

Gemeinde Krusenhagen

KR/043/2020

Beschlussvorlage
öffentlich

Fortschreibung des Wohnbauentwicklungskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Wismar 2030

Organisationseinheit: Bau und Liegenschaften Bearbeitung: Birger Lange	Datum 10.03.2020 Einreicher: Der Bürgermeister	
Beratungsfolge Gemeindevertretung Krusenhagen (Entscheidung)	Geplante Sitzungstermine 18.03.2020	Ö / N Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung bestätigt den „Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar – Teilkonzept Wohnbauentwicklung 2030“ und beteiligt sich aktiv an der Umsetzung des Rahmenplanes. Dazu legitimiert die Gemeindevertretung den Bürgermeister, dem „Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar - Teilkonzept Wohnbauentwicklung 2030“ durch Unterzeichnung zuzustimmen und überträgt ihm die Entscheidungsbefugnis zur aktiven Mitarbeit an der Umsetzung des Rahmenplanes.

Sachverhalt

Auf Grundlage des Landesplanungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LPIG M-V) i. V. m. dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) bildet die Hansestadt Wismar mit ihren direkten Umlandgemeinden Barnekow, Dorf Mecklenburg, Gägelow, Hornstorf, Krusenhagen, Lübow, Metelsdorf und Zierow den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar.

Der Stadt-Umland-Raum Wismar ist durch zahlreiche funktional-räumliche Verflechtungen und interkommunale Beziehungen – über administrative Grenzen hinweg – geprägt. Angesichts der künftigen Herausforderungen gilt es, im Sinne und zum Vorteil des gesamten Stadt-Umland-Raumes öffentliche Mittel zu bündeln, vorhandene Potenziale effektiv zu nutzen und kooperative Strukturen weiter zu etablieren. Der Stadt-Umland-Raum Wismar soll als landesweit bedeutsamer Entwicklungsraum weiterhin so gestärkt werden, dass er einen zunehmenden Beitrag insbesondere zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region Westmecklenburg und des Landes Mecklenburg-Vorpommern leisten kann. Vor diesem Hintergrund hat die Landesregierung im LEP definiert, dass die Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes Wismar einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot unterliegen. Das Kooperations- und Abstimmungsgebot gilt für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen auf andere Gemeinden im Stadt-Umland-Raum, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe einschließlich Einzelhandel, Verkehr, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sowie für die Vorhaltung kommunaler Einrichtungen. Die Organisation und Moderation des

Abstimmungsprozesses erfolgt durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg als Untere Landesplanungsbehörde. Auf Grundlage dieser Rahmenvorgabe hat sich die Arbeitsgruppe Stadt-Umland-Raum Wismar in einem mehrjährigen Diskussionsprozess mit möglichen Kooperationsbereichen auseinandergesetzt, den prioritären Abstimmungsprozess bestimmt sowie mögliche Umsetzungsmaßnahmen und weiterführende Entwicklungsansätze definiert. Für die als prioritär eingeschätzten Handlungsfelder Wohnentwicklung, Gewerbeentwicklung, Einzelhandelsentwicklung, Ausgleichs- und Kooperationsflächen sowie Tourismus und Naherholung wurden Vorschläge für regionale Leitprojekte abgeleitet, die in der Umsetzungsphase näher zu konkretisieren sind. Darüber hinaus wurden auch weitere Handlungsfelder im Bereich der sozialen und technischen Infrastruktur analysiert. Diese sollen künftig einem kontinuierlichen Monitoring unterzogen werden. Die Diskussions- und Abstimmungsergebnisse der Arbeitsgruppe Stadt-Umland-Raum Wismar wurden im Entwurf des sog. „Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar“ zusammengefasst. Nach Prüfung und Anpassung des Entwurfes mit den Vertretern der Fachverwaltungen wurde der Rahmenplan den Bürgermeistern der Stadt-Umland-Gemeinden übergeben. Im Ergebnis der Abstimmungsrunde am 25.02.2020 zur Vorbereitung der politischen Beschlussfassung haben die anwesenden Bürgermeister den Rahmenplanentwurf bestätigt. Ziel ist es, den Rahmenplan am 05.05.2020 durch Unterzeichnung der Vereinbarung zur Verbindlichkeit zu bringen und ihn damit in die weitere Umsetzungsphase zu überführen. Dazu bedarf es der Legitimation des Bürgermeisters zur Unterzeichnung der interkommunalen Kooperationsvereinbarung. Zudem soll dem Bürgermeister per Beschluss der Gemeindevertretung Stimmrecht bzw. Entscheidungsbefugnis übertragen werden, um sich im Stadt-Umland-Ausschuss aktiv an der weiteren Umsetzung des Rahmenplanes zu beteiligen. Gravierende Abweichungen, Ergänzungen oder Änderungen des Rahmenplanes sind jedoch erneut in der Gemeindevertretung zu behandeln.

Finanzielle Auswirkungen

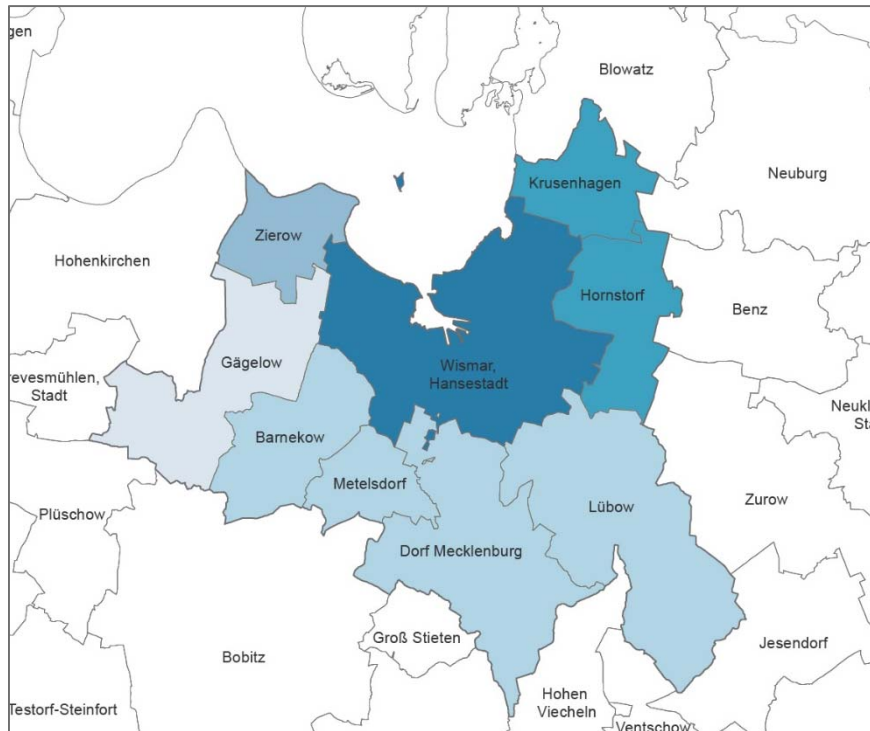
GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

Anlage/n

1	Teilkonzept_Wohnen_SUR_Wismar_2030
2	Wohnungsbedarfsprognose_SUR_HWI_2030
3	Präsentation_AG_SUR_Wismar_25.02.20

Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar



Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030

Stand: 25.02.2020

Verfasser:

Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

Inhaltsverzeichnis

1. Hintergrund und Zielstellung	1
1.1 Anforderungen gem. LPIG M-V, LEP M-V 2016 und RREP WM 2011	1
1.2 Rahmenplan für den SUR Wismar 2011	2
1.3 Neue Rahmenbedingungen und Handlungserfordernisse	3
2. Angebotsanalyse: Wohnbauflächenpotenziale und Entwicklungsabsichten in den Umlandgemeinden des SUR Wismar	6
3. Bedarfsanalyse: Wohnraumbedarf im SUR Wismar	8
4. Ergebnisse des Abstimmungsprozesses	9
5. Ausblick	20
Unterzeichnung	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Stadt-Umland-Raum Wismar gemäß LEP M-V 2016	1
Abbildung 2: Baufertigstellungen der Umlandgemeinden des SUR Wismar 2011 – 2017	5

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Umlandgemeinden des SUR Wismar zwischen 2011 und 2018	4
Tabelle 2: Wohnbauflächen in den Umlandgemeinden des SUR Wismar	6
Tabelle 3: Gegenwärtige und langfristige Wohnbauvorhaben in den Umlandgemeinden	7
Tabelle 4: Wohnungsbestand, Wohnbaupotenziale und Entwicklungsrahmen der Umlandgemeinden des SUR Wismar	11

Anlagen

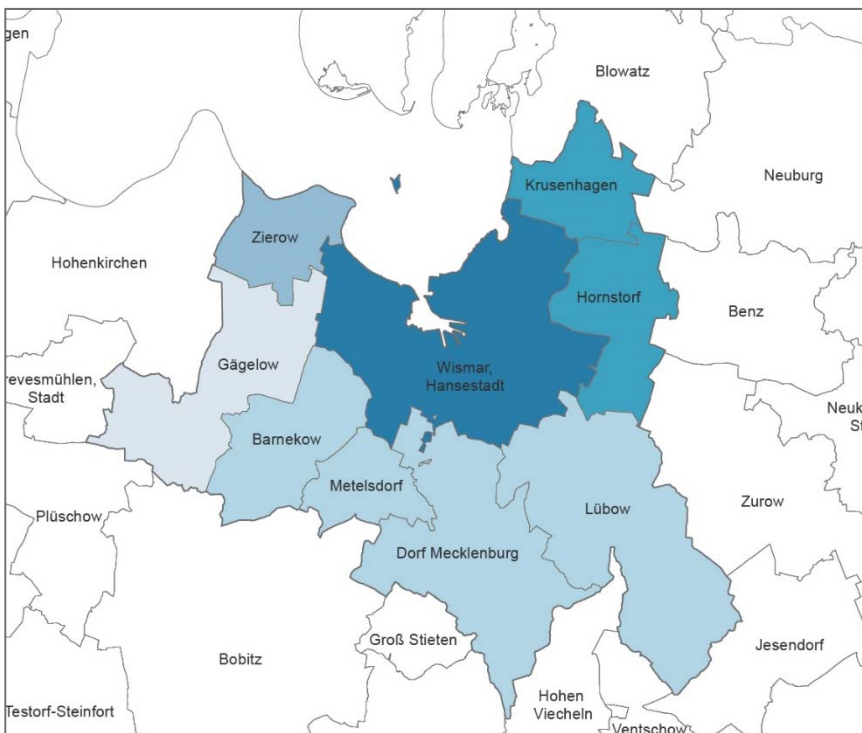
- Anlage 1: Wohnungsbedarfsprognose Stadt-Umland-Raum Wismar 2030
(GGR/ALP, Stand: März 2019)
- Anlage 2: Analyse der Baufertigstellungen und Wohnbaupotenziale
(AfRL WM, April 2019)

1. Hintergrund und Zielstellung

1.1 Anforderungen gem. LPIG M-V, LEP M-V 2016 und RREP WM 2011

Auf Grundlage des § 16a des Landesplanungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LPIG M-V) i. V. m. dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) bildet die Hansestadt Wismar mit ihren direkten Umlandgemeinden Barnekow, Dorf Mecklenburg, Gägelow, Hornstorf, Krusenhausen, Lübow, Metelsdorf und Zierow den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar (vgl. 3.3.3 (1) Z LEP M-V und 3.1.2 (6) Z RREP WM). Der Hansestadt Wismar wird die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zugewiesen (vgl. 3.2 (3) Z LEP M-V, 3.2.1 (3) Z und 3.2.1 (5) Z RREP WM).

Abbildung 1: Stadt-Umland-Raum Wismar gemäß LEP M-V 2016



Quelle: Eigene Darstellung AfRL WM

Die SUR sollen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden. Dabei unterliegen die Gemeinden, die einem SUR zugeordnet sind, einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot (vgl. 3.3.3 (2) Z LEP M-V und 3.1.2 (2) Z RREP WM).

Die Organisation und Moderation des Stadt-Umland-Kooperationsprozesses im SUR Wismar obliegt dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) als der dafür zuständigen Unteren Landesplanungsbehörde (vgl. 3.3.3 (3) LEP M-V).

Grundlage für die interkommunalen Abstimmungen bildet das Stadt-Umland-Konzept für den jeweiligen SUR. Die Konzepte stellen die räumlichen Verflechtungen zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden dar und definieren die wesentlichen Entwicklungsziele für den jeweiligen SUR. Die Stadt-Umland-Konzepte sind zumindest in den folgenden Handlungsfeldern zu überprüfen und bei Bedarf weiterzuentwickeln: Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Infrastrukturentwicklung sowie Freiraumentwicklung (vgl. 3.3.3 (3) Z LEP M-V). Vergleichbares regelt das RREP WM, wonach das Kooperations- und Abstimmungsgebot für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Verkehr und Erholung gilt (vgl. 3.1.2 (3) RREP WM).

Hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung sei außerdem darauf hingewiesen, dass in den Umlandgemeinden der SUR in geeigneten Gemeinden vom Eigenbedarf abgewichen werden darf¹. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Wohnbauentwicklungskonzept des jeweiligen SUR (vgl. 4.2 (3) Z LEP M-V).

1.2 Rahmenplan für den SUR Wismar 2011

Die Gemeinden des SUR Wismar haben sich im Ergebnis des SUR-Dialoges auf den Rahmenplan für den SUR Wismar 2011 geeinigt. Dieser wurde durch die Unterzeichnung einer interkommunalen Kooperationsvereinbarung für verbindlich erklärt.

Der Rahmenplan für den SUR Wismar 2011 ist integrativ angelegt und betrachtet die Handlungsfelder Wohnentwicklung, Gewerbeentwicklung, Einzelhandelsentwicklung, Ausgleichs- und Kompensationsflächen, Tourismus und Naherholung sowie soziale und technische Infrastruktur.

Innerhalb des Handlungsfeldes Wohnentwicklung wurden eine Analyse der Bestandssituation durchgeführt und darauf aufbauend Festlegungen zur künftigen Wohnbauentwicklung getroffen. Von zentraler Bedeutung ist die Festlegung, dass die Umlandgemeinden des SUR Wismar aufgrund noch umfangreicher Entwicklungspotenziale nicht von der Eigenbedarfsregelung des RREP WM (vgl. 4.1 (3) Z RREP WM) abweichen dürfen. Der Eigenbedarf wird

¹ Die Beschränkung der Wohnbauflächenentwicklung in nicht zentralen Orten auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung (sog. Eigenbedarfsregelung) wurde in 4.2 (2) LEP und 4.1 (3) RREP jeweils als Ziel der Raumordnung festgelegt und ausführlich begründet. Sie hat ihren Ausgangspunkt in § 2 Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 ROG: „Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten.“

bei Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion bis zum Jahr 2020 mit ca. 3 % des Wohnungsbestandes angesetzt.

1.3 Neue Rahmenbedingungen und Handlungserfordernisse

Demographische und wirtschaftliche Entwicklungen

Die Festlegungen zur Wohnbauentwicklung des Rahmenplans für den SUR Wismar 2011 entsprechen nicht mehr den gegenwärtigen Rahmenbedingungen, weshalb eine Überprüfung und Fortschreibung notwendig ist. Kennzeichnend hierfür ist zunächst, dass die *Bevölkerungsentwicklung* insbesondere in den letzten Jahren positiv verlief. Wie dem u.s. Gutachten zu entnehmen ist, ist die Bevölkerung der Hansestadt Wismar in dem Zeitraum von 2011 bis 2017 um 1,5 % (+ 616 Einwohner) angestiegen. Zum 31.12.2017 lebten insgesamt 53.717 Einwohner mit Hauptwohnsitz im SUR Wismar, davon entfallen 42.864 Personen auf die Hansestadt Wismar.²

Unter Zugrundelegung der aktuell verfügbaren statistischen Daten (2018) sieht die Entwicklung seit 2011 wie folgt aus:

Die Bevölkerung der Hansestadt Wismar ist in dem Zeitraum von 2011 bis 2018 um 260 Personen angestiegen, zwischen 2017 und 2018 sank die Bevölkerungszahl um 314 Einwohner. Insgesamt lebten zum 31.12.2018 mit Hauptwohnsitz im SUR Wismar 53.409 Einwohner, davon entfallen 42.550 Personen (d.h. etwa 80%) auf die Hansestadt Wismar.³

Prägend ist weiterhin die positive Entwicklung des Wirtschafts- und Arbeitsstandortes SUR Wismar. Die Anzahl der *sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze* ist von 2010 bis 2017 um 8 % angestiegen (+ 1.617 Arbeitsplätze). In der Summe gibt es im SUR Wismar 21.303 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze, wobei davon 17.914 Arbeitsplätze (etwa 84%) auf die Hansestadt Wismar entfallen.⁴ Für die Zukunft wird erwartet, dass sich die Anzahl der Arbeitsplätze im SUR Wismar weiter erhöht.⁵

² vgl. „Gertz Gutsche Rümenapp“ und „ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung“: Wohnraumbedarfsprognose SUR Wismar 2030“, S. 1.

³ vgl.: Statistisches Amt M-V: Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden in M-V, 31.12.2018.

⁴ vgl. „Gertz Gutsche Rümenapp“ und „ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung“: Wohnraumbedarfsprognose SUR Wismar 2030“, S. 3.; sehr ähnlich die aktuellsten verfügbaren statistischen Daten vom 30.06.2018 (21.678 SV-pflichtige Beschäftigte im SUR, davon ca. 84% (18.254 Beschäftigte) in der Hansestadt Wismar; vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2020 (Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort, Gemeinden)

⁵ vgl. ebd.

Die aufgezeigten positiven demographischen und wirtschaftlichen Entwicklungen haben einen entscheidenden Einfluss auf die Entwicklung der Wohnraumnachfrage. Nähere Informationen zu den geänderten Rahmenbedingungen im SUR Wismar beinhaltet das Kapitel 1 der „Wohnungsbedarfsprognose SUR Wismar 2030“, die von den beiden Beratungs- und Gutachterbüros „Gertz Gutsche Rümenapp“ und „ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung“ erarbeitet wurde (s. Anlage 1).

Wohnbauentwicklung und Wohnungsneubau zwischen 2011 – 2018

Der Wohnungsbestand hat, wie die Tabelle 1 zeigt, in den Umlandgemeinden des SUR Wismar zwischen 2011 und 2018 um ca. 8 % zugenommen:

Tabelle 1: Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Umlandgemeinden des SUR Wismar zwischen 2011 und 2018

Gemeinde	Wohnungs- bestand 2011	Wohnungs- bestand 2018	Differenz in WE	Differenz in Prozent
Barnekow	294	306	12	4,1
Dorf Mecklenburg	1.349	1.474	125	9,3
Gägelow	1.140	1.195	55	4,8
Hornstorf	469	516	47	10,0
Krusenhagen	225	251	26	11,6
Lübow	677	719	42	6,2
Metelsdorf	207	222	15	7,2
Zierow	396	465	69	17,4
Summe	4.757	5.148	391	8,2

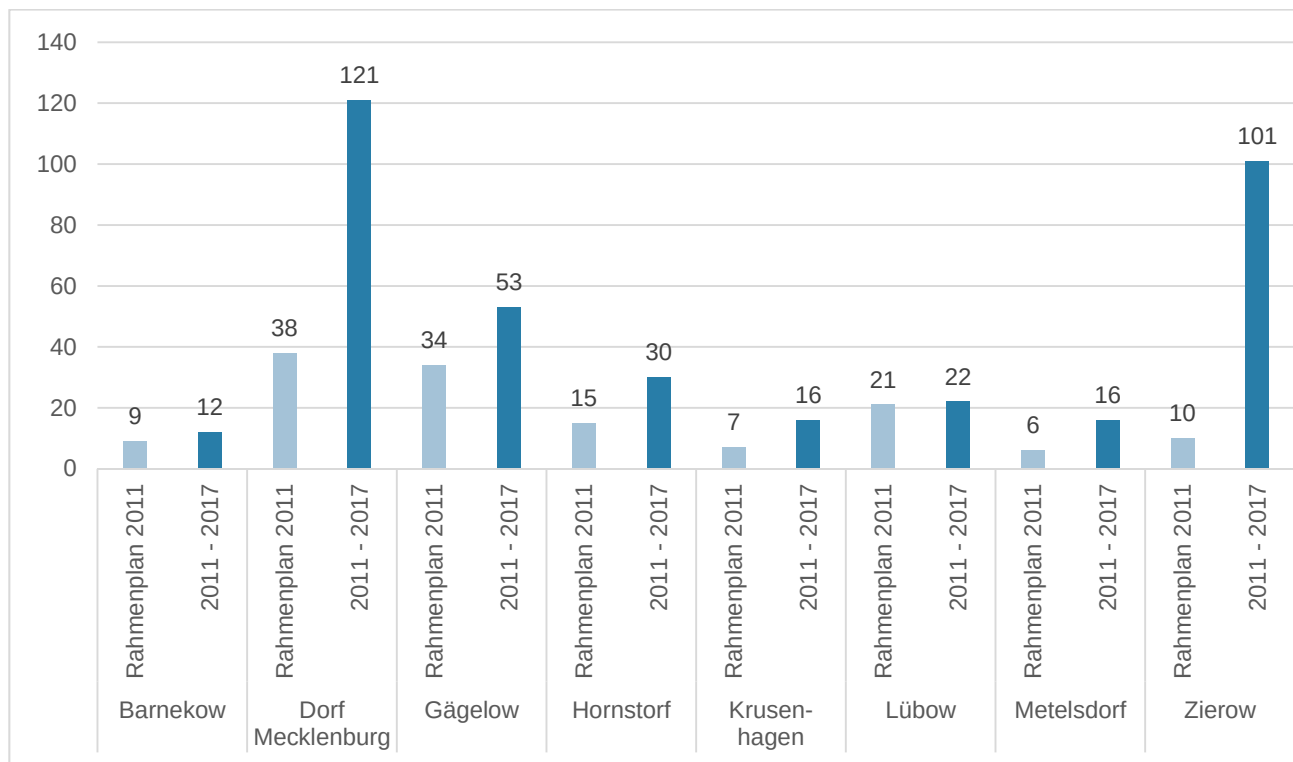
Quelle: Statistisches Amt M-V, Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen (Fortschreibung) in Mecklenburg-Vorpommern 2011, 2018.

Für die Erarbeitung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2030 wurde auch die Neubautätigkeit der Umlandgemeinden des SUR Wismar in den vergangenen Jahren näher betrachtet. Laut Baufertigstellungsstatistik⁶ hat sich der Wohnungsbestand in den Umlandgemeinden des SUR Wismar von 2011 bis 2017 um 7 % erhöht (vgl. Anlage 1, S. 20).

Die Umlandgemeinden haben damit deutlich mehr Wohneinheiten geschaffen, als ihnen gemäß der für die Eigenentwicklung angesetzten 3 % des Rahmenplans für den SUR Wismar 2011 zugestanden wurde (vgl. Abbildung 2):

⁶ Daten zu Baufertigstellungen für das Jahr 2018 liegen im Statistischen Amt M-V noch nicht vor.
(Stand: 03.02.2020)

Abbildung 2: Baufertigstellungen der Umlandgemeinden des SUR Wismar 2011 – 2017



Quelle: Statistisches Amt M-V, Rahmenplan für den SUR Wismar 2011; eigene Darstellung

2. Angebotsanalyse: Wohnbauflächenpotenziale und Entwicklungsabsichten in den Umlandgemeinden des SUR Wismar

Eine weitere Grundlage für das neue Teilkonzept Wohnbauentwicklung 2030 stellt die Analyse der Wohnbaupotenziale in rechtskräftigen Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen sowie im unbeplanten Innenbereich dar. Diese hat ergeben, dass die Umlandgemeinden noch über ein kurzfristig realisierbares Wohnbaupotenzial von ca. **77** Wohneinheiten für Dauerwohnen verfügen. Davon befindet sich der überwiegende Teil – ca. **58** Wohneinheiten – in Geltungsbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne und sonstiger Satzungen.

Weitere ca. **19** Wohneinheiten für Dauerwohnen sind vorhandenen Baulücken im unbeplanten Innenbereich zuzuordnen (vgl. Tabelle 2). Strukturelle Leerstände sind in den Umlandgemeinden des SUR Wismar nicht vorhanden. Darüber hinaus können die Umlandgemeinden noch kurzfristig ca. 83 Ferienwohnungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen realisieren.

Tabelle 2: Wohnbauflächen in den Umlandgemeinden des SUR Wismar

Umlandgemeinde	WE-Potenziale in Geltungsbereichen rechtskräftige Bebauungspläne und sonstiger Satzungen		Baulücken im unbeplanten Innenbereich (WE-Anzahl)
	Freie WE für Wohnzwecke	Freie Ferienwohnungen	
Barnekow	--	--	-- (0 WE)
Dorf Mecklenburg	14	--	-- (0 WE)
Gägelow	12	--	3 (3 WE)
Hornstorf	4	53	7 (10 WE)
Krusenhagen	5	--	1 (1 WE)
Lübow	7	--	3 (3 WE)
Metelsdorf	6	--	-- (0 WE)
Zierow	10	30	1 (2 WE)
Summe	58	83	15 (19 WE)

Quelle: Eigene Darstellung und Auswertung AfRL WM gemäß Zuarbeit der Ämter 2018-2019 (Stand: April 2019 bzw. Gemeinde Lübow: Stand Januar 2020)

Schließlich wurden im Rahmen der Erarbeitung des Teilkonzeptes Wohnungsbau 2030 auch Bebauungspläne und sonstige Satzungen, die momentan in Aufstellung sind und die der Schaffung neuen Wohnraums dienen, sowie die langfristigen Entwicklungsvorstellungen

der Umlandgemeinden des SUR Wismar erfasst. In der Summe beabsichtigen die Gemeinden mit den aktuellen Planvorhaben derzeit die Schaffung von ca. **127** neuen Wohneinheiten (vgl. Tabelle 3).

Des Weiteren hat der Großteil der Umlandgemeinden langfristige Entwicklungsabsichten zur Schaffung neuen Wohnraums, die sich jedoch noch nicht in einem Bauleitplanverfahren befinden. Zusammengefasst möchten die Umlandgemeinden auf langfristige Sicht ca. **416** neue Baugrundstücke für Dauerwohnzwecke realisieren (vgl. ebd.):

Tabelle 3: Gegenwärtige und langfristige Wohnbauvorhaben in den Umlandgemeinden

Umlandgemeinde	B-Pläne und sonstige Satzungen in Aufstellung: (WE)	Langfristige Entwicklungsabsichten (WE)
Barnekow	--	40
Dorf Mecklenburg	62	60
Gägelow	42	--
Hornstorf	--	80
Krusenhagen	--	31
Lübow	--	55
Metelsdorf	15	80
Zierow	8	70
Summe	127	416

Quelle: Eigene Darstellung; Auswertung AfRL WM (Stand April 2019)
gemäß Zuarbeit der Ämter 2018-2019

Ergänzend dazu beinhaltet die Anlage 2 „Analyse der Baufertigstellungen und Wohnbaupotenziale“ die Analyseergebnisse für die einzelnen Umlandgemeinden des SUR Wismar.

3. Bedarfsanalyse: Wohnraumbedarf im SUR Wismar

Im Hinblick auf einen konstruktiven und erfolgreichen Kooperations- und Abstimmungsprozess sowie aufgrund der Erforderlichkeit einer objektiven Zielgröße für die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum im SUR Wismar wurde durch den Regionalen Planungsverband Westmecklenburg (RPV WM) die eingangs erwähnte „Wohnungsbedarfsprognose SUR Wismar 2030“ beauftragt (s. Anlage 1). Diese gibt u. a. Auskunft über die wirtschaftliche und demographische Entwicklung sowie den Wohnungsbestand im SUR Wismar. Darauf aufbauend wurden eine umfassende Wohnungsmarktprognose und Handlungsempfehlungen für die zukünftige wohnbauliche Entwicklung im SUR Wismar erarbeitet.

Die „Wohnungsbedarfsprognose SUR Wismar 2030“ beinhaltet aufgrund bestehender prognostischer Unsicherheiten drei Szenarien für die Bevölkerungs- und Neubaubedarfsprognose. Unter Zugrundelegung der Annahmen, dass Fertilität und Mortalität konstant bleiben, dass das Arbeitsplatzangebot ausgeweitet wird und dass in Verbindung damit Arbeitskräfte zuziehen (Szenario B), besteht für den gesamten SUR Wismar ein Neubau-/Zusatzbedarf von ca. 1.550 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Falls eine stärkere Bevölkerungsdynamik einsetzt bzw. sich der Trend zu kleineren Haushalten verstärkt, kann der Bedarf auf bis zu 2.038 Wohneinheiten ansteigen (Szenario C; vgl. Anlage 1, S. 33).

Der gesamte Wohnungsbedarf des SUR Wismar könnte rein rechnerisch auf Wohnbauflächen und Bestandsreserven der Hansestadt Wismar realisiert werden, da hier Flächen für ca. 2.100 Wohneinheiten zur Verfügung stehen. Allerdings sollte die ortsansässige Bevölkerung auch zukünftig die Möglichkeit zur Eigentumbildung in ihrem Herkunftsort haben. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich in vielen Umlandgemeinden in der Vergangenheit eine positive gewerbliche Entwicklung vollzog. Daher sollte auch in den Umlandgemeinden eine wohnbauliche Entwicklung – jedoch in begrenztem Umfang – möglich sein.

Die Prognose benennt bis zum Jahr 2025 einen Zielwert von ca. 200 bis 220 Wohneinheiten bzw. ca. 4,0 % bis 4,5 % bezogen auf den Wohnungsbestand 2017 für die Umlandgemeinden. Dieser Wert entspricht einem Entwicklungsrahmen von ca. 25 Wohneinheiten je Umlandgemeinde bis 2025. Für den Zeitraum von 2025 bis 2030 wird gutachterlich empfohlen, eine Reduzierung der Kontingente vorzunehmen. Angemessen wäre dann eine Größenordnung von ca. 1,0 % bis 1,5 %. Dabei sollte eine Überschreitung der Grenzen möglich sein, falls an anderer Stelle auf eine Flächenausweisung verzichtet wird. (vgl. ebd., S. 37 f.)

Daneben beinhaltet die Wohnungsbedarfsprognose konkrete Handlungsempfehlungen für die zukünftige interkommunale Zusammenarbeit im SUR Wismar, die nachfolgend zusammengefasst werden (vgl. ebd., S. 38 ff.):

- bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen sollten der infrastrukturellen Ausstattung und der Erreichbarkeit von Arbeitsstandorten ein stärkeres Gewicht beigemessen werden,
- die Festlegung von Kontingenten sollte ggf. den seniorengerechten Wohnungsbau ausklammern, um die qualitative Nachfrage nach altersgerechten Geschosswohnungen in den infrastrukturell gut ausgestatteten Umlandgemeinden zu befriedigen,
- die Neubaupotenziale sollten vor allem zur Befriedigung der Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung genutzt werden (d.h. kein nennenswerter Zuzug in die Umlandgemeinden),
- Nachverdichtungspotenziale sollten konsequent genutzt und die wohnbauliche Entwicklung von untergenutzten Grundstücken geprüft werden,
- der Gebäude- und Wohnungsbestand sollte zur Deckung der zukünftigen Nachfrage weiterentwickelt und qualifiziert werden,
- es sollte eine kartographische Aufbereitung von tatsächlichen und potenziellen Leerständen im Rahmen eines Leerstands- und Baulückenkatasters erfolgen und
- es werden eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung sowie ggf. eine Nachjustierung der Zielsetzungen der interkommunalen Kooperationsvereinbarung empfohlen.

4. Ergebnisse des Abstimmungsprozesses

Der Abstimmungs- und Kooperationsprozess zwischen den beteiligten Akteuren im SUR Wismar bildet ein entscheidendes Instrumentarium sowie insbesondere für das AfRL WM eine Bewertungsgrundlage für zukünftige Planungen im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung. Im Ergebnis dieses Prozesses wurden unter Berücksichtigung der Inhalte des LEP M-V und des RREP WM sowie basierend auf den Analysen und gutachterlichen Ergebnissen Zielstellungen für die künftige Wohnbauentwicklung im SUR Wismar herausgearbeitet. Die Kernstadt Wismar hat sich mit den Umlandgemeinden wie folgt verständigt:

Grundsätzliche Festlegungen:

1. Allen Umlandgemeinden steht bis 2030 ein **Entwicklungsrahmen von 6%** für den Wohnungsbau zur Verfügung. **Datenbasis** ist der Wohnungsbestand je Umlandgemeinde am 31.12.2018 nach Angabe des Statistischen Amtes M-V (vgl. Tabelle 4 – Spalte 2). Das konkrete gemeindliche Entwicklungspotenzial (Wohneinheiten je Umlandgemeinde) ist in Tabelle 4 - Spalte 4 festgehalten.
2. Die Vereinbarung gilt ab Unterzeichnung bis zum **31.12.2030**. Nach fünf Jahren (2025) erfolgt eine Evaluation der Wohnbauentwicklung im SUR Wismar. Darüber hinaus wird ein jährliches Monitoring-Treffen durchgeführt, auf dem die Umlandgemeinden und die Kernstadt ihre aktuellen Planungen und realisierten Vorhaben der Wohnbauentwicklung inklusive der Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum vorstellen.
3. Es erfolgt eine Anrechnung der Anzahl der Wohneinheiten auf den gemeindebezogenen Entwicklungsrahmen (gemäß Festlegungen 1 und 2) im Rahmen folgender Planvorhaben bzw. rechtskräftiger Planungen der Wohnbaulandentwicklung (siehe Tabelle 4 – Spalte 5):

Gemeinde	Anzahl WE	Planungsstand
Gägelow - OT Proseken	ca. 37	Festsetzung B-Plan Nr. 11 vom 29.01.2019
Gägelow - OT Weitendorf	ca. 4	3. Änderung B-Plan Nr. 16 / Zustimmung vom Energieministerium am 19.12.2019
Metelsdorf - OT Klüssendorf	ca. 4	2. Änderung FNP / Zustimmung vom Energieministerium am 19.12.2019

Darüber hinaus wurden dem AfRL WM im laufenden Abstimmungsprozess folgende Planvorhaben angezeigt:

Gemeinde	Anzahl WE	Planungsstand
Hornstorf	ca. 18 WE	3. Änderung B-Plan Nr. 3 (Vorentwurf)
Dorf Mecklenburg	ca. 40 WE	5. Änderung B-Plan Nr. 5 (Vorentwurf)
Zierow	1 WE	B-Plan Nr. 13 i. V. m. der 2. Änderung des FNP (Entwurf)
Barnekow	ca. 20 WE	Planvorhaben zur Ausweisung einer Mischgebietsfläche ⁷

⁷ Stand Februar 2020: derzeit nur „Grobplanung“; noch keine Plananzeige

Eine Realisierbarkeit ist gegeben, sofern sich diese Vorhaben in den Entwicklungsrahmen (siehe Tabelle 4) einfügen:

Tabelle 4: Wohnungsbestand, Wohnbaupotenziale und Entwicklungsrahmen der Umlandgemeinden des SUR Wismar

Gemeinde	Wohnungsbestand am 31.12.2018 (WE)	vorhandene Wohnbaupotenziale (WE - Stand: April 2019)	Entwicklungsrahmen gesamt (WE) in Höhe von 6 % bis 2030	Entwicklungsrahmen (WE) nach Anrechnung (gemäß Festlegung 3) ⁸
Barnekow	306	--	18	18
Dorf Mecklenburg	1.474	14	88	48 (abzügl. 40 WE)
Gägelow	1.195	15	72	31 (abzügl. 41 WE)
Hornstorf	516	14	31	13 (abzügl. 18 WE)
Krusenhagen	251	6	15	15
Lübow	719	10	43	43
Metelsdorf	222	6	13	9 (abzügl. 4 WE)
Zierow	465	12	28	27 (abzügl. 1 WE)
Summe	5.148	77	308	204

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Angaben des Statistischen Amtes M-V (Spalte 2), Auswertung AfRL WM gemäß Zuarbeit der Ämter 2018-2019 (Spalte 3), eigene Berechnungen (Spalte 4 und 5)

⁸ Die Angabe der anzurechnenden Wohneinheiten (siehe Angabe in der Klammer hinsichtlich der abzüglichen Wohneinheiten) basiert auf aktuell vorliegenden Planungen und den darin getroffenen Aussagen zur vorgesehenen wohnbaulichen Entwicklung (WE). Die konkrete anrechenbare WE-Anzahl wird auf Basis des Planungs- und Realisierungsstandes hin angepasst. Die Gemeinden informieren das AfRL WM dementsprechend.

Sonderregelungen

1. Die Errichtung von gewerblich genutzten **Ferienwohnungen** wird nicht auf den o.g. Entwicklungsrahmen angerechnet. Ferienwohnungen sind über die gemeindliche Bauleitplanung durch konkrete Festsetzungen (z.B. nur FeWo, nur Wohnen mit Ausschluss von FeWo, Binnendifferenzierung innerhalb des B-Planes) sicherzustellen.⁹
2. Die Errichtung von Wohneinheiten in **stationären Pflegeeinrichtungen** wird nicht auf den o. g. Entwicklungsrahmen angerechnet. Damit soll insbesondere die Errichtung von Intensiv- und Demenzkrankenpflegeplätzen sowie die Einrichtung von Pflegewohngemeinschaften gefördert werden – nicht aber die rechtlich nur schwer einzugrenzende Vermarktung von Wohnraum als „Seniorenresidenzen“, „betreutes Wohnen“, „Mehrgenerationenhaus“.

Definition:

Pflegeeinrichtungen im Sinne dieses Dokuments sind Einrichtungen, in denen Pflegebedürftige

1. unter ständiger Verantwortung einer ausgebildeten Pflegefachkraft gepflegt werden,
2. ganztägig (vollstationär) oder tagsüber oder nachts (teilstationär) untergebracht und gepflegt werden können.¹⁰

Zukünftig ist in Plananzeigen und Plänen eindeutig darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Vorhaben um Pflegeeinrichtungen handelt. Hinsichtlich der baulichen Ausführung der Einrichtungen sind mit Stand 02/2020 die DIN 18040¹¹, die Heimmindestbauverordnung (HeimMindBauV)¹² sowie die Einrichtungenmindestbauverordnung M-V (EMind-BauVO M-V)¹³ in Verbindung mit dem Einrichtungenqualitätsgesetz M-V (EQG M-V)¹⁴ als rechtliche Grundlagen zu berücksichtigen.

⁹ Die Zweckentfremdung von Wohnraum ist nicht im Rahmen des SUR-Konzeptes steuerbar. Ferienwohnungen sind über die kommunale Bauleitplanung bzw. Ausweisung in Sondergebieten zu regeln. Mit planungsrechtlichen Instrumenten, wie z.B. § 22 (1) Pkt. 5 BauGB, können Zweitwohnungen in Wohngebieten eingeschränkt werden. Die Zweckentfremdung von Dauer- oder Zweitwohnungen für Ferienwohnungen soll zu keiner Erhöhung des Entwicklungsrahmens einzelner Gemeinden führen.

¹⁰ Formulierung ist wörtlich übernommen aus § 71 Abs. 2 Elftes Buch SGB (Pflegeeinrichtungen)

¹¹ Norm Barrierefreies Bauen

¹² Verordnung über bauliche Mindestanforderungen für Altenheime, Altenwohnheime und Pflegeheime für Volljährige

¹³ Verordnung über bauliche Mindestanforderungen für Einrichtungen

¹⁴ Gesetz zur Förderung der Qualität in Einrichtungen für Pflegebedürftige und Menschen mit Behinderung sowie zur Stärkung ihrer Selbstbestimmung und Teilhabe

3. Angesichts des demografischen Wandels und dem damit einhergehenden steigenden Anteil älterer Menschen gibt es seitens einiger Umlandgemeinden Bedarf zur Schaffung von **seniorengerechtem Wohnraum**¹⁵. Dieses Angebot soll:

- ausschließlich in mehrgeschossigen Wohnhäusern (MFH) realisiert werden,
- sich in zentralen Ortslagen der Gemeindehauptorte von infrastrukturell gut ausgestatteten Gemeinden befinden, und
- der in der Gemeinde ansässigen älteren Bevölkerung zur Verfügung stehen.

Ob und inwieweit eine Anrechnung seniorengerechter Wohneinheiten auf den o.g. Entwicklungsrahmen (vgl. Tabelle 4) erfolgt, wird einzelfallbezogen im Ergebnis der Erörterung der jeweiligen konkreten Planvorhaben im Rahmen der jährlichen Monitoringtreffen zwischen den Akteuren des Stadt-Umland-Raumes interkommunal abgestimmt und entschieden.

Planungsansätze zur Schaffung von seniorengerechten Wohnraum bestehen in den folgenden Umlandgemeinden:

Gemeinde Hornstorf (Hauptort)



Errichtung eines Gebäudes zusammen mit der WBG mbH Neuburg: zirka 12 - 14 Wohneinheiten

Lage im Ortszentrum nahe der Bahnstation:



Quelle: Bebauungsstudie B-Plan Nr. 17 „An der Gartenanlage“; Büro für Architektur und Bauleitplanung, Oktober 2019

¹⁵ Es besteht Einigkeit darüber, dass „altersgerechtes Wohnen“ Bestandteil des „normalen“ Dauerwohnens ist. Eine klare Definition existiert nicht. Seniorengerechte Wohnraumangebote in MFH zielen neben der Barrierefreiheit auf eine Mischung von selbstständigem Wohnen für ältere Menschen ohne große altersbedingte Einschränkungen im eigenen Haushalt und betreutem Wohnen i.R. einer ambulanten Betreuung für z.B. Hilfen im Haushalt.

▪ Gemeinde Gägelow (Hauptort)



Nutzung von ca. 50% der bestehenden Fläche des Parkplatzes neben dem Gemeindezentrum (mit ASB) in der Dorfstraße

Errichtung von 2 Wohnblöcken für seniorengerechten Wohnraum mit der WBG: 2-3 Geschosse, zirka 30 – 35 potenzielle Wohneinheiten

Quelle: AfRL WM nach Angaben der Gemeinde Gägelow (Kartengrundlage: google maps)

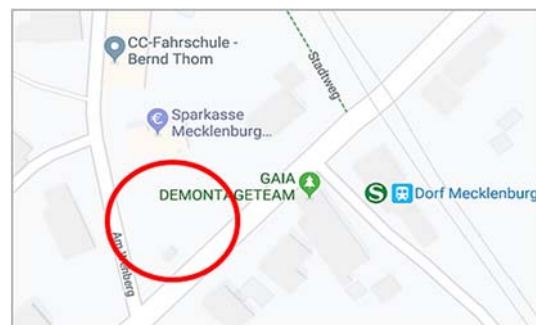
▪ Gemeinde Dorf Mecklenburg (Hauptort)



Vorbehaltsfläche auf gemeindeeigenen Grundstück

(konkrete Planungsdaten noch offen)

Lage nahe der Bahnstation:



Quelle: Amt Dorf – Mecklenburg – Bad Kleinen, Januar 2020

▪ Gemeinde Lübow



Vorbehaltsfläche auf einem
Privatgrundstück

(konkrete Planungsdaten noch offen)

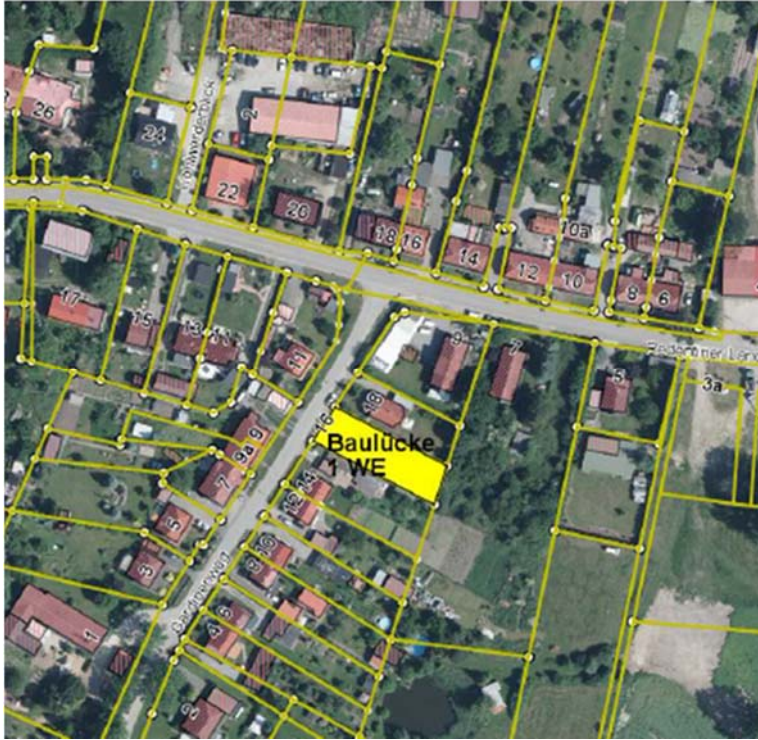
Lage im Südosten des Hauptortes:



Quelle: Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen, Januar 2020

4. Die Errichtung von Wohneinheiten in „**Baulücken des unbeplanten Innenbereiches**“ wird nicht auf den o.g. Entwicklungsrahmen angerechnet, sofern sich diese innerhalb der folgenden Baulücken befinden:

▪ **Gemeinde Krusenhausen**

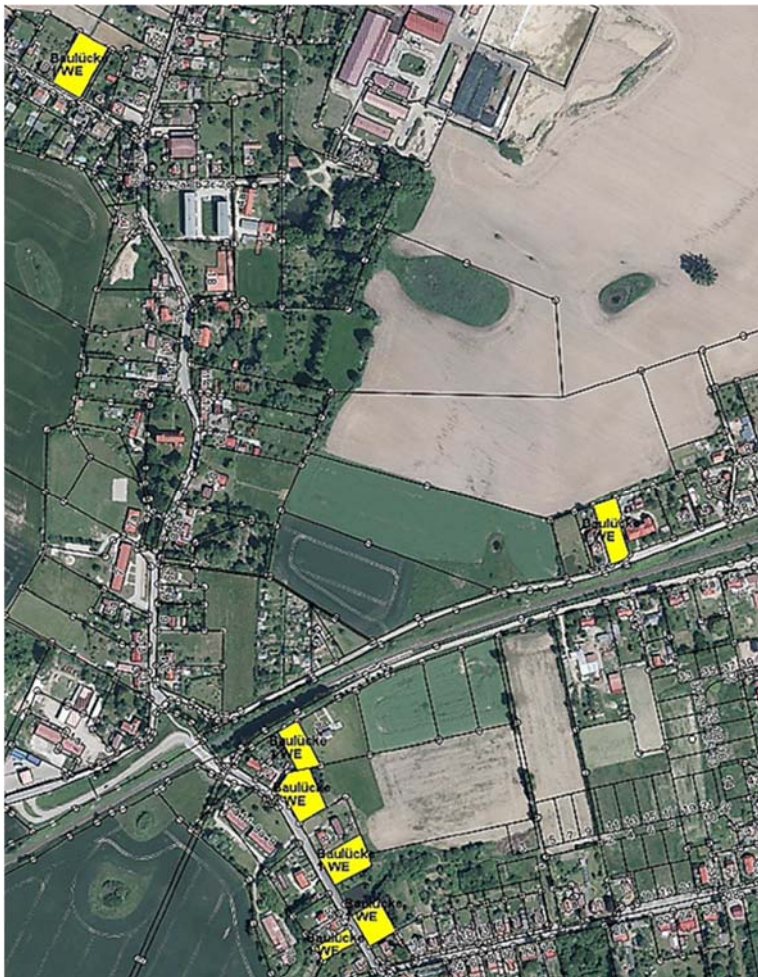


Ortsteil	Baulücken
Hof Redentin	1 (1 WE)

Lage: im „Gardinenweg 16“ / Quelle: Amt Neuburg, April 2019

▪ **Gemeinde Hornstorf**

Ortsteil	Baulücken
Hornstorf	7 (10 WE)



→ Müggenburger Weg: 2 WE

→ Bergstraße: 1 WE

→ Bahnhofsweg: 2 WE

→ Rügower Weg:
4 Baulücken = 5 WE

Quelle: Amt Neuburg, April 2019

▪ Gemeinde Lübow

Ortsteil	Baulücken
Hof Triwalk	1 (1 WE)
Triwalk	2 (2 WE)

OT Hof Triwalk: 1 WE



OT Triwalk: 2 WE



- **Gemeinde Zierow**

Ortsteil	Baulücken
Zierow	1 (2 WE)

Lage: Lindenstraße



Quelle: Amt Klützer Winkel, April 2019

5. Ausblick

Damit zukünftig eine nachhaltige und zielorientierte Wohnbauentwicklung im Stadt-Umland-Raum Wismar gewährleistet werden kann, werden die Ergebnisse des Abstimmungsprozesses in die Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms 2011 eingearbeitet. Von einer Teilfortschreibung des Kapitels 4 Siedlungsstruktur ist derzeit 2020 – 2022 auszugehen.

Die abgestimmten Festlegungen zur Eigenbedarfsentwicklung in den Umlandgemeinden dienen zudem als Grundlage der Beurteilung der Unteren Landesplanungsbehörde (Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg) bei der Abgabe landesplanerischer Stellungnahmen.

Die Festlegungen dienen als Selbstbindung der Gemeinde und erhalten durch die Unterzeichnung der Bürgermeister der Umlandgemeinden Verbindlichkeit.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass auf Gemeinden, die das Teilkonzept nicht mittragen, auch nicht das vereinbarte zusätzliche Entwicklungspotenzial angewendet wird. Gemäß LEP M-V 2016 kann von der Eigenbedarfsregelung nur im Rahmen eines interkommunal abgestimmten Wohnbauentwicklungskonzeptes abgewichen werden.

Unterzeichnung

Die Unterzeichner stimmen den Festlegungen zu und erklären damit ihren Willen zur Zusammenarbeit bei der Umsetzung des „Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung bis 2030“ für den Stadt-Umland-Raum Wismar.

.....
Thomas Beyer
Bürgermeister der Hansestadt Wismar

.....
Birgit Heine
Bürgermeisterin der Gemeinde Barnekow

.....
Burkhard Biemel
Bürgermeister der Gemeinde Dorf Mecklenburg

.....
Friedel Helms-Ferlemann
Bürgermeister der Gemeinde Gägelow

.....
Andreas Treumann
Bürgermeister der Gemeinde Hornstorf

.....
Harry Haker
Bürgermeister der Gemeinde Krusenhagen

.....
Angela Markewiec
Bürgermeisterin der Gemeinde Lübow

.....
Claus Hustig
Bürgermeister der Gemeinde Metelsdorf

.....
Franz-Josef Boge
Bürgermeister der Gemeinde Zierow

Wohnungsbedarfsprognose Stadt-Umland-Raum Wismar 2030

Bericht | 2019

Auftraggeber

Regionaler Planungsverband
Westmecklenburg

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

Auftragnehmer

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

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

Inhaltsverzeichnis

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

Abbildungsverzeichnis

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

Tabellenverzeichnis

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

1 Rahmenbedingungen

»» Stadt-Umland-Raum Wismar

Die 42.864 Einwohner¹ große Hansestadt Wismar liegt an der Ostseeküste Mecklenburg-Vorpommerns im Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Umlandgemeinden Barnekow, Dorf Mecklenburg, Gägelow, Hornstorf, Krusenhausen, Lübow, Metelsdorf und Zierow haben insgesamt 10.853 Einwohner. Zusammen mit der Hansestadt Wismar bilden sie den Stadt-Umland-Raum Wismar (SUR Wismar).

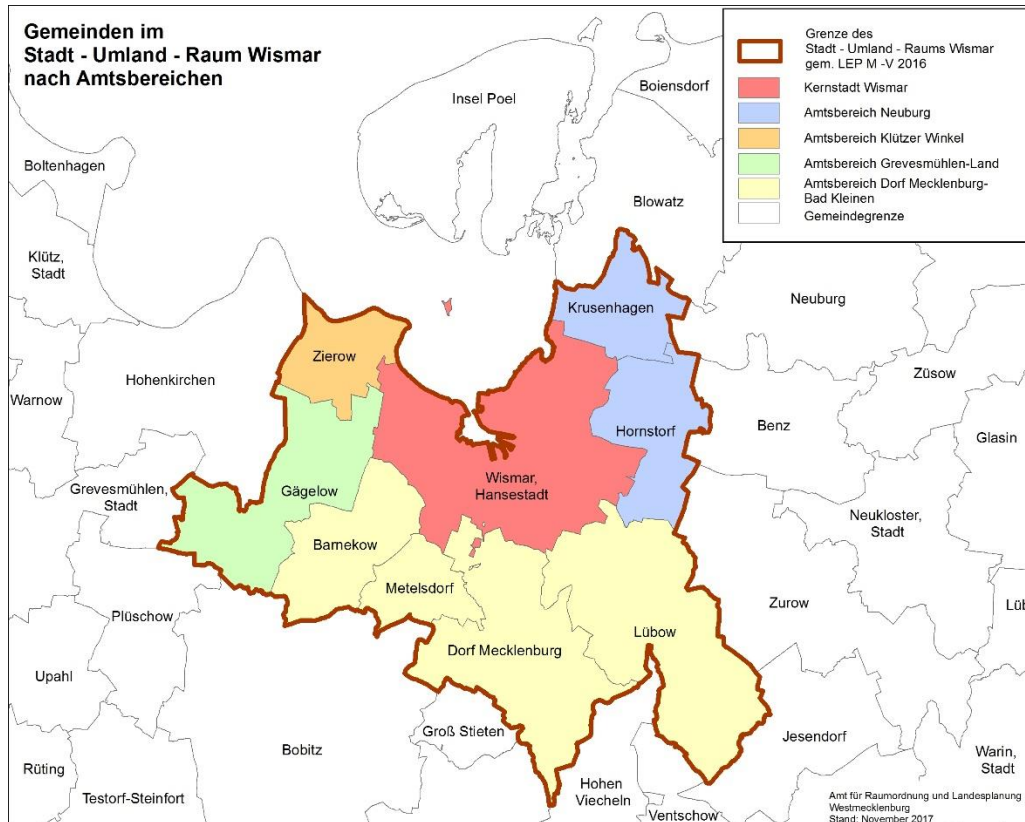
Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011) weisen Wismar als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen, als Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt sowie als Hochschulstandort aus. Die nächstgelegenen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

»» Gute verkehrliche Anbindung

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

¹ Einwohner mit Hauptwohnsitz

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



Quelle: Amt für Raumordnung und Landesplanung; Stand November 2017

1.1 Wirtschaftliche Entwicklung – Status quo

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

»» Starke Zunahme der Arbeitsplätze

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

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

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

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

Tab. 1 Beschäftigte am Wohnort

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

Quelle: Agentur für Arbeit

Tab. 2 Beschäftigte am Arbeitsort

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

Quelle: Agentur für Arbeit

» Hoher Anteil der Bewohner arbeitet auch im SUR Wismar

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

» Starke Verflechtungen innerhalb des SUR Wismar

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

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

»» Verflechtungen mit den Oberzentren Schwerin, Rostock und Lübeck

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

»» Arbeitslosigkeit gesunken

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

1.2 Wirtschaftliche Entwicklung – Perspektive

»» Positive Entwicklung wird erwartet

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

² Quelle: Agentur für Arbeit

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

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

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

Hinweis: In den aufgeführten Zahlen sind nicht die Beschäftigten der Subunternehmer enthalten, die zukünftig in Teilen auf dem Wohnschiff (Beschäftigte für eher einfache Montage- und Fertigungsarbeiten) oder in einem Hotelneubau am Alten Holzhafen (Fachkräfte) untergebracht werden. Auf dem Wohnschiff haben bis zu 1.400 Personen Platz, das Hotel umfasst auf 5.000 m² 104 Zimmer.

»» Umfang zusätzlicher Arbeitsplätze bei Zulieferern schwer abzuschätzen

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

- Friesland Kabel aus Norderstedt
- Axiko aus Finnland/Frankreich

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

»» Wismar muss sich im Kampf um Fachkräfte behaupten

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

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

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

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

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

»» Positive Entwicklung wird erwartet

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

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

³ Quelle: Stadt Wismar

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

2 Demografische Entwicklung

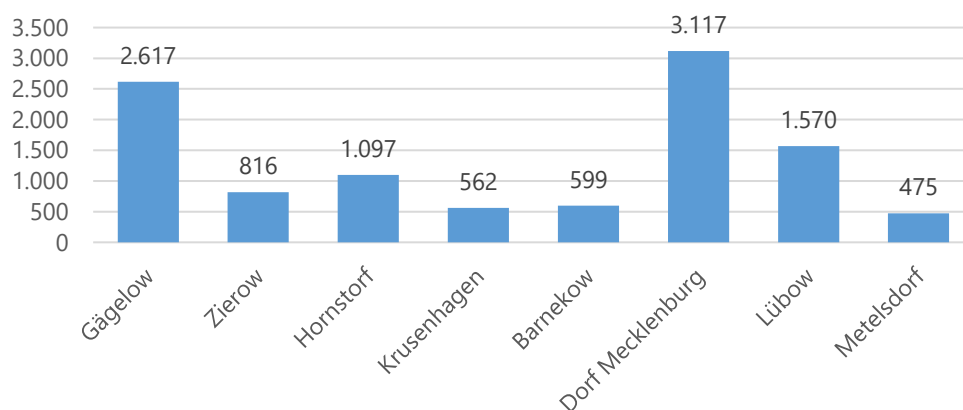
2.1 Bevölkerungsstand und Altersstruktur

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

»»» Insgesamt leben im SUR Wismar rund 53.700 Einwohner

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

Abb. 2: Gemeindegrößen Umlandgemeinden 31.12.2017



Quelle: Melderegister

»» Positive Bevölkerungsentwicklung seit 2011⁴

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

»» Strukturelle Altersunterschiede zwischen Wismar und Umlandgemeinden

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

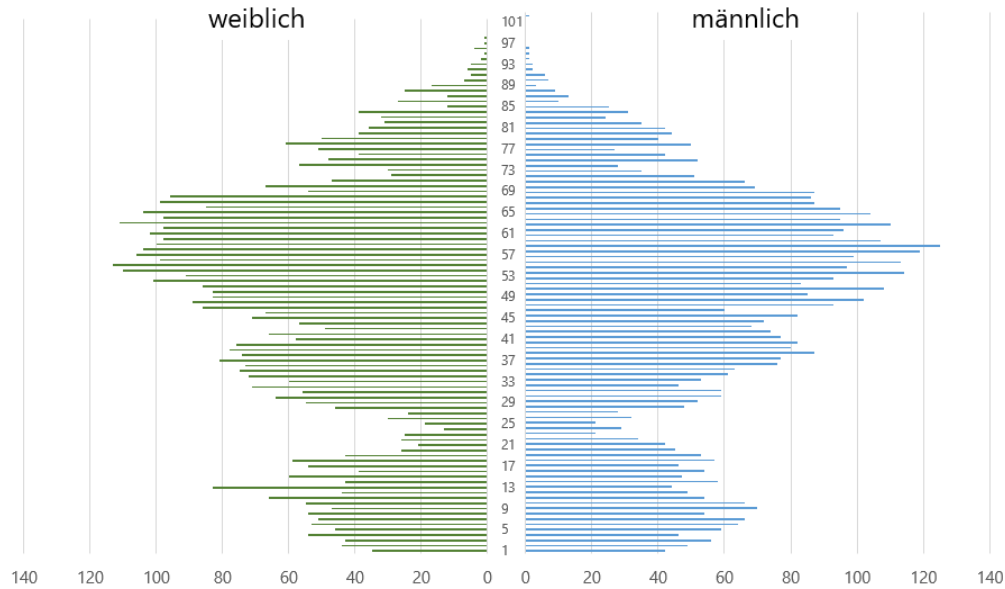
Hintergrund dieser strukturellen Unterschiede ist zum einen der Fortzug vieler Wismarer Haushalte aus der Kernstadt in die Umlandgemeinden Anfang der 1990er Jahre. So zogen viele Haushalte aus den Mehrfamilienhäusern Wismars in Einfamilienhäuser in den Umlandgemeinden Wismars. Zum anderen sind altersselektive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

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

⁴ Quelle: MV-Statistik

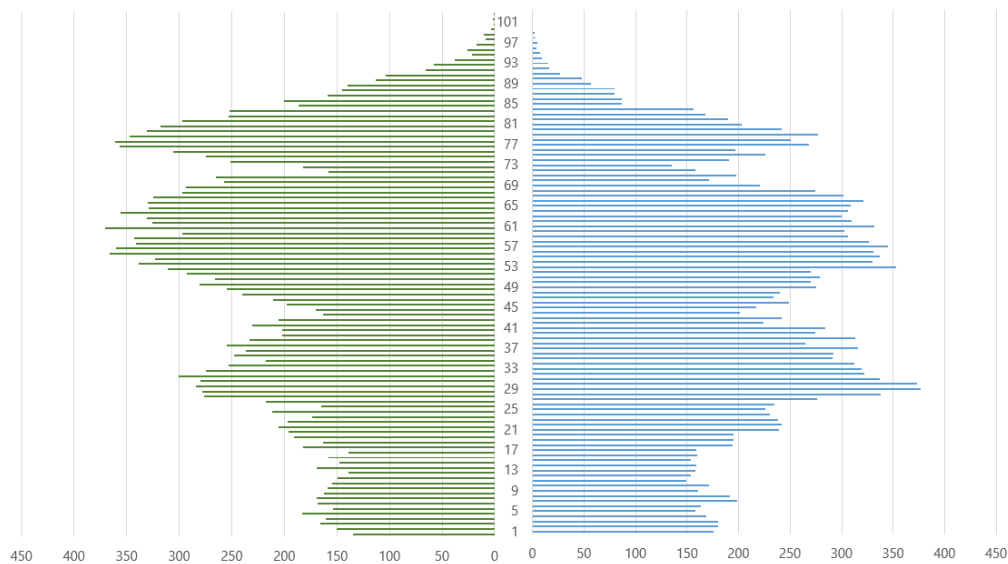
das Einfamilienhaus die präferierte Wohnform. Im Alter zieht es einen Teil der Haushalte wieder in die Stadt, da hier altersspezifische Infrastrukturen (Pflegeheime) und Wohnangebote vorgehalten werden (vgl. Abb. 9 und Abb. 10).

Abb. 3: Alterspyramide 2017 Umlandgemeinden insgesamt



Quelle: Melderegister

Abb. 4: Alterspyramide 2017 Hansestadt Wismar

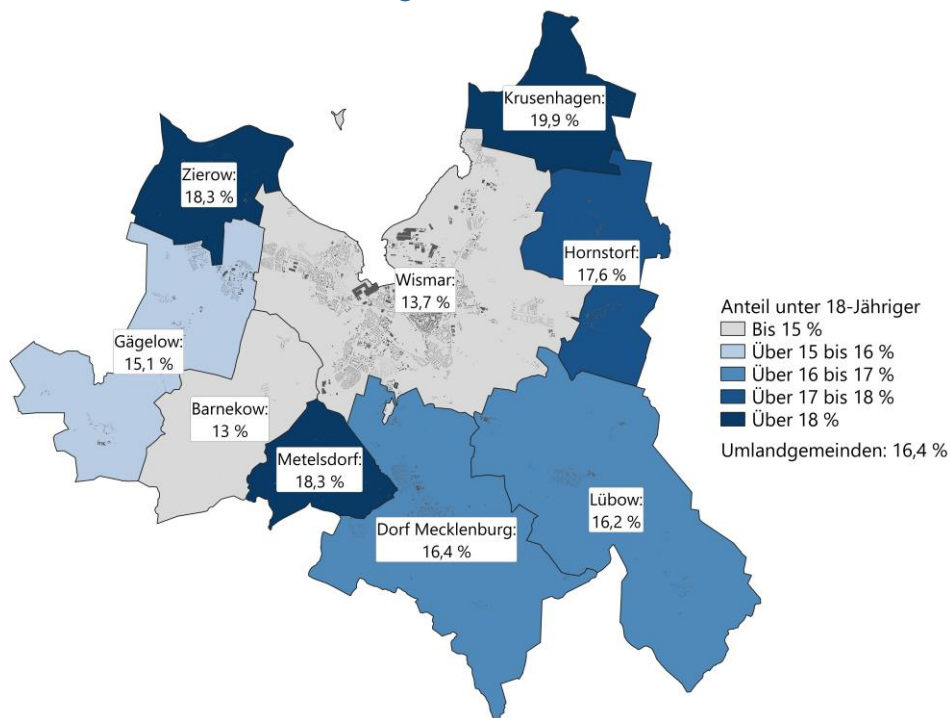


Quelle: Melderegister

»» Unterschiede zwischen Umlandgemeinden

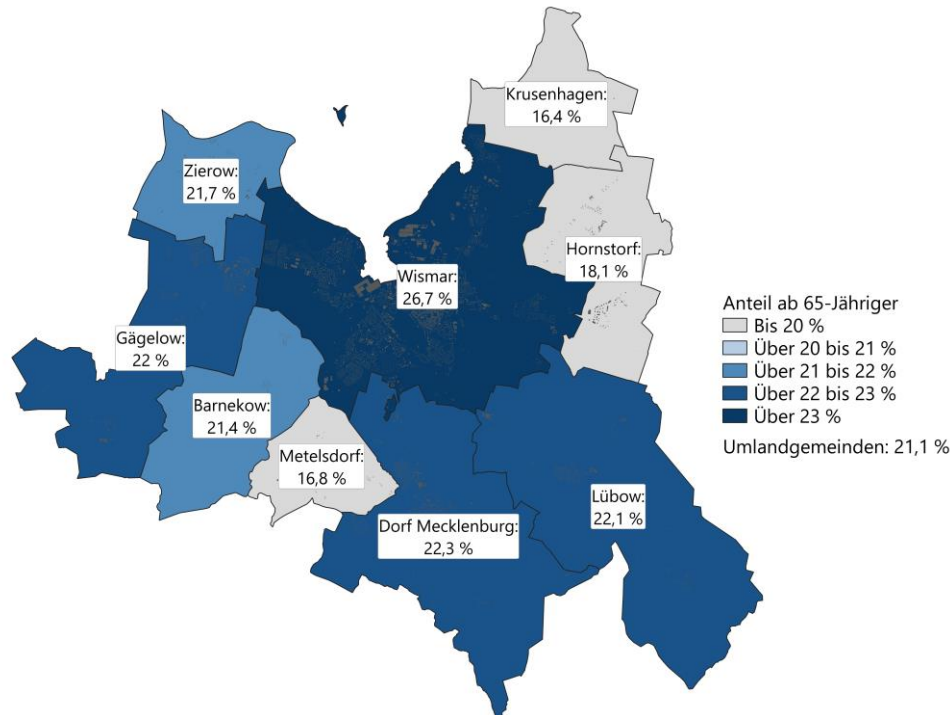
In der Tendenz weisen die Umlandgemeinden eine vergleichsweise homogene Altersstruktur auf. Wie die Abbildungen 5 und 6 zeigen, gibt es jedoch auch Unterschiede. So weist Barnekow mit 13 % im Vergleich zu Krusenhausen mit 20 % einen vergleichsweise geringen Anteil unter 18-Jähriger auf. Generell ist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

Abb. 5: Anteil der unter 18-Jährigen



Quelle: ALP, Datenbasis: Melderegister

Abb. 6: Anteil der Personen 65 Jahre und älter



Quelle: ALP, Datenbasis: Melderegister

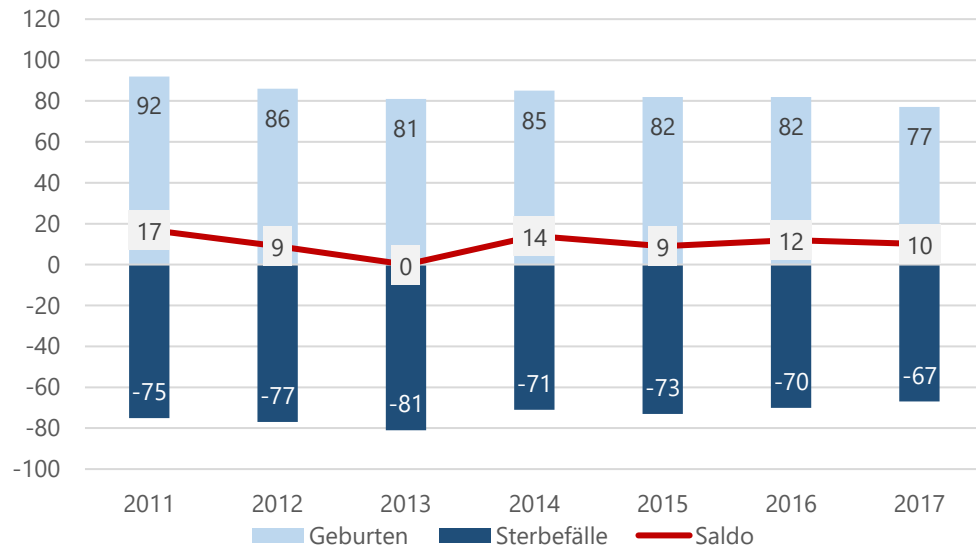
2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

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

»» Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

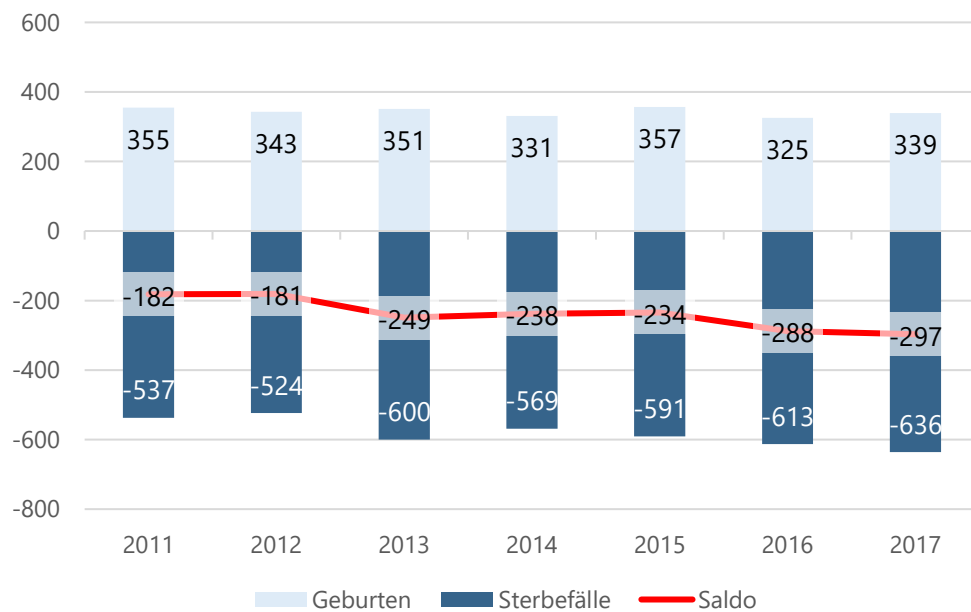
Entgegen dem allgemeinen Trend liegt in den Umlandgemeinden die Zahl der Geburten über der Zahl der Sterbefälle. Im Mittel der letzten sieben Jahre verzeichnen die Umlandgemeinden ein Plus in Höhe von 9 Geburten pro Jahr. Diese Entwicklung ist eng mit dem vergleichsweise geringen Anteil an über 65-Jährigen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

Abb. 7: Entwicklung der Geburten und Sterbefälle - Umlandgemeinden



Quelle: ALP, Datenbasis: Statistik-MV

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



Quelle: ALP, Datenbasis: Statistik-MV

2.3 Wanderungen

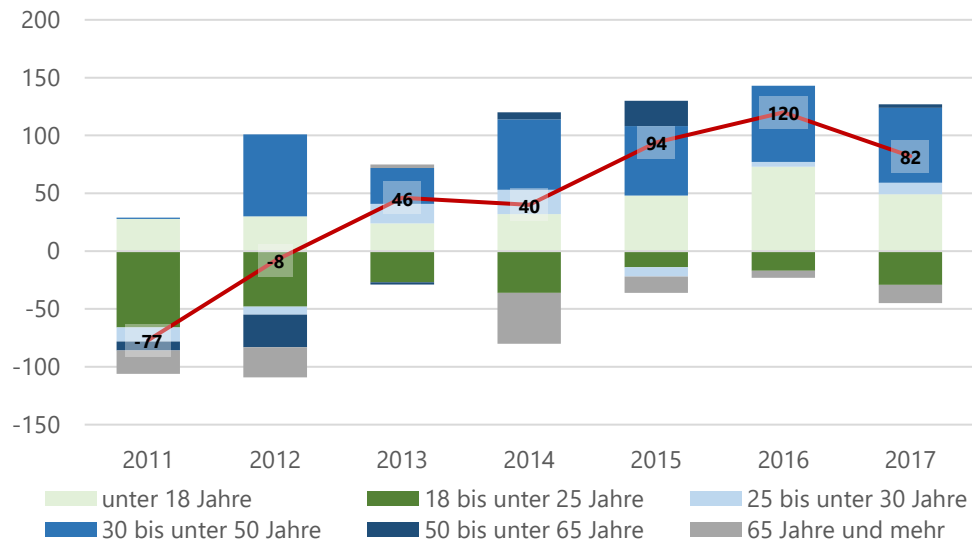
Die Bevölkerungsentwicklung in den Umlandgemeinden wird neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung maßgeblich von den Wanderungen beeinflusst. Als Wanderungssaldo oder Wanderungsbilanz wird die Differenz zwischen der Zahl der Zuzüge und der Zahl der Fortzüge bezeichnet. Ein positiver Wanderungssaldo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

»» Positive Wanderungsbilanz

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

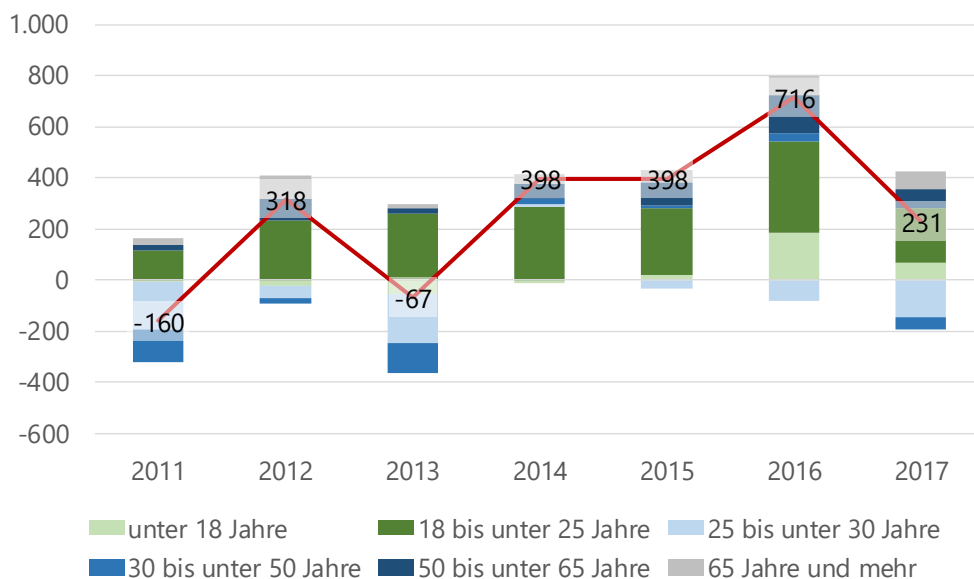
Familien und Familiengründer tragen am stärksten zum Wanderungsgewinn bei. Dies legt zumindest das deutliche Wanderungsplus bei den unter 18-Jährigen sowie bei den 30- bis 50-Jährigen nahe (vgl. [Abb. 9](#)). Bei der Gruppe der 18- bis 25-Jährigen sowie bei den über 65-Jährigen verzeichnen die Umlandgemeinden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

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



Quelle: ALP, Datenbasis: Statistik-MV

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



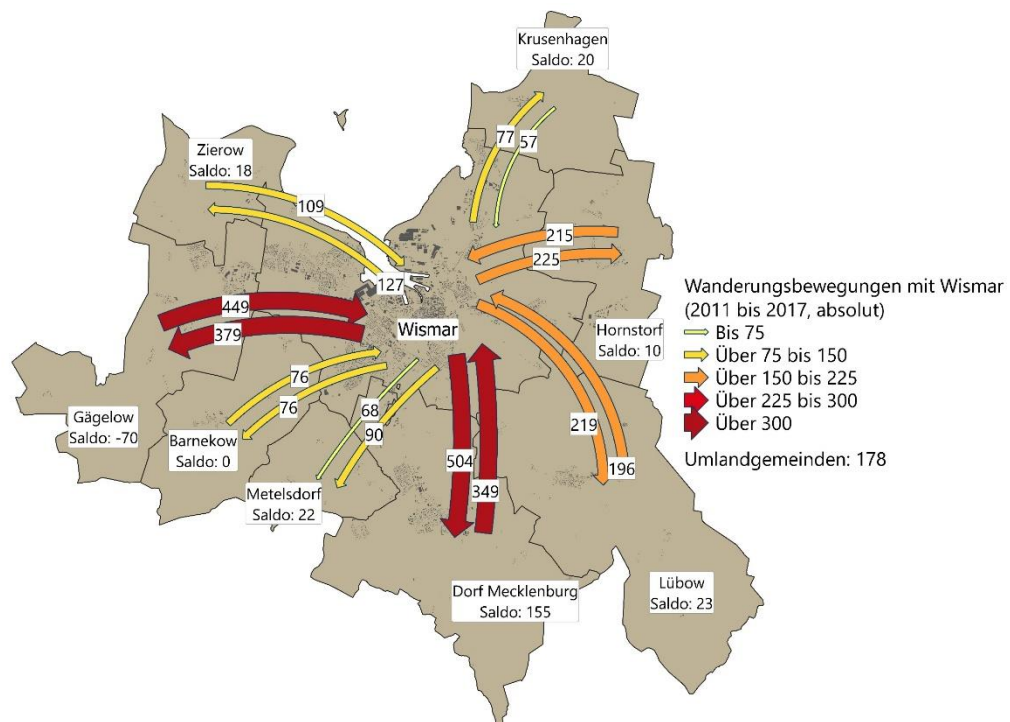
Quelle: ALP, Datenbasis: Statistik-MV

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

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

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

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



Quelle: ALP, Datenbasis: Statistik-MV

3 Wohnungsbestand

»» Gebäudebestand im Umland durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt

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

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

Tab. 3 Wohnungsbestandstruktur

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

Quelle: Statistik-MV

⁵ Quelle: MV-Statistik

⁶ Zur Definition der Wohnung siehe Anlage 1

»» Eigentümerstruktur im Umland durch private Einzeleigentümer dominiert

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

»» Hoher Anteil an Wohnungen der Nachwendezeit in den Umlandgemeinden

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

Tab. 4 Baualtersstruktur

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

Quelle: Statistik-MV

⁷ ISEK Wismar

»» Neubautätigkeit wichtiger Indikator

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

»» Großteil des Wohnungsneubaus im Einfamilienhaussegment

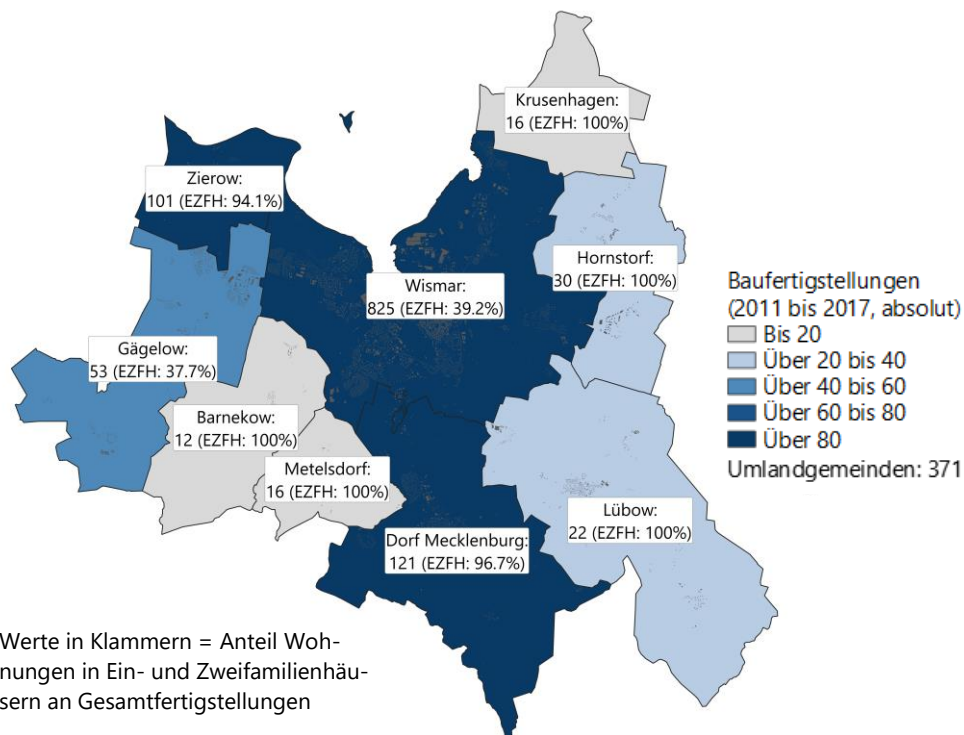
In den Umlandgemeinden wurden im Zeitraum von 2011 bis 2017 durchschnittlich rund 55 Wohnungen pro Jahr neu errichtet (371 Wohnungen insgesamt). In Wismar waren es zwar mit 118 pro Jahr mehr als doppelt so viel, gemessen an der Einwohnerzahl bzw. der Größe des Wohnungsmarktes jedoch deutlich weniger.⁸

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

⁸ Quelle: Statistik MV

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

Abb. 12: Baufertigstellungen 2011 bis 2017



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

Quelle: ALP, Datenbasis: Statistik-MV

4 Wohnungsmarktprognose

4.1 Methodik

»» Eigene Prognose für die Umlandgemeinden

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

»» Prognose für Wismar aus dem ISEK

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

»» Datengrundlage: Einwohnermeldedaten der Kommune

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

»» Prognose in drei Szenarien

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

Szenario A - Basisszenario

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

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

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

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

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

Szenario B – Werft-Effekt

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

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

Szenario C – Werft-Effekt 2

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

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

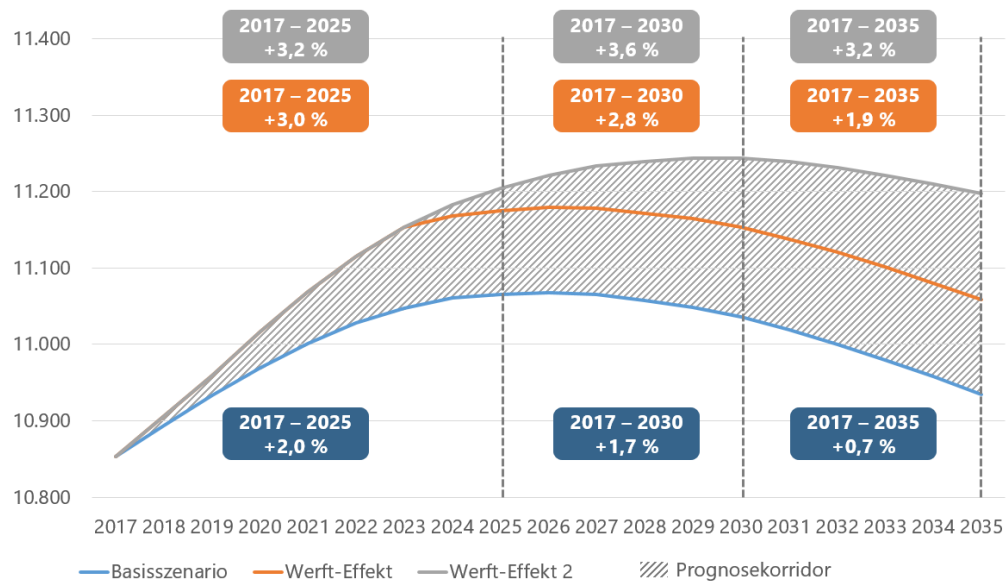
4.2 Bevölkerungsprognose

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

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

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

Abb. 13: Bevölkerungsprognose für drei Szenarien

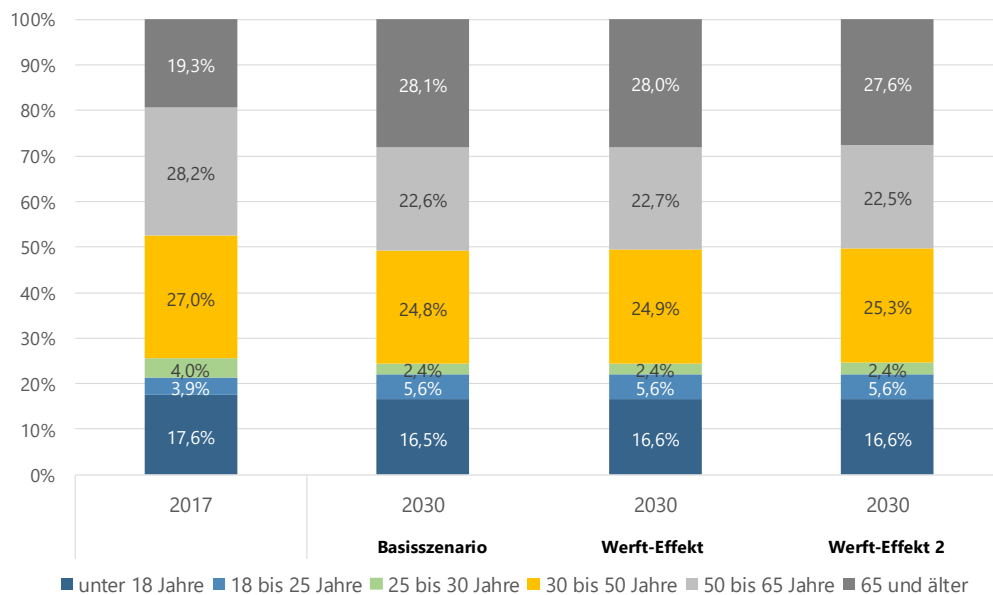


Quelle: ALP

»» Deutliche altersstrukturelle Verschiebungen

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

Abb. 14: Bevölkerungsprognose für drei Szenarien



Quelle: ALP

»» Szenario B: Anstieg der Bevölkerung um 2,8 % bis 2030

Aufgrund des zusätzlichen Zuzugs von Arbeitskräften steigt die Bevölkerung bis 2030 um 2,8 % an. Im Vergleich zum Szenario A gibt es nur geringe altersstrukturelle Verschiebungen.

»» Szenario C: Anstieg der Bevölkerung um 3,6 % bis 2030

Aufgrund des zusätzlichen Zuzugs von Arbeitskräften bis 2030 steigt die Bevölkerung um 3,6 % an. Im Vergleich zum Szenario A gibt es nur leichte altersstrukturelle Verschiebungen.

»» Bevölkerungsprognose für Wismar leicht negativer als für Umlandgemeinden

Im Vergleich mit der Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Wismar fällt die Prognose für die Umlandgemeinden leicht positiver aus.¹⁰ Während das Umland um ca. 2,8 % wächst, ist für Wismar nur ein Wachstum von 0,8 % festzustellen. Hintergrund dürfte insbesondere eine positivere natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Umlandgemeinden sein. Wie in Kap. 2.1 dargestellt, ist der Anteil älterer Einwohner in den Umlandgemeinden deutlich geringer als in der Hansestadt Wismar. Insgesamt ist für den SUR Wismar mit einem moderaten Wachstum von 1,2 % oder 645 Personen zu rechnen.

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

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

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

Tab. 5 Bevölkerungsprognose Wismar und Umlandgemeinden (Hauptwohnsitz)

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

Quelle: ALP, WIMES

4.3 Haushaltsprognose

»» Haushalte als Indikator der Wohnungsnachfrage

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

»» Methodischer Ansatz

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

¹¹ Quelle: WIMES (2018) für ISEK Hansestadt Wismar

¹² Für detaillierte Informationen zur Haushaltsdefinition siehe Ausführungen im Anhang

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

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

»» Aktuelle Haushaltsstruktur

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

»» Prognostizierte Entwicklung der Haushalte

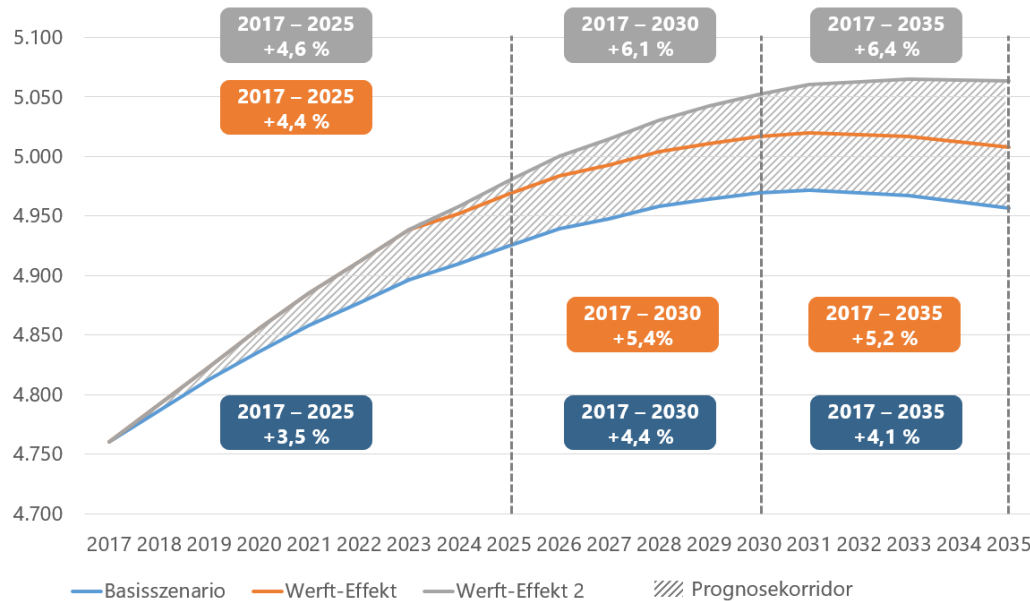
Drei Faktoren prägen die Entwicklung der Privathaushalte:

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

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

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

Abb. 15: Haushaltsprognose



»» Haushaltsprognose für Wismar kommt zu ähnlichen Ergebnissen

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

Tab. 6 Haushaltsprognose Wismar und Umlandgemeinden

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

Quelle: ALP, WIMES

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

4.4 Haushaltsprognose differenziert nach Haushaltstypen

»» Deutlicher Anstieg der Seniorenhaushalte

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

»» Wachsende Handlungsbedarfe

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

»» Leichter Rückgang der Familienhaushalte

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

»» Leichter Rückgang bei Haushalten mit drei und mehr Personen

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

Tab. 7 Entwicklung der Haushaltszahlen – Szenario A

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

Quelle: ALP

Tab. 8 Entwicklung der Haushaltszahlen – Szenario B

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

Quelle: ALP

Tab. 9 Entwicklung der Haushaltszahlen – Szenario C

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

Quelle: ALP

4.5 Neubaubedarfsprognose differenziert nach Segmenten

»» Wohnungsmarktbilanzierung

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

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

»» Nachholbedarf bzw. die Ermittlung von Angebotsüberhängen

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

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

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

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

»» Fortschreibung des Wohnungsbestandes und Wohnungsabgang

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

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

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

»» Ersatzbedarf bis 2030

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

»» Zusatzbedarf bzw. flächenrelevanter Neubaubedarf

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

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

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

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

»» **Zusatzbedarf bzw. flächenrelevanter Neubaubedarf SUR Wismar**

Damit besteht für den gesamten SUR Wismar ein Neubaubedarf/Zusatzbedarf von rund 1.550 Wohnungen bis zum Jahr 2030.¹⁵ Sofern eine stärkere Bevölkerungsdynamik einsetzt bzw. der Trend zu kleineren Haushalten sich verstärkt, kann der Bedarf auf bis zu 2.038 Wohnungen ansteigen.¹⁶

»» **Ableitung von segmentspezifischen Neubaubedarfen**

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

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

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

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

» Segmentspezifischer Neubaubedarf

Szenario A – Basisszenario:

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

Szenario B – Werft-Effekt:

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

Szenario C – Werft-Effekt 2:

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

Tab. 10 Wohnungsmarktbilanz – Status quo

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

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

Quelle: ALP

Tab. 11 Wohnungsmarktbilanz – unter Berücksichtigung eines Nachholeffektes

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

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

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

Quelle: ALP

» Segmentspezifischer Neubaubedarf – unter Berücksichtigung eines Nachholeffektes im Einfamilienhaussektor

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

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

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

»» Ausreichend Flächen vorhanden

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

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

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

5 Handlungsempfehlungen

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

Interkommunale Vereinbarung zur wohnbaulichen Entwicklung

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

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

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

¹⁷ Vgl. Regionaler Planungsverband Westmecklenburg (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm - Westmecklenburg

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

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

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

Qualitativen Neubau im Mehrfamilienhaussegment ermöglichen

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

Bedarf an altersgerechten Wohnungen

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

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

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

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

Bedarf an preisgünstigen Wohnungen

Das Mietenniveau in den Umlandgemeinden ist moderat. Bei den kommunalen Wohnungsgesellschaften liegt das derzeitige Mietenniveau bei rund 5 € pro m² Wfl. nettokalt. Allerdings ist eine Betrachtung der Mieten allein wenig aussagekräftig.

Von Bedeutung sind insbesondere strukturelle Defizite. So steht einer großen Zahl von kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalten nur eine vergleichsweise geringe Zahl kleiner Wohnungen gegenüber. Rund 40 %²⁰ der Mieterhaushalte sind Einpersonenhaushalte. Der Anteil kleiner Mietwohnungen (unter 50 m²) liegt dagegen nur bei 19 %^{21 22}. Im Ergebnis führt dieser „Mismatch“ dazu, dass Haushalte auf größere Wohnungen ausweichen. Trotz einer geringen Miete pro Quadratmeter können diese Wohnungen für kleine Haushalte vergleichsweise teuer sein. Insbesondere wenn auch die Neben- und Heizkosten berücksichtigt werden, ergibt sich, trotz moderater Kaltmiete, häufig eine hohe Wohnkostenbelastung. Vor diesem Hintergrund treten auch auf Wohnungsmärkten mit niedrigen Mieten Engpässe bzw. Versorgungsdefizite im Segment der preisgünstigen Wohnungen (bei Ein- und zum Teil Zweipersonenhaushalten) auf. Deshalb sollten (wenn technisch und wirtschaftlich darstellbar) Bestandsanpassungen vorgenommen werden und auch im Neubau kleine (preisgünstige) altersgerechte Wohnungen errichtet werden.

Neubau primär für Einheimische

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

²⁰ Quelle: Zensus 2011

²¹ Quelle: Zensus 2011

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

Nachverdichtungspotenziale konsequent nutzen

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

Aktivierung des Bestands

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

Leerstandskataster

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

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

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

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

Anlage

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

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

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

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

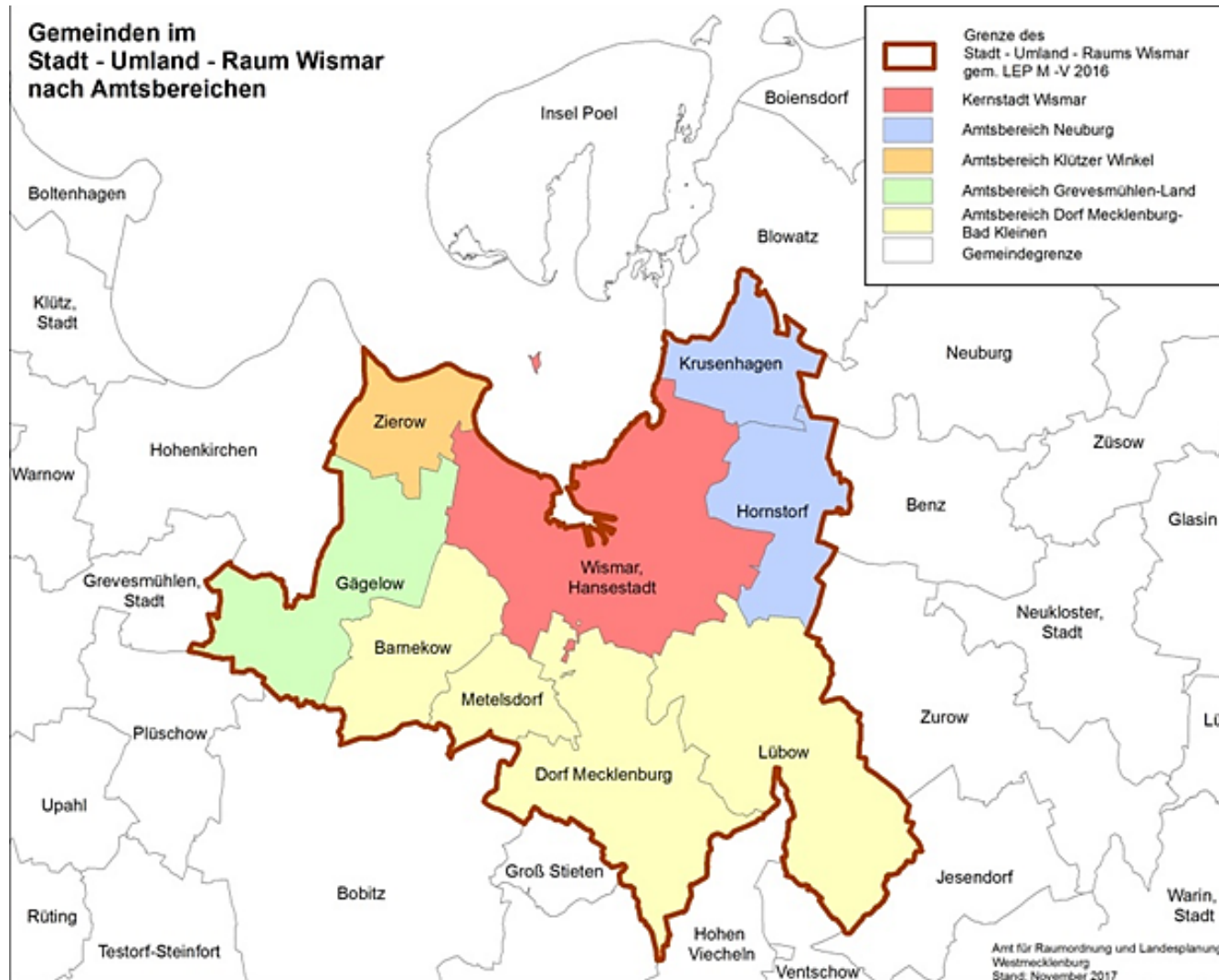
Verwendete Haushaltsdefinition gemäß Zensus 2011

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

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

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

Gemeinden im Stadt - Umland - Raum Wismar nach Amtsbereichen



**Mecklenburg
Vorpommern**



Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg

Stadt-Umland-Raum Wismar

Fortschreibung des Rahmenplans – Teilkonzept Wohnbauentwicklung -
für den Stadt-Umland-Raum Wismar 2021 - 2030

Wismar, 25.02.2020

1. Handlungserfordernisse gemäß Programmen der Raumordnung

2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

- a) Stand des Abstimmungsprozesses
- b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden vom 15.04.2019 und 09.12.2019
- c) Vorstellung, Diskussion und Abstimmung des Entwurfes „Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030 (Anlage 2)
- d) Abstimmung der nächsten Schritte

3. Sonstiges

1. Erläuterung formeller Handlungserfordernisse gemäß LEP M-V und RREP WM 2011 (AfRL WM)

Grundlagen nach Raumordnungsgesetz (ROG) und Baugesetzbuch (BauGB) des Bundes:

§ 2 (2) Satz 3 ROG:

„Mit dem Ziel der Stärkung und Entwicklung des Gesamttraumes und seiner Teilräume ist auf Kooperationen innerhalb von Regionen [...] die in vielfältigen Formen, auch als Stadt-Land-Partnerschaften, möglich sind, hinzuwirken.“

§ 2 (2) Satz 4 ROG:

„Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten.“

§ 2 (3) Satz 2 ROG:

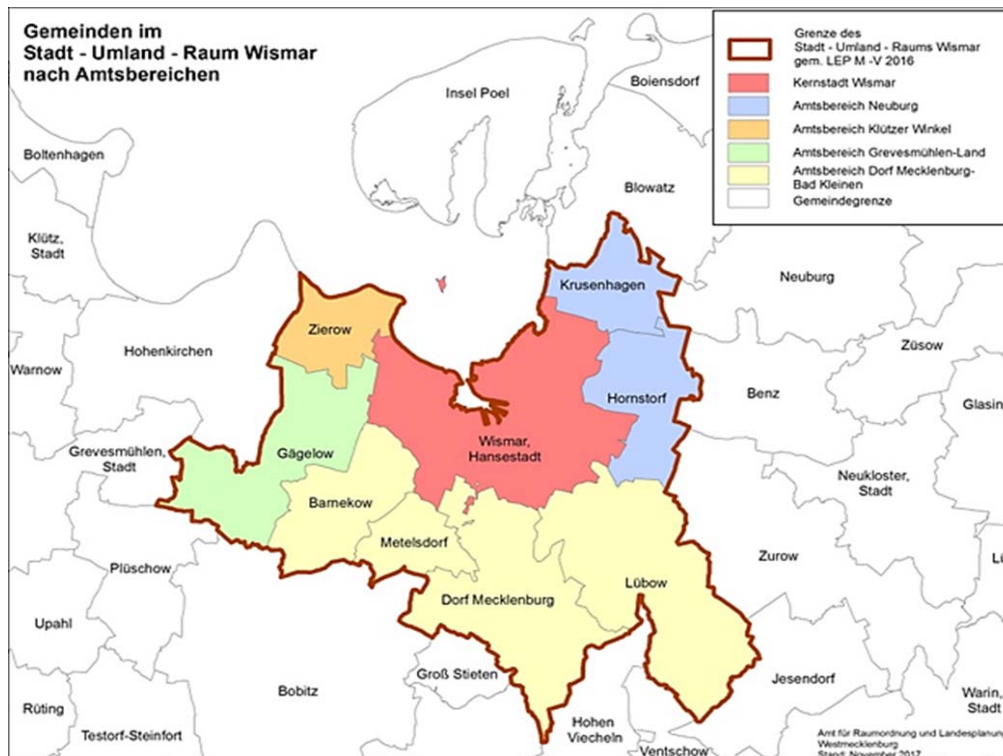
„Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in Zentralen Orten zu bündeln; die Erreichbarkeits- und Tragfähigkeitskriterien des Zentrale-Orte-Konzeptes sind flexibel an regionalen Erfordernissen auszurichten.“

§ 1 (4) BauGB:

„Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.“

1. Erläuterung formeller Handlungserfordernisse gemäß LEP M-V und RREP WM 2011 (AfRL WM)

Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2016 (LEP M-V 2016):



SUR Wismar:

Hansestadt Wismar sowie die 8 Gemeinden
Krusenhagen,
Hornstorf,
Lübow,
Dorf Mecklenburg,
Metelsdorf,
Barnekow,
Gägelow,
Zierow

1. Erläuterung formeller Handlungserfordernisse gemäß LEP M-V und RREP WM 2011 (AfRL WM)

LEP M-V 2016*

RREP WM 2011**

Kapitel 3.3.3 Stadt-Umland-Räume

Programmsatz 3.3.3 (2) und (3) Z:

- besonderes Kooperations- und Abstimmungsgebot u.a. zur Siedlungsentwicklung durch Stadt-Umland-Konzept

Kapitel 4.2 Wohnbauflächenentwicklung

Programmsatz 4.2 (3) Z:

- Sonderregelung für Umlandgemeinden durch ein interkommunal abgestimmtes Wohnungsbauentwicklungskonzeptes möglich!

Kapitel 3.1.2 Stadt-Umland-Räume

Programmsatz 3.1.2 (2) Z, (3) :

- besonderes Kooperations- und Abstimmungsgebot u.a. zur Siedlungsentwicklung

Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur

PS 4.1 (3) Z und Begründung:

- Konzentration der Wohnbauentwicklung auf Eigenbedarf ausrichten (3%)
- in den SUR bis zu 6% bei gesonderter Nachweisführung möglich

* Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

** Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011

2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

a) Stand des Abstimmungsprozesses

Schritt 2 a:

DISKUSSION

ABSTIMMUNG

15.04.2019 /

09.12.2019 /

25.02.2020

Festlegung des gemeindlichen Entwicklungsrahmens bis 2030

=> *interkommunal abgestimmte Lösung*

alle Gemeinden im SUR Wismar

=> *Ergebnisdokumentation durch AfRL*

Schritt 2 b:

KONZEPTION

bis Anfang März
2020

Fertigstellung des „Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030 durch AfRL WM

=> *Fertigstellung der Endversion („Feinschliff“) bis 10. KW durch AfRL und
Versand des Konzeptes an alle Gemeinden im SUR Wismar*

2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019
und am 09.12.2019

Grundsätzliche Festlegungen:

1. Höhe des Entwicklungsrahmens:	6% für alle Umlandgemeinden
Datenbasis:	Wohnungsbestand je Umlandgemeinde am 31.12.2018 (Quelle: Statistisches Landesamt M-V)
Entwicklungspotenzial je Umlandgemeinde konkret in Wohneinheiten (WE):	<i>siehe Tabelle auf Folie 12 (Spalte 3)</i>
2. Zeitraum der Vereinbarung:	ab Unterzeichnung bis zum 31.12.2030
Evaluation der Wohnbauentwicklung:	nach 5 Jahren (2025)
jährliches Monitoringtreffen:	Austausch zu Wohnbauprojekten- und Planungen inkl. zu seniorengerechten Wohnraum zwischen Hansestadt Wismar und Umlandgemeinden
3. Anrechnung der Anzahl WE* auf den gemeindebezogenen Entwicklungsrahmen gemäß Festlegung 1 und 2	in bereits festgesetzten B-Plänen: Gemeinde Gägelow: OT Proseken (ca. 37 WE), OT Weitendorf (ca. 4 WE), Gemeinde Metelsdorf: (ca. 4 WE) in angezeigten Planvorhaben: Dorf Mecklenburg (ca. 40 WE), Hornstorf (ca. 18 WE, 9 Häuser), Zierow (ca. 1 WE)

* Hier vorläufige Zahlenangaben; Konkretisierung der anrechenbaren WE erfolgt im Zuge des Planungs- und Realisierungsstandes.

2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019 und am 09.12.2019

→ Entwurf Teilkonzept Wohnbauentwicklung: Tabelle 4

Wohnungsbestand Ende 2018, Wohnbaupotenziale und Entwicklungsrahmen der Umlandgemeinden des SUR Wismar

Gemeinde	Wohnungs- bestand am 31.12.2018 (WE)	vorhandene Wohnbau- potenziale* (WE) (Stand: April 2019)	Entwicklungs- rahmen (WE) in Höhe von 6 % bis Ende 2030	Entwicklungsrahmen (WE) nach Anrechnung (gemäß Festlegung 3)
Barnekow	306	--	18	18
Dorf Mecklenburg	1.474	14	88	48 (abzgl. 40 WE)
Gägelow	1.195	15	72	31 (abzgl. 37 – 4 WE)
Hornstorf	516	12	31	13 (abzgl. ca. 18 WE)
Krusenhagen	251	6	15	15
Lübow	719	12	43	43
Metelsdorf	222	6	13	9 (abzgl. 4 WE)
Zierow	465	11	28	27 (abzgl. 1 WE)
Summe	5.148	77	308	204

Quelle: Eigene Darstellung lt. Statistischem Amt M-V (Spalte 2), Auswertung AfRL WM gemäß Zuarbeit der Ämter 2018-2019 (Spalte 3), eigene Berechnungen (Spalte 4 und 5)

*WE-Potenziale in Geltungsbereichen rechtskräftige Bebauungspläne und sonstiger Satzungen sowie WE in Baulücken des unbeplanten Innenbereiches: können zusätzlich zum vereinbarten Entwicklungsrahmen (Folie 8) realisiert werden

2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019
und am 09.12.2019

Sonderregelungen:

1. gewerblich genutzte Ferienwohnungen:	<i>keine Anrechnung auf den o.g. Entwicklungsrahmen</i> sind über kommunale Bauleitplanung zu regeln; Zweitwohnungen einschl. Zweckentfremdung sind im Rahmen des SUR-Konzeptes nicht steuerbar
2. stationäre Pflegeeinrichtungen	<i>keine Anrechnung auf den o.g. Entwicklungsrahmen</i>
3. seniorengerechter Wohnraum (vgl. Folien 14-17) unter folgenden Bedingungen: → (Altersgerechtes Wohnen ist als Bestandteil des Dauerwohnens zu bewerten) Gemeinden mit Planungsvorhaben: →	<i>Einzelfallprüfung und Entscheidung hinsichtlich Anrechnung im Rahmen jährlicher Monitoringtreffen</i> • in infrastrukturell gut ausgestatteten Gemeinden (Ärzte, Nahversorgung, ÖPNV) • in zentralen Ortslagen der Hauptorte • für die ansässige Bevölkerung • Geschößwohnungsbau (MFH) Hornstorf, Lübow, Dorf Mecklenburg, Gägelow
4. Baulücken im Innenbereich (vgl. Folien 18 – 23) Gemeinden mit Baulücken: →	<i>keine Anrechnung auf den o.g. Entwicklungsrahmen</i> • Anzahl der Baulücken ergeben insgesamt zirka 19 WE in: Gägelow, Hornstorf, Krusenhausen, Lübow, Zierow

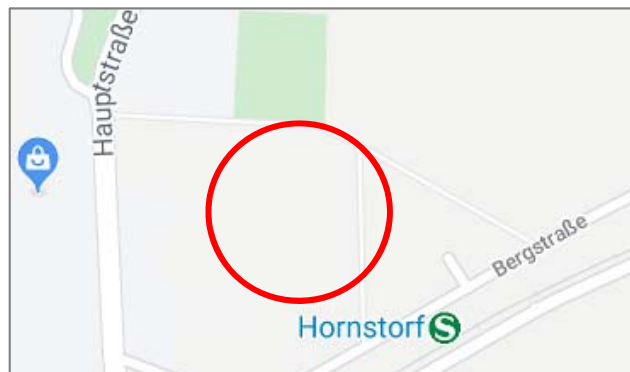
2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019
und am 09.12.2019

Sonderregelung 3: Planvorhaben zu seniorengerechtem Wohnraum

Gemeinde Hornstorf

- Entwicklung eines B-Plans auf
gemeindeeigenen Grundstück
(„An der Gartenanlage“)
- Errichtung eines Gebäudes zusammen
mit der WBG mbH Neuburg:
zirka 12 - 14 Wohneinheiten
- zentrale Lage im Hauptort nahe der Bahnstation



Bebauungsstudie B-Plan Nr. 17 „An der Gartenanlage“ Hornstorf

2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019
und am 09.12.2019

Sonderregelung 3: Planvorhaben zu seniorengerechtem Wohnraum

Gemeinde Lübow

- Vorbehaltsfläche auf einem Privatgrundstück
- konkrete Planungsdaten noch offen
- Lage im Südosten des Hauptortes



2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019
und am 09.12.2019

Sonderregelung 3: Planvorhaben zu seniorengerechtem Wohnraum Dorf Mecklenburg

- Vorbehaltsfläche auf gemeindeeigenen Grundstück
- zentrale Ortslage nahe der Bahnstation
- Konkrete Planungsdaten noch offen

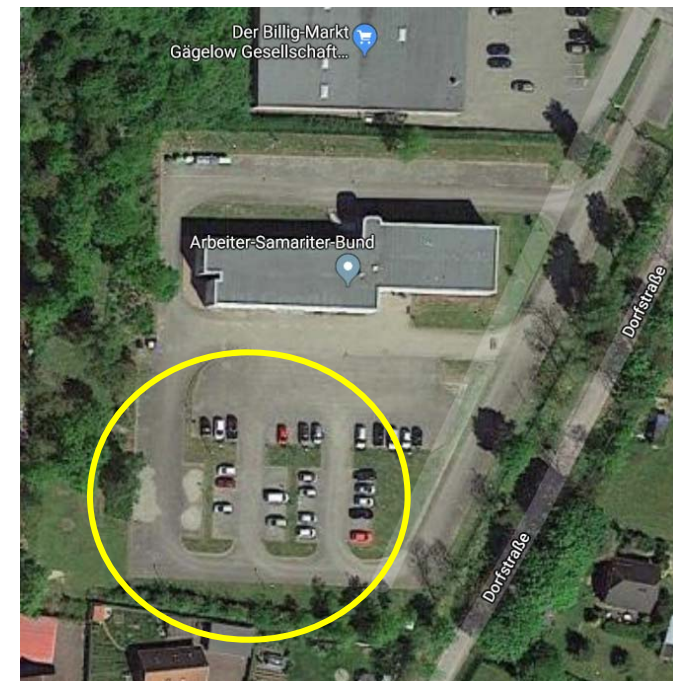


2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019
und am 09.12.2019

Sonderregelung 3: Planvorhaben zu seniorengerechtem Wohnraum Gemeinde Gägelow (Hauptort)

- Nutzung von ca. 50% der bestehenden Fläche des Parkplatzes neben dem Gemeindezentrum (mit ASB) in der Dorfstraße
- Errichtung von 2 Wohnblöcken für seniorengerechten Wohnraum mit der WBG: 2-3 Geschosse, zirka 30 – 35 potenzielle Wohneinheiten
- Investor steht noch nicht fest (ggf. WGG*, ASB u.a.), Beginn nicht vor 2021
- zentrale Lage im Hauptort



* Wohnungsgenossenschaft Grevesmühlen (WGG)

2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019
und am 09.12.2019

Sonderregelung 4: Baulücken im unbeplanten Innenbereich

- keine Anrechnung auf den Entwicklungsrahmen von 6% unter dem Vorbehalt der Ermittlung möglich ausnutzbarer WE in den definierten, verorteten Baulücken (ca. 19 WE insgesamt)

Gemeinde	Baulücken (WE-Anzahl)
Barnekow	-- (0 WE)
Dorf Mecklenburg	-- (0 WE)
Gägelow	3 (3 WE)
Hornstorf	7 (10 WE)
Krusenhagen	1 (1 WE)
Lübow	3 (3 WE)
Metelsdorf	-- (0 WE)
Zierow	1 (2 WE)
Summe	15 (19 WE)

2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019
und am 09.12.2019

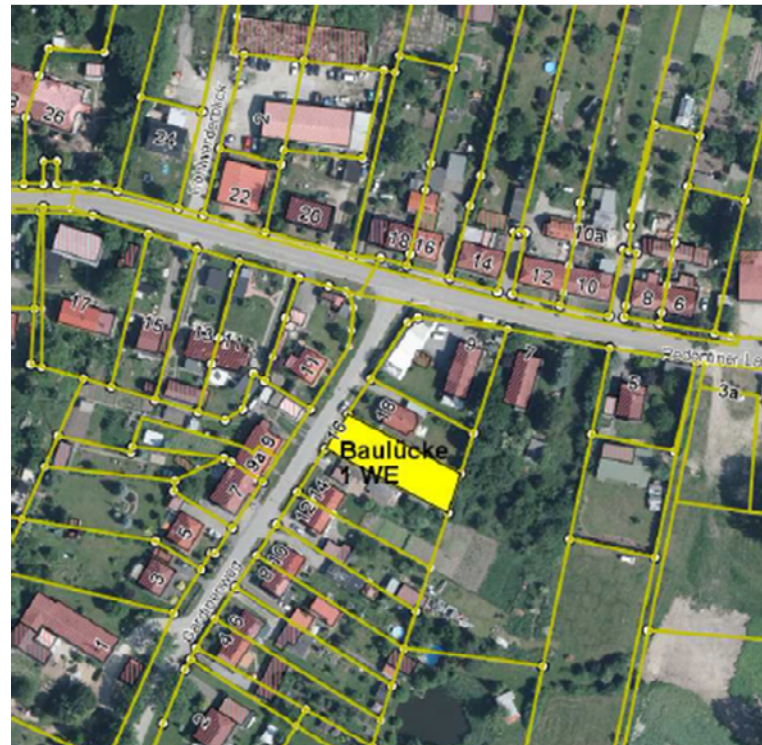
Sonderregelung 4: Baulücken im unbeplanten Innenbereich

Krusenhagen

Ortsteil	Baulücken
Hof Redentin	1 (1 WE)



Gardinenweg: 1 WE



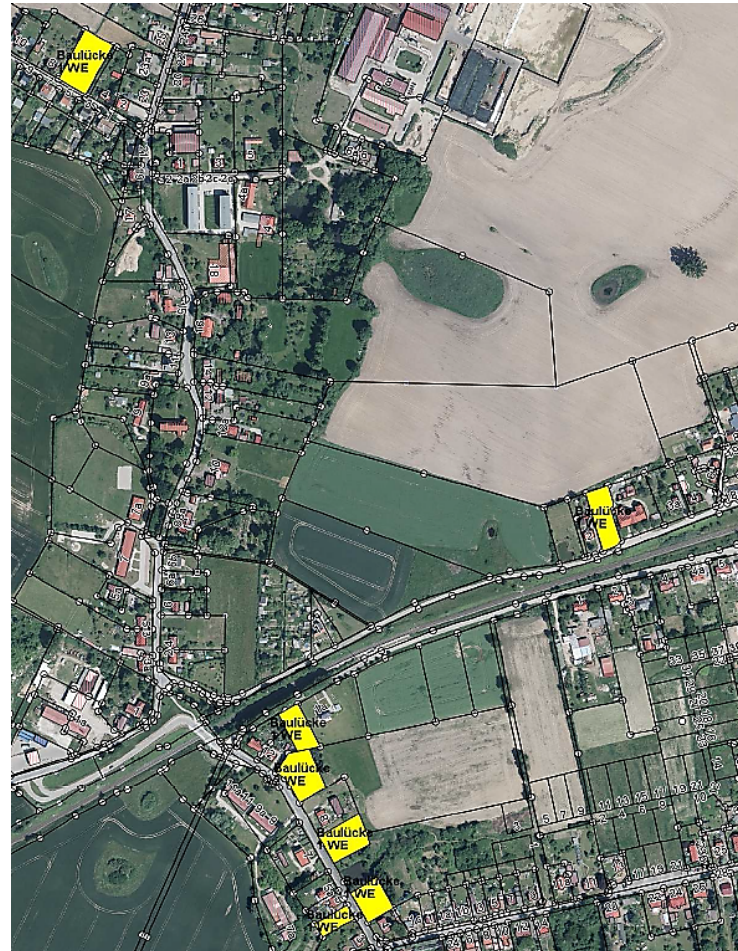
2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019
und am 09.12.2019

Sonderregelung 4: Baulücken im unbeplanten Innenbereich

Hornstorf

Ortsteil	Baulücken
Hornstorf	7 (10 WE)



→ Müggendorfer Weg: 2 WE

→ Bergstraße: 1 WE

→ Bahnhofsweg: 2 WE

→ Rügower Weg:
4 Baulücken = 5 WE

2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019
und am 09.12.2019

Sonderregelung 4: Baulücken im unbeplanten Innenbereich

Lübow

Ortsteil	Baulücken
Hof Triwalk	1 (1 WE)
Triwalk	2 (2 WE)

Triwalk - Dorf Triwalk: 2 WE



Hof Triwalk: 1 WE



2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019
und am 09.12.2019

Sonderregelung 4: Baulücken im unbeplanten Innenbereich

Gägelow

Ortsteil	Baulücken (WE)
Gressow	1 (2 WE)
Gägelow	2 (1 WE)



OT Gressow: Jameler Str.



OT Gägelow: Marktstraße, an Gewerbegebiet westlichen Teil
angrenzend



Mecklenburg
Vorpommern

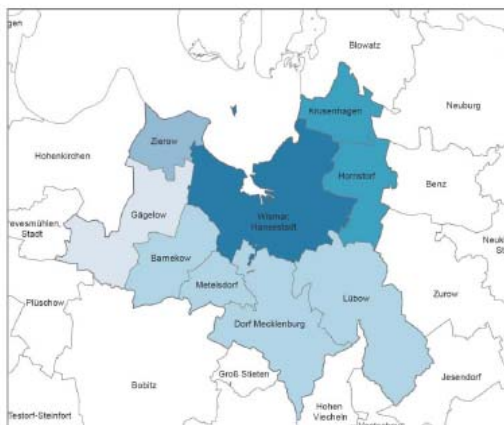
b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019 und am 09.12.2019

Zierow

2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

c) Diskussion und Abstimmung des Entwurfes „Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030“ (Anlage 2)

Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar



Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030

Inhaltsverzeichnis

1. Hintergrund und Zielstellung	1
1.1 Anforderungen gem. LPIG M-V, LEP M-V 2016 und RREP WM 2011	1
1.2 Rahmenplan für den SUR Wismar 2011	2
1.3 Neue Rahmenbedingungen und Handlungserfordernisse	3
2. Angebotsanalyse: Wohnbauflächenpotenziale und Entwicklungsabsichten in den Umlandgemeinden des SUR Wismar	6
3. Bedarfsanalyse: Wohnraumbedarf im SUR Wismar	8
4. Ergebnisse des Abstimmungsprozesses	9
5. Ausblick	20
Unterzeichnung	21

Abbildungsverzeichnis

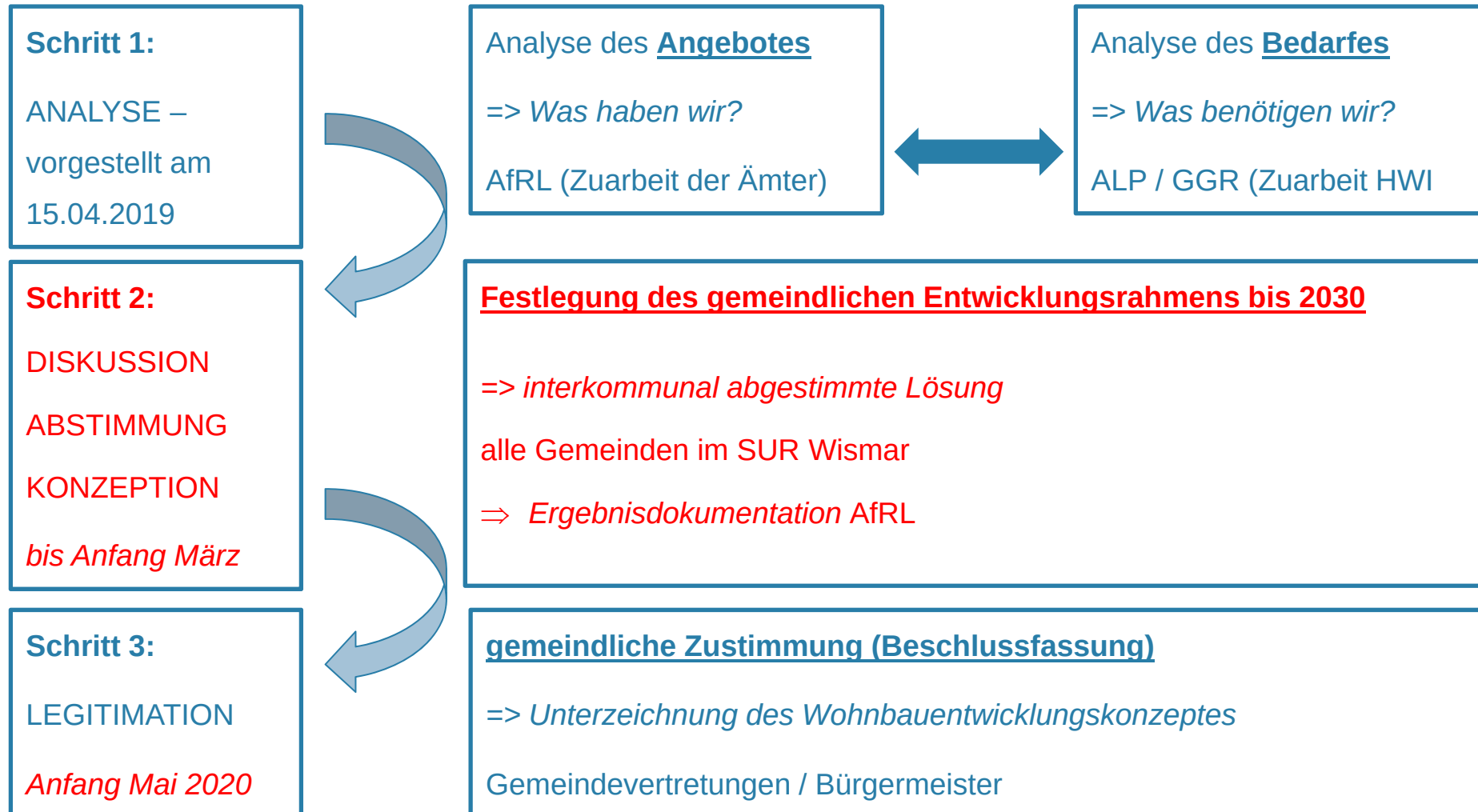
Abbildung 1: Stadt-Umland-Raum Wismar gemäß LEP M-V 2016	1
Abbildung 2: Baufertigstellungen der Umlandgemeinden des SUR Wismar – 2017	5

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Umlandgemeinden des SUR Wismar zwischen 2011 und 2018	4
Tabelle 2: Wohnbauflächen in den Umlandgemeinden des SUR Wismar	6
Tabelle 3: Gegenwärtige und langfristige Wohnbauvorhaben in den Umlandgemeinden	7
Tabelle 4: Wohnungsbestand, Wohnbaupotenziale und Entwicklungsrahmen der Umlandgemeinden des SUR Wismar	11

2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

d) Abstimmung der nächsten Schritte



2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

d) Abstimmung der nächsten Schritte

Schritt 3:

LEGITIMATION

Anfang Mai 2020

gemeindliche Zustimmung (Beschlussfassung)

=> *Unterzeichnung des Wohnbauentwicklungskonzeptes*

Gemeindevertretungen / Bürgermeister: *05.05.2020*

Gemeinden	März 2020		April 2020		Bemerkung
	BauA*	GV**	BauA*	GV**	
Wismar	09.03.	26.03.	20.04.	30.04.	Beschluss am 30.04.2020 voraussichtlich, zuvor durch BauA
Hornstorf	02.03.	19.03.	06.04.	23.04.	Amt Neuburg ist informiert, BauA muss auch entscheiden
Kusenhausen	---	18.03.	---	29.04.	
Gägelow	05.03.	31.03.	---	28.04.	Amt Grevesmühlen Land ist informiert, Entscheidung durch BauA
Zierow	11.03.	---	---	15.04.	BauA – Ladungsfrist: 02.03.20
Barnekow	---	---	23.04.	23.04.	Beschluss im April BauA und GV
Metelsdorf	---	---	06.04.	20.04.	Beschluss im April BauA und GV
Dorf Mecklenburg	31.03.	---	---	21.04.	erst im April GV möglich
Lübow	17.03.	---	---	21.04.	erst im April möglich

* BauA = Bauausschuss

** GV = Gemeindevertretersitzung (bzw. Bürgerschaftsversammlung in der HWI)

3. Sonstiges

Sachstand über die Teilfortschreibung des Kap. Siedlungsentwicklung
einschl. der Evaluation der Siedlungsentwicklung 2011-2018
in Westmecklenburg

- Beschluss der Verbandsversammlung (VV) des RPV WM vom 20.03.2019 zur
Evaluation und Fortschreibung des Kapitels 4:
Siedlungsentwicklung im RREP WM

Schritt 1: Evaluationsphase

- Überprüfung der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung seit Inkrafttreten des
RREP WM 2011 hinsichtlich der Eigenentwicklung in den nicht zentralen Orten
Westmecklenburgs (Betrachtung quantitativer und qualitativer Gesichtspunkte)
durch externen Gutachter;
- Grundlage bildet die Evaluation aus dem Jahr 2014 für den Zeitraum 2007-2013
- Vorstellung des Evaluationsberichtes auf der VV am 25.03.2020

Schritt 2: Fortschreibungsphase

- Ableitung gutachterlicher Empfehlungen zur Aktualisierung der Ziele und Grundsätze
im Zuge der Teilfortschreibung auf Grundlage der Ergebnisse der Evaluation