

Haushalts- und Wohnraumnachfrageprognose bis 2020 für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Endbericht



Hamburg, März 2010

Haushalts- und Wohnraumnachfrageprognose bis 2020 für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Endbericht

Hamburg, März 2010

Adenauerallee 28
20097 Hamburg
Telefon
(040) 28 08 10-0
Fax
(040) 28 08 10 20
service@f-und-b.de
www.f-und-b.de

Geschäftsführer :
Dr. Bernd Leutner
Dr. Michael Clar
Hamburg HRB 49 405

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzfassung	1
2	Ausgangslage.....	6
3	Nachfrageprognose.....	7
3.1	Bevölkerungsprognose der Stadt Greifswald	7
3.2	Grundlagen der Nachfrageprognose	9
3.3	Wohnungsnachfragerrelevante Haushalte 2008	10
3.4	Prognose der wohnungsnachfragerrelevanten Haushalte bis 2020	13
4	Angebotsfortschreibung	17
4.1	Wohnungsneubau	17
4.2	Wohnungsabgang und Baumaßnahmen am Bestand.....	19
4.3	Angebotsentwicklung bis 2020	21
5	Wohnungsmarktbilanz.....	23
5.1	Entwicklung der Wohnungsmarktbilanz bis 2020	23
5.2	Vergleich mit ISEK 2002 und 2005.....	24
6	Teilmarktdifferenzierung.....	27
6.1	Wohnungsteilmärkte nach Eigentumsformen	27
7	Entwicklungstendenzen und Handlungsempfehlungen	31

(inhaltliche) Bearbeitung April bis Juni 2009
 Endredaktion November 2009
 Überarbeitung März 2010

Abbildungsverzeichnis

Abb. 3.1	Bevölkerungsprognose Greifswald – „realistisches Szenario“ (Bevölkerung mit Hauptwohnsitz)	7
Abb. 3.2	Alterstruktur der Bevölkerungsprognose Greifswald – „realistisches Szenario“ inklusive Abschätzung der Nebenwohnsitzbevölkerung.....	8
Abb. 3.3	Veränderung der Bevölkerungsstruktur in Greifswald bis 2020	9
Abb. 3.4	Wohnheimplätze für Studenten und Auszubildende 2008	11
Abb. 3.5	Wohnheimplätze in Pflege- und Behinderteneinrichtungen 2008	11
Abb. 3.6	Durchschnittliche Haushaltsgröße vergleichbarer Städte (Auswahl)	12
Abb. 3.7	Haushaltsentwicklung in Greifswald 2008 bis 2020	14
Abb. 3.8	Entwicklung der Haushaltsstruktur in Greifswald 2008 bis 2020	15
Abb. 3.9	Entwicklung der wohnungsnachfragerlevanten Haushalte nach Haushaltsstruktur bis 2020	15
Abb. 4.1	Baugenehmigungen und -planungen 2009 bis 2011	18
Abb. 4.2	Geschätzter Wohnungsneubau 2009 bis 2020	18
Abb. 4.3	Rückbaumaßnahmen Stadtumbau Ost 2009 bis 2015	20
Abb. 4.4	Wohnungsbestandsentwicklung Greifswald differenziert nach Zu- und Abgang sowie Gebäudetypen 2008 bis 2020	21
Abb. 4.5	Wohnungsbestandsentwicklung Greifswald 2008 bis 2020	22
Abb. 5.1	Wohnungsmarktbilanz Greifswald 2008 bis 2020	23
Abb. 5.2	Entwicklung der Wohnungsmarktsituation in Greifswald 2008 bis 2020..	24
Abb. 5.3	Vergleich der Prognosen für Greifswald	25
Abb. 6.1	Vergleich der Wohneigentumsquoten in Mecklenburg-Vorpommern	28
Abb. 6.3	Wohnungsmarktstrukturen differenziert nach Eigentumsform	29
Abb. 6.4	Wohnungsmarktentwicklungen differenziert nach Eigentumsform	30

1 Kurzfassung

Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklungen der letzten Jahre und den erfolgten Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Stadtumbau Ost wurde es notwendig eine neue Prognose zu erarbeiten, die als Grundlage für die zukünftigen Planungen dient. Dafür wurden von der Statistikstelle der Stadt Greifswald und F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH entsprechende Prognosen erarbeitet.

Datengrundlagen

Die von der Statistikstelle der Stadt Greifswald erarbeitete Bevölkerungsvorausschätzung bis 2020 (Bevölkerung mit Hauptwohnsitz) wurde als Grundlage für die Erstellung der Haushalts- und Wohnraumnachfrageprognose von F+B herangezogen. Die Bevölkerungsvorausschätzung berücksichtigt für die Entwicklung bis 2020 die besondere Situation von Greifswald, die sich aus dem hohen Anteil von Studenten an der Gesamtbevölkerung ergeben (knapp 20 %). Als Grundlage wurde hierbei die von der Universität Greifswald zugearbeitete geschätzte Zahl von 10.000 Studenten im Jahr 2020 herangezogen. Die Methoden der Bevölkerungsvorausschätzung werden in einem gesonderten Bericht dargestellt.

Neben der Bevölkerungsvorausschätzung der Statistikstelle wurden von F+B für die Erstellung der Haushalts- und Wohnraumnachfrageprognose weitere Daten herangezogen. Vom Stadtbauamt Greifswald wurden Angaben zu den Wohnungsbeständen, den Baufertigstellungen und weitere Informationen bezüglich der Bauplanungen und der Rückbauplanungen zur Verfügung gestellt. Die Detailanalysen basieren auf der Gebäudedatei der Stadt Greifswald. Zusätzlich wurden bei der Prognose Informationen über die aktuellen Rückbauplanungen und die Wohnsituation von Studentenhaushalten von der Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG und der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald berücksichtigt.

Methode

Für die Darstellung der Wohnungsmarktsituation und die Ableitung der wohnungsnachfragerrelevanten Haushalte wurde aus den vorliegenden Bevölkerungszahlen und Informationen über die Studentenzahlen die wohnungsnachfragerrelevante Bevölkerung ermittelt. Nicht alle Bewohner der Stadt Greifswald sind auch auf dem „normalen“ Wohnungsmarkt aktiv, d. h. sie fragen Sonderwohnformen nach (z. B. Studentenwohnheime). Daher wurde die wohnberechtigte Bevölkerung (Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Greifswald) um die Studenten in Studentenwohnheimen sowie um weitere Heimbewohner (Senioren oder Behinderte) auf Basis der Informationen des Stadtbauamts Greifswald verringert.

Für die zukünftige Entwicklung der wohnungsnachfragerrelevanten Bevölkerung musste die Prognose der Statistikstelle Greifswald ergänzt werden. Hierzu wurde die Bevölkerung in Senioren- und Behindertenheimen konstant gehalten und von der vorliegenden Prognose abgezogen. Die Zahl der Studenten orientierte sich an der Einschätzung der Universität Greifswald über die zukünftigen Entwicklungen und den

vorliegenden Informationen über die Zahl der Studentenwohnheimplätze. Die daraus ermittelte Zahl der nicht auf dem „normalen“ Wohnungsmarkt aktiven Studenten verringerte die Zahl der wohnungsnachfragerrelevanten Bevölkerung.

Auf Basis der angepassten Bevölkerungsprognose erfolgte die Berechnung der wohnungsnachfragerrelevanten Haushalte. Hierbei wurde das Haushaltsmitgliederquotenverfahren angewendet, welches durch die Statistischen Landesämter verwendet wird. Die Grundlage für die Berechnung waren die Ergebnisse der Mikrozensuserhebungen sowie Erfahrungswerte von F+B. Die Berechnung erfolgte dabei differenziert nach der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz (ohne Studenten), der Bevölkerung mit Nebenwohnsitz (ohne Studenten) und den Studenten.

Bei der Fortschreibung des Wohnungsangebots von Greifswald wurden die drei Komponenten Neubau, Wohnungsabgang und Rückbau im Stadtumbau Ost berücksichtigt. Die Grundlage für den Neubau und den Rückbau waren die Angaben des Stadtbauamts Greifswald und der Wohnungswirtschaft. Zusätzlich wurde weiterer Neubau – der sich nicht aus den derzeitigen im Bau befindlichen Objekten und der Bauplanung ergibt – bei der Fortschreibung berücksichtigt. Als Verfahren wurde ein aus der Vergangenheit abgeleitetes Quotenverfahren differenziert nach Neubau im Ein- und Zweifamilienhaussegment und dem Mehrfamilienhaussegment angewendet. Die Quoten wurden für die zukünftige Entwicklung verringert, da in den letzten Jahren verstärkte Neubautätigkeit auf dem Greifswalder Wohnungsmarkt vorlag, der sich zukünftig voraussichtlich nicht mehr ergeben wird. Die abgeleiteten Neubauzahlen wurden mit der Arbeitsgruppe Stadtumbau abgestimmt.

Für die Ermittlung des Wohnungsabgangs wurde ebenfalls auf ein Quotenverfahren zurückgegriffen. Hierbei wurde der Wohnungsbestand differenziert nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (0,1 % pro Jahr) und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (0,3 % pro Jahr) verringert. Dies Verfahren wird üblicherweise bei der Fortschreibung des Wohnungsbestandes verwendet. In der Regel wird jedoch bei ostdeutschen Städten von einer deutlich höheren Quote ausgegangen. Aufgrund der vorliegenden Marktsituation geht F+B jedoch davon aus, dass die Abgangsquoten in Greifswald eher geringer als allgemein üblich ausfallen werden.

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Die von der Statistikstelle der Stadt Greifswald vorgelegte Bevölkerungsvorausberechnung geht von einem Rückgang der Bevölkerung bis 2020 von 2.167 Personen bzw. 4 % aus. Der größte Teil dieses Rückgangs resultiert aus dem Rückgang der Studentenzahlen um 1.600 Studenten (Einschätzung der Universität Greifswald). Unter Berücksichtigung der Nebenwohnsitzbevölkerung – die in der amtlichen Vorausberechnung nicht enthalten ist – und der Heimbevölkerung ergibt sich für das Jahr 2020 eine wohnungsnachfragerrelevante Bevölkerung von 56.265 Personen. Dies entspricht ebenfalls einem Rückgang von 4 % gegenüber 2008.

Für das Jahr 2008 wurden von F+B 29.623 wohnungsnachfragerrelevante Haushalte für Greifswald ermittelt. Grundlage war die von der Stadt Greifswald zur Verfügung

gestellte Gebäudedatei mit der Information der bewohnten Wohnungen. Bei der Haushaltsberechnung wurden die 2.225 Wohnheimplätze für Studenten und Auszubildende und die 560 Alten-, Senioren- und Behindertenheimplätze berücksichtigt.

Von 2008 bis 2020 ergibt sich für Greifswald ein Rückgang der wohnungsnachfrage-relevanten Haushalte von 2,8 % bzw. rund 840 Haushalte auf 28.780 Haushalte. Der überwiegende Rückgang der Zahl der Haushalte resultiert aus dem Rückgang der Studentenzahlen. Während die Zahl der Haushalte ohne die Berücksichtigung der Studenten von 24.230 Haushalte auf 24.310 Haushalte im Prognosezeitraum ansteigt, verringert sich die Zahl der Studentenhaushalte um 920 Haushalte. D. h. bei einem Rückgang der wohnungsnachfragerrelevanten Bevölkerung ohne Studenten um 4 % kommt es aufgrund der Haushaltsverkleinerung zu einem Anstieg der Haushalte dieser Bevölkerungsgruppe um 0,3 %.

Aufgrund der Tendenz zur Haushaltsverkleinerung steigt der Anteil der Einpersonenhaushalte in Greifswald von 38,6 % im Jahr 2008 auf 40,4 % im Jahr 2020 an. Auch der Anteil der Zweipersonenhaushalte steigt im Prognosezeitraum um zwei Prozentpunkte auf 39,0 %. Insgesamt ergibt sich daraus ein Anstieg der Ein- und Zweipersonenhaushalte um 460 Haushalte, während die Zahl der Familienhaushalte bzw. größerer Wohngemeinschaften sich um rund 1.300 Haushalte verringert.

Angebotsfortschreibung

In der Stadt Greifswald gibt es am 31.12.2008 31.206 Wohnungen, von denen 1.583 Wohnungen nicht bewohnt sind. Der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beträgt 87 %, aufgeteilt auf 49 % Wohnungen in industriell gefertigten und 37 % in traditionell gefertigten Gebäuden. Neben den Wohnungen finden sich noch rund 2.800 Wohnheimplätze, die bei der Fortschreibung nicht berücksichtigt werden.

Unter Berücksichtigung der geschätzten Baufertigstellungen und Abgänge sowie der geplanten Rückbaumaßnahmen bis 2015 wird sich der Wohnungsbestand in Greifswald insgesamt bis 2020 um rund 140 Wohnungen verringern (-0,4 %). Dabei wird es im Mehrfamilienhausbestand zu einer Verringerung von 680 Wohnungen (-2,5 %) kommen, während der Wohnungsbestand in Ein- und Zweifamilienhäusern um 540 Wohnungen ansteigt (+13 %).

Bei der Abschätzung des Wohnungsneubaus wurden die rund 1.000 Wohnungen, die nach den Angaben der Stadt Greifswald bis 2011 von privaten Eigentümern geplant sind und die bereits im Bau befindlichen Objekte berücksichtigt. Hierbei handelt es sich nur um Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Insgesamt wurde ein Neubau bis 2020 von 1.890 Wohnungen geschätzt. Dabei handelt es sich um 600 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Aus den Informationen über den geplanten Rückbau bis 2015 und den Abgangsschätzungen von F+B wurde ein Wohnungsabgang von 2.020 Wohnungen im Prognosezeitraum abgeleitet. Die geplanten Rückbaumaßnahmen der Wohnungsunternehmen umfasst dabei 968 Wohnungen (inklusive der Maßnahmen aus dem Jahr

2009). Zusammenfassend ergibt sich folgendes Bild für die Entwicklung des Wohnungsbestands in Greifswald bis 2020:

	Wohnungen
Wohnungsbestand 2008	31.206
- davon Ein- und Zweifamilienhäuser	4.210
- davon Mehrfamilienhäuser (traditionell)	10.031
- davon Mehrfamilienhäuser (industriell)	16.965
Zugang bis 2020	1.890
- davon Ein- und Zweifamilienhäuser	600
- davon Mehrfamilienhäuser	1.290
- davon bis 2011	1.020
- davon 2012 bis 2020	270
Abgang bis 2020	1.048
- davon Ein- und Zweifamilienhäuser	53
- davon Mehrfamilienhäuser	995
Rückbau bis 2015	968
Wohnungsbestand 2020	31.070
- davon Ein- und Zweifamilienhäuser	4.750
- davon Mehrfamilienhäuser (traditionell)	10.330
- davon Mehrfamilienhäuser (industriell)	15.990

© F+B 2010

Wohnungsmarktbilanz

Die Wohnungsmarktbilanz ist die rechnerische Differenz aus der Nachfrage und dem Angebot. Im Jahr 2008 ergab sich ein Wohnungsüberhang von 1.583 Wohnungen. Dies entspricht einem Anteil am gesamten Wohnungsbestand der Stadt von 5,1 %.

Unter Berücksichtigung der Entwicklung der wohnungsnachfragerlevanten Haushalte und der Fortschreibung des Wohnungsbestands bis 2020 wird sich der Wohnungsüberhang um rund 705 Wohnungen erhöhen und beträgt dann 2.290 Wohnungen bzw. 7,4 % des gesamten Wohnungsbestands im Jahr 2020. Dabei kommt es bis zum Jahr 2011 nur zu einem geringen Anstieg aufgrund der von der Wohnungswirtschaft geplanten Rückbaumaßnahmen. Die Auswirkungen des Rückbaus sind jedoch geringer als erwartet, da zeitgleich ein verstärkter Neubau von sogenannten Studentenapartements stattfindet.

Bei der Fortschreibung des Wohnungsbestands wurde davon ausgegangen, dass der Neubau von Eigenheimen und ein verringerter Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auch weiterhin stattfinden wird. Die hohe Bauaktivität der letzten Jahre wird sich aber vorrausichtlich nicht fortsetzen. Entscheidend für die negative Entwicklung ist die Verringerung der nachfragerlevanten Haushalte, insbesondere der Studentenhaushalte. Rund 2/3 des Anstiegs des Wohnungsüberhangs resultieren hieraus. Vor diesem Hintergrund wird sich der Leerstand nicht nur bei den Wohnungsun-

ternehmen finden, sondern auch verstärkt bei den Anbietern der Studentenappartements.

Bei der Betrachtung des Wohnungsüberhangs 2020 ist zu berücksichtigen, dass die bisher angesetzte Mobilitätsreserve von 4 % eingeschlossen ist. Unter der Berücksichtigung der Mobilitätsreserve würde sich nur ein Wohnungsüberhang von 3,4 % ergeben.

Entwicklungen und Handlungsempfehlungen

Die Vorausschätzung der wohnungsmarktrelevanten Nachfrage und des Angebots bis 2020 zeigen, dass die Strukturen in der Stadt Greifswald sich weiter verändern werden. Die hohe Abhängigkeit des Wohnungsmarkts von der Entwicklung der Universität Greifswald bedingt eine starke Reaktion bei sich verändernden Rahmenbedingungen an der Universität.

Im Prognosezeitraum wird von einem Rückgang von 1.600 Studenten ausgegangen. Daher wird die Nachfrage nach Studentenwohnungen in Greifswald zukünftig eher rückläufig sein. Das hohe Angebot an Studentenappartements wird in diesem Wohnungsteilmarkt bei sinkenden Studentenzahlen schnell zu einem Überangebot führen. Von diesen Entwicklungen werden vor allem die derzeit von privaten Eigentümern errichteten Wohnungen betroffen sein. Daher ist es nicht sinnvoll neue kleine Wohnungen für Studenten in Greifswald zu errichten.

Die Bevölkerungsvorausberechnung hat gezeigt, dass die Zahl der Hochbetagten in Greifswald zukünftig ansteigen wird. Neben dem Neubau entsprechender altengerechter Wohnungen ist insbesondere die gezielte Anpassung der bestehenden Wohnungen an die speziellen Bedürfnisse der Hochbetagten sinnvoll. Zusätzlich müssen entsprechende altengerechte Einrichtungen im Wohnumfeld und eine angepasste Infrastruktur geschaffen werden. Ziel der Maßnahmen sollte es sein, die Hochbetagten so lange wie möglich in ihrer gewohnten Umgebung zu behalten. Eine Wohnraumanpassung sollte aber immer vor dem Hintergrund der Solvenz der Mieter und der zukünftigen Neuvermietung durchgeführt werden.

Auf dem Greifswalder Wohnungsmarkt sollten weiterhin auch preisgünstige Wohnungsbestände für Transfergeldempfänger verfügbar sein. Vor dem Hintergrund der Wirtschaftsstruktur in Greifswald ist kurz- bis mittelfristig nicht von einem Rückgang der Transfergeldempfänger auszugehen. Dies sollte bei anstehenden Modernisierungsplanungen in einfachen Wohnungsbeständen berücksichtigt werden.

Das Auslaufen der zur Zeit beschlossenen Rückbaumaßnahmen bis 2015 und die derzeitige wirtschaftliche Entwicklung lassen eine Aktualisierung der Haushalts- und Wohnraumnachfrageprognose spätestens in 2015 sinnvoll erscheinen. Insbesondere wird zu beobachten sein, ob die Universität es schafft vermehrt Studenten aus Westdeutschland oder dem Ausland anzuwerben.

2 Ausgangslage

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat im Jahr 2005 das ISEK fortgeschrieben und im Jahr 2007 einen Sachstandsbericht zum Monitoring veröffentlicht. Vor dem Hintergrund der sich in den letzten Jahren vergleichsweise dynamisch entwickelnden Stadt ist die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Wohnraumangebotes für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen notwendig.

In diesem Zusammenhang wurde von der städtischen Statistikstelle Greifswald 2009 eine neue Bevölkerungsprognose für die Stadt Greifswald erarbeitet. Die im Rahmen der Fortschreibung des ISEK im Jahr 2005 aktualisierte Bevölkerungsprognose aus 2002 entsprach nicht mehr der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung in Greifswald. Bereits im Jahr 2006 ergab sich eine Unterschätzung von rund 2.200 Personen bzw. 4,2 %. Auch die im Jahr 2005 erstellte regionalisierte 3. Landesprognose des Statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern weist eine Abweichung zur tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung in Greifswald auf. Aus diesem Grund wird eine Fortschreibung bzw. eine Neufassung der bisherigen Haushalts- und Wohnraumnachfrageprognose des ISEK 2005 erforderlich.

Ein wesentlicher Grund für die positive Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Greifswald ist die positive Entwicklung der Zahl der Studenten an der Ernst-Moritz-Arndt-Universität. Diese aktuellen Veränderungen in der Stadt bewirken auch eine andere Wohnungsnachfrage und ein anderes Haushaltsbildungsverhalten. Die in den bisherigen Haushalts- und Wohnraumnachfrageprognosen getroffenen Annahmen bedürfen daher einer umfassenden Überarbeitung, damit im Rahmen des Stadtumbauprozesses die richtigen Entscheidungen getroffen werden können.

Eine zentrale Frage bei der Wohnraumnachfrageprognose ist, welche Bestandssegmente des Wohnungsmarktes auf eine steigende oder nachlassende Nachfrage treffen werden: In welchen Bereichen lohnt sich eine Investition in den Neubau oder in die Modernisierung und in welchen Bereichen ist eher ein Rückbau erforderlich? Dabei sind neben der Bevölkerungsentwicklung auch Preis- und Einkommensverhältnisse auf dem Wohnungsmarkt ein wichtiger Faktor für die Einschätzung der zukünftigen Nachfrage.

Vor diesem Hintergrund wurde F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH mit der Erstellung einer Haushalts- und Wohnraumnachfrageprognose für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald beauftragt.

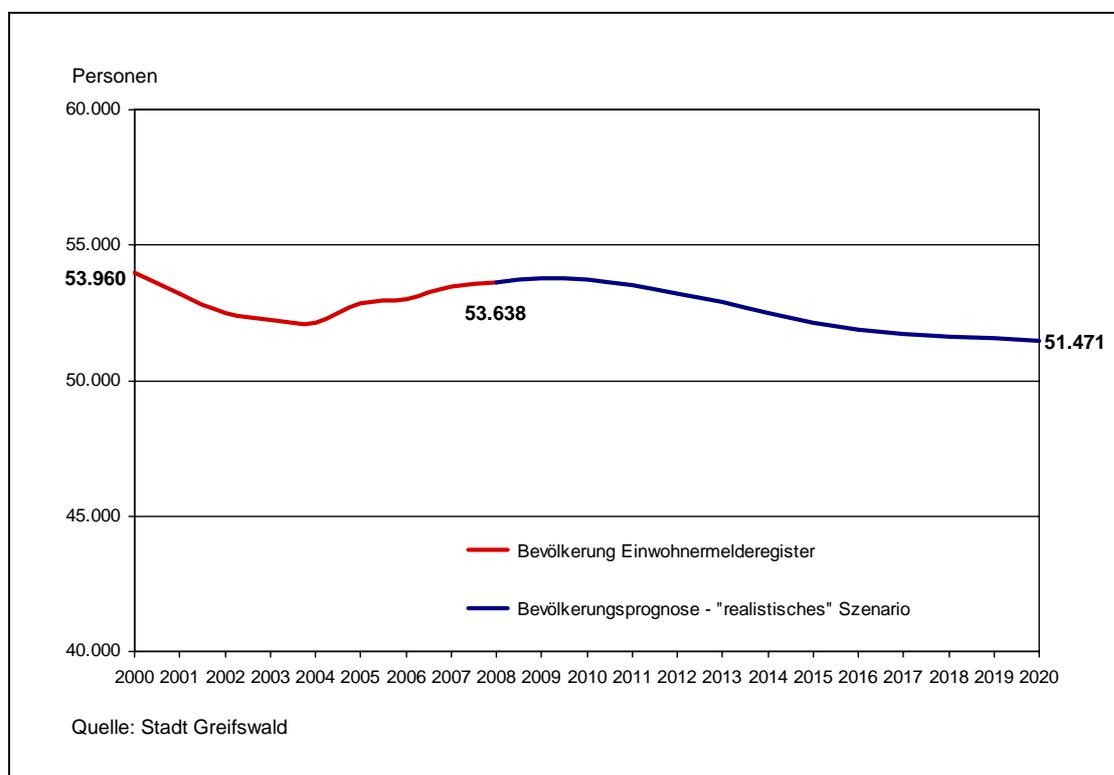
3 Nachfrageprognose

Die Nachfrageprognose beruht im Wesentlichen auf der Bevölkerungsprognose der Stadt Greifswald, welche von der Statistikstelle der Stadt im Jahr 2009 erstellt wurde. Diese Bevölkerungsprognose weicht von der Prognose des Statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern deutlich ab, da die kleinräumige Analyse eine bessere Berücksichtigung des Wanderungsgeschehens für die Stadt Greifswald ermöglicht. Insbesondere die Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklung der Studentenzahlen – nach Rücksprache mit der Universität – ermöglicht eine bessere Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung in Greifswald.

3.1 Bevölkerungsprognose der Stadt Greifswald

Die aktuelle Bevölkerungsprognose wurde von der Statistikstelle der Stadt Greifswald erstellt. Die Prognose basiert nur auf der Fortschreibung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in der Stadt Greifswald, die Nebenwohnsitzbevölkerung bleibt unberücksichtigt. Für die Nachfrageprognose wird die mittlere Variante, das sogenannte realistische Szenario, bei dem die Zu- und Fortzüge an die vorgegebenen Studentenzahlen sowie den Geburtenknick in den neuen Bundesländern angepasst wurden, zugrunde gelegt.

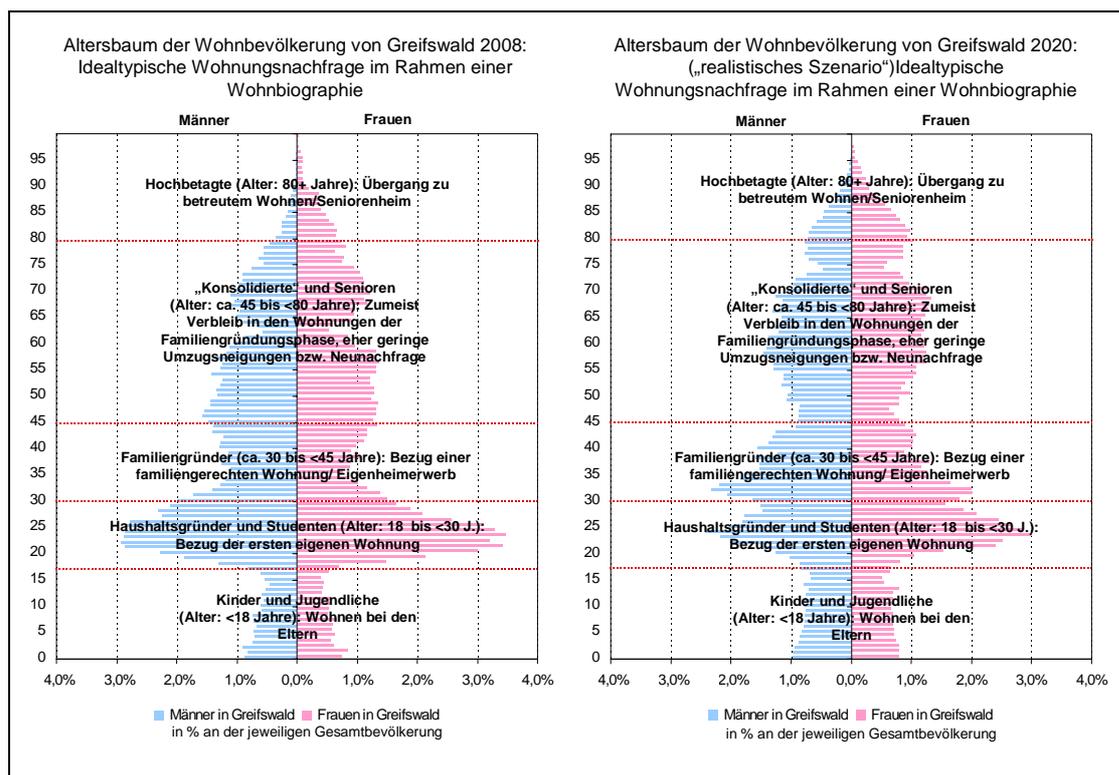
Abb. 3.1 Bevölkerungsprognose Greifswald – „realistisches Szenario“ (Bevölkerung mit Hauptwohnsitz)



Insgesamt wird für Greifswald ein Rückgang der Bevölkerung von 53.638 Personen im Jahr 2008 auf 51.471 Personen im Jahr 2020 prognostiziert (vgl. Abbildung 3.1). Damit verliert Greifswald im Prognosezeitraum 2.167 Personen bzw. 4 % seiner Bevölkerung (Entwicklung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz). Vergleichbare Bevölkerungsprognosen liegen nur eingeschränkt vor. Betrachtet man die aktuellste Bevölkerungsprognose des Rostock Zentrums vom Oktober 2008, so ergibt sich für Greifswald eine Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2020 von -1 % auf 53.343 Personen. Vergleicht man die prognostizierte Entwicklung für Greifswald mit den anderen kreisfreien Städten, so wird nur für Schwerin und Neubrandenburg eine schlechtere Entwicklung erwartet (jeweils rund -5 %).

Wichtig für die Berechnung der zukünftigen Nachfrage ist die alterstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung, da die unterschiedlichen Altersjahrgänge eine andere Haushaltstruktur aufweisen.

Abb. 3.2 Altersstruktur der Bevölkerungsprognose Greifswald – „realistisches Szenario“ inklusive Abschätzung der Nebenwohnsitzbevölkerung



© F+B 2010

Die Abbildung 3.2 zeigt deutlich, dass die Stadt Greifswald durch die Altersgruppe der Haushaltsgründer und Studenten dominiert wird (18 bis unter 30 Jahre). Zukünftig wird dieses auch weiterhin noch eine wichtige Bevölkerungsgruppe in Greifswald sein, jedoch wird die Bevölkerungsgruppe der Familiengründer, die eine familiengerechte Wohnung oder ein Eigenheim in Greifswald nachfragen, bedeutender für die Stadt. Dies resultiert überwiegend auf dem Rückgang der Studenten bis 2020, von derzeit

rund 11.600 Studenten (Stand 2008 laut Statistik Amt Greifswald) auf 10.000 Studenten.

Auffällig im Vergleich mit anderen Städten in Deutschland ist der hohe Frauenanteil in der Altersgruppe der Haushaltsgründer und Studenten. Der Grund hierfür ist die Struktur der Universität Greifswald, deren Institutsstruktur eher von Frauen bevorzugte Fakultäten aufweist.

Abb. 3.3 Veränderung der Bevölkerungsstruktur in Greifswald bis 2020

Altersgruppe	Wohnberechtigte Bevölkerung		Entwicklung bis 2020	
	2008	2020	abs.	in %
Kinder und Jugendliche (unter 18 Jahre)	6.669	7.591	922	13,8%
Haushaltsgründer/Studenten (18 bis unter 30 Jahre)	18.209	12.730	-5.479	-30,1%
Familiengründer (30 bis unter 45 Jahre)	10.791	12.186	1.395	12,9%
„Konsolidierte“ (45 bis unter 65 Jahre)	14.030	12.286	-1.744	-12,4%
Senioren (65 bis unter 80 Jahre)	8.084	8.143	+59	+0,7%
Hochbetagte (80 Jahre und älter)	2.215	3.697	1.482	66,9%
Greifswald insgesamt	59.998	56.633	-3.365	-5,6%
Bevölkerungsprognose der Stadt Greifswald bis 2020 („realistisches Szenario“) inkl. Abschätzung der Nebenwohnsitzbevölkerung durch F+B				

© F+B 2010

Betrachtet man die absoluten Veränderungen, so steigt die Bevölkerung in den Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen, der Familiengründer und der hochbetagten an. Sowohl absolut als auch relativ steigt dabei die Zahl der hochbetagten Bürger der Stadt mit knapp 1.500 Personen bzw. 67 % an (vgl. Abbildung 3.3). Auf diese Veränderung wird die Wohnungswirtschaft von Greifswald verstärkt ihre Wohnungsbestände anpassen müssen, falls dieses noch nicht erfolgt ist, damit die Mieter auch weiterhin in ihrer jetzigen Wohnung wohnen bleiben können.

3.2 Grundlagen der Nachfrageprognose

Die Bevölkerungsprognose der Stadt Greifswald beruht auf den Daten aus dem Einwohnermelderegister der Stadt und nicht auf der amtlichen Fortschreibung, die durch das Statistische Landesamt auf Basis der gemeldeten Wanderungen, Geburten und Sterbefälle fortgeschrieben wird. Vergleicht man die Bevölkerung am Ort der Haupt-

wohnung der Stadt im Jahr 2007 mit der des Statistischen Landesamtes, so liegt die Bevölkerungszahl der Stadt um rund 370 Personen unter der Zahl des Landesamtes (53.474 Stadt Greifswald, 53.845 Statistisches Landesamt).

Für die Berechnung der Haushalte wurde auf die Bevölkerungszahl der Stadt aus dem Einwohnermelderegister zurückgegriffen, da diese Daten bereits für den Zeitpunkt 31.12.2008 zur Verfügung stehen. Zusätzlich konnte durch dieses Verfahren die Bevölkerung mit einem Nebenwohnsitz in der Stadt Greifswald berücksichtigt werden, da diese Personen ebenfalls Wohnungen auf den Wohnungsmärkten nachfragen. Eine zusätzliche Auswertung ermöglichte es, die Zahl und die Struktur der in Greifswald gemeldeten Studenten zu ermitteln.

3.3 Wohnungsnachfragerrelevante Haushalte 2008

Für die Berechnung der wohnungsnachfragerrelevanten Haushalte auf dem Greifswalder Wohnungsmarkt wurden die Auswertungen aus dem Einwohnermelderegister und die Ergebnisse der jährlichen Mikrozensususerhebungen des Statistischen Landesamtes herangezogen.

Aus den vorliegenden Ergebnissen der Mikrozensususerhebungen der Jahre 2001 bis 2007 wurde eine Haushaltsmitgliederquotenmatrix, differenziert nach Altersgruppen und Geschlecht, erstellt. Aus den Matrizen der Jahre 2005 bis 2007 wurde ein Mittelwert gebildet, damit eventuell auftretende Ausreißer nivelliert werden. Da die Haushaltsmitgliederquoten nur für das Land Mecklenburg-Vorpommern insgesamt vorliegen, erfolgte eine Anpassung der Haushaltsmitgliederquoten unter Berücksichtigung der Erfahrungen aus der ISEK-Erstellung 2002 und den vorliegenden Informationen für die entsprechende Gemeindegrößenklasse 50.000 bis 100.000 Einwohner aus dem Mikrozensus auf die regionalen Gegebenheiten der Stadt Greifswald.

Die Berechnung der Haushalte in der Stadt Greifswald erfolgte nachfolgend unterteilt nach drei Gruppen:

- Bevölkerung mit Hauptwohnsitz ohne Studenten
- Bevölkerung mit Nebenwohnsitz ohne Studenten
- Studenten

Bei der Berechnung der Haushalte der Bevölkerung mit Nebenwohnsitz (ohne Studenten) wurde berücksichtigt, dass die Gruppe im Wesentlichen kleinere Haushalte bildet. Hierbei handelt es sich überwiegend um Erwerbstätige, die nur zeitweise in Greifswald wohnen und in der anderen Zeit bei ihren Familien wohnen und dort größere Haushalte bilden.

Zur Ermittlung der Studentenhaushalte wurde neben den alters- und geschlechtsspezifischen Daten auf die Informationen der ansässigen Wohnungswirtschaft zurückgegriffen, die aus ihren Bestandsdaten entsprechende Haushaltsgrößenstrukturen ermit-

telt hatten. Die auf Basis der Modellkonstellation berechneten Haushalte wurden, entsprechend der Zusatzauswertungen der Statistikstelle Greifswald und der Liste der Wohnheime, um die Wohnheimplätze verringert (vgl. Abbildung 3.4). Bei der Berechnung wurde davon ausgegangen, dass die 2.225 Wohnheimplätze der Studenten zu 100 % und die Pflegeplätze zu 95 % belegt sind.

Abb. 3.4 Wohnheimplätze für Studenten und Auszubildende 2008

	Anzahl Heimplätze
Studentenwerk	977
Fleischerwiese, Haus 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11	214
Geschwister-Scholl-Str. 11 a-e	176
Makarenkostr. 47 a-c	173
Ernst-Thälmann-Ring 8-10	207
W.-Holtz-Str. 4	76
Hans-Beimler-Str. 9	131
Land Mecklenburg-Vorpommern	278
Wohnheim der Beruflichen Schulen, Hans-Beimler-Str. 85	
Private Wohnheime	590
ILG Studentenwohnheim Makarenkostr. 48, 48a, 48b	142
ILG Studentenwohnheim Makarenkostr. 51, 51a, 51b	180
ILG Studentenwohnheim Makarenkostr. 52, 52a, 52b	180
Einsteinstr. 1-2	88
BerufsBildungsWerk Greifswald,	380
Heim für Auszubildende Pappelallee 2	
Wohnheimplätze insgesamt	2.225

© F+B 2010

Abb. 3.5 Wohnheimplätze in Pflege- und Behinderteneinrichtungen 2008

	Anzahl Heimplätze
Kursana (Altenpflege)	255
Johanna-Odebrecht-Stiftung (Altenpflege)	168
Pommerscher Diakonieverein Züssow (Behindertenpflege)	121
DRK (Heim für Alkoholiker)	40
Wohnheimplätze insgesamt	584

© F+B 2010

Bei Heimplätzen handelt es sich um einen bestimmten Teilmarkt, der durch gesetzliche Vorschriften klar definiert wird. Spezielle Apartments, die für eine bestimmte Zielgruppe – Studenten oder Senioren – erstellt wurden, sind ein Bestandteil des „normalen“ Wohnungsmarktes und werden in der Statistik als Wohnungen geführt. Hierunter fallen insbesondere die sogenannten Studentenapartments, welche in letzter Zeit verstärkt errichtet worden sind oder errichtet werden.

Aus der von F+B angewendeten Methode ergibt sich für die Stadt Greifswald im Jahr 2008 eine wohnungsnachfragerrelevante Zahl an Haushalten von 29.623. Die nachfolgende Übersicht veranschaulicht noch einmal die berücksichtigten Rahmendaten.

Haushalte ohne Studenten (Haupt- und Nebenwohnsitz)		24.793
Studentenhaushalte insgesamt	+	7.615
Haushalte insgesamt	=	32.408
Wohnheimplätze (Studenten, Auszubildende u.a.)	-	2.225
Alten-/Seniorenheimplätze (bewohnt)	-	560
Wohnungsnachfragerrelevante Haushalte		29.623

Unter Berücksichtigung der wohnungsnachfragerrelevanten Bevölkerung und der ermittelten Zahl der Haushalte ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,98 Personen pro Haushalt. Vorliegende Zahlen für andere Städte sind nur eingeschränkt vergleichbar. Für die Stadt Schwerin wird in der Wohnungsmarktprognose eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,97 Personen pro Haushalt (2005) und in der Prognose für Rostock eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,91 Personen pro Haushalt (2004) ausgewiesen.

Abb. 3.6 Durchschnittliche Haushaltsgröße vergleichbarer Städte (Auswahl)

Stadt	Bevölkerung in Haushalten	Privathaushalte	Durchschn. Haushaltsgröße
Rüsselsheim	59.200	28.300	2,09
Hameln	58.500	30.700	1,91
Friedrichshafen	58.300	28.500	2,04
Görlitz	57.100	31.100	1,84
Baden-Baden	54.900	27.600	1,99
Schweinfurt	54.000	27.300	1,98
Greifswald	53.400	27.400	1,95
Cuxhaven	51.900	26.500	1,96
Neu-Ulm	51.700	24.600	2,11
Ibbenbüren	51.200	21.700	2,36
Passau	50.600	26.300	1,93

Quelle: GfK

© F+B 2010

Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen von vergleichbaren Städten weisen keine einheitliche Strukturen auf und sind abhängig von den jeweiligen Marktverhältnissen (vgl. Abbildung 3.6). Eine tiefgreifende Beurteilung der Zahlen ist nicht möglich, da die Berechnungsmethodik der GfK nicht bekannt ist.

3.4 Prognose der wohnungsnachfragerrelevanten Haushalte bis 2020

Die Berechnung der wohnungsnachfragerrelevanten Haushalte erfolgte auf Basis der von der Statistikstelle Greifswald zur Verfügung gestellten Bevölkerungsprognose der Hauptwohnsitzbevölkerung. Diese Bevölkerung musste für die Haushaltsberechnung um weitere Bevölkerungsgruppen ergänzt werden:

- Nebenwohnsitzbevölkerung:
Die Nebenwohnsitzbevölkerung inklusive Studenten wurde für jedes Prognosejahr differenziert nach Alter und Geschlecht berechnet. Hierbei wurde davon ausgegangen, dass die Anteile der Nebenwohnsitzbevölkerung an der wohnberechtigten Bevölkerung, d. h. an der Bevölkerung aus Haupt- und Nebenwohnsitz, in der Zukunft konstant bleibt. Durch dieses Verfahren verringerte sich die Nebenwohnsitzbevölkerung im Prognosezeitraum von 6.360 Personen auf rund 5.200 Personen.
- Studenten:
Die Zahl der Studenten wurde für jedes Prognosejahr differenziert nach Alter und Geschlecht berechnet. Wie bei der Nebenwohnsitzbevölkerung wird von ähnlichen Strukturen wie im Jahr 2008 ausgegangen. Nach der Einschätzung des Rektors der Universität Greifswald wird von einem Anstieg der Studentenzahlen bis 2010 auf 12.000 ausgegangen. Ab dem Jahr 2011 kommt es zu einem Rückgang bis auf 10.000 Studenten im Jahr 2020. Damit ergibt sich im Prognosezeitraum eine Verringerung um rund 1.600 Studenten.

Aus den Entwicklungen der letzten sechs Jahre wurde ein Trend zur Haushaltsverkleinerung abgeleitet. Aufgrund der in der Stadt Greifswald vorliegenden Strukturen wurde von einem abgeschwächten Trend im Prognosezeitraum ausgegangen.

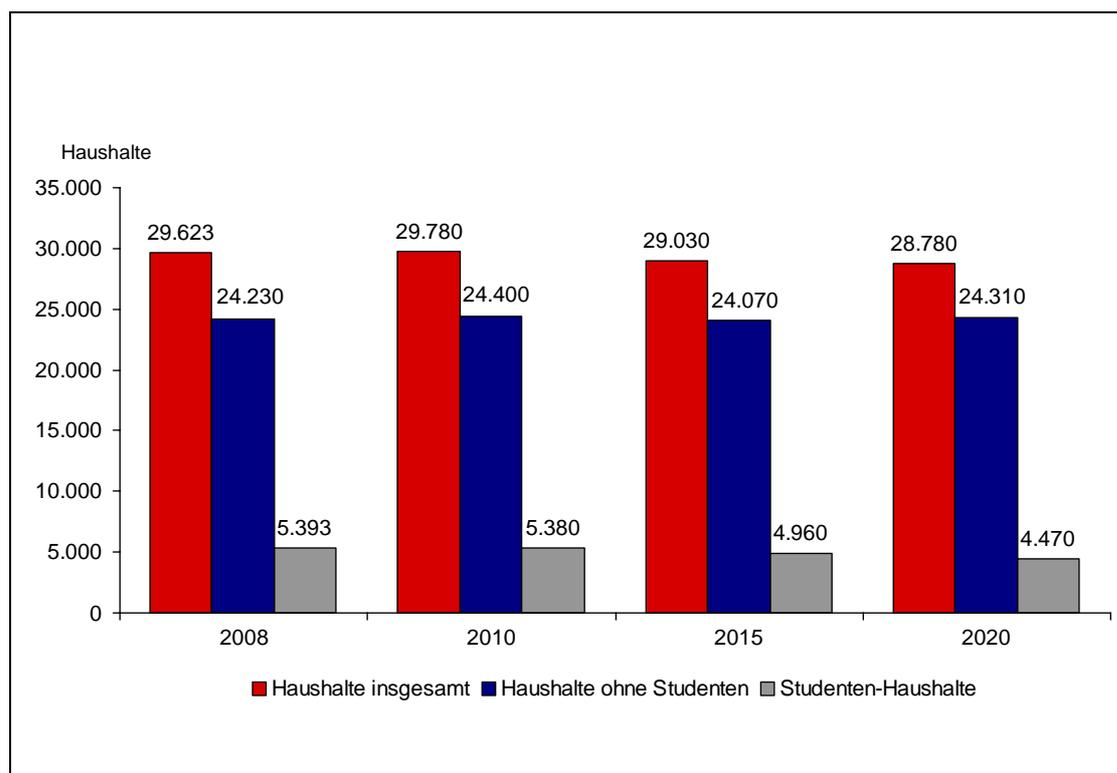
Beim Haushaltsbildungsverhalten der Studenten wurde im Prognosezeitraum davon ausgegangen, dass bei einer zukünftigen Entspannung auf dem Wohnungsmarkt mehr Studenten eine eigene Wohnung beziehen werden. Ein entscheidender Faktor für eine Verkleinerung der Studentenhaushalte ist jedoch abhängig von der Miethöhe. Es ist nicht zu erwarten, dass die Finanzsituation der Studenten sich zukünftig deutlich verbessern wird. Es wird also davon abhängen, ob bei einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt preisgünstiger Wohnraum mit einer entsprechenden Größe zur Verfügung steht. Von daher wurde beim Haushaltsgenerierungsverfahren für Studenten davon ausgegangen, dass die zukünftig leer stehenden Wohnungen nicht alle durch Einpersonen-Studentenhaushalte besetzt werden. Es werden auch weiterhin Mehrpersonen-Studentenhaushalte (Wohngemeinschaften) aufgrund der wirtschaftlichen Situation der Studenten vorhanden sein.

Die Planungen zur Erweiterung des Bestandes an Wohnheimplätzen durch das Studentenwerk in Greifswald wurden bei der Prognoserechnung nicht berücksichtigt. Nach Auskünften ist eine Umnutzung von innerstädtischen Universitätsgebäuden in Wohnheime geplant. Diese Objekte werden durch die Neubauten und den damit verbundenen Umzug einiger Institute in den nächsten Jahren frei. Nur die bereits geplante

Erweiterung des Objekts Fleischerwiese um 66 neue Wohnheimplätze wurde ab dem Jahr 2010 berücksichtigt.

Insgesamt ergibt sich im Prognosezeitraum ein Rückgang der wohnungsnachfragerrelevanten Haushalte um 840 Haushalte bzw. rund 3 % gegenüber 2008 (vgl. Abbildung 3.7).

Abb. 3.7 Haushaltsentwicklung in Greifswald 2008 bis 2020

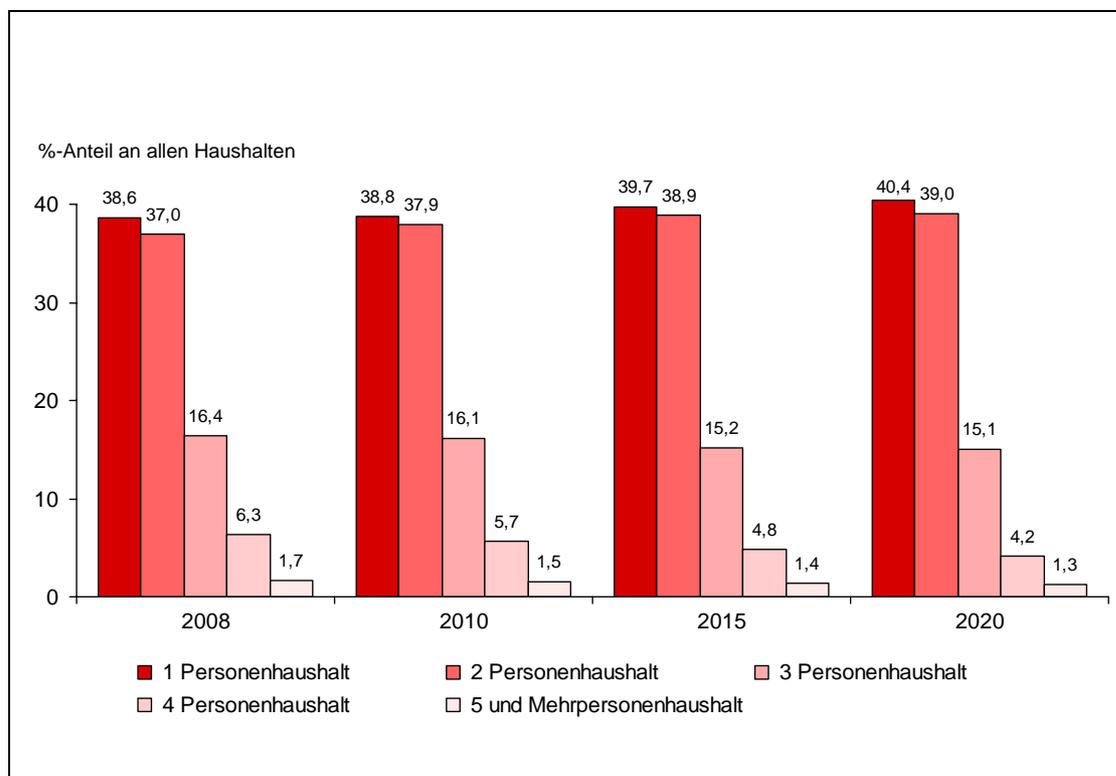


© F+B 2010

Der überwiegende Grund für den Rückgang der Nachfrage ergibt sich aus dem Rückgang der Studenten bis 2020 um rund 1.600 Personen. Aufgrund der bereits angesprochenen wirtschaftlichen Situation der Studenten ist nicht davon auszugehen, dass die bestehenden Wohngemeinschaften sich zu 100 % auflösen und den frei werdenden Wohnungsbestand besetzen werden. Die Zahl der Studentenhaushalte verringert sich auf Basis der von F+B angenommenen Veränderungen des Haushaltsbildungsverhaltens um rund 900 Haushalte.

Die sich aus der Stammbevölkerung ergebende Nachfrage bleibt im Prognosezeitraum weitestgehend konstant. Bis zum Jahr 2010 kommt es noch zu einem geringfügigen Anstieg der Haushalte, die dann bis zum Jahr 2015 leicht zurückgehen. Am Ende des Prognosezeitraums ist wieder ein leichter Anstieg erkennbar, der sich aus der anhaltenden, wenn auch abgeminderten, Tendenz zur Haushaltsverkleinerung ergibt. Bei einem Rückgang der wohnungsnachfragerrelevanten Bevölkerung ohne Studenten um 4 % kommt es aufgrund der Haushaltsverkleinerung zu einem Anstieg der Haushalte dieser Bevölkerungsgruppe um 0,3 %.

Abb. 3.8 Entwicklung der Haushaltsstruktur in Greifswald 2008 bis 2020



© F+B 2010

Betrachtet man die Haushaltsstruktur in der Stadt Greifswald, so wird der Wohnungsmarkt bereits im Jahr 2008 durch rund 75,6 % Ein- und Zweipersonenhaushalte charakterisiert (vgl. Abbildung 3.8). Die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte wird sich von rund 22.390 Haushalten im Jahr 2008 auf 22.850 Haushalte im Jahr 2020 erhöhen (vgl. Abbildung 3.9).

Abb. 3.9 Entwicklung der wohnungsnachfragerlevanten Haushalte nach Haushaltsstruktur bis 2020

Haushalte	2008	Entwicklung bis 2015		Entwicklung bis 2020	
		abs.	in %	abs.	in %
Einpersonenhaushalt	11.441	90	1	180	2
Zweipersonenhaushalt	10.946	330	3	280	3
Dreipersonenhaushalt	4.861	-440	-9	-510	-10
Vierpersonenhaushalt	1.880	-480	-26	-660	-35
Fünf- und Mehrpersonenhaushalt	495	-100	-20	-130	-26
insgesamt	29.623	-600	-2	-840	-3

© F+B 2010

Neben der absoluten Erhöhung nimmt auch der Anteil dieser Haushalte an allen Haushalten der Stadt Greifswald weiter zu und liegt 2020 mit 79,4 % um 3,8 Prozentpunkte über dem Anteil im Jahr 2008. In allen anderen Haushaltstypen ist sowohl von

einem absoluten als auch von einem relativen Rückgang auszugehen. Dieses ist ein Trend, der in Deutschland fast überall zu beobachten ist.

Vor dem Hintergrund der fortschreitenden Haushaltsverkleinerung und der teilweisen Auflösung von Wohngemeinschaften wird sich die durchschnittliche Haushaltsgröße von derzeit 1,98 Personen pro Haushalt auf 1,96 Personen im Haushalt im Jahr 2020 verringern.

4 Angebotsfortschreibung

Die Grundlage für die Fortschreibung des Angebots stellt die Gebäudedatenbank der Stadt Greifswald, die durch die Geoware GmbH im Rahmen des Monitorings laufend gepflegt wird. Neben den Daten der Wohnungsunternehmen beinhaltet die Datenbank Informationen aus einer Begehung der restlichen Wohnungsbestände durch Studenten der Universität Greifswald im Auftrag der Stadt (Herbst 2008).

Die Gebäudedatei der Stadt umfasst für Greifswald am 31.12.2008 31.206 Wohnungen, von denen 1.583 Wohnungen nicht bewohnt sind. Die amtliche Statistik weist für Greifswald für das Jahr 2008 einen Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden von 29.989 Wohnungen aus. Im Vergleich mit der Gebäudedatenbank liegt der Wohnungsbestand damit um 1.200 Wohnungen niedriger. Die Grundlage für die Haushalts- und Wohnraumnachfrageprognose ist die städtische Gebäudedatenbank. Durch die Erfassung aller Wohnungsbestände der Wohnungsunternehmen und die Begehungen der Studenten sowie einen Adressabgleich umfasst die Gebäudedatei den tatsächlich vorhandenen Wohnungsbestand. Bei der amtlichen Statistik handelt es sich nur um eine Fortschreibung der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1995. Hierbei wird der Wohnungsbestand anhand der gemeldeten Neubauten und Abgänge rechnerisch fortgeschrieben und es erfolgt keine Überprüfung der Daten durch andere Informationsquellen. Fehler die bereits bei der Erfassung 1995 erfolgt sind werden dabei kontinuierlich fortgeschrieben.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes bis zum Jahr 2020 wird durch den voraussichtlichen Neubau und den Abgang von Wohnungen in allen Teilmärkten beeinflusst. Nachfolgend sind die im Rahmen der Wohnraumnachfrageprognose verwendeten Methoden und Ansätze erläutert.

4.1 Wohnungsneubau

Zur Berechnung des Wohnungsneubaus erfolgte eine Analyse der Fertigstellungen der letzten sieben Jahre differenziert nach Gebäudetypen und eine Auswertung der Bauplanungen, die durch die Stadt Greifswald zur Verfügung gestellt worden sind.

Für die Jahre 2009 bis 2011 wird auf der Basis vorliegender Baugenehmigungen und -planungen sowie der im Bau befindlichen Objekte (Kleinstwohnungen für Studenten) ein Neubausvolumen von knapp 1.000 Wohnungen geschätzt (vgl. Abbildung 4.1).

Die vorgegebenen rund 1.000 Neubauwohnungen wurden auf die drei Jahre verteilt und dem Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern zugerechnet. Hierbei wurde angenommen, dass in den ersten beiden Jahren jeweils 30 % der Planungen umgesetzt werden. Die restlichen 40 % wurden bei den Fertigstellungen für das Jahr 2011 berücksichtigt.

Abb. 4.1 Baugenehmigungen und -planungen 2009 bis 2011

Im Bau befindliche Objekte	
Mittelstraße	
Scharnhorststraße	
Anklamer Straße 75/76, Stellingstraße	
Bauplanungen	
Vulkanstraße (1. Teil des alten Gebäudes)	
Vulkanstraße (2. Teil des alten Gebäudes)	
Brinkstraße/Vulkanstraße	
Brinkstraße (hinter Netto)	
Wolgasterstraße 109	
Planungen laut B-Plan 105	
Betreutes Wohnen (Boddenhus und Grimmer Straße)	
Bauplanungen insgesamt:	ca. 1.000 Wohneinheiten

© F+B 2010

Neben der vorliegenden Bauplanungen in der Stadt Greifswald wird es auch weiteren Wohnungsneubau im Geschosswohnungsbau geben. In den vergangenen Jahren wurden die Fertigstellungszahlen durch den Bau von speziellen Immobilien für Studenten geprägt, die eine entsprechende Wohnungsgrößenstruktur aufweisen. Auf Basis der Fertigstellungen der Jahre 2001 bis 2008 wurden Fertigstellungsquoten für den Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern abgeleitet.

Abb. 4.2 Geschätzter Wohnungsneubau 2009 bis 2020

	Wohnungen	
	insgesamt	pro Jahr
Neubau 2009 bis 2011		
Ein- und Zweifamilienhäuser	150	50
Mehrfamilienhäuser	1.020	340
Insgesamt	1.170	390
Neubau 2012 bis 2020		
Ein- und Zweifamilienhäuser	450	50
Mehrfamilienhäuser	270	30
Insgesamt	7.20	80
Neubau 2009 bis 2020 gesamt		
Ein- und Zweifamilienhäuser	600	50
Mehrfamilienhäuser	1.290	108
Insgesamt	1.890	158

© F+B 2010

Nach Einschätzungen der Stadt Greifswald wird der für 2009 bis 2011 angesetzte Neubauboom von sogenannten Studentenappartement-Wohnanlagen zum Erliegen kommen, weshalb die Fertigstellungsquoten entsprechend für die Jahre 2012 bis

2020 nach unten angepasst worden sind. Insgesamt ergibt sich aus den Neubaubautnahmen ein durchschnittlicher Neubau bis 2020 von 108 Wohnungen pro Jahr (vgl. Abbildung 4.2).

Die Neubautzahlen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wurden ebenfalls aus den Fertigstellungen der Jahre 2001 bis 2008 abgeleitet. Bei der Ermittlung der Fertigstellungsquoten wurde als Basis die Altersgruppe der Eigenheimgründer (30 bis 44 Jahre) herangezogen. Die Erfahrungen zeigen, dass der wesentliche Neubau von Eigenheimen durch diese Altersgruppe erfolgt, obwohl auch durch andere Bevölkerungsgruppen Neubau in diesem Wohnungsteilmarkt stattfindet. Als Entwicklungsparameter für die Zukunft ist eine Fertigstellungsquote sinnvoller als eine auf die Gesamtbevölkerung bezogene Quote, da es zukünftig zu alterstrukturellen Verschiebungen kommen wird. Insgesamt wird für den gesamten Prognosezeitraum eine Neubautaktivität von 55 Eigenheimen bzw. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr angenommen.

Bei der Abschätzung der zukünftigen Neubautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern wurde die Alterung der Eigentümer berücksichtigt. Auf Basis der Informationen aus der Mikrozensuszusatzenerhebung 2006 für die Region Vorpommern und der Haushaltsberechnungen von F+B wurde die Zahl der durch Sterbefälle frei werdenden Eigenheime berechnet. Hierbei geht F+B davon aus, dass die Hälfte dieser Objekte durch Neubauten ersetzt und die andere Hälfte modernisiert wird. Durch diese Annahmen wurde der Wohnungsneubau um die modernisierten Bestände reduziert, da die ermittelten Nachfrager die Bestandsobjekte beziehen werden. Bei der Abschätzung ergab sich ein Volumen von 60 Eigenheimen bzw. 5 Eigenheimen pro Jahr, wodurch das Neubautvolumen bei Ein- und Zweifamilienhäusern von 55 Wohnungen auf 50 Wohnungen pro Jahr verringert wurde.

4.2 Wohnungsabgang und Baumaßnahmen am Bestand

Bei der Abschätzung der Bestandsentwicklung müssen neben den Neubaumaßnahmen auch noch die Veränderungen im bestehenden Bestand berücksichtigt werden. Hierbei wird differenziert zwischen Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Wohnraumteilung/-zusammenlegung oder Ausbau) und vollständigem Abgang.

Auf Basis der Erfahrungen aus einer Vielzahl von Wohnungsmarktprognosen wurde von F+B eine Abgangsquote pro Jahr differenziert nach Gebäudetypen angesetzt. Hierbei wurden die folgenden Quoten verwendet:

- Ein- und Zweifamilienhäuser 0,1 % des Wohnungsbestandes pro Jahr
- Mehrfamilienhäuser 0,3 % des Wohnungsbestandes pro Jahr

In der Literatur finden sich teilweise deutlich höhere Abgangsquoten, insbesondere auch für die neuen Bundesländer. Im Rahmen der Abschätzung des Abgangs für Greifswald wurden die Abgangsquoten nicht so hoch angesetzt, da aufgrund der besonderen Wohnungsmarktsituation (Studenten) eher von einer geringeren Abgangs-

quote auszugehen ist. Daneben werden durch die Greifswalder Wohnungsunternehmen im Rahmen des Stadtumbaus Ost weitere Wohnungen vom Markt genommen.

Insgesamt schätzt F+B einen Totalabgang von rund 87 Wohnungen pro Jahr bzw. von rund 1.050 Wohnungen von 2009 bis 2020.

Neben dem Totalabgang ergeben sich aufgrund der Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden zusätzlich Veränderungen am Wohnungsbestand. Die Analyse der vergangenen Jahre zeigt, dass sich der Wohnungsbestand durch die Baumaßnahmen geringfügig vergrößert hat. Dies resultiert vorrangig aus Wohnraumteilungen, die sich aufgrund der Nachfrage nach kleinen Wohnungen durch Studenten ergeben hat. Zukünftig ist davon auszugehen, dass die Baumaßnahmen zu keinem weiteren Anstieg des Wohnungsbestandes führen wird, da sich Wohnraumzusammenlegung und Wohnraumteilung bzw. Ausbau die Waage halten werden.

Bei der Abschätzung des Wohnungsbestandes im Prognosezeitraum wurden ebenfalls die bestätigten Stadtumbaumaßnahmen für die Jahre 2009 bis 2015 berücksichtigt. Die Stadt Greifswald hat hierfür eine mit der Wohnungswirtschaft abgestimmte Liste zur Verfügung gestellt (vgl. Abbildung 4.3). Danach werden in Greifswald 968 Wohnungen – 744 Wohnungen Abriss und 224 Wohnungen Rückbau – im Rahmen des Stadtumbaus Ost vom Markt genommen.

Abb. 4.3 Rückbaumaßnahmen Stadtumbau Ost 2009 bis 2015

Jahr der geplanten Rückbaumaßnahmen	Wohnungen
2009	267
2010	185
2011	30
2012	0
2013	102
2014	253
2015	131
insgesamt	968

© F+B 2010

Insgesamt verringert sich damit der Wohnungsbestand von 2009 bis 2020 um rund 2.020 Wohnungen (Abgang Quotenverfahren und Stadtumbau Ost). Die Art und der Umfang der zukünftigen Rückbaumaßnahmen hängt von den tatsächlichen Entwicklungen in den nächsten Jahren ab.

4.3 Angebotsentwicklung bis 2020

Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Baufertigstellungen und Abgänge verändert sich der Wohnungsbestand in der Stadt Greifswald von derzeit 31.206 Wohnungen auf 31.070 Wohnungen im Jahr 2020 (vgl. Abbildung 4.4 und 4.5). Es wird jedoch voraussichtlich zu einer differenzierten Entwicklung in den einzelnen Teilmärkten kommen. Während der Wohnungsbestand in Ein- und Zweifamilienhäusern sich um 540 Wohnungen auf 4.750 Wohnungen erhöht, wird der Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern um ca. 680 Wohnungen zurückgehen.

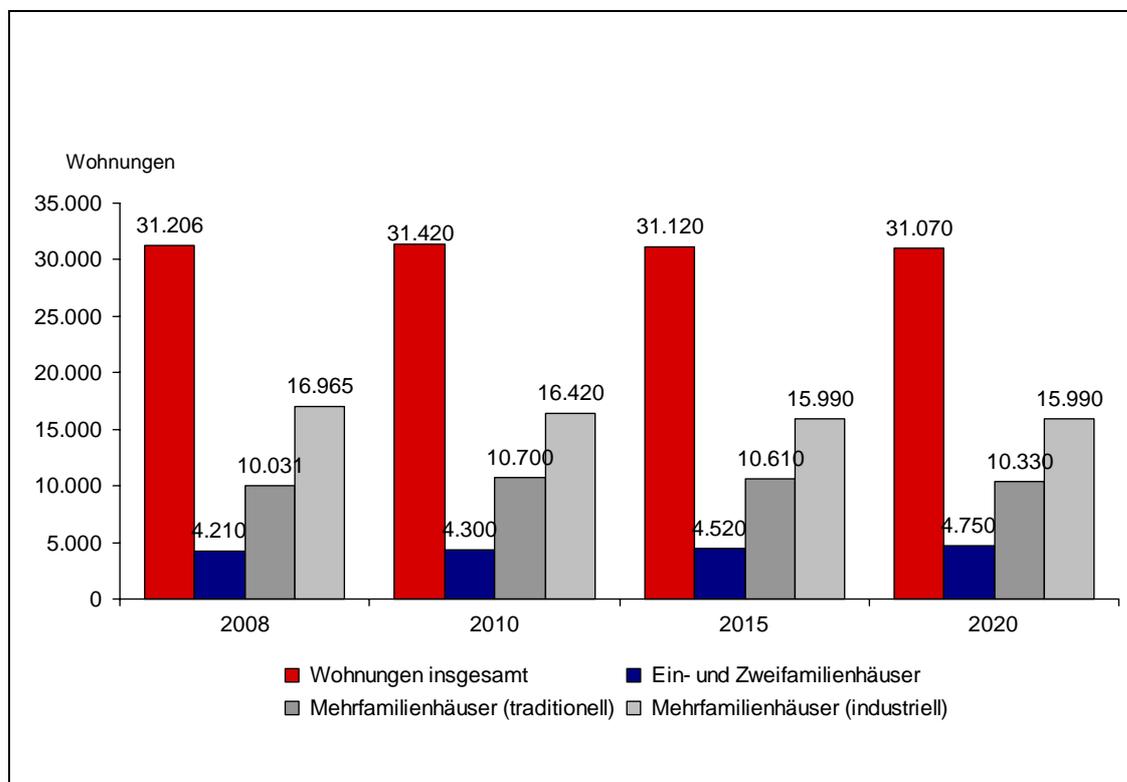
Abb. 4.4 Wohnungsbestandsentwicklung Greifswald differenziert nach Zu- und Abgang sowie Gebäudetypen 2008 bis 2020

	Wohnungen
Wohnungsbestand 2008	31.206
- davon Ein- und Zweifamilienhäuser	4.210
- davon Mehrfamilienhäuser (traditionell)	10.031
- davon Mehrfamilienhäuser (industriell)	16.965
Zugang bis 2020	1.890
- davon Ein- und Zweifamilienhäuser	600
- davon Mehrfamilienhäuser	1.290
Abgang bis 2020	1.052
- davon Ein- und Zweifamilienhäuser	53
- davon Mehrfamilienhäuser	999
Rückbau bis 2015	968
Wohnungsbestand 2020	31.070
- davon Ein- und Zweifamilienhäuser	4.750
- davon Mehrfamilienhäuser (traditionell)	10.330
- davon Mehrfamilienhäuser (industriell)	15.990

© F+B 2010

Aufgrund der geplanten Neubauten von sogenannten Studentenappartements wird es bis zum Jahr 2015 zu einer stärkeren Erhöhung des Wohnungsbestandes kommen. In den späteren Jahren wurde, nach Abstimmung mit dem Arbeitskreis Stadtumbau, keine Neubauaktivität in diesem Wohnungsteilmarkt mehr angenommen. Die geringen Fertigstellungszahlen in Mehrfamilienhäusern können dann nicht mehr durch den angenommenen Abgang kompensiert werden.

Abb. 4.5 Wohnungsbestandsentwicklung Greifswald 2008 bis 2020



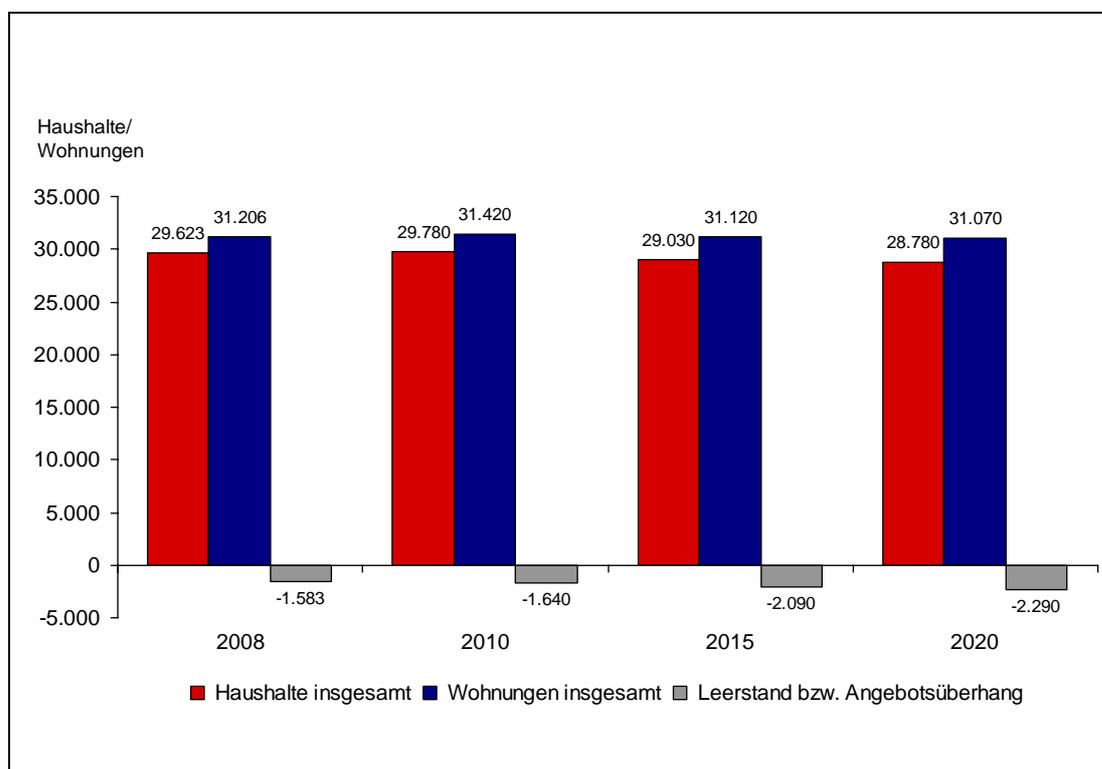
5 Wohnungsmarktbilanz

Die Wohnungsmarktbilanz ergibt sich als Differenz aus der Nachfrageprognose und der Fortschreibung des Angebotes in der Stadt Greifswald. Für das Jahr 2008 ergibt sich aus der von der Stadt Greifswald zur Verfügung gestellten Wohnungsbestandsdatei ein Wohnungsleerstand von 1.583 Wohnungen. Dies entspricht einem Anteil am Wohnungsbestand zum 31.12.2008 von 5,1 %. Gegenüber dem Jahr 2007 kam es zu einem Anstieg des Leerstands um 52 Wohnungen und der Leerstandsquote um 0,2 Prozentpunkte (2007 4,9 % Leerstand).

5.1 Entwicklung der Wohnungsmarktbilanz bis 2020

Wie aus Abbildung 5.1 ersichtlich, steigt im Prognosezeitraum bis 2020 die Leerstandsquote an. Im Jahr 2010 ergibt sich aufgrund der anhaltenden Bautätigkeit, trotz der Umsetzung der Rückbaumaßnahmen im Stadtumbau Ost, ein Anstieg des Leerstandes um rund 60 Wohnungen. Trotz einer Abnahme des Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern wird sich, aufgrund der Bautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhaussektor und der Verringerung der Nachfrage, der Leerstand bis 2020 weiter erhöhen. Im Jahr 2015 beträgt der Leerstand 2.090 Wohnungen mit einer Leerstandsquote von 6,7 % und im Jahr 2020 2.290 Wohnungen mit einer Leerstandsquote von 7,4 %. Eine Mobilitätsreserve von 4 %, wie in der Fortschreibung des ISEK im Jahr 2005, wurde bei dieser Berechnung nicht berücksichtigt. D. h. die ausgewiesenen Zahlen verstehen sich einschließlich einer Mobilitätsreserve.

Abb. 5.1 Wohnungsmarktbilanz Greifswald 2008 bis 2020



Betrachtet man die Entwicklung im Zeitverlauf für die einzelnen Jahre des Prognosezeitraums, so ergibt sich im Jahr 2009 noch eine leichte Reduzierung des Leerstandes (vgl. Abbildung 5.2). Dieser wird bedingt durch die Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus Ost. In den beiden folgenden Jahren steigt der Leerstand jedoch wieder stark an, da die Fertigstellungen aus der Bauplanung zu einer deutlichen Erhöhung des Wohnungsbestandes führen. In den weiteren Jahren kommt es aufgrund des Rückgangs der Nachfrage, insbesondere durch den Rückgang der Studenten, zu einem kontinuierlichen Anstieg des Leerstandes in Greifswald. Am Ende des Prognosezeitraums kommt es zu einer Verringerung des Anstiegs, der im Jahr 2020 wieder leicht rückläufig ist. Dieses wird verursacht durch die voranschreitende Haushaltsverkleinerung und durch eine größere Nachfrage durch Studenten, da aufgrund der Marktentspannung mit einem Rückgang bzw. einer stabilen Mietsituation auf dem Greifswalder Wohnungsmarkt zu rechnen ist. Dies hat zur Folge, dass einige Studenten-Wohngemeinschaften sich auflösen bzw. verkleinern werden, also die Zahl der Wohngemeinschafts-Mitglieder abnimmt.

Abb. 5.2 Entwicklung der Wohnungsmarktsituation in Greifswald 2008 bis 2020

Jahr	Wohnungsnachfragerrelevante		Wohnungsbestand			Leerstandsquote*
	Bevölkerung	Haushalte	insgesamt	bewohnt	leer	
2008	58.510	29.623	31.206	29.623	1.583	5,1%
2009	58.823	29.890	31.270	29.890	1.380	4,4%
2010	58.702	29.780	31.420	29.780	1.640	5,2%
2011	58.400	29.750	31.650	29.750	1.900	6,0%
2012	58.118	29.670	31.640	29.670	1.970	6,2%
2013	57.837	29.460	31.530	29.460	2.070	6,6%
2014	57.576	29.230	31.260	29.230	2.030	6,5%
2015	57.345	29.030	31.120	29.030	2.090	6,7%
2016	57.143	28.900	31.110	28.900	2.210	7,1%
2017	56.940	28.830	31.100	28.830	2.270	7,3%
2018	56.772	28.780	31.090	28.780	2.310	7,4%
2019	56.530	28.750	31.080	28.750	2.330	7,5%
2020	56.265	28.780	31.070	28.780	2.290	7,4%

* einschließlich Berücksichtigung einer Mobilitätsreserve von 4 %

© F+B 2010

Berücksichtigt man die Planungen des Studentenwerks, so wird sich die Leerstandszahl in Greifswald jedoch weiter erhöhen.

5.2 Vergleich mit ISEK 2002 und 2005

Die Stadt Greifswald hat sich aufgrund der positiven Entwicklung der Universität und einiger Forschungsinstitute deutlich positiver entwickelt, als im ISEK 2002 und in der Fortschreibung im Jahr 2005 angenommen worden ist. Die vorangegangenen Analysen stützen sich bei der Betrachtung der vergangenen Entwicklung auf eine Phase, welche durch deutliche Bevölkerungsrückgänge charakterisiert wurde. Vor diesem

Hintergrund erscheint es nicht verwunderlich, dass die Ergebnisse bei der Bevölkerungsentwicklung deutlich negativer ausgefallen sind. Auf der anderen Seite hat es neben dem Stadtumbau Ost auch weiterhin eine rege Bautätigkeit in Greifswald gegeben, sodass die Wohnungsmarktbilanz hierdurch negativ beeinflusst worden ist. Die nachfolgende Übersicht zeigt noch einmal die unterschiedlichen Ergebnisse von 2002 und 2005 mit den aktuellen Ergebnissen auf.

Abb. 5.3 Vergleich der Prognosen für Greifswald

	ISEK 2002	ISEK 2005	Prognose 2009
Basisjahr	2001	2004	2008
Haushalte			
Basisjahr	26.814	27.719	29.623
2015	24.146–25.629	25.507	29.030
2020	k. A.	k. A.	28.780
Haushaltsgrößen (Personen je Haushalt)			
Basisjahr	2,03	2,12	1,98
2015	1,85	2,05	1,98
2020	k. A.	k. A.	1,96
Wohnungsbestandsentwicklung			
Basisjahr	29.371	29.911	31.206
2015	29.380	30.311	31.120
2020	k. A.	k. A.	31.070
Neubau und Abgang pro Jahr (ohne Stadtumbau)			
Neubau	100	120	158
Abgang	80***	80***	87
Leerstand (einschl. Mobilitätsreserve)			
Basisjahr	7 %–8 %	7,3 %	5,1 %
2015	11 %–18 %*	15,8 %*	6,7 %**
2020	k. A.	k. A.	7,4 %

* ohne weiteren Stadtumbau, ** Stadtumbau bis 2015 berücksichtigt, *** Saldo Zu-/Abgang im Wohnungsbestand © F+U 2010

Betrachtet man die Entwicklung der Haushalte in den drei Prognosen, so fällt die deutlich negativere Einschätzung der Entwicklung bis zum Jahr 2015 in den älteren Prognosen auf. Beim ISEK 2002 ergibt sich ein Rückgang von 4,5 % bis 10 % und beim ISEK 2005 von 8 %. Bei der aktuellen Prognose ergibt sich im gleichen Zeitraum nur eine Verringerung um 2 %. Die positivere Einschätzung ergibt sich aus dem Verlauf der letzten Jahre und der Zuarbeit der Universität Greifswald bezüglich der Entwicklung der Studentenzahlen.

Trotz einer höheren Bautätigkeit erhöht sich der Wohnungsleerstand in der aktuellen Wohnraumbedarfsprognose nur um 1,6 Prozentpunkte bis zum Jahr 2015. Entscheidend hierfür ist die deutlich positivere Haushaltsentwicklung als im ISEK 2002 und 2005. In der Aktualisierung des ISEK im Jahr 2005 stieg der Leerstand einschließlich einer Mobilitätsreserve um 8,5 Prozentpunkte und lag damit mehr als doppelt so hoch als im Basisjahr.

Insgesamt erhöht sich der Leerstand im ISEK 2005 um rund 1.600 Wohnungen bis 2015. In der neuen Prognose ergibt sich im gleichen Zeitraum, trotz der hohen Bautätigkeit in den Jahren 2009 bis 2011, nur ein Anstieg des Leerstandes um 510 Wohnungen. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die hohe Bautätigkeit, die durch den aktuellen Wohnungsbau von Studentenappartements bedingt wird, nach Einschätzung der Stadt nicht weiter fortsetzt.

6 Teilmarktdifferenzierung

Neben der Betrachtung der Entwicklungen insgesamt ist es für die zukünftige Planung auch sinnvoll, Entwicklungen in einigen Teilmärkten zu kennen. Auf Basis der vorliegenden Informationen erfolgte eine Differenzierung der Prognose nach Eigentumsform.

6.1 Wohnungsteilmärkte nach Eigentumsformen

Der Wohnungsmarkt unterteilt sich in Mietwohnungen und Eigentumswohnungen bzw. Eigenheimen die vom Eigentümer selbst bewohnt werden. Die selbst genutzten Eigentümerwohnungen finden sich hauptsächlich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Einige Eigenheime werden auch vermietet – ein Trend, der in Deutschland aufgrund der gestiegenen Immobilienpreise bei gleichzeitigem Rückgang der wirtschaftlichen Situation der Haushalte oder der veränderten Lebenssituationen verstärkt vorhanden ist. Insbesondere auch für Greifswald dürfte aufgrund der speziellen Arbeitssituation, die einen begrenzten Aufenthalt in der Stadt vorsieht, ein entsprechender Teilmarkt vorhanden sein.

Auf Basis der Informationen aus der Mikrozensuszusatzenerhebung 2006 wurde eine gebäudespezifische Eigentümerwohnungszahl abgeleitet. Hierbei geht F+B von folgenden Quoten aus:

- | | |
|---|---------------------|
| – Einfamilienhäuser | 91 % selbst genutzt |
| – Zweifamilienhäuser | 39 % selbst genutzt |
| – Mehrfamilienhäuser (Eigentumswohnungen) | 4 % selbst genutzt |

Auf Basis dieser angenommenen Quoten ergibt sich für das Jahr 2008 eine Zahl von 4.260 selbst genutzten Eigentümerwohnungen. Dies entspricht einer Eigentümerquote von 14,4 %. Von den selbst genutzten Eigentümerwohnungen befinden sich 970 in Mehrfamilienhäusern bzw. 23 % am selbst genutzten Wohnungsbestand.

Vergleichszahlen mit anderen Standorten sind nur schwer auf kleinräumiger Ebene zu finden. Im Regelfall wird die Wohneigentumsquote ausgewiesen. Bei dieser Quote wird die Zahl der selbst genutzten Wohnungen auf den gesamten Wohnungsbestand und nicht wie bei der Eigentümerquote auf den bewohnten Wohnungsbestand bezogen. In entspannten Märkten mit einem hohen Leerstand ergibt sich somit, dass die Wohneigentumsquote niedriger ist als die Eigentümerquote. Für Greifswald liegt die Wohneigentumsquote bei 13,6 % und damit um 0,8 Prozentpunkte unterhalb der Eigentümerquote.

Im regionalen Vergleich in Mecklenburg-Vorpommern aus der Mikrozensuszusatzenerhebung und den Informationen der Stadt Greifswald für andere Städte in Mecklenburg-Vorpommern wird ersichtlich, dass die Wohneigentumsquote im Mittelfeld beim Städtevergleich angesiedelt ist (vgl. Abbildung 6.1).

Abb. 6.1 Vergleich der Wohneigentumsquoten in Mecklenburg-Vorpommern

Region bzw. Stadt	Wohneigentumsquote
Mecklenburg-Vorpommern	29,4 %
Rostock	10,1 %
Schwerin	12,7 %
Neubrandenburg	13,2 %
Stralsund	16,4 %
Greifswald	13,6 %
Wismar	17,8 %

Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, Berechnung F+B

© F+B 2010

In einer kürzlich von der LBS veröffentlichten Broschüre wurden für die größeren Städte in Deutschland die Wohneigentumsquoten ausgewiesen. Besonders im Vergleich zwischen West- und Ostdeutschland kann festgestellt werden, dass die Wohneigentumsquote im östlichen Bundesgebiet aufgrund der historischen Entwicklung in den Städten deutlich niedriger ausfällt. Es kann aufgrund von unterschiedlichen Rahmenbedingungen nicht von einer mittelfristigen Anpassung der Wohneigentumsquoten an das Niveau in westdeutschen Städten ausgegangen werden. Folgende Rahmenbedingungen ergeben sich für den ostdeutschen Wohnungsmarkt:

- Das durchschnittliche Haushaltseinkommen ist weiterhin unterdurchschnittlich und die wirtschaftliche Situation wird in vielen Städten als unsicher angesehen.
- Den vergleichsweise günstigen Eigenheim- und Eigentumswohnungspreisen stehen zumeist niedrige Mieten gegenüber.
- Die Eigentumsbildung im Geschosswohnungsbestand stößt häufig auf wenig Interesse und beschränkt sich auf den Neubau von Eigenheimen, auch wenn der Bestandwohnungsmarkt zunehmend an Bedeutung gewinnt.
- Bei älteren Haushalten besteht ein Nachholbedarf, jedoch sind die Kinder zumeist ausgezogen und das Haushaltseinkommen ist nur gering, sodass wenig Anreiz für eine Eigentumsbildung besteht.
- In den jüngeren Altersgruppen liegt die Eigentumsbildungsquote in etwa auf dem Niveau von Westdeutschland, reicht jedoch nicht aus, um die Differenz auszugleichen.

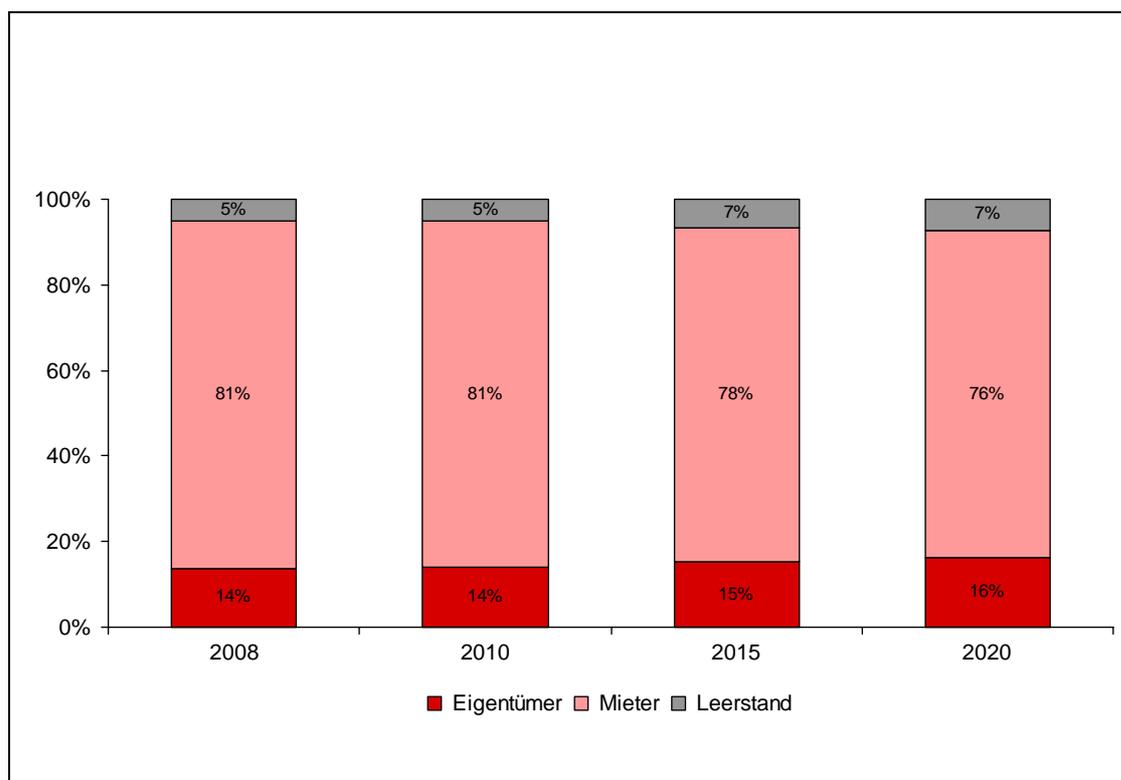
Die allgemeinen Rahmenbedingungen und die speziellen Bedingungen in der Stadt Greifswald sind in die Fortschreibung des Wohnungsbestandes differenziert nach Miete und Eigentum eingeflossen. Entscheidend für die Entwicklung am Wohnungsmarkt ist die Entwicklung der Mieten und der Preise für Eigentumsobjekte.

Die Stadt Greifswald weist im ostdeutschen Vergleich ein hohes Mietenniveau auf, welches auf den hohen Anteil von Studenten zurückzuführen ist. F+B wertet seit Jahren die Mietspiegel Deutschlands aus und erstellt auf Basis einer Standardwohnung differenziert nach acht Baualtersklassen (65 m², normale bis mittlere Ausstattung, saniert, normale/mittlere Wohnlage) einen Vergleich zwischen den Städten her. Im F+B-Mietspiegelindex rangiert Greifswald an 96. Stelle von 326 Städten mit einem

Mietspiegel. Im ostdeutschen Vergleich liegt Greifswald auf Rang 6, nur Jena, Rostock, Stralsund, Radebeul und Potsdam weisen hier ein höheres Mietenniveau auf. Vor kurzem wurde der F+B-Marktmietenindex für alle Städte mit mehr als 25.000 Einwohner veröffentlicht. Hier rangiert Greifswald hinter Rostock an zweiter Stelle von sieben untersuchten Städten in Mecklenburg-Vorpommern. Der Index für Greifswald liegt mit 88 knapp unter dem Index von Mecklenburg-Vorpommern mit 89 (Deutschland = 100). Eine differenzierte Betrachtung nach Baualter zeigt, dass die Angebotsmieten für Neubauwohnungen ab 1991 mit 111 deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt liegen (Index = 100). In diesem Wohnungssegment liegen die Angebotsmieten auch deutlich über dem Mietniveau in Rostock.

Die beiden großen Wohnungsunternehmen in Greifswald weisen dagegen, im Vergleich mit den Wohnungsunternehmen in den Landkreisen und den kreisfreien Städten in Mecklenburg-Vorpommern, ein leicht unterdurchschnittliches Nettokaltmietniveau. Betrachtet man jedoch die Bruttowarmmieten 2007, so liegt das durchschnittliche Mietniveau der eigenen Wohnungen um 3 % über dem Durchschnitt von Mecklenburg-Vorpommern.

Abb. 6.3 Wohnungsmarktstrukturen differenziert nach Eigentumsform



© F+B 2010

Für die Entwicklung der Eigentümerhaushalte in Greifswald wurden folgende Annahmen getroffen:

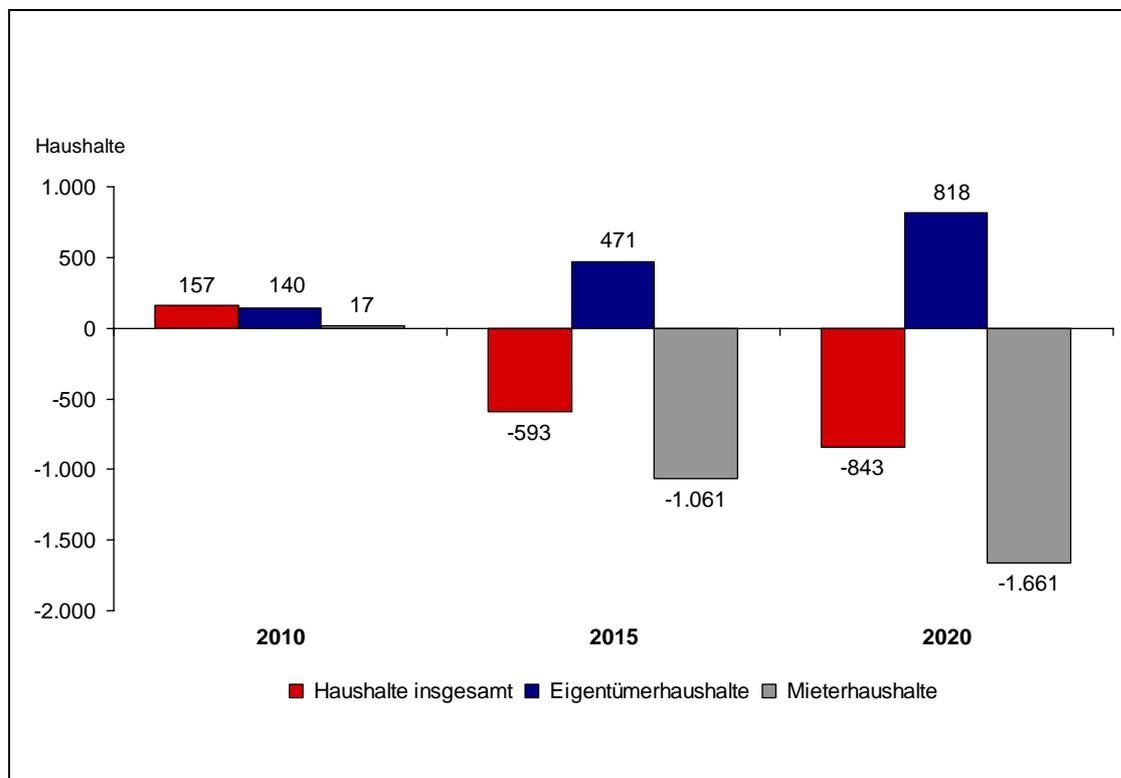
- Der Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wird zu 90 % als selbst genutztes Wohneigentum angesehen.

- Es wird auch weiterhin einen Verkauf von Eigentumswohnungen aus dem Mehrfamilienhauswohnungsbestand im Erstverkauf oder den Neubau von Wohneigentumswohnanlagen geben, wobei hier von einer abgeschwächten Entwicklung im Prognosezeitraum ausgegangen worden ist. In den Jahren 2002 bis 2007 wurden in Greifswald rund 120 Wohnungen im Erstverkauf (Bestand und Neubau) veräußert. Es ist davon auszugehen, dass diese Wohnungen nicht zu 100 % selbst genutzt worden sind. Für die Prognose geht F+B von jährlich rund 20 neuen selbst genutzten Eigentümerwohnungen in Mehrfamilienhäusern aus.

Auf der Grundlage dieser Annahmen steigt die Zahl der selbst genutzten Eigentümerwohnungen bis 2020 auf 5.075 Wohnungen an. Dies entspricht einem Anstieg von 818 Wohnungen oder 19 %. Durch diese Entwicklung steigt die Eigentümerquote von 14,4 % auf 17,6 % und die Wohneigentumsquote von 13,6 % auf 16,3 % an (vgl. Abbildung 6.3 und 6.4). Der Anteil der selbst genutzten Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau steigt von 23 % im Jahr 2008 auf 25 % im Jahr 2020.

Im Mietwohnungsmarkt kommt es zu einem Rückgang der Nachfrage um rund 1.660 Wohnungen bzw. 6,5 %. Aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung wird sich der Leerstand fast ausschließlich im Mietwohnungsmarkt wiederfinden.

Abb. 6.4 Wohnungsmarktentwicklungen differenziert nach Eigentumsform



7 Entwicklungstendenzen und Handlungsempfehlungen

Die Ergebnisse der Wohnraumnachfrageprognose zeigen, dass die Nachfrage in Greifswald bis zum Jahr 2020 rückläufig sein wird. In Verhältnis zu vielen anderen Städten in Deutschland, insbesondere in Ostdeutschland, sind die Bevölkerungs- und Nachfragerückgänge geringer. Entscheidender Grund für diese positivere Entwicklung ist, dass die Universität Greifswald in einigen Fachbereichen ein anerkannter und wichtiger Hochschulstandort ist. Aufgrund der demografischen Veränderungen wird jedoch die Zahl der potenziellen Studenten in Greifswald zurückgehen, da diese Bevölkerungsgruppe in ganz Deutschland rückläufig sein wird.

Studenten

Der positive Faktor für die Stadt Greifswald, der hohe Anteil an Studenten, ist auch gleichzeitig der Risikofaktor. Schafft es die Universität nicht, die genannte Zielzahl von 10.000 Studenten zu halten, so wird die Nachfrageentwicklung deutlich negativer ausfallen. Die Studenten bestimmen zudem die Nachfrage auf dem Greifswalder Wohnungsmarkt. Sie fragen vorrangig preisgünstige kleine Wohnungen nach. Eine Anpassung des bestehenden Wohnraums auf diese Bedürfnisse ist im vorhandenen Bestand nur teilweise umsetzbar. In den vergangenen Jahren erfolgte daher vermehrt Neubau in diesem Wohnungsteilmarkt. Die Wohnungswirtschaft hat zeitgleich im Rahmen des Stadtumbaus Ost Wohnungsbestände vom Markt genommen. Aufgrund der gewachsenen Zahl an Studenten und den im Stadtumbau durchgeführten Rückbaumaßnahmen hat sich die Zahl der leer stehenden Wohnungen insgesamt verringert. Trotzdem zeigen die Ergebnisse der Prognose, dass die Leerstandsquote nach 2010 wieder zunehmen wird, da die Zahl der Studenten rückläufig sein wird.

Für die Zukunft erscheint es nicht mehr sinnvoll, neue kleine Wohnungen für Studenten zu errichten, da die Zahl der Studenten – nach der Angabe der Universität – ab 2010 rückläufig sein wird. Hiervon werden nicht nur die Wohnungsbestände der beiden großen Wohnungsunternehmen betroffen sein, sondern vor allem auch die derzeit neu errichteten Wohnungen anderer Eigentümer.

Hochbetagte

Die Bevölkerungsprognose der Stadt Greifswald zeigt, dass die Zahl der hochbetagten bis zum Jahr 2020 ansteigen wird. Für diese Bevölkerungsgruppen ist es notwendig, die Wohnungsbestände, aber auch die Infrastruktur der Stadt, entsprechend anzupassen. In vielen Wohnungsbeständen ist eine altengerechte Anpassung, wie z. B. die Ausstattung mit Aufzügen, nicht möglich. Für diese Wohnungsbestände müssen andere Lösungen gefunden werden oder über eine Umsetzung von Mietern in altengerechtere Bestände in der näheren Umgebung nachgedacht werden. Die Wohnraumanpassungen sollten möglichst auf die Bedürfnisse des Mieters angepasst werden und auch die finanziellen Möglichkeiten nicht unberücksichtigt lassen. Zusätzlich sollten die Anpassungen nicht so gravierend ausfallen, dass die spätere Neuvermietung gefährdet wird.

Sozial benachteiligte Haushalte

Neben den Studenten ist auch ein erheblicher Bevölkerungsanteil der Stadt Bezieher von Transferleistungen aus dem SGB I, SGB II und SGB XII sowie der Grundsicherung. Es ist nicht davon auszugehen, dass dieser Anteil zukünftig rückläufig sein wird, da die wirtschaftliche Situation in der Stadt keine entsprechenden Arbeitsstellen schaffen wird. Die Wirtschaftsstruktur ist weitestgehend auf die Universität und die angegliederten Forschungsinstitute ausgerichtet, sodass vorrangig qualifizierte Arbeitskräfte benötigt werden. Vor diesem Hintergrund wird immer ein erheblicher Anteil der Bevölkerung preisgünstige Wohnungen in Greifswald benötigen, da auch durch neue Rentner die Zahl der Personen, die Unterstützungsleistungen aus der Grundsicherung erhalten, voraussichtlich ansteigen wird. Daher werden auch zukünftig die industriellen Wohnungsbestände, die in der Regel ein niedrigeres Mietenniveau aufweisen, nachgefragt werden. Dies bezieht sich insbesondere auch auf die noch nicht umfassend sanierten Bestände, da eine Modernisierung zu einer Mieterhöhung führt, die zumeist nicht mehr von den derzeitigen Mietern getragen werden kann. Auf der anderen Seite werden die Nebenkosten und insbesondere die Heizkosten ein zentraler Faktor werden, da von einem Anstieg der Energiekosten auszugehen ist. Notwendige, energetische Gebäudeanpassungen – entsprechend der ENEC – führen wieder zu einer Erhöhung der Miethöhe, welche die Einsparung an Heizkosten übersteigen werden.

Berufstätige Haushalte

Bei den anderen nachfragenden Haushaltsgruppen wird es immer stärker zu einer Ausdifferenzierung der Wohnwünsche kommen, sodass die klassischen Vorstellungen über die Nachfrage nicht mehr für eine Bedarfsabschätzung herangezogen werden können. Junge Haushalte, die gerade ihren Berufseinstieg geschafft haben, wünschen derzeit z. B. häufig eine große Wohnung. Zusammen mit einem Lebenspartner wollen sie bereits eine Wohnung mit drei Wohnräumen beziehen, damit auch ein Arbeiten in der Wohnung möglich ist. Entscheidend für die Verwirklichung dieser Wohnwünsche ist die wirtschaftliche Situation. Kommt es zu einer Arbeitslosigkeit, so können die Wohnungen nicht mehr finanziert werden. Billigere Wohnungen mit einer angemessenen Wohnungsgröße und Miethöhe sind aber auf dem Greifswalder Wohnungsmarkt nicht mehr ausreichend verfügbar. Hier kann es zukünftig Probleme für die Stadt geben, falls nicht entsprechend preisgünstiger Wohnraum erhalten oder neu geschaffen wird.

Auch viele der Beschäftigten in den Instituten fragen kleine Wohnungen in Greifswald nach. Der Lebensmittelpunkt dieser Bevölkerungsgruppe liegt häufig in anderen Gemeinden, da die Personen nur in Greifswald arbeiten. Die Familien leben zumeist noch in anderen Gebieten der Bundesrepublik. Die Auswirkungen der Arbeitsflexibilität machen sich hier deutlich bemerkbar. Aufgrund der doppelten Haushaltsführung suchen auch diese Bevölkerungsgruppen kleine, preisgünstige Wohnungen, obwohl das durchschnittliche Arbeitseinkommen die Anmietung einer teureren Wohnung vermuten lassen würden. Diese Zielgruppe ist zum Teil nicht an einer hohen Ausstattung interessiert, da die Wohnung nur als Übernachtungsgelegenheit angesehen wird. Ho-

he Ausstattung wird im Eigenheim oder der angemieteten Wohnung am familiären Lebensmittelpunkt außerhalb Greifswald nachgefragt.

Kleinräumige Betrachtung

Die Betrachtung einiger ausgewählter Haushaltstypen zeigt, dass der Bedarf im Schwerpunkt auf kleinen, preisgünstigen Wohnungen in der Stadt liegt, aber auch andere Wohnstrukturen nachgefragt werden. Eine reine Zielausrichtung auf kleine Wohnungen ist riskant, da die Entwicklungen weitestgehend mit der Entwicklung der Universität verknüpft sind.

Für die weiteren Planungen im Stadtumbau Ost ist daher eine sehr kleinräumige, auf die einzelnen Gebäude bezogene Analyse notwendig. Größere Rückbaumaßnahmen von zusammenhängenden Wohnungsbeständen wie in der Vergangenheit erscheinen vor dem Hintergrund der sich verändernden Nachfrage nicht sinnvoll.

Um eine Abschätzung für die zukünftige Nachfragerwünsche vorzunehmen, wäre eine Haushaltsbefragung über die Wohnwünsche sinnvoll. Insbesondere sollte die Befragung auch die Gründe für die jetzige Wohnsituation umfassen, damit festgestellt werden kann, ob die derzeitige Wohnsituation gewünscht oder erzwungen ist. Eine zusätzlich adressscharfe Auswertung des Einwohnermelderegisters nach Altersgruppen könnte weitere wichtige Erkenntnisse für die Nachfrageveränderungen erbringen.

Aktualisierung der Prognosen

Die Bauplanungen und die Rückbaumaßnahmen im Stadtumbau Ost bis zum Jahr 2015 stehen weitestgehend fest. Von daher erscheint es sinnvoll, spätestens 2015 eine Aktualisierung der Wohnraumnachfrageprognose vorzunehmen. Auch die Ergebnisse der nächsten bundesweiten Großzählung im Jahr 2011 können weitere wichtige Erkenntnisse erbringen, wobei mit den Ergebnissen – nach den Erfahrungen der letzten Großzählung – erst deutlich später gerechnet werden kann. Zudem werden die Ergebnisse, nach den letzten politischen Entscheidungen, nur noch eingeschränkte Informationen liefern, da die meisten wichtigen Indikatoren nicht mehr erhoben werden.