

**BS-Beschluss öffentlich**  
**B148-07/10**

**öffentlich: Ja**

Drucksachen-Nr.: 05/232  
 Erfassungsdatum: 23.03.2010

**Beschlussdatum:**  
**17.05.2010**

**Einbringer:**

**Dez. II, Amt 60**

**Beratungsgegenstand:**

**ISEK-Teilfortschreibung:**

**Bevölkerungs- und Wohnraumnachfrageprognose**

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	30.03.2010	7.11		0	0	0
Ausschuss für Bauwesen und Umwelt	27.04.2010	7.9	mit Änderungen	10	0	0
Hauptausschuss	03.05.2010	3.9	auf TO der BS gesetzt	11	0	1
Bürgerschaft	17.05.2010	6.5	mehrheitlich		0	2

Egbert Liskow  
 Präsident

<b>Beschlusskontrolle:</b>	Termin:

<b>Haushaltsrechtliche Auswirkungen?</b>	Haushalt	Haushaltsjahr
<b>Nein</b>		

**Beschlussvorschlag**

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt die Teilfortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2005 bestehend aus  
 - Bevölkerungsprognose 2009 bis 2020 und  
 - Haushalts- und Wohnraumnachfrageprognose bis 2020.

## **Sachdarstellung/ Begründung**

Die Bürgerschaft hat am 07.10.2005 die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2002 mit BS-Nr. B206-13/05 beschlossen (ISEK 2005). Die im ISEK zugrunde gelegten Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnraumnachfrageprognosen sind von der deutlich positiveren Entwicklung Greifswalds überholt und im vergangenen Jahr neu erarbeitet worden.

### **Bevölkerungsprognose 2009 bis 2020 (Anlage 1)**

Gegenwärtig kursieren für Greifswald neben der genannten ISEK Prognose 2005 in der Öffentlichkeit eine Vielfalt von Prognosen namhafter Einrichtungen, die in ihren Aussagen für die Stadt nicht gegensätzlicher sein können. Die Bevölkerungsentwicklung Greifswalds ist aber stark von lokalen Besonderheiten geprägt, vor allem von der Entwicklung der Universität und ihren Studentenzahlen. So war es sinnvoll, die Prognose vor Ort rechnen zu lassen. Die Statistikstelle der Stadtverwaltung bot dafür sehr gute fachliche Voraussetzungen und auch den weiteren Vorteil, eine jährliche Fortschreibung auf der Grundlage des städtischen Einwohnermelderegisters durchzuführen.

Als Ergebnis des gewählten realistischen (uni-dominanten) Szenarios wird eine nur leicht abnehmende Bevölkerungszahl angenommen (2020 rd. 51.500 Einwohner mit Hauptwohnsitz).

### **Haushalts- und Wohnraumnachfrageprognose bis 2020 (Anlage 2)**

Auf der Grundlage der neuen Bevölkerungsprognose wurde eine neue Haushalts- und Wohnraumnachfrageprognose für Greifswald in Auftrag gegeben (mit Städtebaufördermitteln); als Auftragnehmer wurde unter drei beteiligten Büros die Firma F+B aus Hamburg, die das Greifswalder ISEK 2002 federführend erarbeitete, beauftragt.

Ausgehend von der Bevölkerungsprognose wurden unter Berücksichtigung der Einwohner mit Nebenwohnsitz die in Greifswald wohnberechtigte Bevölkerung und daraus die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte ermittelt und bis 2020 fortgeschrieben.

Anschließend wurde in Abstimmung mit der AG Stadtumbau die Entwicklung des Wohnungsangebotes bis 2020 (Wohnungsneubau und -abgang) abgeschätzt. Für den Stadtumbau wurden die von den Wohnungsunternehmen WVG und WGG bis 2015 geplanten Rückbaumaßnahmen zu Grunde gelegt (vgl. Anlage 3)

Gemäß Prognose wird sich der Wohnungsleerstand in Greifswald von derzeit 5,1% auf 7,4% im Jahr 2020 erhöhen (das sind 2.290 von 31.070 WE). Gründe hierfür sind

- der in Abstimmung mit der Universität angenommene Rückgang der Studentenzahlen auf langfristig 10.000 Studenten,
- u. a. dadurch bedingt ein leichter Rückgang der wohnberechtigten Bevölkerung von knapp 2.200 Einwohnern (Nachfragerückgang von ca. 840 Wohnungshaushalten)
- der realisierte und genehmigte Neubau von ca. 1.000 Studentenappartements

In den Wohnungsleerstandszahlen inbegriffen ist die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendige Mobilitätsreserve von ca. 4 %, sodass der für die Wohnungsunternehmen problematische Leerstand gemäß aktueller Prognose perspektivisch auf 3,4% steigt.

Gemäß Gutachten werden von diesem Leerstand aber nicht nur Wohnungen in Plattenbaugebieten, sondern in zunehmendem Maße auch Studentenappartements betroffen sein.

## **Zusammenfassung**

Im Ergebnis der Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnraumnachfrageprognosen lässt sich festhalten, dass trotz des derzeitigen geringen Wohnungsleerstandes - bedingt durch die günstige Bevölkerungsentwicklung und den Wohnungsrückbau - ein weiterer Wohnungsrückbau in den nächsten Jahren notwendig ist - allerdings in deutlich geringerem Umfang als bisher, sodass die Rückbauzahlen des ISEK für 2015 nicht realisiert werden (vgl. Anlage 3).

Im übrigen dient der Wohnungsrückbau im Rahmen des Stadtumbaus nicht nur der Stabilisierung des Wohnungsmarktes, sondern zusammen mit der Wohnungsmodernisierung und der Aufwertung des Wohnumfeldes dazu, die Wohnungsbestände langfristig marktfähig zu halten.

In Anbetracht der unsicheren demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung Greifswalds - auch im regionalen Kontext - empfehlen die Gutachter und die AG Stadtumbau, die Prognosen spätestens 2015 zu aktualisieren und zur Grundlage des neuen ISEK zu machen.

### Anlagen:

- Anlage 1 Bevölkerungsprognose 2009 - 2020
- Anlage 2 Haushalts- und Wohnraumnachfrageprognose bis 2020 (Kurzfassung)
- Anlage 3 Wohnungsrückbau im Stadtumbau Ost

### **Hinweise:**

- Das ISEK 2005, die Bevölkerungsprognose sowie die Langfassung der Haushalts- und Wohnraumnachfrageprognose sind im Internet unter *Standort Greifswald / Bauen/Umwelt / ISEK* verfügbar.