadt Schwerin zeigen, dass die Bautätigkeit im Eigenheimsegment und von Eigentumswohnungen eine große Bedeutung hat. Durch die Ausweisung von entsprechenden Bauflächen im Stadtgebiet konnte der Trend der Abwanderung der Nachfrager nach Eigentum in das Umland von Schwerin gestoppt werden, was auch aus den Wanderungsbilanzen mit dem direkten Umland erkennbar wird (vgl. Kapitel 2.1).

Neben der verringerten Abwanderung aufgrund der vorhandenen Bauflächen, kann jedoch eine Rückwanderung aus den direkten Umlandgemeinden festgestellt werden. Einige Eigenheimbesitzer wandern aufgrund der schlechteren infrastrukturellen Gegebenheiten in den Umlandgemeinden in die neuen Eigenheimgebiete. Förderlich hierfür sind sicherlich die derzeitigen finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Verkaufsmöglichkeiten des vorhandenen Wohneigentums. Es ist eine Wellenbewegung im Eigenheimmarkt zu beobachten. Eigenheimbesitzer aus den weiter entfernt liegenden Gemeinden wandern in das nähere Umland, da dort Eigenheime durch die Zuwanderung der Eigentümer nach Schwerin frei werden. Das Volumen dieser Zuwanderung ist jedoch begrenzt, da die Zahl der Eigenheimbesitzer und deren finanzielle Spielräume endlich sind.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Nachfrage nach Eigenheimen in der Zukunft rückläufig sein wird. Entscheidend für diese Entwicklung ist der starke Rückgang der typischen Eigentumsbildner, der 30- bis 45-Jährigen bis 2030. Aufgrund der positiven Entwicklung dieser Altersgruppe bis 2020 wird die Nachfrage zwischen 2013 und 2020 stabil bleiben und erst nachfolgend abnehmen. Die Befriedigung der entstehenden Nachfrage aus dem Bestand ist eher gering, da das Volumen der durch Generationswechsel frei werden Eigenheime gering ist und sich erst am Ende des Prognosezeitraums auswirken wird.

Bei der Ermittlung der zusätzlichen Nachfrage von Eigenheimen wurden nur die Neubauten berücksichtigt. Bewohnerwechsel in bestehenden Objekten sind nicht von Bedeutung, da ein alter Eigentümer durch einen neuen ersetzt wird und damit keine relevante neue Nachfrage in Schwerin entsteht. Insgesamt ergibt sich bis 2030 eine zusätzliche Nachfrage an Eigenheimen von 1.410 Wohneinheiten.

Tab. 4.5 Neubedarf selbstgenutzte Eigenheime (durch Neubau gedeckt)

	2014 Æ 2015	2016 Æ 2020	2021 Æ 2025	2026 Æ 2030	Insgesamt
jährlicher Neubedarf	100	92	80	70	rd. 83
Neubedarf insgesamt	200	460	400	350	1.410

Quelle: Berechnung F+B

Im selbstgenutzten Eigentumswohnungsmarkt wird sich eine größere Ausdifferenzierung ergeben. Neben den typischen Eigentumserwerbern ist eine steigende Tendenz der Sicherung des Wohnens im Alter erkennbar. Können auf dem Wohnungsmarkt entsprechende barrierefreie oder barrierearme Eigentumswohnungen zur Verfügung gestellt werden, wird sich sicherlich in diesem Marktfeld eine entsprechende Nachfrage entwickeln. Entscheidend wird neben den finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch die ökonomische Situation der potenziellen Nachfrager sein. Der Schwerpunkt der Nachfrage wird sich im höheren Preissegment in entsprechender Lage, insbesondere Wasserlage ergeben.

Vor dem Hintergrund der rückläufigen Bevölkerung und der veränderten Altersstruktur wird sich auf dem Schweriner Wohnungsmarkt eine zusätzliche Nachfrage von rund 460 Wohneinheiten im Eigentumswohnungsmarkt ergeben.

Tab. 4.6 Neubedarf selbstgenutzte Eigentumswohnungen (durch Neubau gedeckt)

	2014 Æ 2015	2016 Æ 2020	2021 Æ 2025	2026 Æ 2030	Insgesamt
jährlicher Neubedarf	30	22	28	30	rd. 27
Neubedarf insgesamt	60	110	140	150	460

Quelle: Berechnung F+B

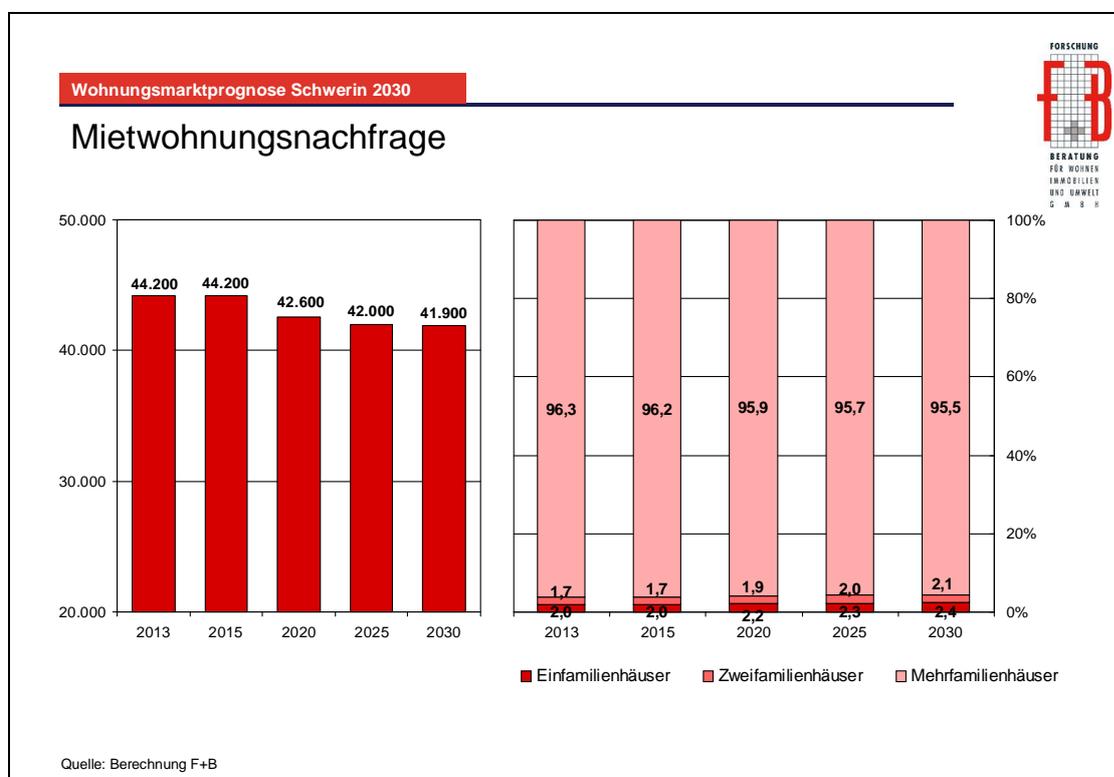
4.2.2 Mietwohnungsmarkt

Die Mietwohnungsnachfrage in Schwerin wird sich aufgrund der kontinuierlichen Abnahme der Haushaltszahl verringern, da der überwiegende Rückgang durch einen Nachfragerückgang der Mieter verursacht wird. Insgesamt verringert sich die Nachfrage bis 2030 um -2.300 Haushalte bzw. rund -5 %. In den nächsten zwei Jahren wird die Nachfrage weitestgehend stabil bleiben und erst nach 2015 deutlich sinken.

Gründe für diesen Nachfragerückgang ist insbesondere die deutliche Alterung der Bevölkerung. Viele ältere kleinere Mieterhaushalte werden zukünftig vom Wohnungsmarkt verschwinden. Die nachfolgenden Altersgruppen reichen nicht aus diesen Nachfrageverlust auszugleichen. Außerdem wird ein Teil der ehemaligen Mieterhaushalte entsprechend Eigentum gebildet haben, wenn die derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bestehen bleiben.

Die größeren Mieterhaushalte werden ebenfalls rückläufig sein, so dass sich die Nachfrage nach großen Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau verringern wird. Auf der anderen Seite werden von Familien mit einem geringeren Einkommen, die kein Eigentum erwerben können, Einfamilienhäuser zur Miete nachgefragt werden. Die Nachfrage nach gemieteten Eigenheimen wird sich bis 2030 von 900 Wohneinheiten auf 1.000 Wohneinheiten ausweiten. Das gemietete Einfamilienhaus wird auch in der Zukunft nur ein Nischenprodukt sein. Der Anteil wird dann bei 2,4 % des gesamten Mietwohnungsbestands liegen. Auch die Zahl der Mieterhaushalte in Zweifamilienhäusern wird sich bis 2030 um rund 150 Haushalte erhöhen, wenn entsprechender Wohnungsbestand entsteht.

Abb. 4.2 Entwicklung der Mietwohnungsnachfrage bis 2030



Der geplante Rückbau von Mietwohnungsbeständen in Mehrfamilienhäusern reicht nicht aus diesen Nachfragerückgang aufzufangen. Es ist weiterhin zwingend erforderlich auch nachfragerechten Neubau im Mietwohnungsbau vorzunehmen, um den sich ändernden Wohnbedürfnissen gerecht zu werden und attraktives Angebot zu schaffen. Gelingt es nicht die Nachfragerwünsche entsprechend aufzugreifen kann dieses in der Zukunft zu einer verstärkten Abwanderung und somit zu weiteren Bevölkerungsverlusten führen. Insgesamt wird es damit zu einem Nachfragerückgang von -2.850 Haushalten bis 2030 kommen.

Tab. 4.7 Mietwohnungsnachfrage

	2013	2015	2020	2025	2030
Einfamilienhäuser	900	900	950	1.000	1.000
Zweifamilienhäuser	750	750	800	850	900
Mehrfamilienhäuser	42.550	42.550	40.850	40.150	40.000
Insgesamt	44.200	44.200	42.600	42.000	41.900

Quelle: Berechnung F+B

4.3 Entwicklung der Leerstände

Durch die in den letzten Jahren erfolgten Rückbaumaßnahmen in der Landeshauptstadt Schwerin hat sich der Wohnungsleerstand deutlich verringert und beträgt im Jahr 2013 rund 5.150 Wohnungen. Nach den Ergebnissen des Zensus 2011 betreffen die Leerstände überwiegend den Geschosswohnungsbau (vgl. auch Tab. 2.2).

Tab. 4.8 Entwicklung der Wohnungsleerstände bis 2030

	2013	2015	2020	2025	2030
Nachfrage/Wohnungsbedarf					
Haushalte	53.550	53.150	53.100	52.800	52.450
Fluktuationsreserve (3 % der Haushalte)	1.600	1.600	1.600	1.600	1.550
Wohnungsbedarf (Haushalte zzgl. Fluktuationsreserve)	55.150	54.750	54.700	54.400	54.000
Angebot/Wohnungsbestand					
geplanter Rückbau (Summe im Zeitraum)		160	2.050	750	300
Zusätzlicher Bauabgang		150	380	610	850
Baufertigstellungen		570	1.380	1.320	1.270
Wohnungen inkl. geplanter Rückbaumaßnahmen, zus. Bauabgang und Baufertig- stellungen	58.700	58.950	57.900	57.850	57.950
Bilanz (ohne Fluktuationsreserve): Wohnungsüberhang/Leerstand					
- absolut	5.150	5.800	4.800	5.050	5.500
- in % der Wohnungen	8,8 %	9,8 %	8,3 %	8,7 %	9,5 %
Bilanz (mit Fluktuationsreserve): Wohnungsüberhang/Leerstand					
- absolut	3.550	4.200	3.200	3.450	3.950
- in % der Wohnungen	6,0 %	7,1 %	5,5 %	6,0 %	6,8 %

Quelle: Berechnung F+B

Die Rückbaumaßnahmen in Schwerin werden auch in der Zukunft fortgesetzt, wie in Kapitel 4.1 beschrieben. Durch die geplanten Rückbaumaßnahmen bis 2030 wird sich

der Leerstand weiter verringern, wenn keine Neubautätigkeit stattfindet.³ Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die Neubautätigkeit in Schwerin vollständig zum Erliegen kommt. Neben dem Ersatzwohnungsbau von nachgefragten Wohnungstypen auf den freigewordenen Bauflächen des Rückbaus wird auch auf anderen interessanten Bauflächen Neubau (naturräumlich, infrastrukturell), insbesondere von Eigenheimen und Eigentumswohnungen stattfinden. Neben dem geplanten Rückbau und der Neubautätigkeit wurde auch ein zusätzlicher geschätzter Wohnungsabgang einbezogen, da durch andere Marktteilnehmer es zu einzelnen Wohnungsabgängen bzw. Neustrukturierungen kommen wird. Aus diesen Annahmen resultiert im Jahr 2030 ein Wohnungsleerstand von rund 5.500 Wohnungen bzw. 9,5 % (vgl. Tab. 4.8).

Aus diesen Annahmen resultiert im Jahr 2030 ein Wohnungsleerstand von rund 3.950 Wohnungen bzw. 6,8 % des Wohnungsbestandes 2030, bei der Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 3 % (vgl. Tab. 4.8). Es zeigt sich, dass es durch die negative Haushaltsentwicklung, trotz einer fortgesetzten geplanten Rückbautätigkeit, es zu einer Ausweitung des Wohnungsleerstands in Schwerin kommen wird. Der Leerstand würde um 400 Wohnungen höher ausfallen als im Jahr 2013, was einer Steigerung von rund 11 % entspricht.

Durch die Errichtung neuer Eigenheime, aber auch entsprechender Eigentumswohnungen wird es auch zukünftig zu einer Umzugsbewegung aus den Mietwohnungen in die Eigenheime kommen und somit zu einer Erhöhung des Leerstands im Geschosswohnungsbestand kommen. Entscheidend für den Umfang dieser Wanderungsbewegungen sind die finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Kreditzinsen), die Kaufpreise und die Lage der neuen Eigentumsobjekte.

Unter der Annahme, dass die zukünftige zusätzliche Nachfrage nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen komplett im Neubau umgesetzt werden, ergeben sich differenzierte Leerstände nach den Gebäudetypen.

- . In Einfamilienhäusern wird sich im Jahr 2030 ein geringfügiger Leerstand von 150 Wohneinheiten ergeben (1,8 % des Bestands), der dem im Zensus 2011 festgestellten Leerstand entspricht (150 Wohneinheiten, 2,2 % des Bestands).
- . Auch in Zweifamilienhäusern wird sich ein Leerstand von rund 150 Wohneinheiten bzw. 8,1 % des Bestands ergeben (Zensus 2011 160 Wohneinheiten bzw. 9,9 % des Bestands).
- . Der Leerstand in Mehrfamilienhäusern (inkl. Wohnungen in Nichtwohngebäuden) wird sich dagegen von 5.660 Wohneinheiten (Zensus 2011) auf 5.200 Wohneinheiten (2030) verringern und immer noch bei rund 11 % des Wohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern liegen.

³ Ohne Berücksichtigung einer Neubauaktivität bis 2030 wird der Leerstand im Jahr 2030 bei rund 3.000 Wohnungen liegen, welches einem Wohnungsleerstand von 5,4 % entspricht. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 3 % der Haushalte sinkt der Wohnungsleerstand sogar auf 1.450 Wohnungen bzw. 2,6 %.

5 Entwicklungen im Bereich des preiswerten Wohnens

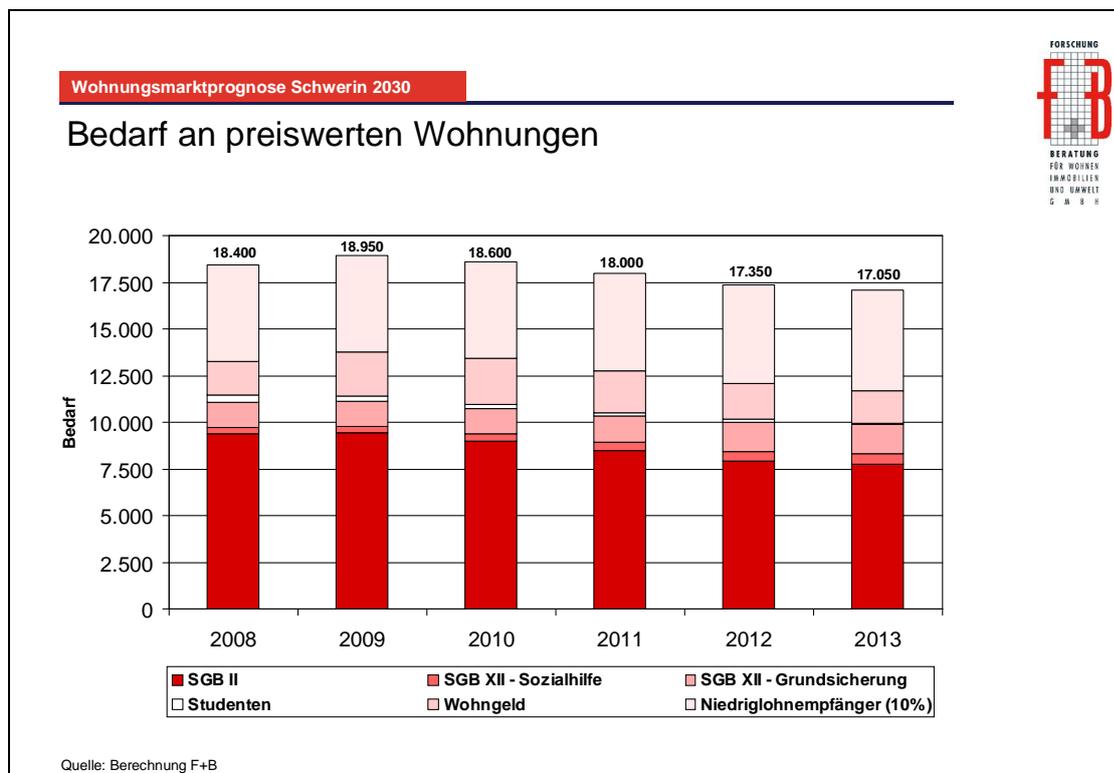
Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Entwicklungen und der zu erwartenden Altersarmut wird das preiswerte Wohnungsmarktsegment bedeutender für die Versorgung der Haushalte mit einem niedrigen Einkommen.

5.1 Bedarfsabschätzung 2013

Die Gruppe der einkommensschwachen Haushalte setzt sich aus unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen zusammen:

- . Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB II
- . Leistungsempfänger gemäß SGB XII . Sozialhilfe
- . Leistungsempfänger gemäß SGB XII . Grundsicherung
- . Haushalte im Wohngeldbezug
- . Studenten
- . Niedriglohnempfänger

Abb. 5.1 Bedarf an preiswerten Wohnraum 2008 bis 2013



Bei den unterschiedlichen Teilgruppen können sich geringfügige Überschneidungen ergeben. Für das Sachgebiet der Niedriglohnempfänger liegen keine Statistiken vor, daher wird von einem Anteil von 10 % an allen Haushalten ausgegangen. Entsprechende Modellberechnungen zu Armutsindikatoren oder Einkommenshöhen basieren

nur auf Statistiken auf einer höheren Aggregatsebene (Kreis, Bundesländer, Deutschland insgesamt) und auf durchschnittlichen Haushaltseinkommen. Entscheidend für eine verlässliche Aussage über die Höhe des Haushaltseinkommens und die Anzahl der Personen im Niedriglohnbereich lassen sich hieraus kleinräumig nicht ableiten.

Insgesamt beträgt die Zahl der Haushalte die preiswerten Wohnraum nachfragen 2013 ca. 16.200 bis 17.900 Haushalte (Mittelwert rund 17.050 Haushalte). Gemessen an allen Haushalten in Schwerin entspricht das einem Anteil von knapp einem Drittel (vgl. Abb. 5.1).

Bei der Ermittlung des Bedarfs wird der Ansatz gewählt, dass ein Leistungsempfänger gemäß SGB II jeweils einem Haushalt entspricht. Dadurch ist der ausgewiesene Bedarf an preiswertem Wohnraum eher konservativ angesetzt.

Insgesamt kommt es seit 2008 zu einer Abnahme des Bedarfs an preiswertem Wohnraum von rund -1.350 Haushalten bzw. -7 %. Betrachtet man die einzelnen Teilgruppen differenziert, dann ist im Wesentlichen die Zahl der Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB II Ursache für diesen Rückgang. Neben einer verbesserten wirtschaftlichen Situation, also eine Zunahme der Arbeitsplätze ist sicherlich auch eine Abwanderung in andere Gebiete mit einer besseren Arbeitsplatzsituation entscheidend für diese Entwicklung. Daneben kommt es durch die Alterung der Personen im Leistungsbezug SGB II zu einer Verschiebung in den Bereich SGB XII . Grundsicherung. Dieser Bereich ist seit 2008 um 20 % angestiegen (+260 Leistungsempfänger). Auch die Personen die Sozialhilfe (Hilfe zum Lebensunterhalt) beziehen sind in den letzten Jahren deutlich angestiegen (+224 Personen). Diese Nachfragergruppe wird zukünftig ebenfalls deutlich ansteigen, wenn es nicht zu einer deutlich verbesserten wirtschaftlichen Situation in Schwerin und Deutschland kommt.

Tab. 5.1 Bedarf an preisgünstigen Wohnraum nach Haushaltsgröße * 2013

	Anteil an den Haushalten insgesamt	Anteil Bedarf an preisgünstigen Wohnungen an den Haushalten	Bedarf an preisgünstigen Wohnungen
Ein-Personen-Haushalte (= max. 45 m ²)	48,6 %	39 % - 41 %	10.150 - 10.650
Zwei-Personen-Haushalte (= max. 60 m ²)	34,9 %	20 % - 23 %	3.800 - 4.300
Drei-Personen-Haushalte (= max. 75 m ²)	9,9 %	24 % - 33 %	1.250 - 1.750
Vier- und Mehr-Personen-Haushalte (= größer 75 m ²)	6,6 %	29 %- 34 %	1.000 - 1.200
Insgesamt	100,0 %	30 % - 33 %	16.200 - 17.900

* Wohnungsgröße der Haushalte gemäß Mietobergrenzen gemäß SGB II und SGB XII
 Quelle: Berechnung F+B

Betrachtet man den Bedarf differenziert nach der Haushaltsgrößenstruktur, so sind es überwiegend Ein-Personenhaushalte (vgl. Tab. 5.1). Bei rund 60 % aller Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum handelt es sich um Ein-Personen-Haushalte. Beim Vergleich mit der Haushaltsstruktur aller Haushalte in Schwerin wird deutlich, dass dieser Anteil deutlich oberhalb des Anteils der Ein-Personen-Haushalte an allen Haushalten in Schwerin liegt. Daraus ergibt sich für den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum für die Ein-Personen-Haushalte ein Anteil von 39 % bis 41 % an allen Haushalten dieser Haushaltsgröße. Das zeigt, dass insbesondere kleine kostengünstige Wohnungen in Schwerin benötigt werden. Legt man die Wohnungsgrößen der Kosten der Unterkunft gemäß SGB II und SGB XII zu Grunde, handelt es sich somit um Wohnungen mit einer Wohnfläche von maximal 45 m².

Auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 erfolgt eine Abschätzung des verfügbaren Angebots differenziert nach den Wohnungsgrößenklassen der Mietobergrenzen in Schwerin. Vergleicht man die Nachfrage mit dem verfügbaren Angebot so zeigt sich, dass zwischen 78 % und 85 % des geschätzten Angebots der Wohnungen mit einer Wohnfläche von maximal 45 m² zur Versorgung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum der Ein-Personen-Haushalte in Schwerin im Jahr 2013 benötigt wird (vgl. Tab. 5.2). In der Praxis dürfen, nach Aussage der entsprechenden Stellen der Stadt Schwerin, auch Wohnungen mit einer Wohnfläche bis maximal 48 m² angemietet werden, wenn die Miethöhe dieser Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen liegt. In der amtlichen Statistik kann der Wohnungsbestand mit bis zu 49 m² abgelesen werden, danach liegt das Wohnungsangebot in dieser Größenklasse bei geschätzten rund 15.000 Wohnungen. Unter Berücksichtigung dieser Wohnungszahl würde der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen der Ein-Personen-Haushalte im Jahr 2013 zwischen 68 % und 71 % am verfügbaren Angebot betragen liegen.

Tab. 5.2 Vergleich Angebot mit Bedarf an preisgünstigen Wohnraum nach Haushaltsgröße 2013

	Wohnungen nach Wohnungsgrößen	Anteil Bedarf an preisgünstigen Wohnungen am Angebot	Bedarf an preisgünstigen Wohnungen
Ein-Personen-Haushalte (= max. 45 m ²)	12.850	79 % - 83 %	10.150 - 10.650
Zwei-Personen-Haushalte (= max. 60 m ²)	16.850	23 % - 26 %	3.800 - 4.300
Drei-Personen-Haushalte (= max. 75 m ²)	11.750	11 % - 15 %	1.250 - 1.750
Vier- und Mehr-Personen-Haushalte (= größer 75 m ²)	17.250	6 % - 7 %	1.000 - 1.200
Insgesamt	58.700	28 % - 31 %	16.200 - 17.900

Quelle: Berechnung F+B

Die Analyse des Wohnungsbestands zeigt, dass die Versorgung der Ein-Personen-Haushalte die preisgünstigen Wohnraum benötigen in Schwerin nicht ausreichend gewährleistet wird, sofern man sich strikt an die Wohnflächengrenzen der Mietobergrenzen gemäß SGB II und SGB XII hält. Aufgrund unterschiedlicher Sondersituationen und Ausnahmenregelungen sowie der Niedriglohneempfänger die nicht an die Wohnflächengrößen gebunden sind, dürfte der Anteil am Angebot geringer ausfallen. Trotzdem zeigt die Analyse eine hohe Anspannungstendenz in diesem Wohnungsmarktsegment auf.

5.2 Mietenanalyse

Eine Analyse der im Internet veröffentlichten Angebote der ersten drei Quartale 2014 zeigt, dass der Anteil der Angebote mit einer angemessenen Nettokaltmiete innerhalb der in Schwerin seit 1. Januar 2014 geltenden Mietobergrenzen bei 724 Wohnungen bzw. 27 % aller Angebote liegt (vgl. Tab. 5.3). Unter Berücksichtigung der kalten Betriebskosten ergibt sich nur noch ein Angebot mit einer angemessenen Miethöhe von 495 Wohnungen bzw. 18 % aller Angebote. Die Zahl der in den ersten drei Quartalen 2014 verfügbaren Wohnungen mit einer angemessenen Miete dürfte jedoch höher ausfallen, da die Wohnungen der SWG und WGS häufig nicht vollständig in den Internetportalen auftauchen und die Wohnungsgenossenschaft und das städtische Wohnungsunternehmen in der Regel mit niedrigeren Mieten am Wohnungsmarkt agieren.

Tab. 5.3 Anzahl Angebote mit angemessener Miethöhe Januar bis September 2014

	Angebote insgesamt	Angebote mit angemessener Nettokaltmiete	
		Anzahl	Anteil an allen Angeboten
Ein-Personen-Haushalte (= max. 45 m ²)	497	118	24 %
Zwei-Personen-Haushalte (= max. 60 m ²)	836	278	33 %
Drei-Personen-Haushalte (= max. 75 m ²)	638	218	34 %
Vier- und Mehr-Personen-Haushalte (= größer 75 m ²)	756	110	15 %
Insgesamt	2.727	724	27 %

Quelle: IDN GmbH, Berechnung F+B

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Praxis in der Stadt Schwerin im Umgang mit der maximalen Wohnflächengrenze für Ein-Personen-Haushalte (Bewilligung von maximal 48 m² Wohnfläche), wird das Angebot an Wohnungen mit einer angemessenen

Nettokaltmiete auf 215 Wohnungen bzw. 33 % der Angebote mit dieser Wohnfläche betragen.

In den ersten neun Monaten im Jahr 2014 gab es 7.434 Zugänge im Rechtsbereich SGB II. Unter der Berücksichtigung einer durchschnittlichen Bedarfsgröße, einer Quote für den dauerhaften Verbleib im Rechtsbereich SGB II sowie einer Annahme wie viele der neuen Bedarfsgemeinschaften in einer Wohnung mit einer nicht angemessenen Miethöhe wohnen ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von 650 bis 1.100 Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe. Die Analyse der Angebotsmieten zeigt, dass dieser Bedarf nicht gedeckt werden kann und insbesondere bei den kleinen Wohnungen mit maximal 45 m² deutlich unterschritten wird.

5.3 Bedarfsabschätzung bis 2030

Aus heutiger Sicht, ist nicht von einer grundsätzlichen Veränderung der wirtschaftlichen Situation in Schwerin auszugehen. Daher wird sich die Zahl der Haushalte die zukünftig auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen ist voraussichtlich nicht grundsätzlich verändern. Der Bedarf wird bis 2030 um rund -800 Haushalte abnehmen (rund -5 %). Der Anteil des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen an allen Haushalten wird auch im Jahr 2030 noch rund 1/3 der Haushalte in Schwerin umfassen (vgl. Tab. 5.4). Am Ende des Prognosezeitraums ab 2025 wird sich der Bedarf wieder leicht erhöhen, nachdem er bis dahin rückläufig gewesen ist

Tab. 5.4 Bedarf an preisgünstigen Wohnraum bis 2030

	2013	2015	2020	2025	2030
Bedarf	16.200	15.950	15.550	15.350	15.400
	bis 17.900	bis 17.650	bis 17.250	bis 17.050	bis 17.100
Haushalte insgesamt	53.550	53.150	53.100	52.800	52.450
Anteil Bedarf an den Haushalten	30,3 %	30,0 %	29,3 %	29,1 %	29,4 %
	bis 33,4 %	bis 33,2 %	bis 32,5 %	bis 32,3 %	bis 32,6 %

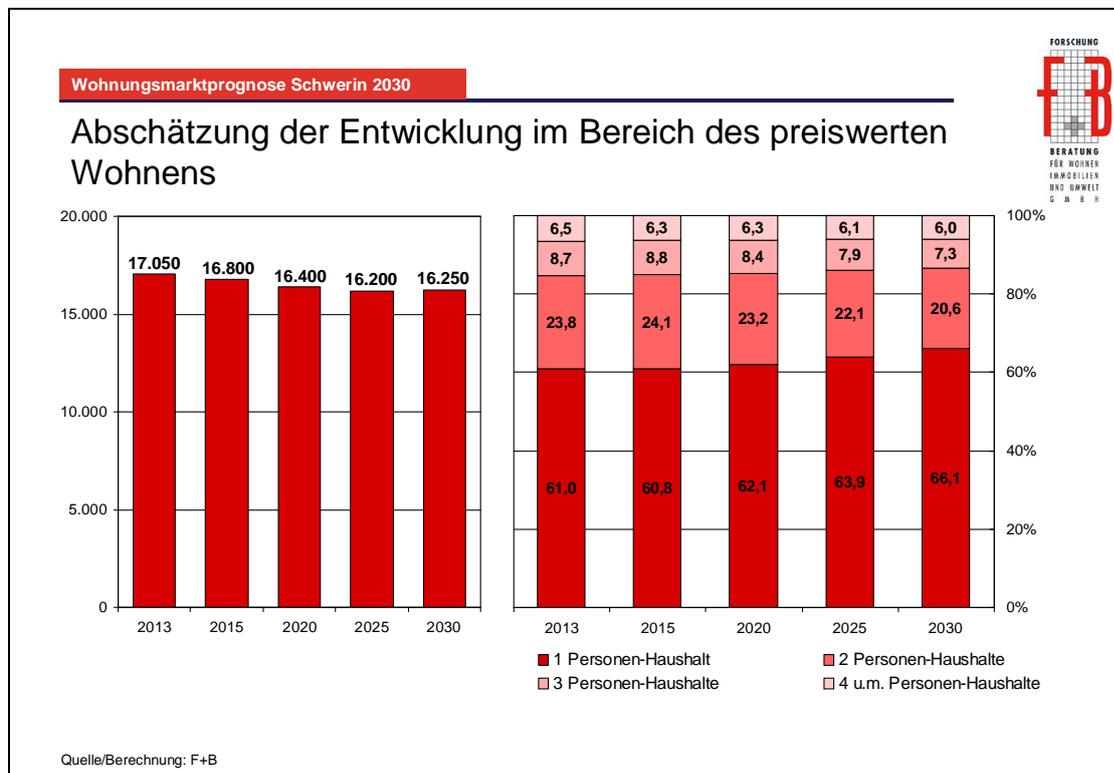
Quelle: Berechnung F+B

Entscheidend wird jedoch die Zusammensetzung des Bedarfs sein. Aufgrund der Alterung der Bevölkerung und des abnehmenden Anteils jüngerer Bevölkerungsgruppen wird die Zahl der Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB II weiter abnehmen. Viele der Bedarfsgemeinschaften werden zukünftig im Bereich SGB XII . Grundsicherung zu finden sein. Aufgrund der zunehmenden Altersarmut wird insbesondere auch die Zahl der Haushalte mit Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII . Sozialhilfe) deutlich zunehmen.

Aufgrund der Verschiebungen in der Zusammensetzung der Nachfrage erhöht sich die Zahl der Ein-Personen-Haushalte bis 2030 um 350 Haushalte auf 10.500 bis 11.000 Haushalte. Der Anteil der Ein-Personen-Haushalte am gesamten Bedarf nach preisgünstigen Wohnungen beträgt dann 2030 zwischen 64 % du 68 % (vgl. Abb.

5.2). In allen anderen Bedarfsgrößenklassen wird sich dagegen die Nachfrage bis 2030 verringern.

Abb. 5.2 Bedarf an preiswerten Wohnraum 2013 bis 2030



Diese Entwicklung ist insbesondere entscheidend vor dem Hintergrund der bereits im Jahr 2013 angespannten Situation im Bereich der Versorgung der Ein-Personen-Haushalte. Durch die aus wohnungswirtschaftlichen nicht mehr tragfähigen geplanten Rückbaumaßnahmen wird es in diesem Wohnungsmarktsegment zu Problemen kommen, wenn nicht entsprechender Ersatz durch Neubau geschaffen wird (vgl. Tab. 5.5). Wenn die derzeit durch die entsprechenden Stellen der Stadt praktizierte Wohnungsgrößenregelung für Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften beibehalten wird, bei der eine Wohnungsgröße bis maximal 48 m² mit einer entsprechenden angemessenen Miete akzeptiert wird, würde sich die Lage im Jahr 2030 etwas entspannter darstellen.

Im Jahr 2030 wird die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen von Ein-Personen-Haushalten entsprechend der maximal zulässigen Wohnflächen von 45 m² über 90 % des verfügbaren Angebots mit einer entsprechenden Wohnfläche betragen. Auch unter Berücksichtigung einer maximal zulässigen Wohnfläche von 48 m² werden rund 80 % des verfügbaren Angebots mit einer entsprechenden Wohnfläche benötigt. Die Abschätzung zeigt, dass vor dem Hintergrund der geplanten Rückbaumaßnahmen kleine Wohnungen zukünftig dringend benötigt werden, da sicherlich nicht alle Wohnungen dieser Wohnungsgrößenklasse eine angemessene Miethöhe aufweisen werden.

Tab. 5.5 Vergleich Angebot mit Bedarf an preisgünstigen Wohnraum nach Haushaltsgröße 2013 bis 2030

Haushaltsgröße	Jahr	Angebot nach Wohnungsgrößen *	Bedarf nach preisgünstigen Wohnungen	Differenz
Ein-Personen-Haushalte (= max. 45 m ²)	2013	12.850	10.150 - 10.650	2.200 - 2.700
	2015	12.800	9.950 - 10.450	2.350 - 2.850
	2020	12.200	9.900 - 10.400	1.800 - 2.300
	2025	11.900	10.100 - 10.600	1.300 - 1.800
	2030	11.800	10.500 - 11.000	800 - 1.300
Zwei-Personen-Haushalte (= max. 60 m ²)	2013	16.850	3.800 - 4.300	12.550 - 13.050
	2015	16.750	3.800 - 4.300	12.450 - 12.950
	2020	15.750	3.550 - 4.050	11.700 - 12.200
	2025	15.400	3.300 - 3.800	11.600 - 12.100
	2030	15.250	3.100 - 3.600	11.650 - 12.150
Drei-Personen-Haushalte (= max. 75 m ²)	2013	11.750	1.250 - 1.750	10.000 - 10.500
	2015	11.750	1.250 - 1.750	10.000 - 10.500
	2020	11.350	1.150 - 1.650	9.700 - 10.200
	2025	11.250	1.050 - 1.550	9.700 - 10.200
	2030	11.200	950 - 1.450	9.750 - 10.250
Vier- und Mehr-Personen-Haushalte (= größer 75 m ²)	2013	17.250	1.000 - 1.200	16.050 - 16.300
	2015	17.250	950 - 1.150	16.100 - 16.300
	2020	17.200	950 - 1.100	16.050 - 16.250
	2025	17.200	900 - 1.100	16.100 - 16.300
	2030	17.200	850 - 1.050	16.150 - 16.350
Insgesamt	2013	58.700	16.200 - 17.900	40.800 - 42.500
	2015	58.550	15.950 - 17.650	40.900 - 42.600
	2020	56.500	15.550 - 17.250	39.250 - 40.950
	2025	55.750	15.350 - 17.050	38.700 - 40.400
	2030	55.450	15.400 - 17.100	38.350 - 40.050

* Angebot 2013 abzüglich geplanten Rückbau
 Quelle: Berechnung F+B

In allen anderen Wohnungsgrößenklassen reicht auch zukünftig das Angebot um die Nachfrage an preisgünstigem Wohnraum zu sichern, wenn es nicht zu deutlichen Mietpreissteigerungen kommen wird. Durch den Mangel an kleinen Wohnungen wird es in diesem Teilsegment zu deutlichen Mietpreissteigerungen kommen und vermutlich auch zu einer Anhebung der Mietobergrenzen.

Die Steigerung der Betriebskosten wird zukünftig das verfügbare Angebot verringern, da insbesondere hier mit höheren Kosten zu rechnen ist. In der Regel kann an diesem Faktor die Wohnungswirtschaft nur bedingt zu einer Verringerung der Mietkosten beitragen, da die Abgaben für Wasser und Müllgebühren sowie Steuern nicht beeinflusst werden können.

6 Wohnen im Alter⁴

Die demographische Entwicklung Schwerins zeigt, dass der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung deutlich zunehmen wird. In der Zukunft gewinnen daher die Bedürfnisse älterer Menschen an den Wohnungsmarkt an Bedeutung. Bedarfsgerechtes Wohnen im Alter bedeutet nicht nur, barrierefreie Wohnungen bereit zu stellen, sondern auch eine geeignete Wohnumgebung herzustellen, in der Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte und Cafés, und auch der öffentliche Nahverkehr gut zu erreichen sind.

Es lassen sich vier verschiedene Wohnkonzepte unterscheiden:

- *barrierearme Wohnungen*, die stufenlos zugänglich sind und auch innerhalb der Wohnung keine Stufen aufweisen,
- *barrierefreie Wohnungen*, die darüber hinaus rollstuhlgerecht sind und auch die sonstigen (z. B. sensorischen) Anforderungen an eine barrierefreie Wohnung erfüllen,
- *Betreutes Wohnen* sind Wohnangebote, die mit einem zusätzlichen Serviceangebot verbunden sind,
- und zuletzt *ambulant betreute Wohngemeinschaften*, die sich an ältere Personen mit Pflegebedarf richten und als Alternative für Pflegeeinrichtungen dienen können.

Im Folgenden wird der aktuelle Bestand dieser vier Wohnkonzepte in Schwerin beschrieben.

6.1 Barrierearme und barrierefreie Wohnungen

Die Zahl der barrierearmen und barrierefreien Wohnungen lässt sich nur schwer abschätzen, da keine Verzeichnisse geführt werden. Die folgenden Zahlen stammen von den Wohnungsgesellschaften; privater Bestand kann dagegen nicht ermittelt werden.

Im Herbst 2014 wurden 1.161 barrierearme und 106 barrierefreie Wohnungen in Schwerin ermittelt. Um den privaten Bestand abzuschätzen, wurde auf eine Untersuchung des Kuratoriums Deutsche Altershilfe herangezogen, die den Anteil an barrierefreien Wohnungen auf etwa 5 % schätzt.⁵ Auf Basis dieser Schätzung ergibt sich ein Wert von etwa 560 barrierefreien Wohnungen in Schwerin, die sich ungleich über das Stadtgebiet verteilen. Je 100 ältere Menschen ab 75 Jahren stehen damit etwa 11,2 barrierefreie oder barrierearme Wohnungen zur Verfügung. Eine hohe Konzentration weist dabei insbesondere die Altstadt auf. Leicht über dem Durchschnitt der

⁴ Dieses Kapitel ist eine Zusammenfassung des Kapitels 4.3 *Wohnen im Alter* aus dem *Ersten Pflegesozialplan für die Landeshauptstadt Schwerin*. Der Pflegesozialplan wurde erstellt durch das ISG Institut für Sozialforschung und Gesellschaftspolitik GmbH, Köln. Bearbeitung: Dr. Dietrich Engels, Dr. Regine Köller und Alina Schmitz

⁵ Kremer-Preiß, U.; Mehnert, T.; Stolarz, H. (2011): *Wohnen im Alter - Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf*, hrsg. vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Forschungen Heft 147, Bonn, S. 10.

Stadt Schwerin liegen zudem die Stadtteile Feldstadt, Friedrichsthal, Großer Dreesch und Neu Zippendorf.

6.2 Betreutes Wohnen

Angebote des Betreuten Wohnens bieten ein selbstständiges Wohnen, das mit zusätzlichen Kommunikationsmöglichkeiten (z.B. Notrufsystem) und Beratungsangeboten kombiniert wird. Allerdings unterscheiden sich die Angebote in ihrem Leistungsspektrum zum Teil sehr. Gemeinsam ist allen Angeboten zunächst, dass sie eine Notrufanlage in der Wohnung und persönliche Beratung anbieten. Mittlere Angebote bieten zudem Betreuungsleistungen und die Organisation von hauswirtschaftlichen und pflegerischen Diensten. Zudem werden Veranstaltungen organisiert und die Hausgemeinschaft gefördert. Im gehobenen Segment wird zudem die regelmäßige Beratung durch eine Betreuungskraft, die Versorgung bei Erkrankung und die pflegerische Versorgung durch eine benachbarte Einrichtung angeboten.

Angebote des Betreuten Wohnens lassen sich über die Träger, die die Serviceleistungen erbringen, vergleichsweise gut ermitteln. Die Recherche ergab, dass es in Schwerin 17 Häuser mit 821 betreuten Wohnungen gibt. Dies entspricht einer Versorgung von 7,2 Wohnungen je 100 ältere Menschen ab 75 Jahren. Am besten ist dieses Angebot im Südosten der Stadt entwickelt. Dort stehen 17,5 betreute Wohnungen je 100 Ältere ab 75 Jahren zur Verfügung.

Im Rahmen der Pflegesozialplanung wurde eine Umfrage unter den Anbietern des Betreuten Wohnens in Schwerin durchgeführt. 12 von 17 Anbietern beteiligten sich an der Befragung. Die Befragung ergab, dass zwei Drittel der Anbieter eigenständige Wohnungen ohne Heimanbindung anbieten. Etwa 17 % bieten Wohnungen mit Anbindung an eine Pflegeeinrichtung, 42 % bieten einen angegliederten Pflegedienst. Rund 60 % der Wohnungen sind weder barrierearm noch barrierefrei. Die Anbieter äußern, dass sie sich bei den erforderlichen Umbauten Unterstützung durch öffentliche Mittel wünschen, da die Miete sonst unzumutbar steigen würde.

Die Anbieter berichten zudem, dass als wichtigste Gründe für den Einzug der Wunsch nach einer altersgerechten Wohnung und die Versorgungssicherheit genannt werden. Auch Suche nach sozialen Kontakten spiele eine Rolle. Rund 70 % der Bewohner sind Frauen; der Anteil von Bewohnern mit Migrationshintergrund ist sehr gering. Der Großteil der Bewohner hat keine Pflegestufe oder Pflegestufe I; höhere Pflegestufen sind die Ausnahme. Nach Ansicht aller Einrichtungen wird der Bedarf nach Betreutem Wohnen in den nächsten zunehmen.

6.3 Ambulant betreute Wohngemeinschaften

In diesen Wohngemeinschaften leben acht bis zwölf pflegebedürftige Bewohner gemeinsam. Die Bewohner verfügen über einen eigenen Schlaf- und Wohnbereich; die Küche, das Wohnzimmer und das Bad werden gemeinschaftlich genutzt. In jeder Wohngemeinschaft gibt es eine Präsenzkraft, die bedarfsweise von weiteren Mitarbeitern unterstützt wird.

In Schwerin gibt es drei ambulant betreute Wohngemeinschaften mit insgesamt 30 Plätzen. Dies entspricht einer rechnerischen Relation von 0,3 Plätzen je 100 Ältere ab 75 Jahren. Die Wohngemeinschaften befinden sich in Feldstadt, Neu Zippendorf und der Altstadt.

6.4 Fazit

Die Wohnsituation älterer Menschen ist mit entscheidend dafür, wie lange ein Verbleib in der vertrauten Wohnung noch möglich ist. In Schwerin stehen (soweit in der Recherche erfasst) über 1.000 Wohnungen zur Verfügung, die barrierefrei oder zumindest barrierearm sind. Weiterhin gibt es 821 betreute Wohnungen. Hier erscheint die Versorgungsdichte vergleichsweise hoch, allerdings gibt es für diesen Angebotsbereich keine anerkannten Kennziffern. Außerdem ist bei einem Vergleich zu berücksichtigen, dass nur rd. 40% der betreuten Wohnungen barrierefrei oder barrierearm sind. Diese Bedingung sollte aber eigentlich beim betreuten Wohnen erfüllt sein. Die spezifische Form ambulant betreuter Wohngruppen ist für Ältere passend, die wegen ihrer Pflegebedürftigkeit oder Demenzerkrankung nicht mehr zu einer eigenständigen Haushaltsführung in der Lage sind. Auch hier gibt es keine anerkannten Kennzahlen, aber im Vergleich mit dem Landkreis Ludwigslust-Parchim erscheinen die drei ambulant betreuten Wohngruppen mit 30 Wohnungen eher wenig.

7 Handlungsbedarf und Handlungsempfehlungen

Vor dem Hintergrund der in den vorherigen Abschnitten dargestellten Analyseergebnissen zur derzeitigen Wohnungsmarktsituation in Schwerin und der von F+B bis zum Jahr 2030 vorausgeschätzten weiteren Entwicklung im Bereich von Nachfrage und Angebot auf dem Schweriner Markt werden in diesem Abschnitt Handlungsfelder und -empfehlungen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung aufgezeigt. Die Reihenfolge der Handlungsfelder richtet sich nach der entsprechenden Bedeutung für den Schweriner Wohnungsmarkt.

7.1 Handlungsempfehlungen im Hinblick auf den Teilmarkt Mietwohnungen

Maßnahme

- a) Die Analyse der Wohnungsmarktsituation in Schwerin und der Nachfragewünsche hat gezeigt, dass trotz einer sinkenden Nachfrage im Mietwohnungsbestand auch weiterhin Mietwohnungen mit einer nachfragegerechten Wohnqualität in zentraleren Lagen für Familien und DINK-Haushalte benötigt werden. Daher ist es notwendig entsprechenden Mietwohnungsbestand neu zu schaffen oder bestehenden entsprechend anzupassen.

Zeitraum Laufend

Akteure Wohnungsanbieter, Stadt Schwerin

- b) Durch den Generationswandel kommt es zukünftig in den bestehenden Mietwohnungen vermehrt zu Mieterwechseln. Die Wohnungsanbieter müssen entsprechende Modernisierungen und Anpassungen der Wohnungsbestände hinsichtlich der (Ausstattungs-) Ansprüche jüngerer Mieter, die in freiwerdende Wohnungen nachziehen vornehmen. Dabei gilt es zu überprüfen, ob die Wohnungsstruktur noch der Nachfrage entspricht. Die derzeitige Nachfrage hat ein größeres Wohnraumbedürfnis, wenn dieses in einem entsprechenden Preisrahmen bleibt. Ein Zwei-Personen-Haushalt wünscht sich zurzeit eher eine Drei-Zimmer-Wohnung, da durch die neuen Arbeitswelten oftmals ein Arbeitszimmer gewünscht wird. Auf der anderen Seite ergibt sich aus den sozialrechtlichen Bestimmungen eine entsprechende Nachfrage an kleinen Wohnungen (s. auch Abschnitt 7.3). Die frei werdenden Wohnungen sollten daher auf eine Anpassungsmöglichkeit auf die Nachfragewünsche durch Wohnraumzusammenlegung bzw. -teilung überprüft werden.

Zeitraum Laufend

Akteure Wohnungsanbieter, Stadt Schwerin

Maßnahme

- c) Vor dem Hintergrund des deutlichen Anstiegs der Senioren und der Hochbetagten von ca. 16 % bzw. ca. 25 % in Schwerin bis 2030 sind weitere Anpassungen des Wohnungsbestands hinsichtlich der Bedarfe älterer Haushalte, insbesondere hinsichtlich des Aspekts ~~barrierearmes Wohnen~~ notwendig. Dabei ist darauf zu achten nur ~~notwendige~~ Anpassungen für den Verbleib der älteren Mieter durchzuführen, da ansonsten Probleme bei der zukünftigen Vermietung an jüngere Nachfolgerhaushalte auftreten könnten (Wohnkosten).

Zeitraum Laufend

Akteure Wohnungsanbieter

- d) Der Schweriner Wohnungsbestand ist nicht ausreichend auf die Bedürfnisse der älteren Nachfrager eingestellt. Die zukünftig ansteigende Nachfrage von älteren Haushalten kann durch Modernisierung nicht ausreichend befriedigt werden, so dass die Schaffung neuer, speziell auf ältere Nachfrager ausgerichteter Wohnformen vor allem an Standorten/Quartieren mit ausreichender sozialer Infrastruktur und Nahversorgung notwendig ist.

Zeitraum Laufend

Akteure Stadt Schwerin, Investoren

- e) Die in der Vergangenheit durchgeführte Sanierung/Revitalisierung älterer Wohngebäude in den zentralen Lagen sollte fortgesetzt werden, falls noch entsprechende Bestände verfügbar sind. Dabei ist zu prüfen, ob durch mögliche Wohnraumzusammenlegung in diesen Beständen die Schaffung entsprechender, attraktiver Wohnraumangebote möglich ist.

Zeitraum Laufend

Akteure Stadt Schwerin, Eigentümer,
Land Mecklenburg-Vorpommern

Maßnahme

- f) Die Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose zeigen, dass der geplante Rückbau von Mietwohnungsbeständen in Mehrfamilienhäusern nicht ausreicht, um den Nachfragerückgang von 2.550 Haushalten in diesem Mietwohnungsmarkt aufzufangen. Vor diesem Hintergrund ist die Fortsetzung des Rückbaus von Mietwohnraum im Geschosswohnungsbau unter besonderer Berücksichtigung der entsprechenden verfügbaren Wohnungsangebote zur Sicherstellung der Versorgung aller Bevölkerungsschichten auch in der Zukunft notwendig.

Zeitraum Laufend

Akteure Wohnungsbestandshalter, Stadt Schwerin,
Land Mecklenburg-Vorpommern

- g) Die Analysen haben gezeigt, dass neben der Nachfrage nach klassischen Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auch eine Nachfrage nach Mietwohnungen in Eigenheimen besteht. Diese Nachfrage wird zukünftig leicht zunehmen (+100 Haushalte), bleibt jedoch insgesamt ein Nischenprodukt und ist an entsprechende attraktive Standorte für Familien gebunden. Daher ist eine Schaffung eines ergänzenden (Nischen-) Angebots an Miethäusern (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser) für Familienhaushalte als familiengerechtes Wohnangebot in der Zukunft sinnvoll, z. B. für räumlich mobilere Haushalte, die aus beruflichen Gründen nur für eine begrenzte in Schwerin wohnen und arbeiten.

Zeitraum Mittelfristig

Akteure Stadt Schwerin, Investoren

- h) Die Analyse der Wanderungen und die Befragung von regionalen Wohnungsmarktexterten hat ergeben, dass eine Rückwanderung von ehemaligen Umlandwanderern und Zuwanderer aus den Ballungszentren (z. B. Silver-Ager) vorhanden ist. Die Mieten der letzten Jahre zeigen, dass die von dieser Zielgruppe nachgefragten Bestände überwiegend im höherpreisigen Bereich angesiedelt waren. Daher sollte auch in der Zukunft darauf geachtet werden entsprechenden ergänzender Neubau von Mietwohnungen im höherpreisigen Bereich in attraktiven Lagen für diese Zielgruppe als weiteres Nischenprodukt zu schaffen.

Zeitraum Mittelfristig

Akteure Stadt Schwerin, Investoren

7.2 Handlungsempfehlungen im Hinblick auf die weitere Reduzierung des Leerstands von Wohnungen

Maßnahme

- a) Die geplante Rückbautätigkeit von 3.270 Wohnungen bis 2030 reicht nicht aus den Nachfragerückgang zu kompensieren, da parallel durch Neubautätigkeit zusätzlich, den Bedürfnissen der Nachfrager angepasste Wohnungsbestände auf den Schweriner Wohnungsmarkt kommen. Daher wird es auch in der Zukunft notwendig sein eine aktive Fortsetzung der Rückbaumaßnahmen, zur Begrenzung der Leerstände mindestens in Größenordnung der derzeit bestehenden Planungen vorzunehmen. Allein für die Erhaltung des Status quo von 5.150 leer stehenden Wohnungen auch im Jahr 2030 müssen insgesamt weitere 350 Wohnungen zurück gebaut werden (unter der Annahme des fortschreitenden nachfragegerechten Neubaus). Bei einem angestrebten weiteren Rückgang des Wohnungsleerstands müsste der Rückbau deutlich höher ausfallen.

Zeitraum Laufend, langfristig

Akteure Wohnungsbestandshalter, Stadt Schwerin

- b) Die geplanten Rückbaumaßnahmen sowie mögliche zusätzliche Rückbauten über die derzeitigen Planungen hinaus, bei Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der Bestände, sollten mit dem Ziel der Sicherstellung einer Versorgung aller Bevölkerungsgruppen abgeglichen werden (siehe auch 7.3, Erhalt preisgünstigen Wohnraums). Der Wohntrend der Nachfrager mit einer Ausweitung des Wohnflächenbedarfs stehen die sozialgesetzlichen Rahmenbedingungen gegenüber, wodurch entsprechende Rahmenbedingungen für den Rückbau beachtet werden sollten.

Zeitraum Laufend, langfristig

Akteure Stadt Schwerin

- c) Die vorhandenen Wohnungsbestände sollten kontinuierlich hinsichtlich der Nachfragewünsche überprüft werden. Bei Feststellung entsprechender Bedarfe, die nicht durch die vorhandenen Wohnungsbestände gedeckt werden können, kann durch eine entsprechende sukzessive Anpassung des bestehenden Wohnbestands an neue Anforderungen die Entstehung neuer Leerstände verhindert werden.

Zeitraum Laufend

Akteure Wohnungsbestandshalter

Maßnahme

- d) Neben der Modernisierung der Wohnungsbestände wird es zukünftig auch weiterhin nötig sein Wohnungsbeständen durch Sanierung bzw. Aufwertung zu verbessern. Dabei sollte eine Verdrängung der bisherigen Mieter durch deutliche Erhöhung der Mietpreise vermieden werden. Für die Durchführung dieser Maßnahmen sind daher entsprechende Förderungen notwendig, da die Wohnungswirtschaft unter weitest gehender Beibehaltung der derzeitigen Mietpreise nicht in der Lage sein wird die Sanierungskosten selbst zu übernehmen.

Zeitraum Laufend, langfristig

Akteure Wohnungsbestandshalter, Land Mecklenburg-Vorpommern

- e) Neben der Berücksichtigung der zukünftigen Bedürfnisse der Nachfrager ist bei den Rückbaumaßnahmen zu prüfen, ob durch diese Maßnahmen es zu einer Verbesserung der Quartiere bzw. Imageaufwertung durch Quartiersentwicklung und entsprechende begleitende Maßnahmen durch die Stadt kommen kann.

Zeitraum Laufend, langfristig

Akteure Stadt Schwerin, Wohnungsbestandshalter,
Land Mecklenburg-Vorpommern

- f) Neben dem Rückbau von Gebäuden sollte auch eine Prüfung der Möglichkeit des Rückbaus kompletter Quartiere zur stärkeren Konzentration der Nachfrage auf andere Quartiere vorgenommen werden. Durch diese Maßnahme kann eine Erhöhung der Wirtschaftlichkeit der verbleibenden Quartiere erzielt werden, wenn entsprechende begleitende Aufwertungsmaßnahmen in den Quartieren durch die Wohnungsmarktakteure vorgenommen werden.

Zeitraum Mittel- bis langfristig

Akteure Wohnungsbestandshalter, Investoren

7.3 Handlungsempfehlungen im Hinblick auf die Bereitstellung eines ausreichenden Angebot an preisgünstigen Wohnungen

Maßnahme

- a) Die Entwicklung der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen bis 2030 zeigen, dass die Nachfrage voraussichtlich nur geringfügig abnimmt (Rückgang von ca. 800 Nachfragern). Hier machen sich insbesondere die demografischen Effekte bzw. die Alterung der Bevölkerung bemerkbar. Daher wird es auch zukünftig notwendig sein für die Erhaltung eines ausreichenden Bestands an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Schwerin zu sorgen. Die Mietenanalyse der auf den Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen (ohne die vollständigen Angebote der großen Wohnungsunternehmen) zeigt, dass der Anteil von Wohnungen mit einer Miete im Rahmen der geltenden Kosten der Unterkunft mit 18 % in den ersten neun Monaten des Jahres 2014 gering ausfällt.

Beim Rückbau und der Durchführung von Modernisierungen ist daher darauf zu achten, dass die benötigten Bestände im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment nicht vollständig vom Schweriner Wohnungsmarkt verschwinden. Eine Versorgung mit preisgünstigen Wohnraum wird auch im Jahr 2030 ein wichtiges Thema sein, da rund ein Drittel der Haushalte entsprechenden Wohnraum benötigen werden.

Zeitraum Laufend, langfristig

Akteure Wohnungsbestandshalter, Stadt Schwerin

- b) Bei der Durchführung von Modernisierungen in entsprechenden Beständen im Plattenbau ist zu prüfen, ob durch eine Aufteilung von größeren Wohnungen eine Erweiterung des benötigten Bestands von kleinen Wohnungen möglich ist. Die Abschätzung des benötigten Bedarfs an preisgünstigen Wohnraum bis 2030 zeigt, dass die Nachfrage nach kleinen Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte mit rund 64 % bzw. rund 11.000 Wohnungen den größten Anteil der Nachfrage darstellt. Unter Berücksichtigung der geplanten Rückbaumaßnahmen und einer Fortschreibung der derzeitigen Neubautätigkeit wird das Angebot in diesem Wohnungsmarktsegment um ca. 1.000 Wohnungen zurückgehen. Dadurch wird die Situation für Haushalte mit einem geringen Einkommen immer schwieriger, da davon auszugehen ist, dass die entsprechenden Wohnungsbestände nicht alle eine preisgünstige Miete aufweisen werden.

Zeitraum Laufend, langfristig

Akteure Wohnungsbestandshalter

7.4 Handlungsempfehlungen im Hinblick auf den Teilmarkt Wohneigentum

Maßnahme

- a) Bei der Bereitstellung und Entwicklung vorhandener Grundstücksflächen der Stadt sollte auf entsprechende nachfragegerechte und attraktive Bauflächen zur Schaffung von Wohneigentum geachtet werden.

Zeitraum Laufend

Akteure Stadt Schwerin

- b) Um die Nachfragewünsche der zukünftigen Eigentümer sicher zu stellen ist es notwendig ein diversifiziertes Angebots in den Planungen bzw. über die verschiedenen Neubauplanungen in Schwerin zu entwickeln (sGebäudemix%oofreistehende Eigenheime, Doppel-/Reihenhäuser, Eigentumswohnungen). Neben einer entsprechenden Berücksichtigung im Flächennutzungsplan der Stadt Schwerin (über die Festlegung von Geschoss- und Grundflächenzahlen) sind entsprechende Vorgaben, so weit möglich, auch bei Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Zeitraum Laufend

Akteure Stadt Schwerin

- c) Durch eine Steuerung der Eigenheimpreise auf städtischen Flächen kann eine Versorgung der Haushalte mit geringeren Einkommen, durch Festlegung von Grundstückspreisen ermöglicht werden (entsprechende Steuerungsmodelle sind z. B. in Ulm erfolgreich angewendet worden). Hierbei handelt es sich sicherlich nur um ein Nischenprodukt, jedoch wird es zukünftig notwendig sein entsprechende Angebote zu schaffen, damit es nicht zu einer (weiteren) Abwanderung der Familien ins Umland oder andere Standorte kommt. Der Gesamtpreis der Neubau-Eigenheime sollte überwiegend im mittleren Bereich angesiedelt sein.

Zeitraum Mittelfristig

Akteure Stadt Schwerin

Maßnahme

- d) Schaffung eines ausreichenden Angebots an Eigentumswohnungen, das sich insbesondere auch an kaufkraftstärkere Nachfrager aus den Metropolregionen Hamburg und Berlin richtet, die in den Ruhestand gehen. Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass für ein solches Angebot eine entsprechende Nachfrage besteht. Vor dem allgemeinen demografischen Trend in Deutschland wird die Nachfrage dieser Zielgruppe in den nächsten Jahren ansteigen. Aufgrund der stark steigenden Immobilienpreise in den Ballungszentren wird der Δ Umstieg% auf eine Eigentumswohnung in einer attraktiven Lage für diese Nachfrager allerdings immer schwieriger. In Schwerin kann ein attraktives Angebot an Eigentumswohnungen geschaffen werden, das sich auch im hochpreisigen Segment bewegen kann, damit aber unter den Preisen in den Ballungszentren bleibt. Aufgrund der attraktiven naturräumlichen Lage mit vielen Seen bietet Schwerin einen nachfragegerechten Standort.

Zeitraum Laufend

Akteure Stadt Schwerin, Investoren

7.5 Handlungsempfehlungen im Hinblick auf Nachfrageveränderungen durch die demografischen Entwicklungen in der Landeshauptstadt

Maßnahme

- a) Die demografische Entwicklung in Schwerin zeigt, dass die (weitere) Anpassung des Wohnungsbestands und der Quartiere (Wohnumfeld) an die zukünftigen Bedarfe, insbesondere Schaffung von seniorenrechtlichen (barrierearmen) Wohnraum notwendig ist.

Zeitraum Laufend

Akteure Wohnungsbestandshalter, Stadt Schwerin

- b) Neben der Anpassung der bestehenden Bestände an die besonderen Bedürfnisse der Senioren in der Zukunft, sollten auch im Neubau altersgerechte Wohnformen Berücksichtigung finden. Dies gilt insbesondere für Wohnstandorte, die bereits eine gute entsprechende Infrastrukturausstattung aufweisen.

Zeitraum Laufend

Akteure Stadt Schwerin, Investoren

- c) Bei der Anpassung des bestehenden Wohnungsbestands und dem Neubau sollten die Untersuchungsergebnisse der Ersten Pflegesozialplanung der Stadt Schwerin zur räumlichen Verteilung altersgerechter Wohnangebote nach Stadtteilen (vgl. Abschnitt 4.3, Seite 87 bis 104) berücksichtigt werden. Zur Erhaltung der derzeitigen Versorgungsdichte müssten vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung laut Pflegesozialplan zusätzlich 141 weitere Wohnungen im Segment betreutes Wohnen bis 2030 geschaffen werden. Aufgrund der derzeit nicht optimalen Versorgung der älteren Haushalte würden jedoch weitere 102 Wohnungen bzw. insgesamt 243 neue Wohnungen bis 2030 benötigt.

Darüber hinaus ist es sicherlich erforderlich auch weitere altersgerechte Wohnangebote in Stadtteilen mit einem geringen Angebot in diesem Segment zu schaffen, um bei notwendigen Umzügen im Alter den Verbleib im Umfeld/Quartier sichern zu können. Es sollte eine räumliche Schwerpunktsetzung auf Stadtteile mit einem derzeit geringen Angebot bei gleichzeitigen Bedarf auf Grund eines hohen Anteils älterer Menschen erfolgen.

Zeitraum Kurzfristig

Akteure Stadt Schwerin, Wohnungsbestandshalter

- d) Für eine anhaltende Zuwanderung und eine Verhinderung der Abwanderung wird es notwendig sein, eine Ausweitung des Angebots an Eigenheimen vorzunehmen. Neben dem klassischen Eigenheimbau erscheint es sinnvoll darauf zu achten eine ausreichende Menge an preisgünstigeren Objekten anzubieten, damit auch junge Familien mit einem geringeren Haushaltseinkommen die Möglichkeit erhalten entsprechendes Wohneigentum zu bilden (siehe auch Punkt 7.4).

Zeitraum Laufend

Akteure Stadt Schwerin, Investoren, Land Mecklenburg-Vorpommern

- e) Wie die Analysen gezeigt, haben wird die Nachfrage bis zum Jahr 2030 weiter zurückgehen. Daher wird es auch zukünftig notwendig sein eine weitere Reduzierung des Bestands im Geschosswohnungssektor vorzunehmen. Dieses sollte unter Berücksichtigung der Nachfragewünsche und des Erhalts eines ausreichenden Bestands an preisgünstigen Wohnungen vorgenommen werden (siehe auch Punkt 7.3).

Zeitraum Laufend

Akteure Stadt Schwerin, Wohnungsbestandshalter,
Land Mecklenburg-Vorpommern

- f) Das bisherige Marketing für den Wohnstandort Schwerin sollte fortgesetzt bzw. ausgeweitet werden. Es ist dabei insbesondere auf eine Ausrichtung des Marketings auf die „Anwerbung“ solventer älterer Haushalte aus den Metropolen (z. B. Hamburg, Berlin, Frankfurt) zu achten. Schwerin ist ein attraktiver Wohnstandort mit guter Verkehrsanbindung nach Hamburg und verfügt aufgrund der vielen Seen im Stadtgebiet über ein attraktives naturräumliches Potenzial. Das Marketing in den Regionen und Städten sollte z. B. über Anzeigen und andere Werbemaßnahmen erfolgen. Die Stadt Leipzig bzw. die regionale Wohnungswirtschaft hat in der Vergangenheit durch entsprechende Maßnahmen Bürger aus Nordrhein-Westfalen anwerben können und damit die Leerstände verringert.

Zeitraum Laufend, bzw. im Zuge von besonderen Projekten

Akteure Stadt Schwerin, ggf. in Kooperation mit Investoren im Rahmen von Neubaumaßnahme

- g) Für die zukünftige Entwicklung der Stadt Schwerin als attraktiver Wohnstandort ist die Erarbeitung eines Wohnungspolitischen Konzepts sinnvoll, in dem wohnungspolitische Ziele als Handlungsrahmen für die Stadtentwicklung im Bereich Wohnen näher definiert werden: Berücksichtigung relevanter Zielgruppen, einzusetzende Instrumente und Förder-(Mittel), räumliche und sachliche Teilmärkte, Handlungsfelder und Maßnahmen sowie der hierbei einzubeziehenden Akteure.

Zeitraum Mittelfristig

Akteure Stadt Schwerin