PLANUNGSVERBAND
REGION ROSTOCK

Wohnungsbaunachfrage 2030
Stadt-Umland-Raum Rostock

Impressum

Wohnungsbaunachfrage
im Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR)
im Prognosezeitraum bis 2030

Auftraggeber:

Planungsverband Region Rostock
Landesbehördenzentrum
Erich-Schlesinger-Str.35
18059 Rostock
Tel: +49 381 - 33189450
E-Mail: poststelle@afrlrr.mv-regierung.de

Bearbeitung:

Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
Tel: +49 381 37706983
E-Mail: info@wimes.de

Rostock im Juli 2017

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangssituation 4

1.1 Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz) von 2001 bis 2015 4

1.2 Arbeitslosigkeit und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SV-Beschäftigung) 8

1.3 Arbeitsplatzdichte 9

1.4 Pendlerverflechtungen 10

1.5 Entwicklung der Kaufkraft der Bevölkerung 11

1.6 Gebäude und Wohnungsbestand 13

2 Wohnungsnachfragende Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte 18

2.1 Vorbemerkungen 18

2.2 Entwicklung wohnungsnachfragender Einwohner und Haushalte von 2001 bis 2015 18

3 Prognose der wohnungsnachfragenden Einwohner und Haushalte bis 2030 21

4 Prognose der Wohnungsbaunachfrage bis 2030 26

Zusammenfassung und Handlungsempfehlungen 34

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis 35

Anhang

Quellenverzeichnis

- Die kleinräumigen Einwohnerdaten für die Gemeinden wurden von den Einwohnermeldestellen der Ämter und der amtsfreien Städte im Landkreis Rostock geliefert.
- Die Arbeitslosen- und die SV-Beschäftigtendaten wurden von der Agentur für Arbeit Nürnberg kostenfrei bezogen (offizielle Internetdatenbank der Agentur für Arbeit).
- Die Datei mit den detaillierten kleinräumigen Pendlerdaten wurde von der Agentur für Arbeit Nord in Hannover kostenpflichtig im Auftrag des Büros Wimes geliefert.
- Die Kaufkraftdaten wurden vom Büro Wimes von der BBE Handelsberatung GmbH München kostenpflichtig erworben.
- Wohnungsbestandsdaten und Wohnungsneubau bis 2015 wurde der Datenbank des statischen Amtes M-V entnommen.
- Bestandsaufnahme des Wohnungsneubaus im 1. Quartal 2017 erfolgte durch Vor-Ort-Begehung durch Mitarbeiter des Büro Wimes, einschl. einer Hochrechnung des Gebäude- und Wohnungsbestandes.
- Durch den Planungsverband Region Rostock wurden im Vorfeld umfangreiche Unterlagen zu den vorhandenen Wohnbaugebieten in den Umlandgemeinden sowie dem erfolgten Wohnungsneubau bis zum Frühjahr 2014, einschließlich Luftbildauswertungen, zur Verfügung gestellt.

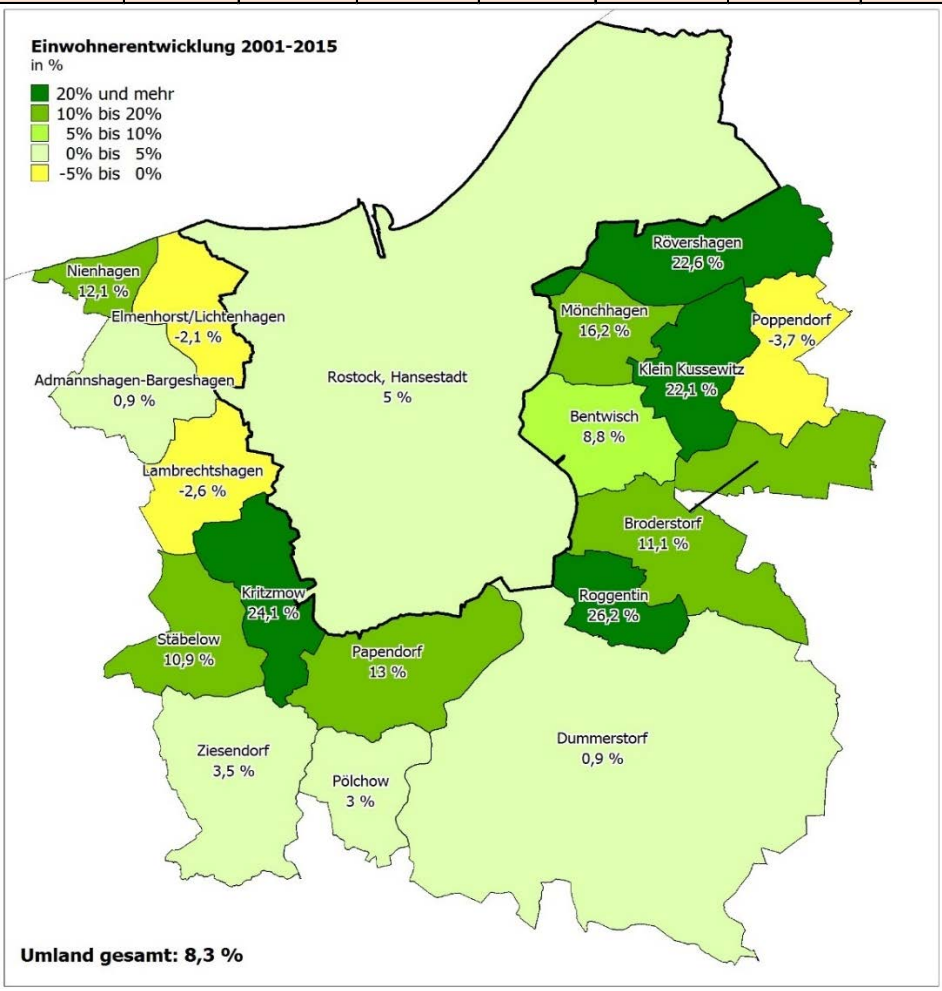
1 Ausgangssituation

1.1 Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz) von 2001 bis 2015

Geringe Einwohnerverluste gab es im Zeitraum von 2001 bis 2015 nur in den Gemeinden Elmenhorst/ Lichtenhagen, Lambrechtshagen und Poppendorf. Die höchsten Einwohnergewinne haben Roggentin, Kritzmow und Rövershagen im Vergleich der Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes.

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung nach Gemeinden im Stadt-Umland-Raum (SUR)

	Einwohner (Hauptwohnsitz)				Entwicklung in %			
Gemeinde	**2001**	**2006**	**2012**	**2015**	2001-2006	2006-2012	2012-2015	**2001-2015**
Admannshagen-Bargeshagen	2.851	2.843	2.830	2.876	-0,3	-0,5	1,6	**0,9**
Bentwisch	2.217	2.478	2.458	2.413	11,8	-0,8	-1,8	**8,8**
Broderstorf	3.427	3.633	3.680	3.806	6,0	1,3	3,4	**11,1**
Dummerstorf	7.104	7.293	6.931	7.169	2,7	-5,0	3,4	**0,9**
Elmenhorst/Lichtenhagen	4.131	4.069	3.901	4.044	-1,5	-4,1	3,7	**-2,1**
Klein Kussewitz	619	729	735	756	17,8	0,8	2,9	**22,1**
Kritzmow	2.949	3.282	3.359	3.659	11,3	2,3	8,9	**24,1**
Lambrechtshagen	2.923	2.846	2.739	2.848	-2,6	-3,8	4,0	**-2,6**
Mönchhagen	1.045	1.102	1.145	1.214	5,5	3,9	6,0	**16,2**
Nienhagen	1.818	1.783	1.872	2.038	-1,9	5,0	8,9	**12,1**
Papendorf	2.259	2.458	2.499	2.553	8,8	1,7	2,2	**13,0**
Pölchow	907	936	898	934	3,2	-4,1	4,0	**3,0**
Poppendorf	736	739	671	709	0,4	-9,2	5,7	**-3,7**
Roggentin	2.145	2.633	2.667	2.708	22,8	1,3	1,5	**26,2**
Rövershagen	2.339	2.356	2.479	2.867	0,7	5,2	15,7	**22,6**
Stäbelow	1.271	1.403	1.392	1.409	10,4	-0,8	1,2	**10,9**
Ziesendorf	1.326	1.350	1.349	1.373	1,8	-0,1	1,8	**3,5**
Stadt-Umland-Raum	**40.067**	**41.933**	**41.605**	**43.376**	**4,7**	**-0,8**	**4,3**	**8,3**
Hansestadt Rostock	196.145	198.306	203.104	206.033	1,1	2,4	1,4	**5,0**



Faktoren der Bevölkerungsentwicklung (Gründe für die Veränderung der Einwohnerzahlen)

Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Verhältnis Geburten zu Sterbefällen)

Negative Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ergaben sich im Betrachtungszeitraum von 2001 bis 2015 nur in den Gemeinden Poppendorf und Rövershagen. Der Verlust in Poppendorf lag jedoch nur bei neun Personen.

In Rövershagen war der Negativsaldo mit -77 Personen am höchsten, bis 2006 lag die Zahl der Geburten noch über der Zahl der Sterbefälle. In den Folgejahren starben dann mehr Menschen als Kinder geboren wurden. Rövershagen ist Standort des Altenhilfezentrums Rövershagen mit 67 vollstationären Plätzen. Im Bereich des betreuten Wohnens stehen in Rövershagen weitere 26 WE zur Verfügung. Auch in Lambrechtshagen gibt es ein Pflegeheim mit 40 Plätzen. Deutliche Positivsalden waren hingegen für die Gemeinden Dummerstorf und Kritzmow kennzeichnend. In diesen Gemeinden waren durchweg Einwohnerzugewinne aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung erzielt worden.

Wanderungen (Verhältnis der Zuzüge zu den Fortzügen)

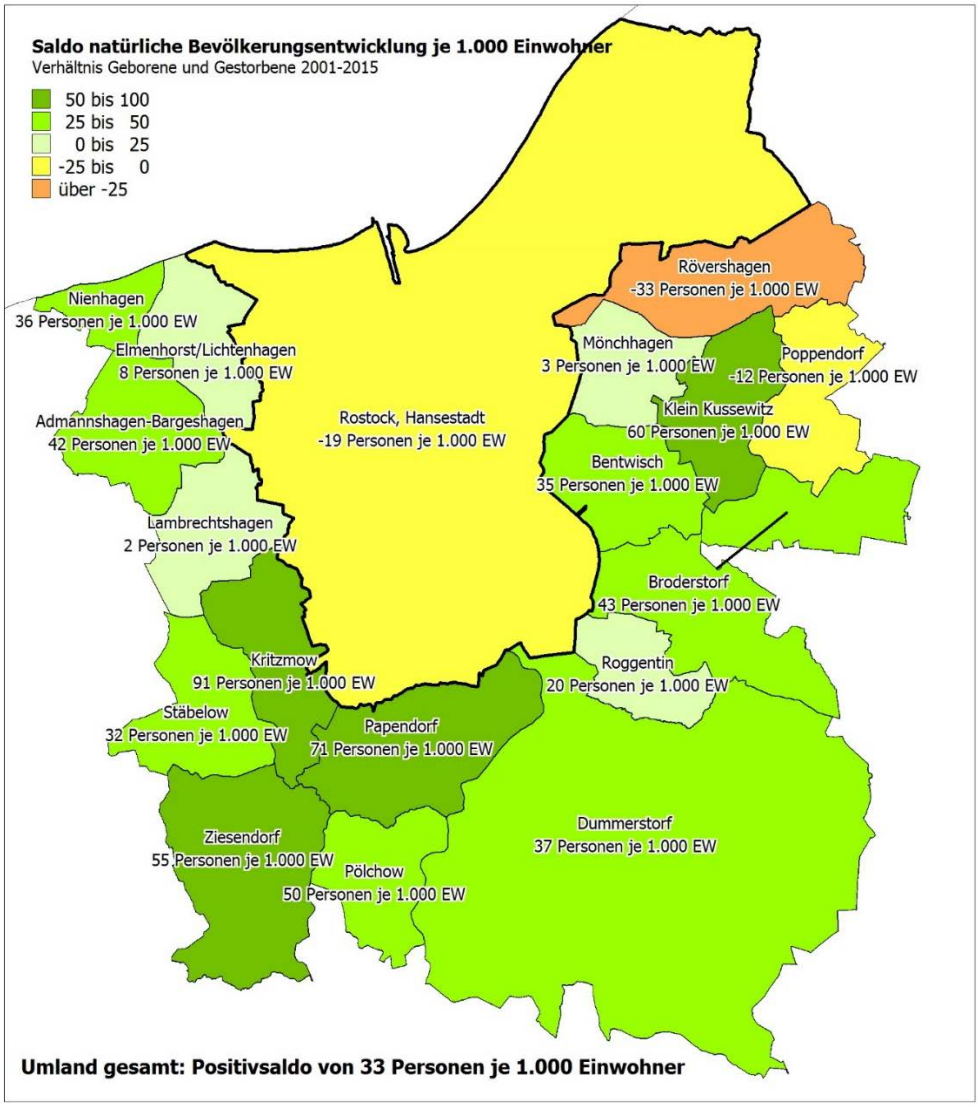
Einwohnerverluste aufgrund von Abwanderung von 31.12.2001 bis 31.12.2015 waren in den Gemeinden Admannshagen-Bargeshagen, Dummerstorf, Elmenhorst/Lichtenhagen, Lambrechtshagen, Pölchow, Poppendorf und Ziesendorf zu verzeichnen. Die Verluste in Pölchow und Poppendorf waren mit je -18 Personen gering. In Dummerstorf war der Wanderungsverlust mit -201 Personen am höchsten. Den höchsten positiven Wanderungssaldo erzielte Rövershagen mit +605 Personen. Bei dem hohen Positivsaldo in 2014 und 2015 ist auch der Zuzug von Asylsuchenden in eine saisonale Notunterkunft zu beachten.

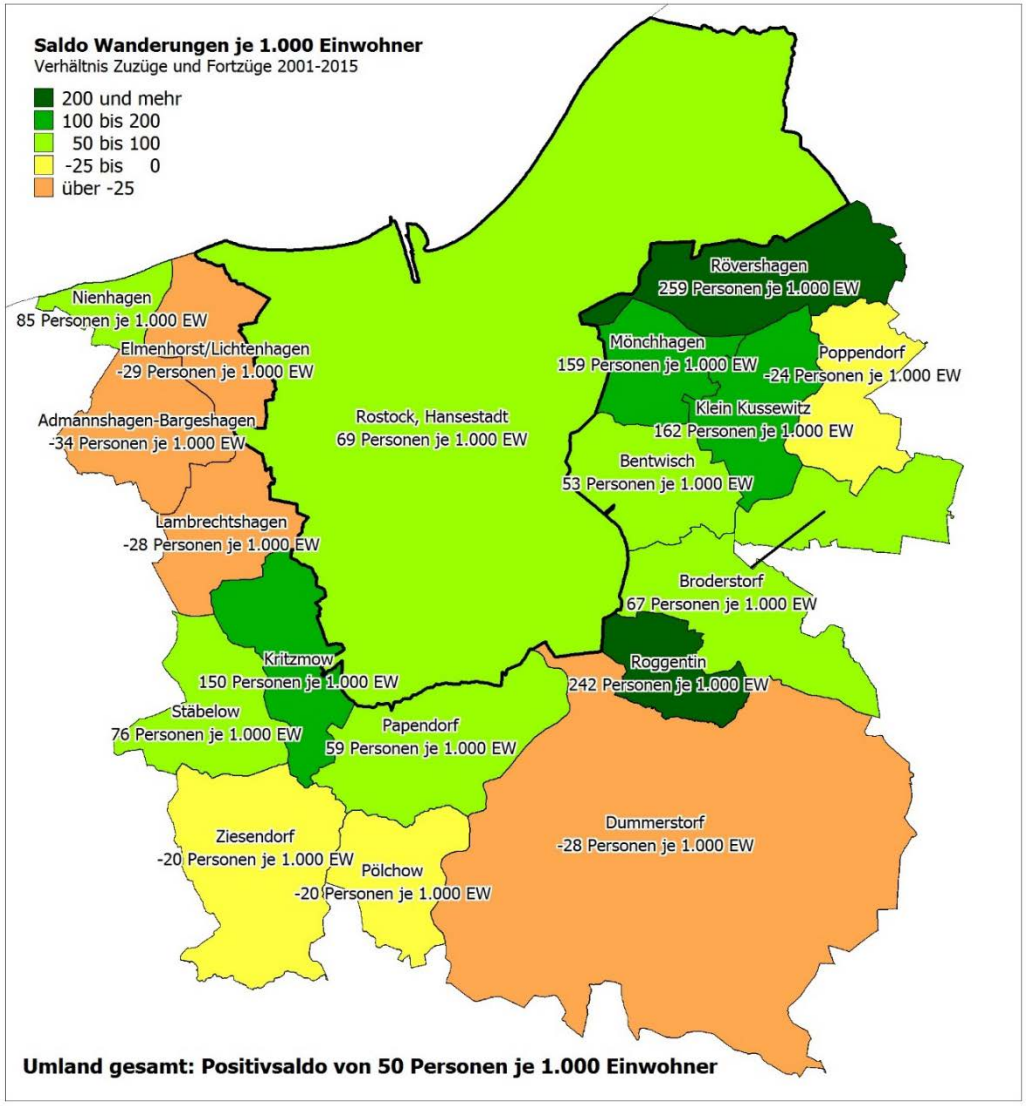
Auch der positive Wanderungssaldo in Lambrechtshagen 2012 bis 2015 von +139 Personen ist vor allem auf den Zuzug von Flüchtlingen in die dortige saisonale Notunterkunft im Jahr 2015 zurückzuführen. Im Hotel Ziegenkrug wurden 145 Flüchtlinge untergebracht. Ohne diese Zuzüge von Asylsuchenden hätte sich ein Wanderungsverlust ergeben.

Die folgende Tabelle zeigt die Salden der Bevölkerungsentwicklung absolut im Gesamtzeitraum nach Gemeinden im Stadt-Umland-Raum und gemessen an 1.000 Einwohnern. Der Indikator „Salden der Einwohnerentwicklung je 1.000 Einwohner“ ermöglicht eine bessere Vergleichbarkeit der Gemeinden.

Tabelle 2: Salden der Einwohnerentwicklung gesamt und je 1.000 Einwohner im Stadt-Umland-Raum

	Faktoren Bevölkerungsentwicklung 2001-2015			Faktoren Bevölkerungsentwicklung 2001-2015		
	absolut			**je 1.000 Einwohner** (Basis 2001)		
Gemeinde	Saldo natürliche Bevölkerungs-entwicklung	Saldo Wanderungen	Gesamtsaldo	Saldo natürliche Bevölkerungs-entwicklung	Saldo Wanderungen	Gesamtsaldo
Admannshagen-Bargeshagen	121	-96	25	42	-34	8
Bentwisch	78	118	196	35	53	88
Broderstorf	148	231	379	43	67	110
Dummerstorf	266	-201	65	37	-28	9
Elmenhorst/Lichtenhagen	34	-121	-87	8	-29	-21
Klein Kussewitz	37	100	137	60	162	222
Kritzmow	269	441	710	91	150	241
Lambrechtshagen	7	-82	-75	2	-28	-26
Mönchhagen	3	166	169	3	159	162
Nienhagen	65	155	220	36	85	121
Papendorf	160	134	294	71	59	130
Pölchow	45	-18	27	50	-20	30
Poppendorf	-9	-18	-27	-12	-24	-36
Roggentin	43	520	563	20	242	262
Rövershagen	-77	605	528	-33	259	226
Stäbelow	41	97	138	32	76	108
Ziesendorf	73	-26	47	55	-20	35
Stadt-Umland-Raum	**1.304**	**2.005**	**3.309**	**33**	**50**	**83**
Hansestadt Rostock	-3.653	13.541	9.888	-19	69	50

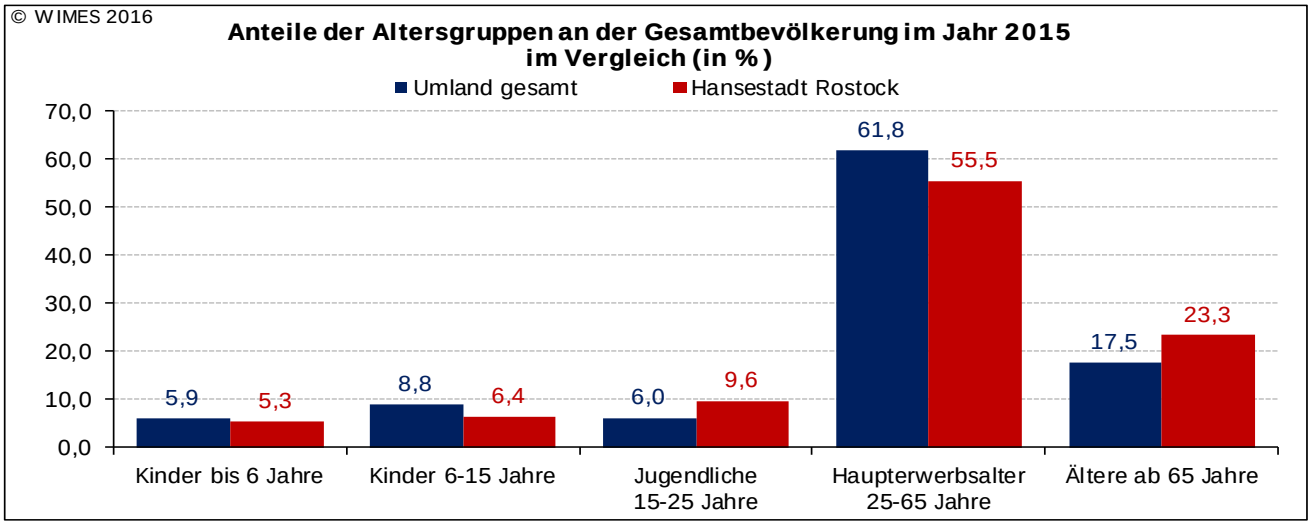

Saldo natürliche Bevölkerungsentwicklung je 1.000 Einwohner
Verhältnis Geborene und Gestorbene 2001-2015
50 bis 100
25 bis 50
0 bis 25
-25 bis 0
über -25
Nienhagen
36 Personen je 1.000 EW
Elmenhorst/Lichtenhagen
8 Personen je 1.000 EW
Admannshagen-Bargeshagen
42 Personen je 1.000 EW
Lambrechtshagen
2 Personen je 1.000 EW
Rostock, Hansestadt
-19 Personen je 1.000 EW
Rövershagen
-33 Personen je 1.000 EW
Mönchhagen
3 Personen je 1.000 EW
Poppendorf
-12 Personen je 1.000 EW
Klein Kussewitz
60 Personen je 1.000 EW
Bentwisch
35 Personen je 1.000 EW
Broderstorf
43 Personen je 1.000 EW
Roggentin
20 Personen je 1.000 EW
Kritzmow
91 Personen je 1.000 EW
Stäbelow
32 Personen je 1.000 EW
Papendorf
71 Personen je 1.000 EW
Ziesendorf
55 Personen je 1.000 EW
Pölchow
50 Personen je 1.000 EW
Dummerstorf
37 Personen je 1.000 EW
Umland gesamt: Positivsaldo von 33 Personen je 1.000 Einwohner


Saldo Wanderungen je 1.000 Einwohner
Verhältnis Zuzüge und Fortzüge 2001-2015
200 und mehr
100 bis 200
50 bis 100
-25 bis 0
über -25
Nienhagen
85 Personen je 1.000 EW
Elmenhorst/Lichtenhagen
-29 Personen je 1.000 EW
Admannshagen-Bargeshagen
-34 Personen je 1.000 EW
Lambrechtshagen
-28 Personen je 1.000 EW
Rostock, Hansestadt
69 Personen je 1.000 EW
Rövershagen
259 Personen je 1.000 EW
Mönchhagen
159 Personen je 1.000 EW
Poppendorf
-24 Personen je 1.000 EW
Klein Kussewitz
162 Personen je 1.000 EW
Bentwisch
53 Personen je 1.000 EW
Broderstorf
67 Personen je 1.000 EW
Roggentin
242 Personen je 1.000 EW
Kritzmow
150 Personen je 1.000 EW
Stäbelow
76 Personen je 1.000 EW
Papendorf
59 Personen je 1.000 EW
Ziesendorf
-20 Personen je 1.000 EW
Pölchow
-20 Personen je 1.000 EW
Dummerstorf
-28 Personen je 1.000 EW
Umland gesamt: Positivsaldo von 50 Personen je 1.000 Einwohner

Veränderung der Altersstruktur in den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum-Rostock

Der Stadt-Umland-Raum zeichnet sich durch eine jüngere Altersstruktur im Vergleich zur Hansestadt Rostock aus. Die Bevölkerungsanteile der Kinder im Kita- und im Schulalter sowie der Personen im Haupterwerbsalter lagen im Stadt-Umland-Raum im Jahr 2015 über den Anteilen in der Hansestadt Rostock. Demgegenüber liegt der Anteil der Senioren um 5,8 Prozentpunkte unter dem Wert der Hansestadt Rostock.

Abbildung 1: Altersstruktur im Jahr 2015 im Vergleich



Im Vergleich der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock zeigen sich zum Teil deutliche Unterschiede in der Altersstruktur der Bevölkerung. So z.B. ist der Anteil der Kinder bis sechs Jahre, gemessen an der Gesamtbevölkerung, in Kritzmow mit 8 % sehr hoch (höchster Wert im Vergleich der Stadt-Umland-Gemeinden). Demgegenüber ist der Anteil der Senioren mit 13,9 % an der Gesamtbevölkerung gering.

In der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen ist es umgekehrt. Der Anteil der Kinder bis sechs Jahre lag in 2015 bei nur 3,9 % und der Anteil der Senioren ab 65 Jahre bei 27,2 % (höchster Wert im Vergleich).

Tabelle 3: Altersstruktur der Einwohner in den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock in 2015

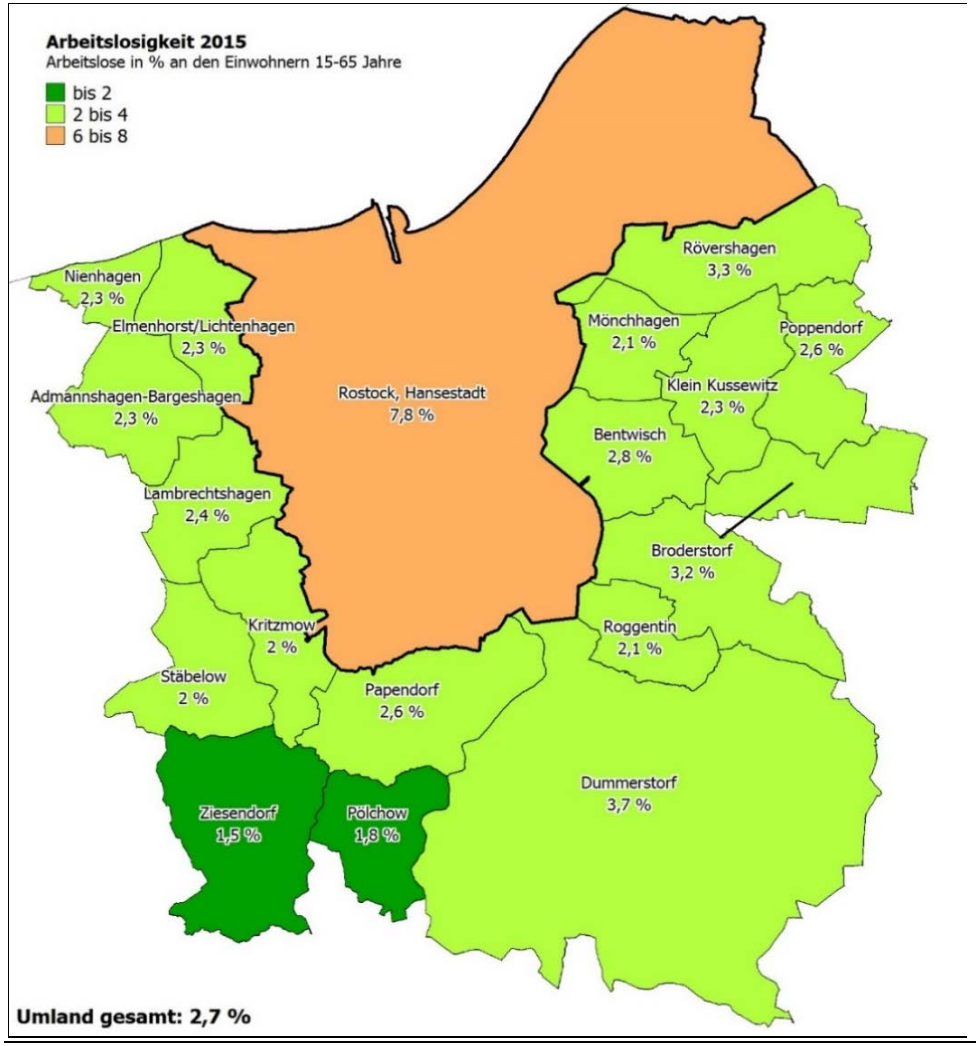
Gemeinde	Altersstruktur 2015 - Anteile an der Bevölkerung in %					Durchschnitts-alter
	bis 6 Jahre	6-15 Jahre	15-25 Jahre	25-65 Jahre	ab 65 Jahre	
Admannshagen-Bargeshagen	5,6	8,9	5,5	60,4	19,6	45,0
Bentwisch	5,1	8,7	5,5	**65,1**	15,7	44,4
Broderstorf	**6,9**	8,3	5,1	64,7	15,0	43,2
Dummerstorf	**6,7**	8,3	6,1	62,7	16,2	43,1
Elmenhorst/Lichtenhagen	3,9	7,6	4,8	56,6	**27,2**	49,2
Klein Kussewitz	5,3	**12,0**	7,3	63,2	12,2	40,8
Kritzmow	**8,0**	**10,4**	5,5	62,3	13,9	40,7
Lambrechtshagen	3,8	7,0	5,8	58,7	**24,7**	48,1
Mönchhagen	**6,2**	8,0	6,3	**65,7**	13,8	43,3
Nienhagen	**6,4**	7,2	5,0	58,0	**23,5**	46,1
Papendorf	**6,4**	**11,8**	7,2	61,2	13,4	41,2
Pölchow	**6,4**	**10,0**	6,7	63,9	13,0	42,3
Poppendorf	5,4	5,6	6,1	**69,7**	13,3	44,8
Roggentin	5,3	8,3	5,2	63,8	17,5	45,8
Rövershagen	5,8	**10,4**	10,0	58,1	15,7	41,9
Stäbelow	4,8	9,1	6,2	64,7	15,3	44,8
Ziesendorf	**6,1**	9,9	5,2	64,7	14,1	42,8
Stadt-Umland-Raum	**5,9**	**8,8**	**6,0**	**61,8**	**17,5**	**44,2**
Hansestadt Rostock	5,3	6,4	9,6	55,5	23,3	44,9

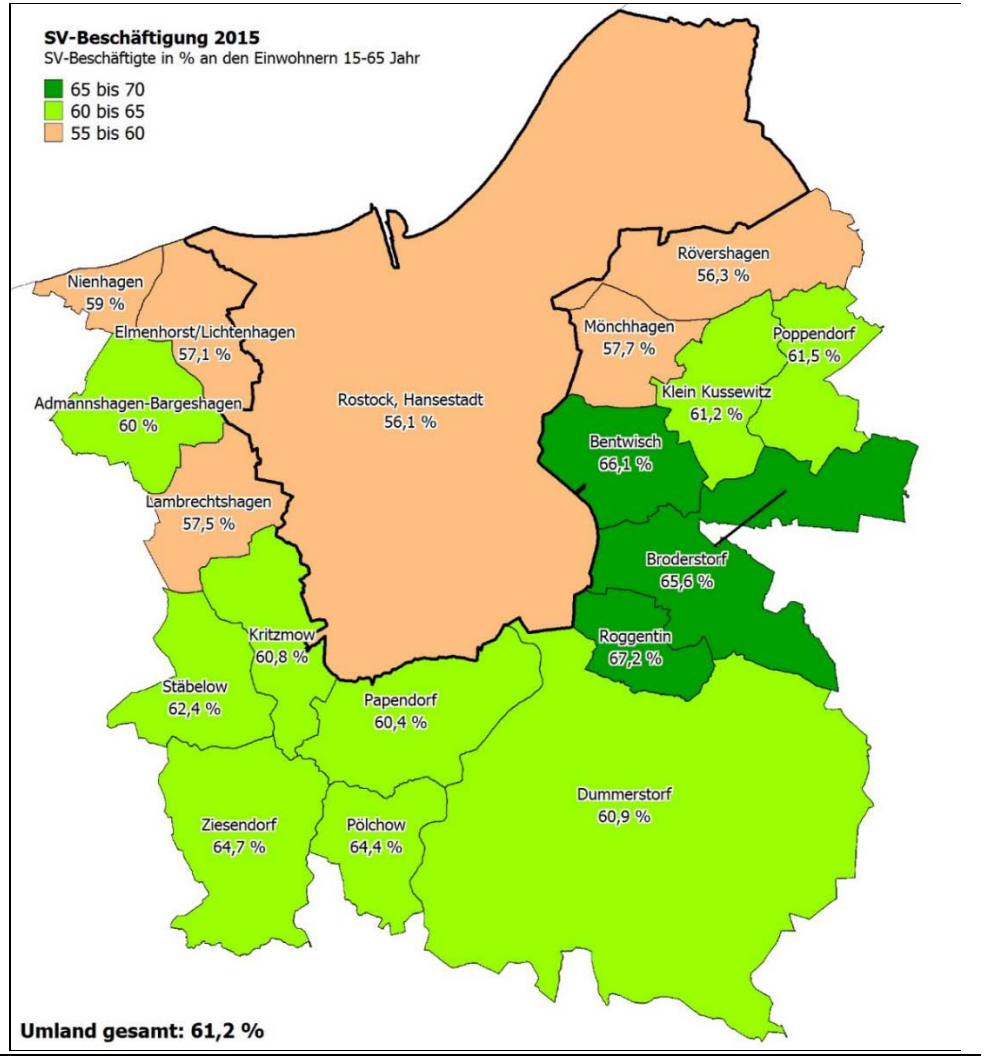
Blau geschriebene Zahlen steht für überdurchschnittlich hohe Anteile

1.2 Arbeitslosigkeit und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SV-Beschäftigung)

Im Stadt-Umland-Raum gab es im Jahr 2015 insgesamt 780 Arbeitslose, der Arbeitslosenanteil, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, lag bei nur 2,7 % (Hansestadt Rostock=7,8 %). In Ziesendorf lag der Arbeitslosenanteil bei nur 1,5 % und in Pölchow bei 1,8 %.

Im Stadt-Umland-Raum gab es im Jahr 2015 insgesamt 17.990 SV-Beschäftigte, der Anteil der SV-Beschäftigten, gemessen an den Einwohnern von 15 bis 65 Jahren, lag bei 61,2 % (Hansestadt Rostock=56,1 %). In den Gemeinden Elmenhorst/Lichtenhagen, Lambrechtshagen, Mönchhagen, Nienhagen und Rövershagen lag die SV-Beschäftigung bei unter 60 %. Die höchsten Anteile erreichten Roggentin, Bentwisch und Broderstorf.



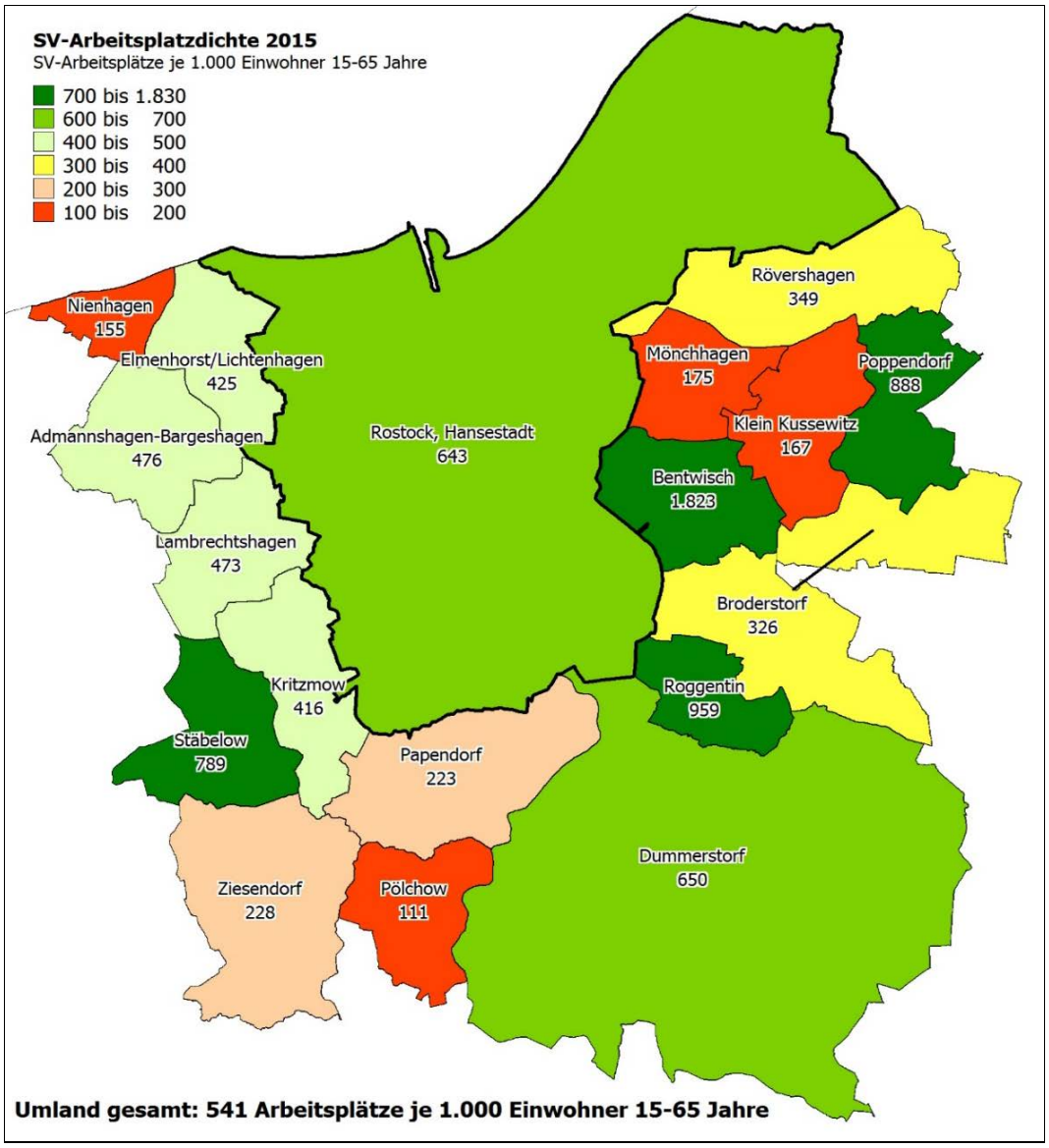


1.3 Arbeitsplatzdichte

Tabelle 4: SV-Arbeitsplätze in den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock in 2015

Gemeinde	SV-Arbeitsplatzdichte 2015	
	SV-Arbeitsplätze absolut	Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner 15-65 Jahre
Admannshagen-Bargeshagen	902	476
Bentwisch	3.107	1.823
Broderstorf	867	326
Dummerstorf	3.210	650
Elmenhorst/Lichtenhagen	1.054	425
Klein Kussewitz	89	167
Kritzmow	1.031	416
Lambrechtshagen	868	473
Mönchhagen	153	175
Nienhagen	199	155
Papendorf	389	223
Pölchow	73	111
Poppendorf	477	888
Roggentin	1.792	959
Rövershagen	682	349
Stäbelow	787	789
Ziesendorf	219	228
Umland gesamt	**15.899**	**541**
Hansestadt Rostock	86.247	643

Im Stadt-Umland-Raum lag die SV-Arbeitsplatzdichte (Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren) im Jahr 2015 bei 541 Arbeitsplätzen (Hansestadt Rostock=643 Arbeitsplätze). In den Gemeinden Bentwisch und Roggentin wurden, aufgrund der dortigen Gewerbegebiete, die höchsten Werte erzielt. Poppendorf ist Standort eines Düngemittelwerkes. Auch Stäbelow ist durch eine hohe Arbeitsplatzdichte gekennzeichnet. In der Gemeinde befindet sich ebenfalls ein Gewerbegebiet.



1.4 Pendlerverflechtungen

In den Gemeinden Bentwisch, Dummerstorf, Poppendorf, Roggentin und Stäbelow waren in 2015 aufgrund der ansässigen Gewerbebetriebe Einpendlerüberschüsse zu verzeichnen. In allen anderen Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes lag die Zahl der Auspendler über der Zahl der Einpendler.

Tabelle 5: Pendler in den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock in 2009 und 2015

	Pendler 2001			Pendler 2015			Entwicklung - absolut		
Gemeinde	Einpendler	Auspendler	Pendler-saldo	Einpendler	Auspendler	Pendler-saldo	Einpendler	Auspendler	Pendler-saldo
Admannshagen-Bargeshagen	913	1.057	-144	825	1.059	-234	-88	2	-90
Bentwisch	1.929	784	1.145	2.971	990	1.981	1.042	206	836
Broderstorf	745	1.285	-540	771	1.646	-875	26	361	-335
Dummerstorf	2.629	2.384	245	2.683	2.476	207	54	92	-38
Elmenhorst/Lichtenhagen	1.273	1.142	131	955	1.319	-364	-318	177	-495
Klein Kussewitz	58	197	-139	81	318	-237	23	121	-98
Kritzmow	898	1.058	-160	957	1.435	-478	59	377	-318
Lambrechtshagen	918	1.057	-139	792	980	-188	-126	-77	-49
Mönchhagen	131	377	-246	131	482	-351	0	105	-105
Nienhagen	241	611	-370	158	717	-559	-83	106	-189
Papendorf	357	725	-368	342	1.009	-667	-15	284	-299
Pölchow	28	320	-292	64	416	-352	36	96	-60
Poppendorf	395	265	130	456	309	147	61	44	17
Roggentin	1.335	748	587	1.710	1.173	537	375	425	-50
Rövershagen	360	770	-410	530	946	-416	170	176	-6
Stäbelow	638	421	217	732	567	165	94	146	-52
Ziesendorf	209	464	-255	180	582	-402	-29	118	-147
Umland gesamt	**13.057**	**13.665**	**-608**	**14.338**	**16.424**	**-2.086**	**1.281**	**2.759**	**-1.478**
Hansestadt Rostock	27.995	18.850	9.145	32.146	21.129	11.017	4.151	2.279	1.872

Tabelle 6: Pendlerverflechtungen in den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock in 2015

Gemeinde	Einpendler gesamt 2015	davon aus Rostock	Anteil in %	Auspendler gesamt 2015	davon nach Rostock	Anteil in %
Admannshagen-Bargeshagen	825	375	45,5	1.059	636	60,1
Bentwisch	2.971	1.635	55,0	990	661	66,8
Broderstorf	771	340	44,1	1.646	1.023	62,2
Dummerstorf	2.683	1.083	40,4	2.476	1.483	59,9
Elmenhorst/Lichtenhagen	955	615	64,4	1.319	891	67,6
Klein Kussewitz	81	16	19,8	318	178	56,0
Kritzmow	957	451	47,1	1.435	943	65,7
Lambrechtshagen	792	491	62,0	980	635	64,8
Mönchhagen	131	52	39,7	482	296	61,4
Nienhagen	158	70	44,3	717	356	49,7
Papendorf	342	140	40,9	1.009	673	66,7
Pölchow	64	28	43,8	416	279	67,1
Poppendorf	456	199	43,6	309	188	60,8
Roggentin	1.710	815	47,7	1.173	768	65,5
Rövershagen	530	167	31,5	946	513	54,2
Stäbelow	732	355	48,5	567	362	63,8
Ziesendorf	180	50	27,8	582	342	58,8
Umland gesamt	**14.338**	**6.882**	**48,0**	**16.424**	**10.227**	**62,3**
Anteil an Auspendler aus HRO:	32,6		Anteil an Einpendler nach HRO:	31,8		
	ein Drittel aller Auspendler aus der Hansestadt Rostock pendelt in die Umlandgemeinden			ein Drittel aller Einpendler in die Hansestadt Rostock wohnt in den Umlandgemeinden		

Von den 14.338 Einpendlern in den Stadt-Umland-Raum hatten 48 % (6.882 Personen) im Jahr 2015 ihren Wohnort in der Hansestadt Rostock. In die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen pendelten insgesamt 955 Personen, davon kamen 615 Personen (64,4 %) aus der Hansestadt Rostock. Das war der höchste Anteil im Vergleich der Umlandgemeinden. Von den 792 Einpendlern in die Gemeinde Lambrechtshagen wohnten 62 % (491 Personen) in der Hansestadt Rostock.

Von den 16.424 Auspendlern aus dem Stadt-Umland-Raum pendelten insgesamt 62,3 % (10.227 Personen) zum Arbeiten in die Hansestadt Rostock. Aus den Gemeinden Bentwisch, Elmenhorst/Lichtenhagen, Kritzmow, Papendorf, Pölchow und Roggentin pendelten im Jahr 2015 jeweils über 65 % der Auspendler in die Hansestadt Rostock. Die Zahl der Auspendler lag in der Gemeinde Nienhagen bei 717 Personen, davon pendelten 356 Personen (49,7 %) zum Arbeiten in die Hansestadt Rostock. Das war der geringste Anteil im Vergleich der Umlandgemeinden.

1.5 Entwicklung der Kaufkraft der Bevölkerung[1]

Definition: Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Einkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, aber inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region.

Bei der Ermittlung der Kaufkraftkennziffern werden dementsprechend die Komponenten Nettoeinkommen aus den amtlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistiken, sonstige Erwerbseinkommen, Renten und Pensionen, Arbeitslosengeld I und Arbeitslosengeld II, Kindergeld, Sozialhilfe, BAFöG (ohne Darlehen) und Wohngeld berücksichtigt.

Kaufkraftkennziffern werden als Prognosewerte für das Jahr ihrer Ermittlung erstellt. Voraussetzungen sind Fortschreibungen der Einkommensdaten anhand von volkswirtschaftlichen Prognosen und regionalstatistischen Indikatoren sowie der Bevölkerungsdaten anhand von Prognosen zu Bevölkerungsbewegungen (Geburten, Sterbefälle, Zuzüge, Fortzüge); kleinräumige Auswirkungen der Flüchtlingsströme wurden, wo erkennbar, mittels eines eigenen Modells berücksichtigt.

Die Kaufkraftwerte für Deutschland insgesamt wurden auf Basis des Frühjahrsgutachtens 2016 der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose ermittelt. Als bisher einziges Institut erstellt MB-Research zusätzlich eine Aktualisierung der Vorjahreswerte. Die ausgewiesenen Zeitreihen und Wachstumsraten beziehen sich auf diese aktualisierten Werte. Da zwischen verfügbarem Einkommen und Konsumausgaben ein enges Beziehungsgeflecht besteht, kommt den sogenannten Kaufkraftkennziffern eine wichtige Funktion bei der Bewertung regionaler Teilmärkte hinsichtlich der verfügbaren Einkommen der Bevölkerung/ der privaten Haushalte zu.

Die Kaufkraft je Einwohner lag im Stadt-Umland-Raum im Jahr 2016 bei 22.397 € und damit um 3.223 € über dem Durchschnitt der Hansestadt Rostock und sogar um 331 € über dem bundesdeutschen Durchschnitt. Im Jahr 2006 lag die Kaufkraft im SUR noch unter dem bundesdeutschen Durchschnitt

Tabelle 7: Entwicklung der Kaufkraft im Vergleich

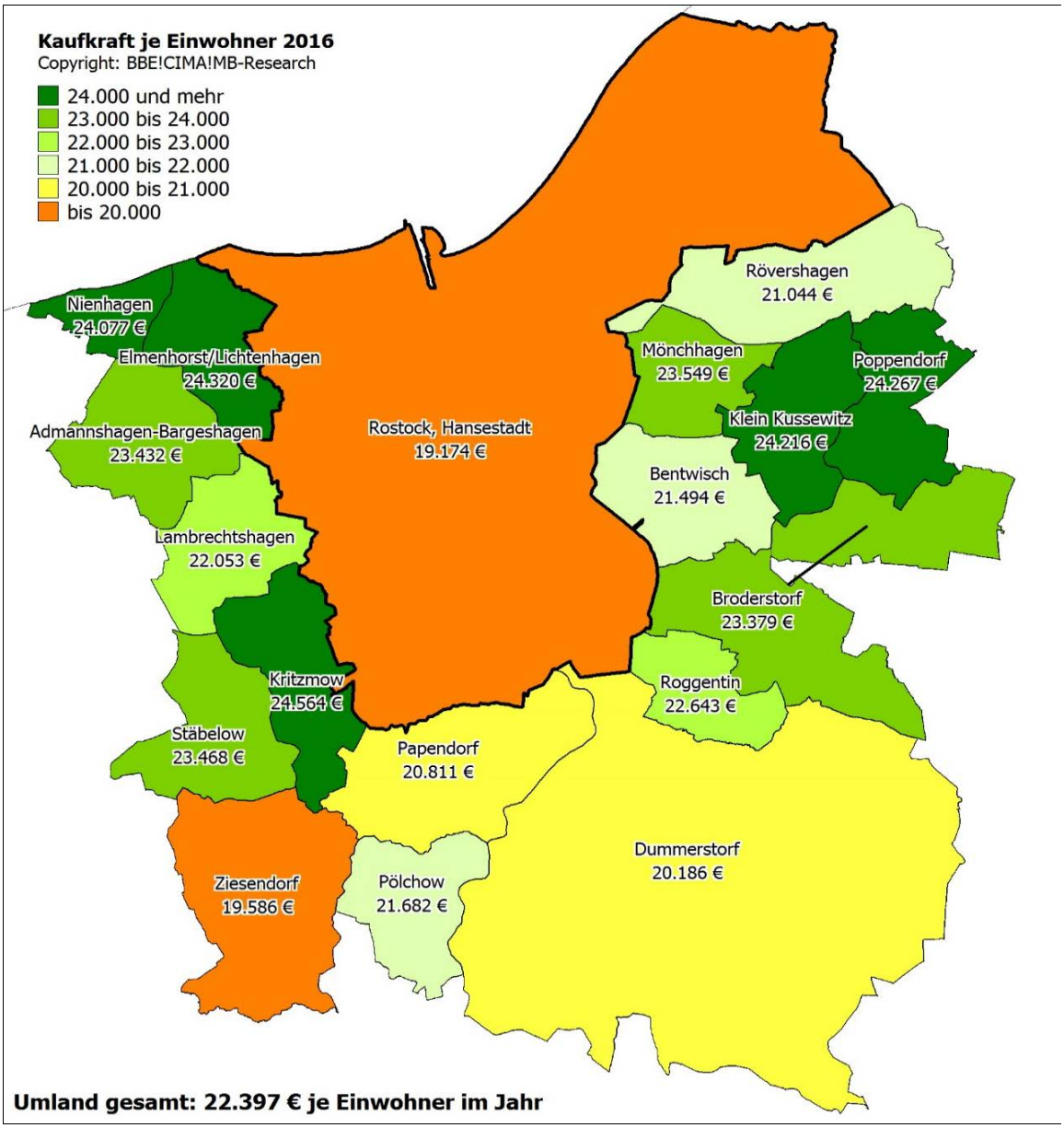
Gemeinde	Kaufkraft 2006 in € je Einwohner	Kaufkraft 2016 in € je Einwohner	Entwicklung 2006-2016 in €
Admannshagen-Bargeshagen	16.980	23.432	6.452
Bentwisch	17.152	21.494	4.342
Broderstorf	17.264	23.379	6.115
Dummerstorf	15.758	20.186	4.428
Elmenhorst/Lichtenhagen	19.798	24.320	4.522
Klein Kussewitz	12.679	24.216	11.537
Kritzmow	18.035	24.564	6.529
Lambrechtshagen	20.895	22.053	1.158
Mönchhagen	14.172	23.549	9.377
Nienhagen	17.128	24.077	6.949
Papendorf	17.343	20.811	3.468
Pölchow	15.055	21.682	6.627
Poppendorf	14.177	24.267	10.090
Roggentin	17.601	22.643	5.042
Rövershagen	15.730	21.044	5.314
Stäbelow	18.842	23.468	4.626
Ziesendorf	14.279	19.586	5.307
Umland gesamt	**17.158**	**22.397**	**5.239**
Hansestadt Rostock	15.227	19.174	3.947
M-V	14.458	18.689	4.231
Deutschland	18.528	22.066	3.538

[1] Kaufkraftdaten: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg. Bezogen von BBE Handelsberatung GmbH München.

Die höchsten Kaufkraftwerte erreichten Kritzmow, Elmenhorst/Lichtenhagen, Nienhagen, Poppendorf und Klein Kussewitz. Einzig in der Gemeinde Ziesendorf lag die Kaufkraft je Einwohner unter 20.000 €, aber noch immer über dem Wert der Hansestadt Rostock und des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die Gemeinden Klein Kussewitz, Poppendorf und Mönchhagen verweisen auf die höchsten Zugewinne gegenüber dem Jahr 2006. Im Jahr 2006 lag die durchschnittliche Kaufkraft hier noch deutlich unter dem Wert der Hansestadt Rostock und vor allem unter dem bundesdeutschen Durchschnitt. Im Jahr 2016 lag die Kaufkraft je Einwohner deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt.

Insgesamt hat sich die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner im Stadt-Umland-Raum um 5.239 € gegenüber dem Jahr 2006 erhöht. In der Hansestadt Rostock erhöhte sich die durchschnittliche Kaufkraft im Zeitraum 2006 bis 2016 um 3.947 € und in Deutschland gesamt um 3.538 €.



Hinweis: Die Kaufkraftdaten wurden vom Büro Wimes von der BBE Handelsberatung GmbH München kostenpflichtig erworben. Zwischen dem Büro Wimes und BBE wurde ein Lizenzvertrag für „BBE!CIMA!MB-Research Regionalmarktdaten“ abgeschlossen. Darin ist geregelt, dass das Nutzungsrecht der Verwendung des lizenzierten Produktes nur für eigene persönliche oder wirtschaftliche Zwecke gewährt wird. Eine Veröffentlichung der Daten oder Weitergabe an Dritte erfordert die vorherige Zustimmung von MB-Research und/oder BBE Handelsberatung (BBE). Unabhängig davon darf Wimes Regionalmarktdaten in wesentlich aggregierter Form oder für einzelne Gebiete weitergeben, wobei der Copyright-Hinweis auf BBE!CIMA!MB-Research zu erfolgen hat. Die Kaufkraftdaten dürfen nicht für andere Konzepte/Studien Dritter verwendet werden!

1.6 Gebäude und Wohnungsbestand

Die Zahl der Wohngebäude hat sich im Stadt-Umland-Raum Rostock um 3.594 Wohngebäude im Zeitraum von 2001 bis 2016 erhöht, davon entstanden 2.175 Wohnungen von 2001 bis 2009 (60,5 %).

Zu beachten ist, dass für die Angaben zum Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen vor 2013 aufgrund der Ergebnisse des Zensus 2011 eine Anpassung/Korrektur erfolgte. Für das Jahr 2016 wurde der Wohnungsbestand durch Vor-Ort-Begehungen durch Mitarbeiter des Büro Wimes aufgenommen.

Tabelle 8: Entwicklung des Gebäudebestandes nach Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock

Gemeinde	**Wohngebäude** (Stand zum 31.12.)							**Entwicklung**
	2001	2006	2009	2013	2014	2015	2016*	absolut
Admannshagen-Bargeshagen	812	882	906	938	944	965	1.000	188
Bentwisch	657	788	813	827	833	837	845	188
Broderstorf	980	1.153	1.222	1.288	1.298	1.317	1.366	386
Dummerstorf	1.944	2.151	2.172	2.229	2.244	2.261	2.312	368
Elmenhorst/Lichtenhagen	1.232	1.330	1.375	1.413	1.437	1.445	1.486	254
Klein Kussewitz	200	249	263	271	273	276	292	92
Kritzmow	738	906	954	1.008	1.030	1.096	1.134	396
Lambrechtshagen	737	814	822	844	846	851	867	130
Mönchhagen	322	367	373	393	399	422	455	133
Nienhagen	419	480	526	605	611	615	678	259
Papendorf	635	747	768	813	816	818	850	215
Pölchow	276	302	307	329	340	341	356	80
Poppendorf	213	249	250	255	258	260	269	56
Roggentin	650	903	958	999	1.036	1.039	1.043	393
Rövershagen	585	661	688	731	766	779	796	211
Stäbelow	370	461	496	508	511	512	518	148
Ziesendorf	405	453	457	472	475	478	502	97
Stadt-Umland-Raum	**11.175**	**12.896**	**13.350**	**13.923**	**14.117**	**14.312**	**14.769**	**3.594**

*Ergebnis auf Basis der Begehungen

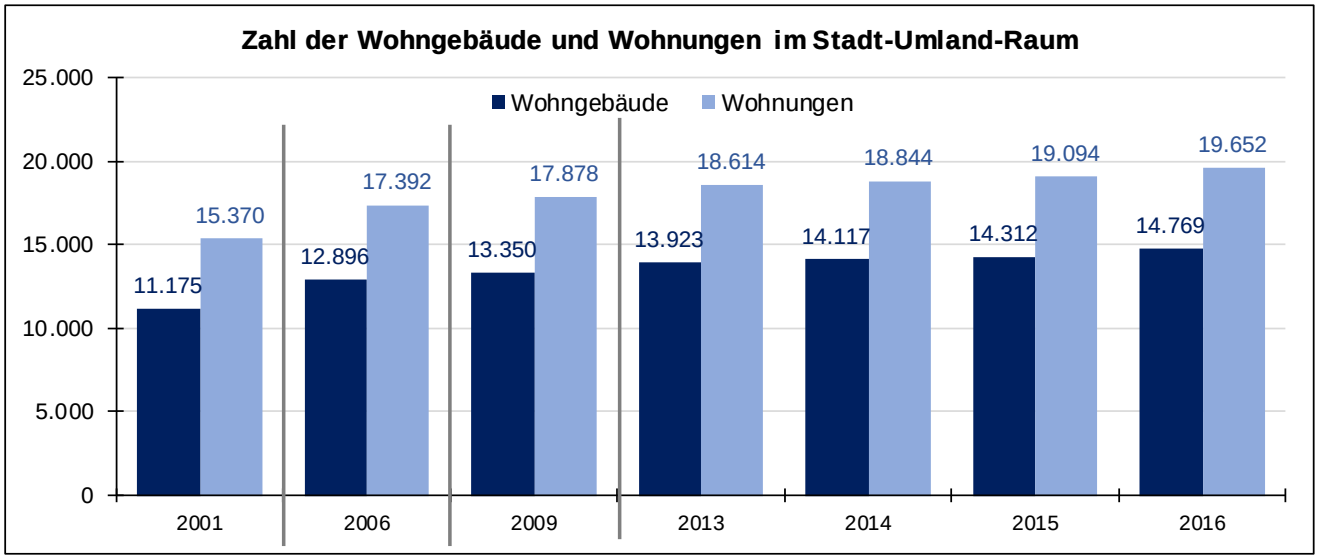
Insgesamt erhöhte sich der Wohngebäudebestand im Zeitraum von 2001 bis 2016 um 3.594 Gebäude mit 4.282 Wohnungen. Zu 98,8 % ist dieser Zugang durch Wohnungsneubau entstanden. Durch Umnutzung von Gebäuden/Anlagen sind 51 Wohnungen zum Wohnungsbestand neu hinzugekommen.

Tabelle 9: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock

Gemeinde	**Wohnungen** (Stand zum 31.12.)							**Entwicklung**
	2001	2006	2009	2013	2014	2015	2016*	absolut
Admannshagen-Bargeshagen	1.112	1.193	1.218	1.250	1.256	1.277	1.315	203
Bentwisch	815	975	1.007	1.022	1.029	1.034	1.047	232
Broderstorf	1.263	1.449	1.521	1.593	1.603	1.624	1.676	413
Dummerstorf	2.853	3.081	3.103	3.168	3.183	3.201	3.257	404
Elmenhorst/Lichtenhagen	1.692	1.798	1.844	1.887	1.917	1.925	1.966	274
Klein Kussewitz	223	277	291	300	302	305	321	98
Kritzmow	1.180	1.359	1.408	1.469	1.492	1.589	1.661	481
Lambrechtshagen	1.130	1.214	1.224	1.288	1.291	1.311	1.327	197
Mönchhagen	383	442	448	473	479	504	540	157
Nienhagen	747	928	979	1.099	1.121	1.126	1.213	466
Papendorf	851	981	1.003	1.062	1.067	1.068	1.107	256
Pölchow	327	357	362	385	396	398	414	87
Poppendorf	262	301	302	307	312	314	323	61
Roggentin	737	1.003	1.062	1.110	1.151	1.155	1.172	435
Rövershagen	883	975	1.005	1.072	1.110	1.123	1.140	257
Stäbelow	446	542	580	592	595	597	605	159
Ziesendorf	466	517	521	537	540	543	568	102
Stadt-Umland-Raum	**15.370**	**17.392**	**17.878**	**18.614**	**18.844**	**19.094**	**19.652**	**4.282**

*Ergebnis auf Basis der Begehungen

Abbildung 2: Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes im Stadt-Umland-Raum Rostock



Im Zeitraum 31.12.2001 bis 31.12.2015 wurden 3.673 Wohnungen neu gebaut. Diese Angaben sind der Datenbank des Statistischen Amtes M-V entnommen, unter Berücksichtigung der Korrekturen im Ergebnis des Zensus. Im Jahr 2016 hat sich der Wohnungsbestand um 558 Wohnungen durch Neubau erhöht. Der Wohnungsneubau für 2016 wurde durch Vor-Ort-Begehungen durch Mitarbeiter des Büro Wimes aufgenommen.

Insgesamt wurden 4.231 Wohnungen im Zeitraum von 31.12.2001 bis 31.12.2016 neu gebaut, davon 2.435 bis zum 31.12.2009 (57,6 %).

Tabelle 10: Wohnungsneubau nach Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock seit 2001

Gemeinde	Wohnungsneubau			Neubauquote in %		
	31.12.2001-31.12.2009	31.12.2009-31.12.2016	**gesamt**	31.12.2001-31.12.2009*	31.12.2009-31.12.2016**	**gesamt***
Admannshagen-Bargeshagen	94	96	**190**	8,5	7,9	**17,1**
Bentwisch	181	45	**226**	22,2	4,5	**27,7**
Broderstorf	246	154	**400**	19,5	10,1	**31,7**
Dummerstorf	234	149	**383**	8,2	4,8	**13,4**
Elmenhorst/Lichtenhagen	154	116	**270**	9,1	6,3	**16,0**
Klein Kussewitz	64	31	**95**	28,7	10,7	**42,6**
Kritzmow	225	249	**474**	19,1	17,7	**40,2**
Lambrechtshagen	90	89	**179**	8,0	7,3	**15,8**
Mönchhagen	66	89	**155**	17,2	19,9	**40,5**
Nienhagen	214	297	**511**	28,6	30,3	**68,4**
Papendorf	147	100	**247**	17,3	10,0	**29,0**
Pölchow	34	52	**86**	10,4	14,4	**26,3**
Poppendorf	36	19	**55**	13,7	6,3	**21,0**
Roggentin	327	109	**436**	44,4	10,3	**59,2**
Rövershagen	133	131	**264**	15,1	13,0	**29,9**
Stäbelow	134	25	**159**	30,0	4,3	**35,7**
Ziesendorf	56	45	**101**	12,0	8,6	**21,7**
Stadt-Umland-Raum	**2.435**	**1.796**	**4.231**	**15,8**	**10,0**	**27,5**

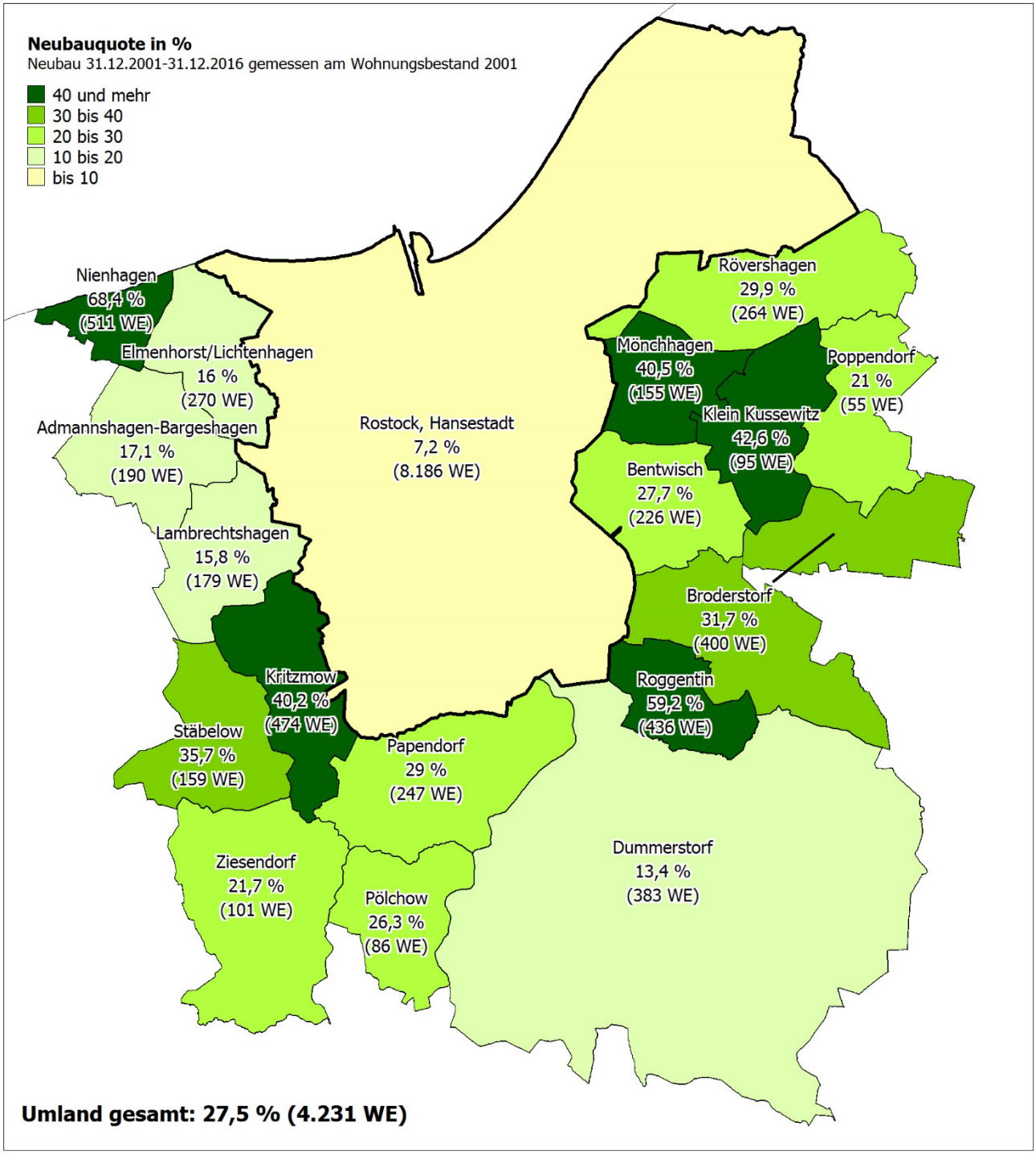
*gemessen am WE-Bestand 31.12.2001 **gemessen am WE-Bestand 31.12.2009

Die Wohnungsneubauquote im Zeitraum vom 31.12.2001 bis zum 31.12.2009 lag im Stadt-Umland-Raum gesamt bei 15,8 %, gemessen am Wohnungsbestand 2001.

Im Zeitraum vom 31.12.2009 bis zum 31.12.2016 betrug die Wohnungsneubauquote, gemessen am Wohnungsbestand 2009, im Stadt-Umland-Raum Rostock gesamt 10,0 %.

Insgesamt lag die Neubauquote im Zeitraum vom 31.12.2001 bis zum 31.12.2016, gemessen am Wohnungsbestand 2001, im Stadt-Umland-Raum Rostock bei 27,5 %.

Im Vergleich der Gemeinden im SUR Rostock sind die meisten Wohnungen in Nienhagen neu entstanden, hier liegt die Neubauquote bei 68,4 %. Dieser Wohnungsneubau passt jedoch keinesfalls zur Einwohnerentwicklung, der Großteil dieser Wohnungen wird als Ferienwohnungen fremdgenutzt (siehe Kapitel 2.3 Prognose der Wohnungsbaunachfrage).



Wohngebäude nach der Bauart

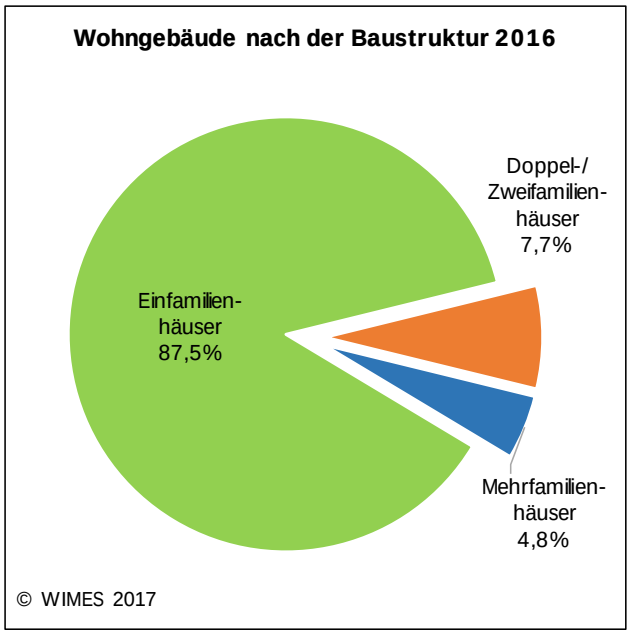
Die dominierende Bauart im SUR Rostock sind Einfamilienhäuser. Insgesamt sind 87,5 % aller Wohngebäude Einfamilienhäuser (EFH).

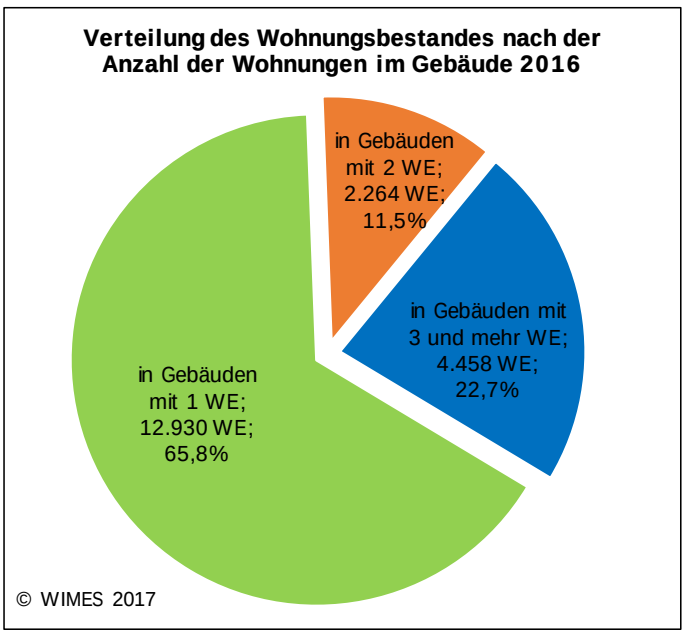
Nur 4,8 % des Gebäudebestandes sind Mehrfamilienhäuser (Geschossbauten). In diesen befinden sich jedoch 22,7 % des Gesamtwohnungsbestandes im Stadt-Umland-Raum Rostock. In den 707 Mehrfamilienhäusern befinden sich 4.158 Wohneinheiten (WE).

Tabelle 11: Wohngebäude nach der Bauart (Jahr 2016)

Gemeinde	Wohngebäude gesamt	davon		
		Einfamilien-häuser	Doppel-/Zwei-familienhäuser	Mehrfamilien-häuser
Admannshagen-Bargeshagen	1.000	872	75	53
Bentwisch	845	760	51	34
Broderstorf	1.366	1.203	116	47
Dummerstorf	2.312	1.987	192	133
Elmenhorst/Lichtenhagen	1.486	1.299	136	51
Klein Kussewitz	292	277	13	2
Kritzmow	1.134	956	90	88
Lambrechtshagen	867	733	71	63
Mönchhagen	455	401	43	11
Nienhagen	678	535	51	92
Papendorf	850	758	52	40
Pölchow	356	327	20	9
Poppendorf	269	243	18	8
Roggentin	1.043	957	75	11
Rövershagen	796	697	45	54
Stäbelow	518	467	45	6
Ziesendorf	502	458	39	5
Umland gesamt	**14.769**	**12.930**	**1.132**	**707**

Abbildung 3: Verteilung des Gebäude- und Wohnungsbestandes nach der Bauart in 2016





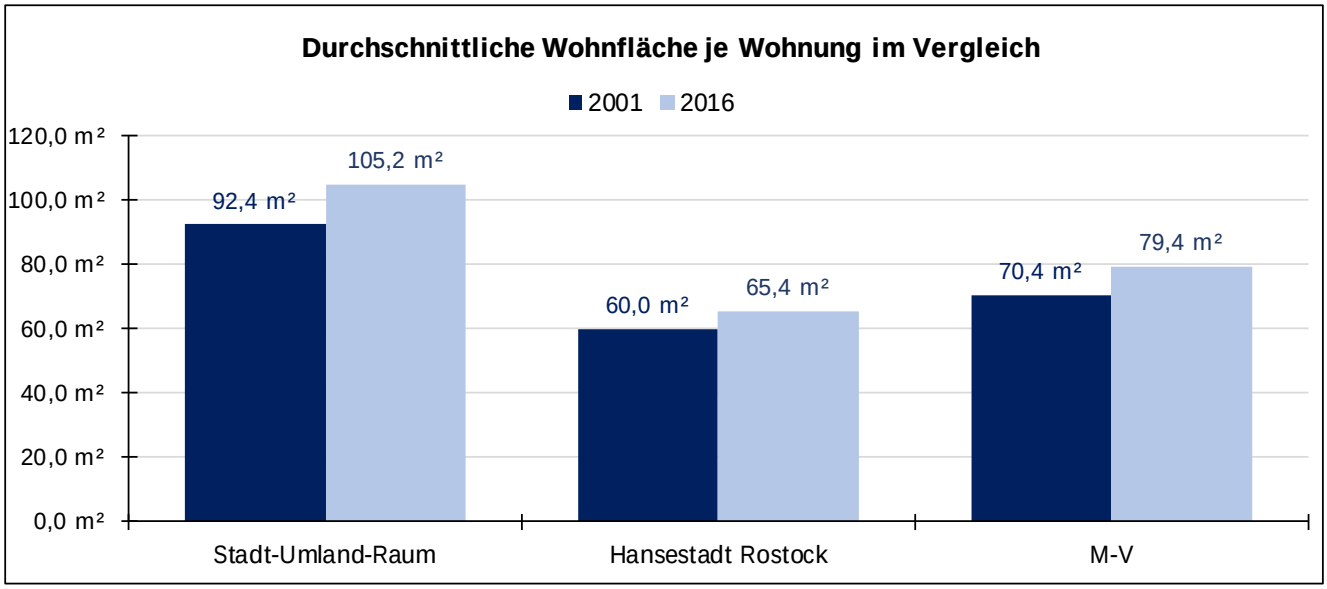
Wohnungsbestand nach der Wohnungsgröße (Wohnfläche in m²)

Die dominierende Wohnform in den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum ist das freistehende Einfamilienhaus. Daraus resultiert, dass hier im Vergleich zu den Städten, wo der Geschosswohnungsbau die vorherrschende Bauweise ist, die durchschnittlichen Wohnflächen je Wohnung/Wohneinheit (WE) meistens über 100 m² betragen. Die etwas geringeren Durchschnittswerte in Dummerstorf, Lambrechtshagen und Rövershagen begründen sich durch höhere Anteile im Geschosswohnungsbau. Nienhagen verweist auf den geringsten Wert im Vergleich der Stadt-Umland-Gemeinden, zurückzuführen auf einen hohen Anteil an Ferienwohnungen (fremdgenutzte Wohnungen).

Tabelle 12: Wohngebäude nach der Bauart (Jahr 2016)

Gemeinde	Wohnfläche je Wohnung in m²		
	2001	2016	Entwicklung absolut
Admannshagen-Bargeshagen	96,9	109,4	12,5
Bentwisch	89,4	104,3	15,0
Broderstorf	99,0	112,0	13,0
Dummerstorf	83,9	97,1	13,2
Elmenhorst/Lichtenhagen	98,4	108,6	10,1
Klein Kussewitz	83,8	106,3	22,5
Kritzmow	92,8	106,3	13,5
Lambrechtshagen	93,9	98,3	4,5
Mönchhagen	96,2	111,9	15,7
Nienhagen	76,7	93,1	16,3
Papendorf	96,3	111,2	14,9
Pölchow	101,2	109,8	8,5
Poppendorf	101,6	107,4	5,8
Roggentin	105,2	112,6	7,4
Rövershagen	86,3	98,9	12,6
Stäbelow	102,1	115,9	13,9
Ziesendorf	96,9	111,3	14,4
Stadt-Umland-Raum	**92,4**	**105,2**	**12,8**
Hansestadt Rostock	60,0	65,4	5,4
M-V	70,4	79,4	9,0

Abbildung 4: Verteilung des Gebäude- und Wohnungsbestandes nach der Bauart in 2016



2 Wohnungsnachfragende Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte

2.1 Vorbemerkungen

Die Erarbeitung der Prognose der Wohnungsnachfrage erscheint in Zeiten einer in vielfacher Hinsicht dynamischen Entwicklung der Wohnungsmärkte.

Eine möglichst realistische Bevölkerungsprognose ist der komplexeste Baustein einer Wohnungsmarktprognose mit den meisten methodischen Variationsmöglichkeiten. Diese liegt aktuell für den SUR Rostock bis 2030 vor. Auf der Grundlage der neuen Bevölkerungsprognose erfolgt die Erarbeitung der Haushaltsprognose als Voraussetzung für weitere Planungsprozesse und zur Strategie- und Zielformulierung.

Die Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt sind nicht einzelne Personen (wie in der Bevölkerungsprognose), sondern Haushalte. Daher müssen nun Personen in Haushalte umgerechnet werden. Wohnungsnachfrager am Markt sind die Haushalte mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Gemeinden im SUR Rostock.

Im Unterschied zur Bevölkerungsprognose, die aufgrund klarer wahrscheinlichkeitstheoretischer Annahmen zu den Bevölkerungsbewegungen erarbeitet wurde, aus der jeweils die vollständige Alters- und Geschlechtsgliederung in den einzelnen Prognosejahren hervorgeht, sind Veränderungen in den Haushaltsstrukturen von vielen externen Faktoren abhängig. Darum wird die Prognose der Wohnungsnachfrage so angelegt, dass sie jederzeit fortgeschrieben werden kann, wenn sich die Marktbedingungen verändern, die zum Zeitpunkt der Prognoserechnung nicht vorhersehbar waren.

2.2 Entwicklung wohnungsnachfragender Einwohner und Haushalte von 2001 bis 2015

Strukturelle Wohnungsleerstände gibt es in den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock nicht. Das bedeutet, dass die Lage am Wohnungsmarkt im gesamten Stadt-Umland-Raum sehr angespannt ist. Es gibt keinen Wohnraum für die Versorgung der eigenen Bevölkerung und für die Rückkehrer. Rückkehrer sind diejenigen, die zu Ausbildungszwecken fortgezogen sind – überwiegend in die Hansestadt Rostock – und die nach der Ausbildung in den Stadt-Umland-Raum Rostock zurückziehen möchten.

Wohnungsnachfragende Einwohner sind Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Einwohner, die in Heimen und Einrichtungen leben, zählen nicht zu den Wohnungsnachfragenden.

Im Jahr 2001 gab es noch keine altersgerechten Einrichtungen mit Betreuung/Pflege im Stadt-Umland-Raum Rostock, so dass sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner aus der Summe der Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz zusammensetzt. Im Jahr 2001 wohnten im Stadt-Umland-Raum Rostock 40.067 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 2.612 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Insgesamt fragten somit 42.692 Einwohner Wohnraum in Gemeinden im Stadt-Umland-Raum nach.

Im Jahr 2015 lebten insgesamt 151 Einwohner in altersgerechten Einrichtungen mit Betreuung/Pflege, davon 40 Einwohner in Lambrechtshagen, 44 Einwohner in Roggentin und 67 Einwohner in Rövershagen. Altersgerechte Wohnungen/Wohnanlagen, wo die Einwohner externe Betreuungs- bzw. Pflegeleistungen individuell in Anspruch nehmen können, zählen nicht zu Heimen, sondern werden dem Wohnungsbestand zugerechnet.

Im Jahr 2015 waren insgesamt 279 gemeldete Asylberechtigte in Notunterkünften untergebracht, davon 115 Asylberechtigte in Lambrechtshagen, 22 in Nienhagen und 142 in Rövershagen. Die Asylberechtigten, die in Notunterkünften untergebracht waren, fanden ebenfalls für die Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte keine Berücksichtigung. In der Summe waren es 430 Einwohner, die in 2015 in Heimen/Einrichtungen/Notunterkünften wohnten.

Im Jahr 2015 gab es im Stadt-Umland-Raum Rostock 43.376 Einwohner mit Hauptwohnsitz und nur noch 1.053 Einwohner mit Nebenwohnsitz, aber 430 Einwohner in Heimen/Einrichtungen. Insgesamt fragten 43.999 Einwohner in 2015 Wohnraum in Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes Rostock nach (Einwohner Hauptwohnsitz plus Einwohner Nebenwohnsitz minus Einwohner in Heimen/Einrichtungen).

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte entspricht der Zahl der belegten Wohnungen. Da keine Leerstände vorhanden sind, ist die Zahl der Wohnungen mit der der wohnungsnachfragenden Haushalte gleichzusetzen. Im Jahr 2001 lag die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte bei

15.370 Haushalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag damals noch bei 2,78 Personen je Haushalt.
Im Jahr 2006 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße im Stadt-Umland-Raum gesamt noch bei 2,55 Personen je Haushalt und im Jahr 2015 bei 2,30 Einwohnern je Wohnung. Im Zeitraum von 2001 bis 2015 hat sich die durchschnittliche Haushaltsgröße um 0,48 Personen je Haushalt verringert.

Tabelle 13: wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte im Jahr 2001

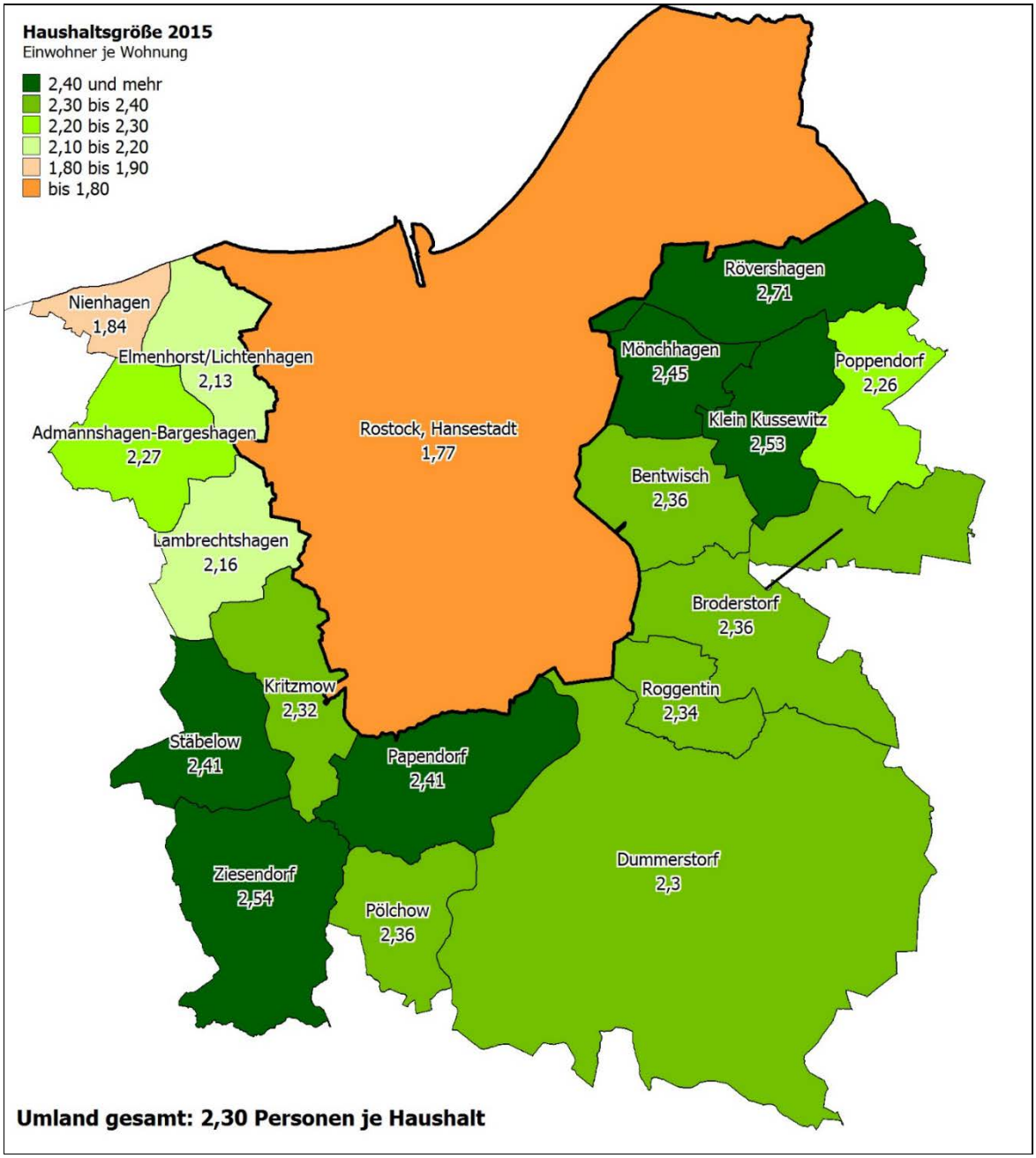
Gemeinde	2001				
	Einwohner Hauptwohnsitz	**Einwohner Nebenwohnsitz**	**Einwohner gesamt***	**Haushalte**	**Haushalts-größe**
Admannshagen-Bargeshagen	2.851	184	3.035	1.112	2,73
Bentwisch	2.217	124	2.341	815	2,87
Broderstorf	3.427	243	3.670	1.263	2,91
Dummerstorf	7.104	250	7.354	2.853	2,58
Elmenhorst/Lichtenhagen	4.131	327	4.458	1.692	2,63
Klein Kussewitz	619	35	654	223	2,93
Kritzmow	2.949	189	3.138	1.180	2,66
Lambrechtshagen	2.923	230	3.153	1.130	2,79
Mönchhagen	1.045	78	1.123	383	2,93
Nienhagen	1.818	231	2.049	747	2,74
Papendorf	2.259	78	2.337	851	2,75
Pölchow	907	68	975	327	2,98
Poppendorf	736	61	797	262	3,04
Roggentin	2.145	136	2.281	737	3,09
Rövershagen	2.339	182	2.521	883	2,86
Stäbelow	1.271	94	1.365	446	3,06
Ziesendorf	1.326	102	1.428	466	3,06
Umland gesamt	**40.067**	**2.612**	**42.679**	**15.370**	**2,78**
			*ohne Einwohner in Heimen/Einrichtungen		

Tabelle 14: wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte im Jahr 2015

Gemeinde	2015				
	Einwohner Hauptwohnsitz	**Einwohner Nebenwohnsitz**	**Einwohner gesamt***	**Haushalte**	**Haushalts-größe**
Admannshagen-Bargeshagen	2.876	22	2.898	1.277	2,27
Bentwisch	2.413	27	2.440	1.034	2,36
Broderstorf	3.806	22	3.828	1.624	2,36
Dummerstorf	7.169	181	7.350	3.201	2,30
Elmenhorst/Lichtenhagen	4.044	62	4.106	1.925	2,13
Klein Kussewitz	756	16	772	305	2,53
Kritzmow	3.659	26	3.685	1.589	2,32
Lambrechtshagen	2.848	142	2.835	1.311	2,16
Mönchhagen	1.214	21	1.235	504	2,45
Nienhagen	2.038	51	2.067	1.126	1,84
Papendorf	2.553	20	2.573	1.068	2,41
Pölchow	934	7	941	398	2,36
Poppendorf	709	0	709	314	2,26
Roggentin	2.708	40	2.704	1.155	2,34
Rövershagen	2.867	382	3.040	1.123	2,71
Stäbelow	1.409	28	1.437	597	2,41
Ziesendorf	1.373	6	1.379	543	2,54
Umland gesamt	**43.376**	**1.053**	**43.999**	**19.094**	**2,30**
			*ohne Einwohner in Heimen/Einrichtungen		

Im Vergleich zur Hansestadt Rostock sind die durchschnittlichen Haushaltsgrößen im Stadt-Umland-Raum Rostock immer noch sehr hoch.

Besonders hohe Werte werden in den Gemeinden Rövershagen, Ziesendorf, Klein Kussewitz, Mönchhagen, Papendorf und Stäbelow erreicht. Das bedeutet, dass hier ein hoher Anteil von Familien mit Kindern wohnt.



3 Prognose der wohnungsnachfragenden Einwohner und Haushalte bis 2030

Bevölkerungsprognose für den Stadt-Umland-Raum 2030

Grundlage für die Berechnung der wohnungsnachfragenden Haushalte ist die neue Bevölkerungsprognose für den Stadt-Umland-Raum Rostock. Die Bevölkerungsprognose wurde nach zwei Szenarien gerechnet:

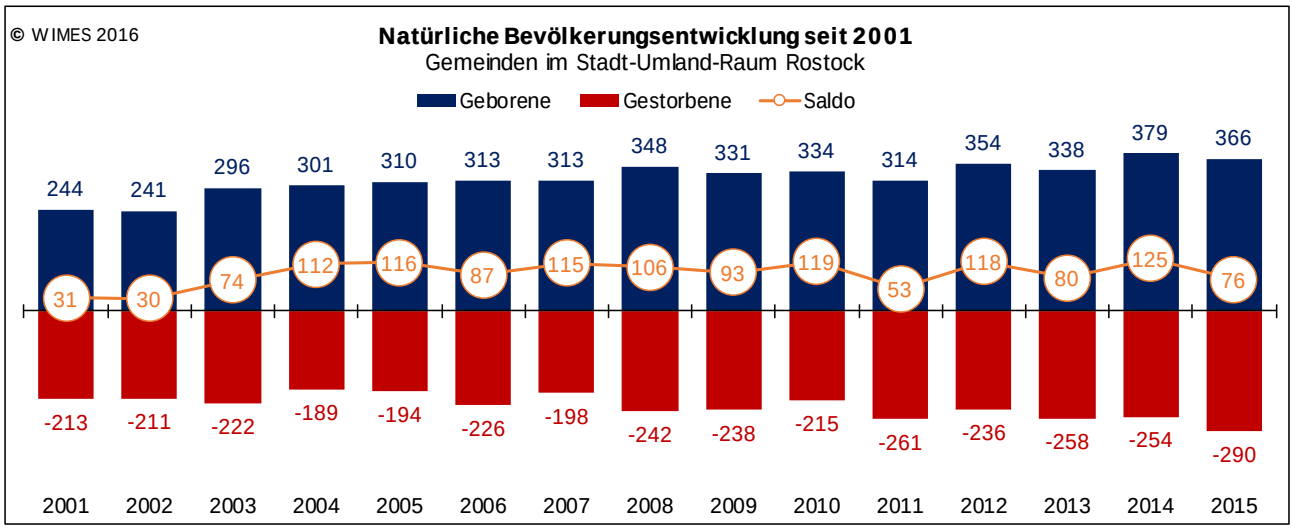
- Natürliches Szenario – Dieses Szenario folgt der üblichen Strategie eines „didaktischen“ Ansatzes, in dem insbesondere die natürliche Bevölkerungsbewegung berechnet wurde. Das natürliche Szenario würde nur eintreffen, wenn keine Wanderungen stattfinden. Da es in der Realität nicht der Fall ist, dient dieses Szenario lediglich als Verständnishilfe.
- Regional-realistisches Szenario – Für dieses Szenario fanden die engeren räumlichen Verflechtungen des Stadt-Umland-Raumes sowie mit der Hansestadt Rostock Berücksichtigung. Von Bedeutung ist dabei die Tatsache, dass der Stadt-Umland-Raum über hohe Erwerbstätigenquoten sowie eine hohe Kaufkraft der Bevölkerung und die Hansestadt Rostock über ein hohes Arbeitsplatzaufkommen verfügt, somit finden auch hohe Pendlerbewegungen statt. Diesem Szenario sind umfangreiche Auswertungen zu den Wanderungsbewegungen auf Gemeindeebene nach Alter, Geschlecht sowie Ziel- und Herkunftsort zugrunde gelegt worden.

  Weiterhin fanden Annahmen zur wirtschaftlichen Entwicklung und zur Sozialstruktur der Haushalte Eingang in die neuen Prognoseberechnungen.

Natürlichen Bevölkerungsszenario

Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung war im gesamten Betrachtungszeitraum von 2001 bis 2015 positiv, d. h., die Zahl der der Geborenen lag stets über der Gestorbenen.

Abbildung 5: Zahl der Geborenen und Gestorbenen sowie deren Saldo



Im Jahr 2015 war das Verhältnis der Kinder und Jugendlichen bis 18 Jahre zu den Senioren ab 65 fast ausgeglichen. Die Zahl der 0- bis 18-Jährigen lag bei 7.852 Personen und der Senioren ab 65 Jahre bei 7.610 Personen.

Aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung würde nach dem natürlichen Szenario der Bevölkerungsprognose ab 2021 der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung negativ verlaufen, das heißt, die Zahl der Sterbefälle würde höher ausfallen als die der Geburten.

Aber dennoch würde nach dem natürlichen Szenario bis zum Jahr 2020 ein Einwohnergewinn von rund 340 Personen im SUR Rostock eintreten. Im Jahr 2025 würde die Zahl der Einwohner immer noch um 50 Personen über dem Wert des Ausgangsjahres liegen.

Erst nach 2025 bis 2030 würde nach diesem Szenario ein Einwohnerverlust von rund 700 Personen gegenüber dem Jahr 2025 eintreten. Die Ursache für den Bevölkerungsverlust ist dann durch die Zunahme der Sterbefälle und einem Rückgang der Geburten durch die Alterung der Bevölkerung und dem Rückgang der Frauen im demographisch aktivem Alter begründet.

Abbildung 6: Realentwicklung 20014-2015 und Prognose der Geburten und der Sterbefälle

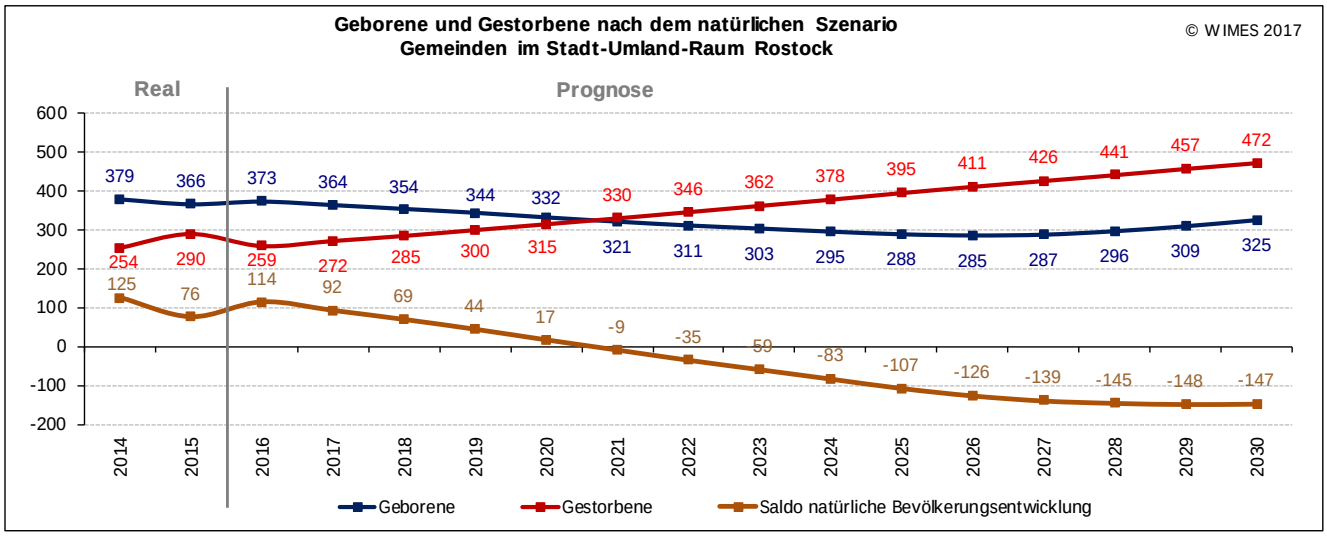
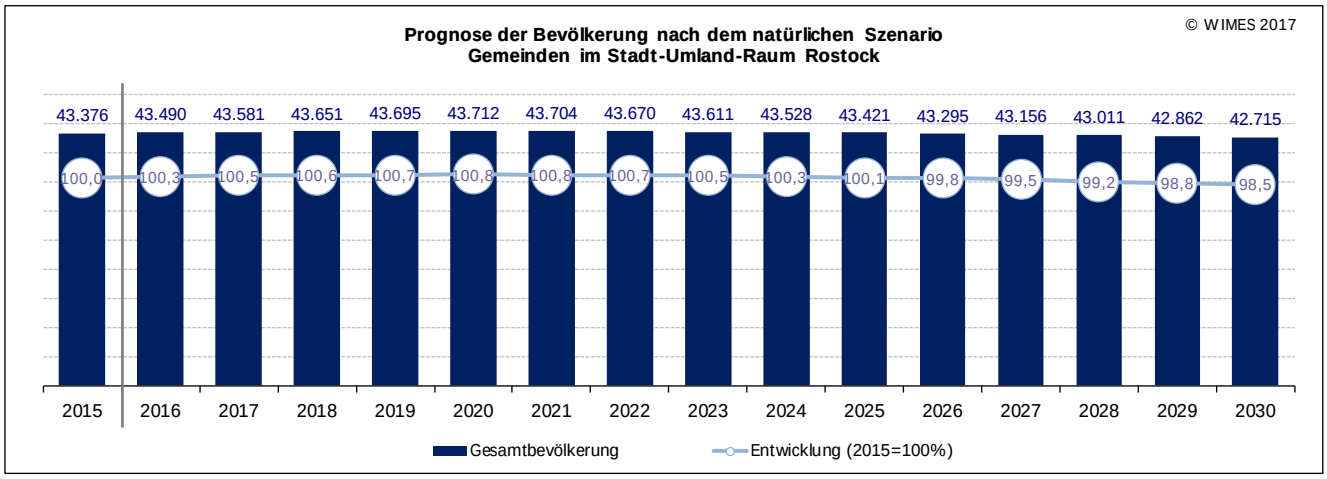


Abbildung 7: Einwohnerprognose nach dem natürlichen Szenario

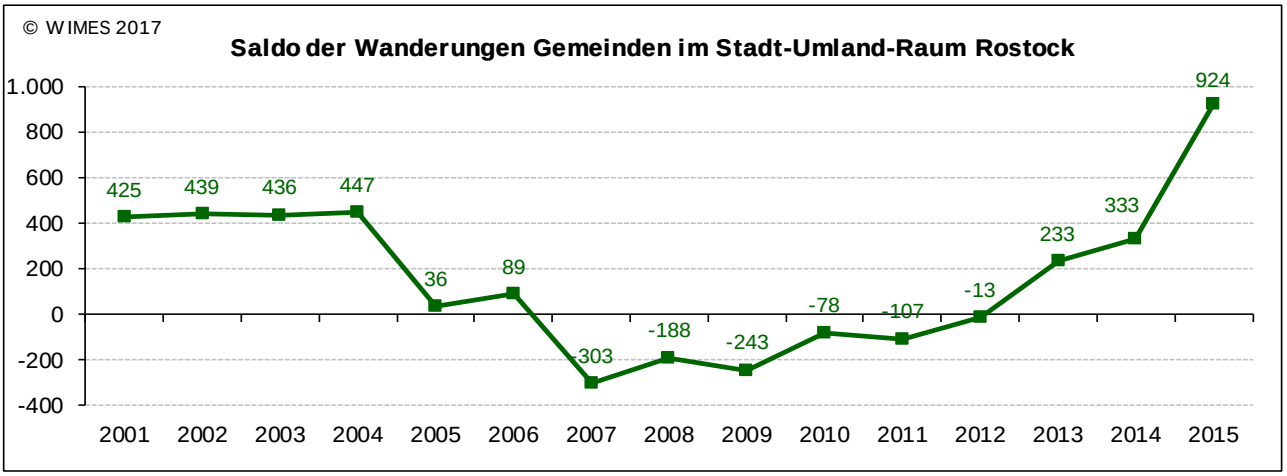


Hinweis: Dieses Szenario hat überwiegend eine "didaktische" Bedeutung und dient als "Verständnishilfe". Es dokumentiert die künftige Einwohnerentwicklung ohne den Einfluss von Wanderungen.

<u>Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungsprognosen nach dem regional-realistischen Szenario</u>

Im Zeitraum von 2001 bis 2006 war der Saldo der Wanderungen stets positiv. In den folgenden sechs Jahren waren die Fortzüge dann höher als die Zuzüge, der Wanderungssaldo war negativ. Von 2013 bis 2015 waren wieder positive Wanderungssalden zu verzeichnen. Der hohe positive Wanderungssaldo im Jahr 2015 ist durch den Zuzug von Flüchtlingen in Not- und Gemeinschaftsunterkünften begründet.

Abbildung 8: Realentwicklung und Prognose (Einflussfaktoren der Einwohnerentwicklung)

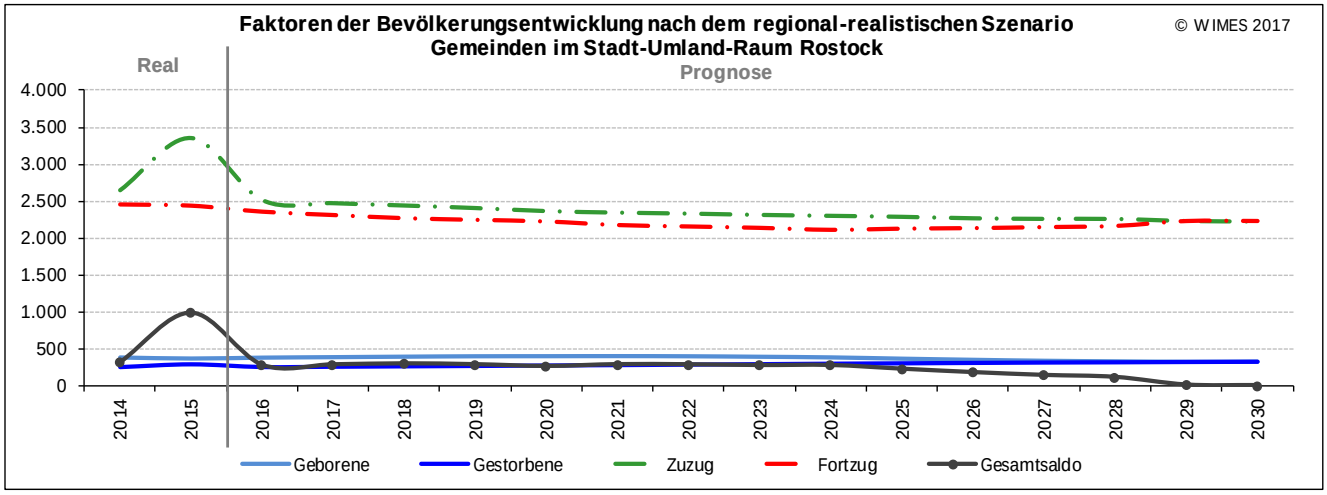


Für die Bevölkerungsprognose nach dem regional-realistischen Szenario für den Stadt-Umland-Raum Rostock wurde bis 2028 ein positiver Wanderungssaldo mit deutlich abnehmender Tendenz unterstellt. So z.B. wurde für das Prognosejahr 2016 nur noch ein positiver Wanderungssaldo von 165 Personen unterstellt, für das Prognosejahr 2025 von 170 Personen und für 2028 von 105 Personen.

Danach wird von einem nahezu ausgeglichenen Wanderungssaldo ausgegangen. Als Zuzugsmotive wirken die hohen Erwerbsquoten, die niedrigen Arbeitslosenquoten, eine hohe Kaufkraft der Bevölkerung, die gute Sozialstruktur der Haushalte und die Nähe zur Hansestadt Rostock, die über ein hohes Arbeitsplatzaufkommen verfügt.

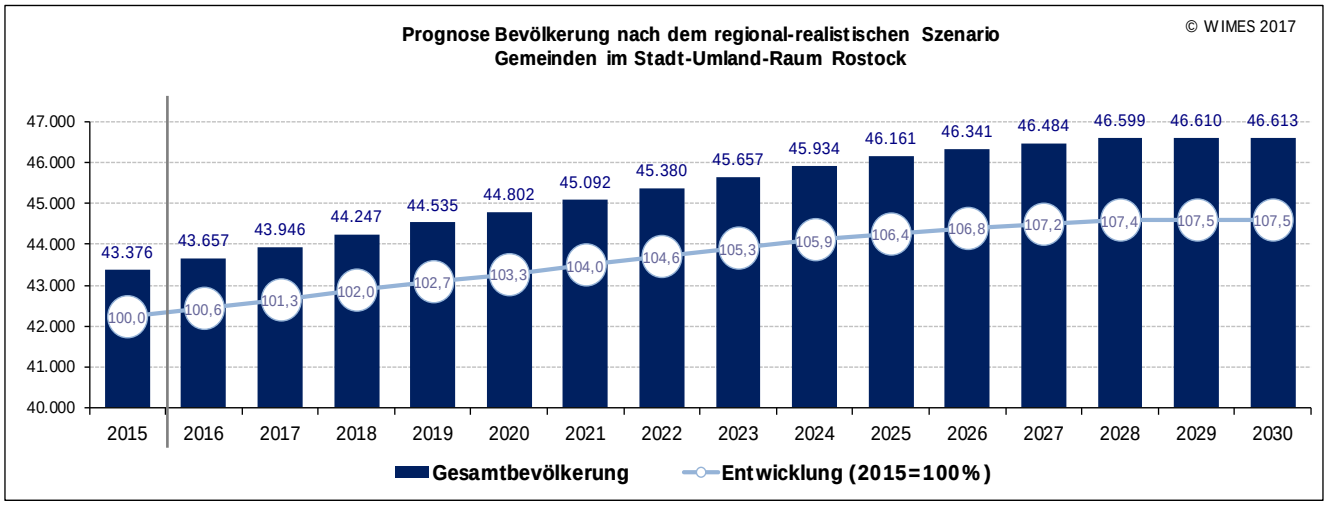
Nach dem regional-realistischen Bevölkerungsszenario, also unter dem Einfluss der Wanderungen, wird die Zahl der Geburten noch bis 2020/2021 ansteigen und danach aufgrund des Rückgangs der Einwohner im demographisch aktiven Alter sinken. Die Zahl der Geburten könnte um etwa 50 Personen unter dem heutigen Niveau liegen. Die Zahl der Sterbefälle wird aufgrund der zunehmenden Alterung stetig ansteigen. Im Jahr 2030 wird von einem ausgewogenen Niveau der Geburten und Sterbefälle ausgegangen.

Abbildung 9: Realentwicklung und Prognose (Einflussfaktoren der Einwohnerentwicklung)



Nach dem regional-realistischen Szenario wird die Bevölkerungsentwicklung bis zum Ende des Prognosezeitraumes stetig ansteigen. Insgesamt wird ein Einwohnergewinn von 7,5 % bis 2030 vorausgesagt, das sind rund 3.200 Einwohner.

Abbildung 10: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose gesamt für den Stadt-Umland-Raum Rostock



Prognoseergebnisse der wohnungsnachfragenden Einwohner und der Haushalte

Für die Prognoserechnung wurde eine stabile Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz und der Einwohner in Heimen/Einrichtungen unterstellt. Im Jahr 2015 wohnten 151 Personen in Senioreneinrichtungen und 279 Flüchtlinge in Gemeinschafts-/Notunterkünften.

Angenommen wurde die Auflösung der Notunterkünfte und eines Großteils der Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge. Von 279 Plätzen im Jahr 2015 wurden für die Prognoserechnung rund 130 Plätze in Gemeinschaftsunterkünften als Reserve für potenziellen Familiennachzug von Asylberechtigten, die in Gemeinden im Stadt-Umland-Raum wohnen, angenommen.

Im Gegenzug entstehen ca. 150 Plätze im Pflegebereich für Senioren (zählt nicht zum Wohnungsbau).

Auch für den Stadt-Umland-Raum Rostock wird eine Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Prognosezeitraum erwartet. Durch den Auszug der Kindergeneration sinkt logischerweise die Haushaltsgröße. Dadurch werden aber keine Wohnungen frei.

Die Prognoserechnung erfolgte nach drei Annahmen:

- Annahme I – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt bis 2030 um nur 0,1 Personen je Haushalt, von 2,30 Personen im Jahr 2015 auf 2,2 Personen im Jahr 2030
- Annahme II – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt bis 2030 um 0,2 Personen je Haushalt, von 2,30 Personen im Jahr 2015 auf 2,1 Personen im Jahr 2030
- Annahme III – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt bis 2030 um 0,3 Personen je Haushalt, von 2,30 Personen im Jahr 2015 auf 2,0 Personen im Jahr 2030

Grundlage für künftige Planungsprozesse sollte die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte im Prognosezeitraum bis 2030 entsprechend der Annahme III – Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße um 0,3 Personen je Haushalt – sein, was wie folgt begründet ist:

Im Zeitraum von 2001 bis 2015 ist die durchschnittliche Haushaltsgröße im Stadt-Umland-Raum Rostock um 0,5 Personen je Haushalt gesunken. Ein angenommener Rückgang um weitere 0,3 Personen je Haushalt im hier betrachteten Prognosezeitraum von 15 Jahren ist immer noch sehr moderat und die Haushaltsgröße ist im Vergleich zur Hansestadt Rostock immer noch sehr hoch. Im Jahr 2015 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Hansestadt Rostock bei 1,77 Personen je Haushalt.

Nach dem natürlichen Bevölkerungsszenario, also ohne Wanderungen, würde die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner (Einwohner Hauptwohnsitz plus Nebenwohnsitz minus Einwohner in Heimen/Einrichtungen) bis zum Jahr 2025 relativ stabil bleiben und danach um ca. 700 Personen sinken.

Wenn die durchschnittliche Haushaltsgröße nur um 0,1 Personen je Haushalt bis 2030 abnehmen würde, erhöht sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte um rund 580 Haushalte. Aus heutiger Sicht ist jedoch ein Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 0,3 Personen je Haushalt bis 2030 realistisch. In dem Fall erhöht sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte um ca. 2.550 Haushalte und das würde der Größe des Eigenbedarfs der Bevölkerung im Stadt-Umland-Raum Rostock entsprechen, wenn keine Wanderungen stattfinden.

Tabelle 15: Prognose der wohnungsnachfragenden Einwohner und Haushalte – natürliches Szenario

Natürliches Bevölkerungsszenario	**Basisjahr 2015**	**Prognosejahr 2025**	**Prognosejahr 2030**	**Veränderung absolut**
Einwohner (Hauptwohnsitz)	43.376	43.421	42.715	-661
Einwohner (Nebenwohnsitz)	1.053	1.000	1.000	
Einwohner Heime/Einrichtungen	430	430	430	
Einwohner gesamt*	43.999	43.991	43.285	**-714**
*wohnungsnachfragende Einwohner = Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz ohne Einwohner in Heimen				
durchschnittliche Haushaltsgröße				
Annahme I	2,30	2,22	2,20	-0,10
wohnungsnachfragende Haushalte	19.094	19.816	19.675	**581**
Annahme II	2,30	2,17	2,10	-0,20
wohnungsnachfragende Haushalte	19.094	20.272	20.612	**1.518**
Annahme III	2,30	2,10	2,00	-0,30
wohnungsnachfragende Haushalte	19.094	20.948	21.643	**2.549**

Nach dem regional-realistischen Bevölkerungsszenario steigt die Zahl der wohnungsnachfragenden bis 2030 um ca. 3.180 Einwohner an.

Wenn die durchschnittliche Haushaltsgröße nur um 0,1 Personen je Haushalt bis 2030 abnehmen würde, erhöht sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte um rund 2.350 Haushalte in 2030 gegenüber dem Basisjahr 2015. Realistischer ist jedoch aufgrund der jetzigen Struktur der Haushalte und des bisherigen Wanderungsverhaltens ein Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 0,3 Personen je Haushalt bis 2030 und das bedeutet, die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte steigt um ca. 4.500 Haushalte an.

Tabelle 16: Prognose der wohnungsnachfragenden Einwohner und Haushalte – regional-realistisch

Regional-realistisches Szenario	**Basisjahr 2015**	**Prognosejahr 2025**	**Prognosejahr 2030**	**Veränderung absolut**
Einwohner (Hauptwohnsitz)	43.376	46.161	46.613	3.237
Einwohner (Nebenwohnsitz)	1.053	1.000	1.000	
Einwohner Heime/Einrichtungen	430	430	430	
Einwohner gesamt*	43.999	46.731	47.183	**3.184**
*wohnungsnachfragende Einwohner = Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz ohne Einwohner in Heimen				
durchschnittliche Haushaltsgröße				
Annahme I	2,30	2,22	2,20	-0,10
wohnungsnachfragende Haushalte	19.094	21.050	21.444	**2.350**
Annahme II	2,30	2,17	2,10	-0,20
wohnungsnachfragende Haushalte	19.094	21.535	22.468	**3.374**
Annahme III	2,30	2,10	2,00	-0,30
wohnungsnachfragende Haushalte	19.094	22.253	23.591	**4.497**

4 Prognose der Wohnungsbaunachfrage bis 2030

Ausgangsbedingungen

In Vorbereitung auf die Erstellung der Prognose der Wohnungsbaunachfrage erfolgten im 1. Quartal 2017 in allen Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Vor-Ort-Begehungen zur Aufnahme der Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren und noch vorhandener möglicher Kapazitäten für Wohnungsneubau.

Durch den Planungsverband Region Rostock wurden im Vorfeld umfangreiche Unterlagen zu den vorhandenen Wohnbaugebieten in den Umlandgemeinden sowie dem erfolgten Wohnungsneubau bis zum Frühjahr 2014 zur Verfügung gestellt, die als wesentliche Grundlage für die Begehungen dienten.

Es zeigte sich, dass der bis dahin aufgenommene Neubau im Wesentlichen den Werten des Statistischen Amtes bis zum Jahresende 2013 entsprach.

Im Ergebnis der Begehungen ergab sich im Zeitraum von 2014 bis 2016 im Stadt-Umland-Raum insgesamt ein Wohnungsneubau von 1.037 WE, darunter 16 WE in der altersgerechten Wohnanlage Börgerhus in Bentwisch.

Weitere 35 Wohngebäude befanden sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme in Bau, davon voraussichtlich 25 Einfamilienhäuser, 2 Doppelhäuser und 8 Mehrfamilienhäuser.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren im Stadt-Umland-Raum Wohnungsbaukapazitäten für 164 Wohneinheiten vorhanden.

Tabelle 17: vorhandene Wohnungsbaukapazitäten

	unbebaute Grundstücke / Baugebiete	**davon:** reserviert bzw. verkauft	**davon:** freie Grundstücke
Einfamilienhäuser	32 Grundstücke für Einfamilienhäuser	12	20
Wohnen/Gewerbe; Einfamilien-/ Doppel-/ Reihenhäuser (Am Wedengrund)	20 Grundstücke mit insgesamt 20 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten	14	6
B-Plan "Altersgerechter Wohnungsbau am Kirchstieg"	1 Baugebiet für bis zu 60 WE altersgerechtes Wohnen		
Seniorenwohnhaus Elmenhorst-Lichtenhagen	1 Grundstück für ein Seniorenwohnhaus mit 52 Wohnungen		
gesamt	**164 Wohnungen**		

Es wurde eine detaillierte Liste der aufgenommenen Neubauten und noch vorhandener Kapazitäten nach Einzeladressen, Baustruktur, Anzahl der Wohnungen etc. erstellt und an den Planungsverband Region Rostock übergeben. Zudem wurde für jede Gemeinde ein Gemeindeportrait angefertigt (siehe Anhang).

Ein Vergleich der Entwicklung der wohnungsnachfragenden Einwohner (Einwohner Hauptwohnsitz plus Nebenwohnsitz minus Heimbewohner) und des Wohnungsbestandes im Betrachtungszeitraum von 2001 bis 2015 zeigt:

- Der Wohnungsbestand hat sich in allen Gemeinden im Stadt-Umland-Raum erhöht.
- In den Gemeinden Admannnshagen-Bargeshagen, Dummerstorf, Elmenhorst/Lichtenhagen, Lambrechtshagen, Pölchow, Poppendorf und Ziesendorf ist ein Einwohnerverlust eingetreten.

  Ein Rückgang der wohnungsnachfragenden Einwohner bedeutet nicht gleich Wohnungsleerstand. Zum Großteil sinkt die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner, weil die Haushaltsgröße durch den Auszug der Kindergeneration oder auch durch Sterbefälle sinkt.

Tabelle 18: Entwicklung Wohnungsbestand und Wohnungsnachfragender im Vergleich

Gemeinde	wohnungsnachfragende Einwohner			Wohnungen		
	2001	2015	Entwicklung absolut	2001	2015	Entwicklung absolut
Admannshagen-Bargeshagen	3.035	2.898	-137	1.112	1.277	165
Bentwisch	2.341	2.440	99	815	1.034	219
Broderstorf	3.670	3.828	158	1.263	1.624	361
Dummerstorf	7.354	7.350	-4	2.853	3.201	348
Elmenhorst/Lichtenhagen	4.458	4.106	-352	1.692	1.925	233
Klein Kussewitz	654	772	118	223	305	82
Kritzmow	3.138	3.685	547	1.180	1.589	409
Lambrechtshagen	3.153	2.835	-318	1.130	1.311	181
Mönchhagen	1.123	1.235	112	383	504	121
Nienhagen	2.049	2.067	18	747	1.126	379
Papendorf	2.337	2.573	236	851	1.068	217
Pölchow	975	941	-34	327	398	71
Poppendorf	797	709	-88	262	314	52
Roggentin	2.281	2.704	423	737	1.155	418
Rövershagen	2.521	3.040	519	883	1.123	240
Stäbelow	1.365	1.437	72	446	597	151
Ziesendorf	1.428	1.379	-49	466	543	77
SUR Rostock gesamt	**42.679**	**43.999**	**1.320**	**15.370**	**19.094**	**3.724**

Eine Auswertung des Wanderungsverhaltens nach ausgewählten Altersgruppen zeigt, dass im Saldo rund 10 % der Einwohner im Jugendalter und 0,5 % der Einwohner im Seniorenalter im Saldo den Stadt-Umland-Raum verlassen. Das heißt, von allen Jugendlichen im Alter von 18 bis 25 Jahren ziehen im Saldo durchschnittlich 10 % zumeist zu Ausbildungszwecken aus Umlandgemeinden fort.

Die Abwanderung der älteren Bewohner aus dem Stadt-Umland-Raum ist verhältnismäßig gering. Ein Wegzug erfolgt zum Großteil aus Altergründen in Betreuungs-/Pflegereinrichtungen.

In der Altersgruppe der 25- bis 65-Jährigen erfolgte bisher ein jährlicher Zuzug, zum Großteil mit Kindern im Alter bis 18 Jahren. Einerseits handelt es sich um Rückkehrer, die ihre Ausbildung beendet haben und zwischenzeitlich eine Familie gegründet haben.

Andererseits erfolgt ein überörtlicher Zuzug von Familien mit Kindern aufgrund von Wohneigentumsbildung in Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock.

Tabelle 19: Wanderungsverhalten nach Altersgruppen im Jahr 2015

Einwohner bis 18 Jahre	Einwohnerzahl 2015	7.507
	2,2 % Zuwanderung	166
Einwohner 18 bis 25 Jahre	Einwohnerzahl 2015	1.451
	10 % Abwanderung	-145
Einwohner 25 bis 65 Jahre	Einwohnerzahl 2015	26.806
	1,1 % Zuwanderung	293
Einwohner ab 65 Jahre	Einwohnerzahl 2015	7.612
	0,5 % Abwanderung	-38

Überwiegend erfolgen die Wanderungsbewegungen zwischen der Hansestadt Rostock und den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum.

Sowohl im Zeitraum 2011 bis 2013 als auch im Zeitraum 2014 bis 2015 sind deutlich mehr Personen aus der Hansestadt Rostock in den Stadt-Umland-Raum gezogen als umgekehrt. Im Zeitraum 2011 bis 2013 lag der positive Saldo der Wanderungen bei 445 Personen und im Zeitraum 2014 bis 2015 sogar bei 971 Personen.

Negative Wanderungssalden sind nur der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen (Ausbildungsalter) zu verzeichnen und in den Altersgruppen der Senioren, die aus Altersgründen in die Hansestadt Rostock ziehen (zum Großteil in altersgerechte Einrichtungen mit Betreuungs- bzw. Pflegeangeboten).

Die Tabelle zeigt deutlich, dass die Altersgruppe von 25 bis 30 Jahren, also nach der Ausbildung, verstärkt wieder in den Stadt-Umland-Raum zieht. Der höchste positive Wanderungssaldo aus der Hansestadt Rostock in den Stadt-Umland-Raum wird in der Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen mit den mitziehenden Kindern erreicht.

Tabelle 20: Zuzüge in den SUR aus der HRO und Fortzüge aus dem SUR in die HRO

Zu- und Fortzüge nur zw.	2011-2013			2014/2015			gesamt 2011-2015		
dem SUR und der HRO	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
bis 18 Jahre	904	489	415	611	218	393	1.515	707	808
18 bis 25 Jahre	370	913	-543	161	325	-164	531	1.238	-707
25 bis 30 Jahre	719	616	103	473	333	140	1.192	949	243
30 bis 50 Jahre	1.701	1.031	670	1.190	534	656	2.891	1.565	1.326
50 bis 65 Jahre	371	430	-59	250	243	7	621	673	-52
65 bis 75 Jahre	75	144	-69	39	85	-46	114	229	-115
ab 75 Jahre	79	151	-72	79	94	-15	158	245	-87
Summe	**4.219**	**3.774**	**445**	**2.803**	**1.832**	**971**	**7.022**	**5.606**	**1.416**

Annahmen für die Berechnung der Wohnungsbaunachfrage

Bei der Berechnung zur Wohnungsnachfrage wurden folgende Annahmen getroffen:

- Der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltgröße vollzieht sich nicht mehr in dem Tempo der vergangenen 15 Jahre. Die Prognoserechnung erfolgt nach drei Annahmen zum Rückgang der durchschnittlichen Haushaltgröße.
- Für die Prognoserechnung entsprechend dem regional-realistischen Szenario wurde neben der Grundversorgung der Bevölkerung im Stadt-Umland-Raum lediglich ein Zuzug von wohnungsnachfragenden Haushalten in der Altersgruppe der 25- bis 50-Jährigen mit den mitziehenden Kindern unterstellt, aber mit deutlich abnehmender Tendenz gegenüber den Vorjahren.
- Für die Altersgruppe der Senioren, insbesondere im höheren Seniorenalter ab 80 Jahre, wird von einem weiteren Rückgang der Abwanderung im Prognosezeitraum ausgegangen. Im Jahr 2015 sind rund 25 Haushalte mit Personen im Seniorenalter aus dem Stadt-Umland-Raum fortgezogen. Da sich nunmehr auch im Stadt-Umland-Raum altersgerechte Wohnformen im Bau befinden bzw. geplant sind, ist anzunehmen, dass die Zahl der abwandernden Seniorenhaushalte noch weiter zurückgehen wird.
- Für die Berechnung der Wohnungsbaunachfrage wurde der bereits realisierte Neubau in Höhe von 558 WE im Jahr 2016, der durch Vor-Ort-Begehungen in den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum aufgenommen wurde, vom Bedarf bis 2030 abgezogen.
- Weiterhin wurde eine Verschiebung des Wohnungsmarktes zu Lasten des Segments „Einfamilienhaus/Doppelhaus/Reihenhaus“ (EFH/DH/RH) und zu Gunsten des Geschosswohnungsbaus unterstellt. Es wurde ein Verhältnis von 70 % EFH/DH/RH zu 30 % Geschosswohnungsbau (überwiegend für den Mietermarkt) angenommen.

Prognoseergebnisse

Prognose der Wohnungsbaunachfrage nach dem natürlichen Bevölkerungsszenario

Nach dem natürlichen Bevölkerungsszenario, also ohne Wanderungen, ergibt sich ein Wohnraumbedarf im Zeitraum von 2015 bis 2030 von rund 580 Wohneinheiten (WE) entsprechend der Annahme I, von ca. 1.520 WE entsprechend Annahme II und von ca. 2.550 WE entsprechend der Annahme III.

Im Ergebnis der Bestandsaufnahme wurde für das Jahr 2016 ein Neubau von 558 WE ermittelt, davon wurde die Hälfte als Eigenbedarf für den Stadt-Umland-Raum unterstellt[2]. Demzufolge ergibt sich für den Prognosezeitraum 2017 bis 2030 ein Wohnungsbaubedarf von 2.270 WE entsprechend der Annahme III nach dem natürlichen Bevölkerungsszenario.

Tabelle 21: Prognose des Wohnraumbedarfs – natürliches Szenario

Prognose Wohnraumbedarf in Wohneinheiten (WE) natürliches Szenario			
	Wohnraumbedarf gesamt 31.12.2015-31.12.2030	bereits realisierter Neubau in 2016 von 558 WE	**Neubaubedarf 2017-2030**
Annahme I	581	davon die Hälfte als Eigenbedarf für den SUR angenommen	302
Annahme II	1.518		1.239
Annahme III	2.549		2.270

Prognose der Wohnungsbaunachfrage entsprechend dem regional-realistischen Bevölkerungsszenario

- Die Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte ergab nach der Annahme I – Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,3 auf 2,2 Personen je Haushalt – eine Zunahme um rund 2.350 Haushalte im Zeitraum vom 31.12.2015 bis Ende 2030. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte ist gleichzusetzen mit der Zahl der Wohneinheiten (WE), da es im Stadt-Umland-Raum keine strukturellen Wohnungsleerstände gibt. Das heißt, der Wohnungsbaubedarf liegt bei ca. 2.350 Wohneinheiten bis 2030.

  Im Ergebnis der Bestandsaufnahme wurde für das Jahr 2016 ein Neubau von 558 WE ermittelt. Demzufolge ergibt sich entsprechend der Annahme I für den Prognosezeitraum 2017 bis 2030 ein Wohnungsbaubedarf von rund 1.800 WE.

- Entsprechend der Annahme II – Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,3 auf 2,1 Personen je Haushalt – ergibt sich für den Prognosezeitraum 2017 bis 2030 ein Wohnungsbaubedarf von ca. 2.820 WE.

- Entsprechend der Annahme III – Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,3 auf 2,0 Personen je Haushalt – ergibt sich für den Prognosezeitraum 2017 bis 2030 ein Wohnungsbaubedarf von rund 3.940 WE.

Tabelle 22: Prognose des Wohnraumbedarfs – regional-realistisches Szenario

Prognose Wohnraumbedarf in Wohneinheiten regional-realistisches Szenario			
	Wohnraumbedarf gesamt 31.12.2015-31.12.2030	bereits realisierter Neubau in 2016	**Neubaubedarf 2017-2030**
Annahme I	2.350	558	1.792
Annahme II	3.374		2.816
Annahme III	4.497		3.939

[2] Genau lässt sich dieser Anteil nicht ermitteln, weshalb zur Vereinfachung lediglich die Hälfte der WE angesetzt wurden.

Wie bereits auf Seite 24 erwähnt, sollte der Neubaubedarf entsprechend der Annahme III Grundlage für künftige Planungsprozesse im Stadt-Umland-Raum in Abstimmung mit der Hansestadt Rostock sein, um die Bevölkerung in der Planungsregion Rostock zu halten. Ergänzend wird dieses wie folgt begründet:

- Die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner (Einwohner mit Hauptwohnsitz plus Nebenwohnsitz minus Einwohner in Heimen/Einrichtungen) im Alter bis 45 Jahre steigt im Prognosezeitraum bis 2030 um ca. 700 Personen an. Für diese Altersgruppe wird eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,68 Personen angenommen. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte erhöht sich um rund 1.000 Haushalte. Im Jahr 2030 werden entsprechend dem regional-realistischen Szenario 32 % aller Haushalte aus Personen unter 45 Jahre bestehen.
- Die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner im Alter von 45 bis 65 Jahren sinkt im Prognosezeitraum bis 2030, aber die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte könnte um ca. 280 Haushalte ansteigen. Für die Haushalte dieser Altersgruppe ist davon auszugehen, dass die Kindergeneration das Elternhaus verlassen hat und dementsprechend wurde für diese Gruppe eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,94 Personen unterstellt.
- Für die Altersgruppe der jüngeren Senioren im Alter von 65 bis 80 Jahren ergab sich im Ergebnis der Prognoserechnung eine Zunahme der wohnungsnachfragenden Einwohner um ca. 3.580 Personen, die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte steigt um rund 2.480 Haushalte bis 2030 an. Der Anteil der Haushalte in dieser Altersgruppe wird im Jahr 2030 nach dem regional-realistischen Szenario bei 26,7 % liegen. Es wurde eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,57 Personen unterstellt.
- Für die Haushalte der Einwohner ab 80 Jahren, deren Anteil in 2030 voraussichtlich bei 8,0 % liegen wird, wurde eine durchschnittliche Haushaltsgröße von einer Person angenommen.

Abbildung 11: wohnungsnachfragende Einwohner im Basisjahr 2015 und im Prognosejahr 2030

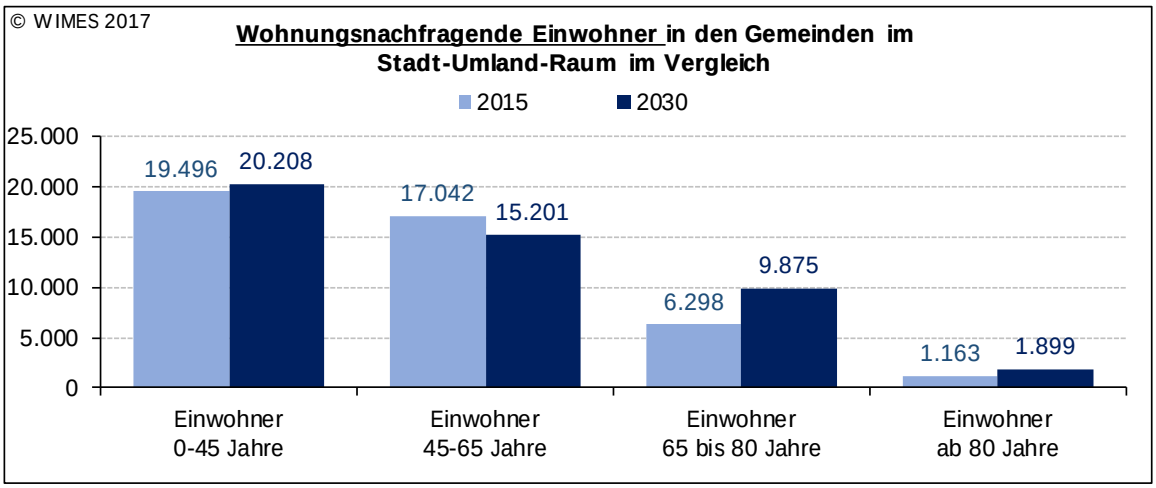
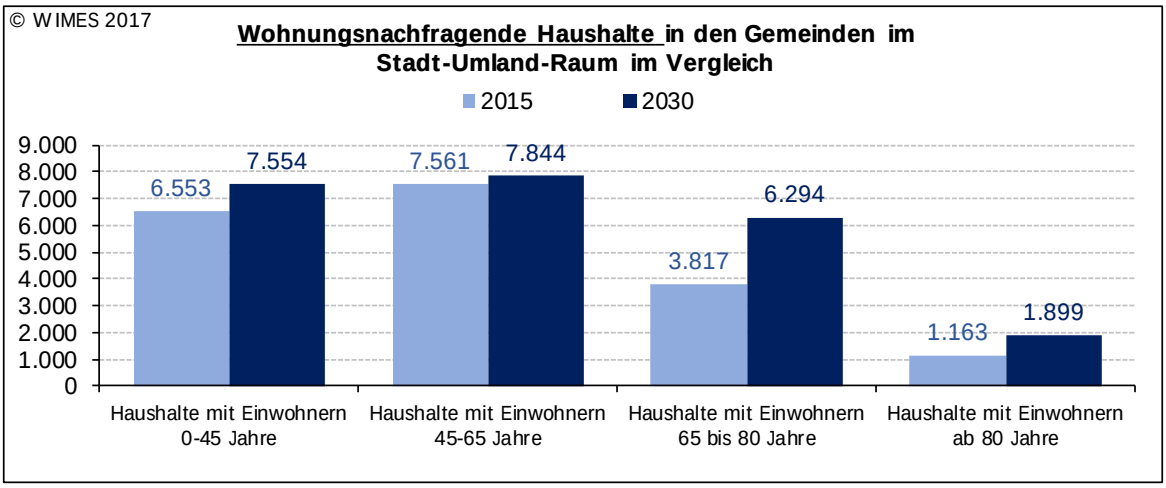


Abbildung 12: wohnungsnachfragende Haushalte im Basisjahr 2015 und im Prognosejahr 2030



Die Zunahme der Haushalte mit Personen von 0 bis 45 Jahren ergibt sich überwiegend durch den Auszug der Kindergeneration aus dem Elternhaus und Zuzug von Familien mit Kindern von außerhalb. Der relativ hohe Zuwachs an Haushalten mit Personen von 65 bis 80 Jahren ergibt sich durch die Alterung der Bestandsbevölkerung. In den 15 Prognosejahren wächst ein Großteil der jetzigen Altersgruppe der 45- bis 65-Jährigen in die nächsthöhere Altersgruppe hinein.

Es ist aber nicht davon auszugehen, dass diese Bevölkerungsgruppe ihr Wohnverhalten ändern wird. In der Vergangenheit sind es Einzelfälle gewesen, die ihr Einfamilienhaus gegen eine Eigentumswohnung oder eine Mietwohnung eingetauscht haben. Auch für den Prognosezeitraum wird von keiner generellen Trendwendung ausgegangen.

Am Ende des Prognosezeitraumes 2030 werden im Stadt-Umland-Raum Rostock rund ein Drittel aller Haushalte Seniorenhaushalte sein und zwei Drittel sind Haushalte mit Personen unter 65 Jahren.

Tabelle 23: durchschnittliche Haushaltsgrößen nach Altersgruppen entsprechend Annahme III

	Haushalte 2030	Anteile in %	Haushaltsgröße
Einwohner 0 bis 45 Jahre	7.554	32,0	2,68
Einwohner 45 bis 65 Jahre	7.844	33,2	1,94
Einwohner 65 bis 80 Jahre	6.294	26,7	1,57
Einwohner ab 80 Jahre	1.899	8,0	1,00
gesamt	**23.591**	**100,0**	**2,00**

Wohnungsnachfrage nach Teilmärkten entsprechend der Annahme III der Prognoserechnung

Für die Prognoserechnung zur Wohnungsnachfrage nach Teilmärkten wurde unterstellt, dass die Struktur der vergangenen Jahre im Wesentlichen beibehalten wird. Es wurde jedoch eine leichte Verschiebung zu Lasten des Segments „Einfamilienhaus/Doppelhaus“ (EFH/DH) und zu Gunsten des Geschosswohnungsbaus unterstellt.

Im Jahr 2016 zählten rund 77 % aller Wohnungen im Stadt-Umland-Raum zum Segment EFH/DH. Für den Prognosezeitraum wird ein Verhältnis von 70 % EFH zu 30 % Geschosswohnungsbau, überwiegend für den Mietermarkt, empfohlen.

Für das Wohnungssegment EFH/DH ergibt sich ein Neubaubedarf von ca. 2.760 WE im Zeitraum 2017 bis 2030 und für den Geschosswohnungsbau von rund 1.180 WE.

Im Segment Geschosswohnungsbau erhöht sich im Prognosezeitraum einerseits die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum und anderseits besteht eine Nachfrage derjenigen, die sich kein Wohneigentum leisten können bzw. eine moderne barrierearme Wohnung bevorzugen.

Der demografische Wandel verändert den Wohnungsmarkt auch im Stadt-Umland-Raum. Die Nachfrage nach modernen barrierefreien Wohnungen, insbesondere im Teilmarkt Mietwohnungen, hat sich aufgrund der veränderten Mieterstruktur erhöht. Gerade im gehobenen Segment ist ein zunehmendes Interesse an altersgerechten/familiengerechten Wohnungen vorhanden.

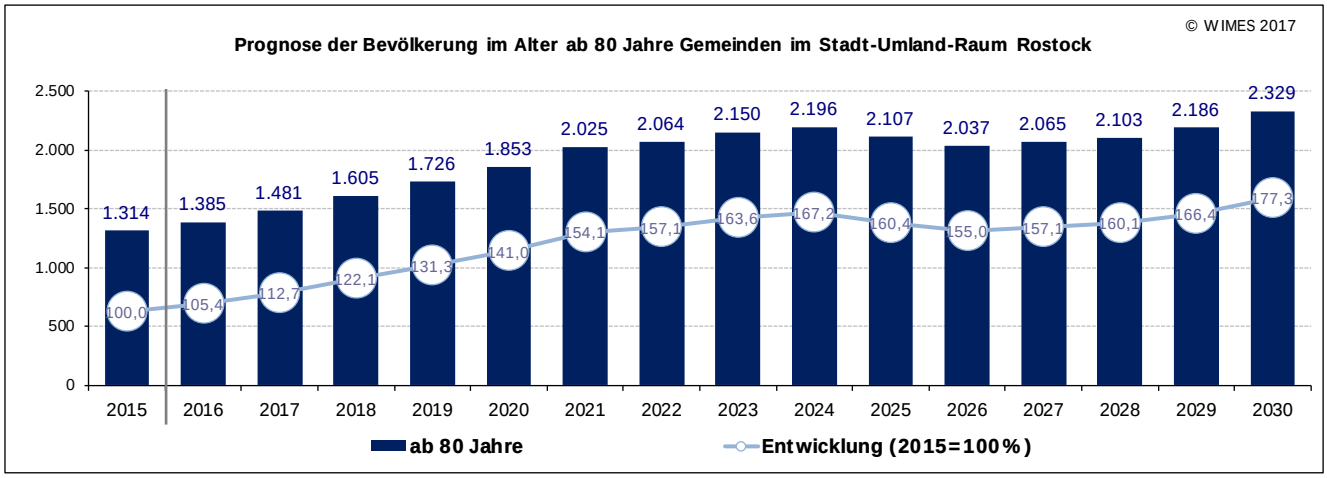
Gefragt sind großzügige Wohnungen mit barrierefreier Ausstattung. Bei der Wohnlage spielt die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und öffentlichem Nahverkehr eine entscheidende Rolle. Empfohlen wird generationsübergreifend zu bauen mit Dienstleistungsangeboten, wie z. B. Betreuungs-/Pflegeleistungen. Barrierefreie Wohnungen mit Fahrstuhl, großen Bädern und Küchen mit Fenstern, in einem gepflegten Wohnumfeld und vor allem durchmischte Bewohnerschaft (wo nicht nur ältere Menschen wohnen) werden nachgefragt.

Die Nachfrage im Marktsegment „Geschosswohnungen“ ergibt sich fast ausschließlich durch Eigenbedarf. Zielgruppen sind ältere Senioren, junge Erwachsene mit normalen Einkommen und auch Besserverdienende, die eine moderne Wohnung einem EFH vorziehen.

Altersgerechte Wohnformen im Stadt-Umland-Raum Rostock – Bestand und Bedarf

Die neue Bevölkerungsprognose geht von einem Anstieg der älteren Senioren um rund 1.000 Personen bis 2030 aus. Das Risiko der Pflegebedürftigkeit erhöht sich mit steigendem Alter. Bei Personen bis 60 Jahren liegt die Wahrscheinlichkeit pflegebedürftig zu werden bei unter 1 %, bei Personen ab 80 Jahre sind es fast 30 %. Damit wird für die Altersgruppe ab 80 Jahre rund 30 % altersgerechter Wohnraum mit Pflege- und Betreuungsangeboten benötigt. Sollte die Realentwicklung den Werten der neuen Bevölkerungsprognose entsprechen, ergibt sich ein Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum für rund 700 Personen im Jahr 2030.

Abbildung 13: Einwohnerentwicklung der Hochbetagten im Prognosezeitraum bis 2030



Aufgrund der Zunahme der hochbetagten Bevölkerung ergibt sich auch die Notwendigkeit von Kapazitätserweiterungen im vollstationären Pflegebereich.

Im Stadt-Umland-Raum-Rostock gibt es derzeit 151 vollstationäre Plätze in Pflegeeinrichtungen. In Anbetracht der Zugewinne in der Altersgruppe der älteren Senioren sollten sich im Prognosezeitraum auch im Stadt-Umland-Raum Kapazitäten in vollstationären Pflegeeinrichtungen verdoppeln, sodass im Prognosezeitraum weitere rund 150 Plätze in Pflegeheimen geschaffen werden sollten. Für diese Zielgruppe werden keine Wohnungen benötigt, sondern Plätze in Heimen/Einrichtungen.

Tabelle 24: vollstationäre Einrichtungen

vollstationäre Einrichtungen - Pflegeheime		
Gemeinde	**Einrichtung**	**Kapazität**
Rövershagen	Altenhilfezentrum	67 Plätze
Roggentin	Rostocker Schweiz	44 Plätze
Lambrechtshagen	Pflegeheim "Kleine Freiheit"	40 Plätze
gesamt		**151 Plätze**

Ein zunehmender Bedarf ergibt sich aber auch nach altersgerechten Wohnungen mit Dienstleitungsangeboten im Betreuungs-/Pflegebereich, die individuell in Anspruch genommen werden können. Sollten die Annahmen der neuen Bevölkerungsprognose für den Stadt-Umland-Raum eintreten, ergibt sich neben dem Bedarf an Pflegeplätzen eine Nachfrage für 400 Personen für altersgerechte Wohnungen.

Unterstellt man eine durchschnittliche Belegung der altersgerechten Wohnungen mit 1,5 Personen, werden rund 270 altersgerechte Wohnungen mit individuellen Dienstleistungsangeboten im Betreuungs-/Pflegebereich benötigt.

In Bentwisch, Roggentin und Rövershagen wurden bereits altersgerechte Wohnanlagen gebaut, die generationsübergreifend genutzt werden können. Dienstleistungsangebote im Betreuungs-/Pflegebereich können bei Bedarf in Anspruch genommen werden.

In diesen Wohnanlagen sind insgesamt 71 WE entstanden, die mit einer oder zwei Personen bewohnt werden können.

In Bau befindet sich in Admannhagen-Bargeshagen ein Wohnprojekt „barrierefreies Wohnen“ mit 17 WE und in Elmenhorst-Lichtenhagen drei Mehrgenerationshäuser mit 51 WE. In Planung ist ein Seniorenhaus in Elmenhorst-Lichtenhagen mit 52 WE und in Lambrechtshagen mit 60 WE. Sozialstationen werden in diesen Anlagen integriert.

Tabelle 25: altersgerechte Wohnungen/generationsübergreifende Wohnanlagen

Altersgerechte Wohnanlagen/Generationsübergreifende Wohnformen			
Gemeinde	**Einrichtung**	**Kapazität**	**Bemerkung**
Bentwisch	Börgerhus	16 WE	
Roggentin	Pflege und Wohnen an der Rostocker Schweiz	29 WE	
Rövershagen	DRK betreutes Wohnen	26 WE	
Admannshagen-Bargeshagen	Wohnprojekt "barrierefreies Wohnen"	17 WE	ab Frühjahr 2017
Elmenhorst-Lichtenhagen	Mehrgenerationenhäuser	51 WE	ab Frühjahr 2017, 3 Mehrgenerationhäuser
	Seniorenwohnhaus	52 WE	in Planung, Pflege-/ Seniorenwohnhaus mit integriertem 24-Stunden-Pflegedienst
Lambrechtshagen	B-Plan "Altersgerechter Wohnungsbau am Kirchstieg"	60 WE	geplant
gesamt		**251 WE**	

Die altersgerechten Wohnungen können mit ein oder zwei Personen bewohnt werden. Die generationsübergreifenden Wohnungen z. T. auch mit mehr Personen.

Nach Fertigstellung der in Bau befindlichen bzw. geplanten altersgerechten Wohnanlagen mit Dienstleistungsangeboten ergibt sich im Prognosezeitraum im Stadt-Umland-Raum nur noch ein geringer Bedarf von ca. 25 WE in diesem Segment.

Sozialer Wohnraum

In der neuen Bevölkerungsprognose für den Stadt-Umland-Raum Rostock wurde bis 2028 ein positiver Wanderungssaldo mit abnehmender Tendenz unterstellt. Danach wird von einem ausgeglichenen Wanderungssaldo ausgegangen. Als Zuzugsmotive wirken die hohen Erwerbsquoten, die niedrigen Arbeitslosenquoten, eine hohe Kaufkraft der Bevölkerung, die gute Sozialstruktur der Haushalte und die Nähe zur Hansestadt Rostock, die über ein hohes Arbeitsplatzaufkommen verfügt. Zudem wurde ein Familiennachzug asylberechtigter Flüchtlinge von rund 300 ausländischen Personen angenommen.

Eine Nachfrage nach sozialem Wohnraum im Stadt-Umland-Raum besteht nur, wenn der Zuzug von asylberechtigten Personen in Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock tatsächlich erfolgt. Die Notunterkünfte für Flüchtlinge im Stadt-Umland-Raum wurden zum Großteil bereits aufgelöst und es erfolgte ein Fortzug der Flüchtlinge überwiegend in die Hansestadt Rostock und nach Güstrow. Sollte sich kurzfristig ein Wohnraumbedarf für diese Zielgruppe im Stadt-Umland-Raum ergeben, sind vorrübergehend Kapazitäten in Gemeinschaftsunterkünften vorhanden.

In einem jährlichen Monitoring sollte die Bevölkerungsentwicklung der Asylberechtigten genau beobachtet werden, bevor in sozialen Wohnungsneubau investiert wird. Während die kurzfristige Unterbringung in 2015 Hauptthema war, sind die mittel- bis langfristigen Auswirkungen der Zuzüge auf die kommunalen Wohnungsmärkte bisher kaum absehbar.

Für die eigene Bevölkerung im Stadt-Umland-Raum Rostock besteht keine Notwendigkeit für den Bau von Sozialwohnungen. Hohe Erwerbstätigkeit und hohe Einkommen sowie sehr geringe Arbeitslosenquoten erfordern keinen sozialen Wohnungsbau.

Zusammenfassung und Handlungsempfehlungen

Ausgangssituation

Die Erstellung der Prognose der Wohnungsnachfrage für den Stadt-Umland-Raum Rostock erscheint in Zeiten einer in vielfacher Hinsicht dynamischen Entwicklung der Wohnungsmärkte notwendig. Es gibt Wohnungsteilmärkte, in welchen die Nachfrage höher ist als die Bautätigkeit. Die vorhandenen Wohnbaukapazitäten sind erschöpft.

Die neue Bevölkerungsprognose für den Stadt-Umland-Raum Rostock geht von einem Einwohnerzuwachs von rund 3.200 Personen bis 2030 aus. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag im Jahr 2015 bei 2,30 Personen je Haushalt.

Wohnungsbestand

Insgesamt erhöhte sich der Wohngebäudebestand im Zeitraum von 2001 bis 2016 um 3.594 Gebäude mit 4.282 Wohnungen. Zu 98,8 % ist dieser Zugang durch Wohnungsneubau entstanden. Durch Umnutzung von Gebäuden/Anlagen sind 51 Wohnungen zum Wohnungsbestand neu hinzugekommen.

Im Zeitraum vom 31.12.2001 bis 31.12.2016 wurden 4.231 Wohnungen neu gebaut, davon 2.435 bis zum 31.12.2009 (57,6 %). Die Wohnungsneubauquote im Zeitraum vom 31.12.2001 bis zum 31.12.2009 lag im Stadt-Umland-Raum gesamt bei 15,8 %, gemessen am Wohnungsbestand 2001. Im Zeitraum vom 31.12.2009 bis zum 31.12.2016 betrug die Wohnungsneubauquote, gemessen am Wohnungsbestand 2009, im Stadt-Umland-Raum Rostock gesamt 10,0 %.

Die dominierende Wohnform in den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum ist das freistehende Einfamilienhaus. Daraus resultiert, dass hier im Vergleich zu den Städten, wo der Geschosswohnungsbau die vorherrschende Bauweise ist, die durchschnittlichen Wohnflächen je Wohnung/Wohneinheit (WE) meistens über 100 m² betragen.

Ergebnisse der Prognoserechnung entsprechend Annahme III

Die Prognose der Wohnungsnachfrage entsprechend der Annahme III nach dem regional-realistischen Szenario – Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße um 0,3 Personen je Haushalt bis 2030 – ergab eine Zunahme von rund 3.939 Haushalten. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte ist gleichzusetzen mit der Zahl der Wohneinheiten (WE), das heißt der Wohnungsbaubedarf liegt bei ca. 3.940 Wohneinheiten im Zeitraum von 2017 bis 2030.

Für das Wohnungssegment EFH/DH/RH[3] ergibt sich ein Bedarf von ca. 2.760 WE im Zeitraum 2017 bis 2030. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme befanden sich 25 EFH in Bau und gab es nur noch 52 unbebaute Grundstücke, davon waren jedoch 26 Grundstücke bereits verkauft bzw. reserviert. Im Februar 2017 gab es demnach nur noch 26 freie Grundstücke.

Das bedeutet, dass bis 2030 im Segment EFH/DH/RH ca. 2.680 neue Baugrundstücke benötigt werden, um die Nachfrage entsprechend der Annahme III nach dem regional-realistischen Szenario decken zu können. Die Nachfrage in diesem Teilmarkt ergibt sich zum Großteil durch Wohnungssuchende aus Rostock.

Für den Geschosswohnungsbau wurde ein Bedarf von rund 1.180 WE ermittelt, davon befanden sich 80 WE bereits in Bau und 112 WE in Planung. Für den Geschosswohnungsbau müssten demnach weitere Baugrundstücke, vorrangig für generationsübergreifende Wohnanlagen mit Dienstleitungsangeboten, ausgewiesen werden.

Hinweis: Die Prognose über die Zahl und Struktur der Haushalte, die auf der Grundlage der bisherigen Entwicklung im Stadt-Umland-Raum und der getroffenen Annahmen erstellt wurde, ist Basisinformation, um künftige Entwicklungen besser einschätzen, Engpässe voraussehen oder gar bestimmte prognostizierte Entwicklungen vermeiden zu können. Sie hat beratende Funktion und soll als Orientierungshilfe für die Planung dienen, ist jedoch selbst keine Planung. In diesem Sinne dient die Prognose der Wohnungsnachfrage als Grundlage dazu, zukünftige Probleme frühzeitig zu erkennen, um Strategien im Stadt-Umland-Raum und der Hansestadt Rostock entwickeln zu können.

[3] EFH/DH/RH = Einfamilienhäuser/Doppelhäuser/Reihenhäuser

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Altersstruktur im Jahr 2015 im Vergleich 7
Abbildung 2: Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes im Stadt-Umland-Raum Rostock. 14
Abbildung 3: Verteilung des Gebäude- und Wohnungsbestandes nach der Bauart in 2016 16
Abbildung 4: Verteilung des Gebäude- und Wohnungsbestandes nach der Bauart in 2016 17
Abbildung 5: Zahl der Geborenen und Gestorbenen sowie deren Saldo....21
Abbildung 6: Realentwicklung 20014-2015 und Prognose der Geburten und der Sterbefälle 22
Abbildung 7: Einwohnerprognose nach dem natürlichen Szenario 22
Abbildung 8: Realentwicklung und Prognose (Einflussfaktoren der Einwohnerentwicklung)....22
Abbildung 9: Realentwicklung und Prognose (Einflussfaktoren der Einwohnerentwicklung)....23
Abbildung 10: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose gesamt für den Stadt-Umland-Raum Rostock . 23
Abbildung 11: wohnungsnachfragende Einwohner im Basisjahr 2015 und im Prognosejahr 2030 30
Abbildung 12: wohnungsnachfragende Haushalte im Basisjahr 2015 und im Prognosejahr 2030 30
Abbildung 13: Einwohnerentwicklung der Hochbetagten im Prognosezeitraum bis 2030....32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung nach Gemeinden im Stadt-Umland-Raum (SUR)....4
Tabelle 2: Salden der Einwohnerentwicklung gesamt und je 1.000 Einwohner im SUR 5
Tabelle 3: Altersstruktur der Einwohner in den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock....7
Tabelle 4: SV-Arbeitsplätze in den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock in 2015....9
Tabelle 5: Pendler in den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock in 2009 und 2015....10
Tabelle 6: Pendlerverflechtungen in den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock in 2015....10
Tabelle 7: Entwicklung der Kaufkraft im Vergleich 11
Tabelle 8: Entwicklung des Gebäudebestandes nach Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock ...13
Tabelle 9: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock. 13
Tabelle 10: Wohnungsneubau nach Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock seit 2001 14
Tabelle 11: Wohngebäude nach der Bauart (Jahr 2016)....16
Tabelle 12: Wohngebäude nach der Bauart (Jahr 2016)....17
Tabelle 13: wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte im Jahr 2001 19
Tabelle 14: wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte im Jahr 2015 19
Tabelle 15: Prognose wohnungsnachfragender Einwohner und Haushalte – natürliches Szenario....25
Tabelle 16: Prognose der wohnungsnachfragenden Einwohner und Haushalte – regional-realistisch 25
Tabelle 17: vorhandene Wohnungsbaukapazitäten 26
Tabelle 18: Entwicklung Wohnungsbestand und Wohnungsnachfragender im Vergleich 27
Tabelle 19: Wanderungsverhalten nach Altersgruppen im Jahr 2015 27
Tabelle 20: Zuzüge in den SUR aus der HRO und Fortzüge aus dem SUR in die HRO....28
Tabelle 21: Prognose des Wohnraumbedarfs – natürliches Szenario....29
Tabelle 22: Prognose des Wohnraumbedarfs – regional-realistisches Szenario 29
Tabelle 23: durchschnittliche Haushaltsgrößen nach Altersgruppen entsprechend Annahme III 31
Tabelle 24: vollstationäre Einrichtungen....32
Tabelle 25: altersgerechte Wohnungen/generationsübergreifende Wohnanlagen....33

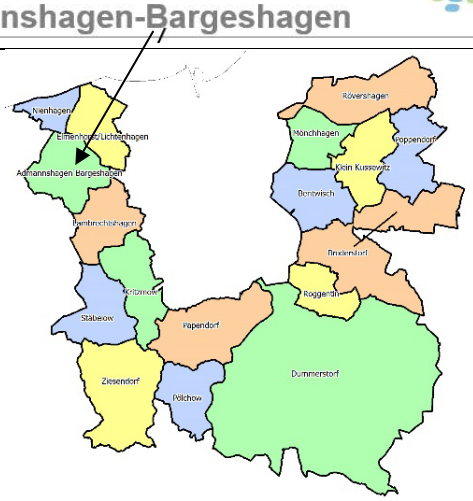
Anhang

Kurzportraits der Gemeinden:

- Admannshagen-Bargeshagen
- Bentwisch
- Broderstorf
- Dummerstorf
- Elmenhorst/Lichtenhagen
- Klein Kussewitz
- Kritzmow
- Lambrechtshagen
- Mönchhagen
- Nienhagen
- Papendorf
- Pölchow
- Poppendorf
- Roggentin
- Rövershagen
- Stäbelow
- Ziesendorf

Fläche: 15,67 km²

Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Admannshagen, Bargeshagen, Rabenhorst und Steinbeck.



Einwohnerentwicklung:

2001 = 2.851 Einwohner

2015 = 2.876 Einwohner

Einwohnergewinn = 25 Personen (+0,9 %)

Faktoren der Bevölkerungsentwicklung:

Saldo natürlich 2001 bis 2015 = +121 Personen

Wanderungssaldo 2001 bis 2015 = -96 Personen

Altersgruppen (Bevölkerungsanteile in %):

	2001	2015
Kinder <6 Jahre	5,2	5,6
6 bis <15 Jahre	7,6	8,9
15 bis <25 Jahre	15,8	5,5
25 bis <65 Jahre	63,7	60,4
65 Jahre und älter	7,7	19,6

SV-Beschäftigung (Wohnort):

gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 51,7 % 2015 = 60,0 %

Arbeitslosenquote:

gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 7,2 % 2015 = 2,3 %

Ausstattung mit sozialer Infrastruktur:

- Kita „Storchennest“ in Bargeshagen
- Arzt in Bargeshagen
- Creativ Center Bargeshagen
- Wohnprojekt „barrierefreies Wohnen“
- Kulturscheune
- Jugendtreff Admannshagen
- Fußballclub / Sportlerheim

Bildquelle: http://www.ostsee-zeitung.de/var/storage/images/oz/region-rostock/rostock/zusage-fuer-foerderung-kita-wird-erweitert

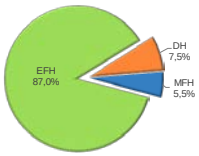
Wohnungsbestandsentwicklung:

2001 = 812 Gebäude mit 1.112 WE (Wohneinheiten)

2015 = 965 Gebäude mit 1.277 WE

Bebauungsstruktur 2015:

- 840 EFH
- 72 DH
- 53 MFH



Wohnungsneubau

2001 bis 2015 = 152 WE

2016 = 38 WE

Neubauquote = 17,1 %

gemessen am Wohnungsbestand 2001

Durchschnittliche Haushaltsgröße

2001 = 2,73 Personen je Haushalt

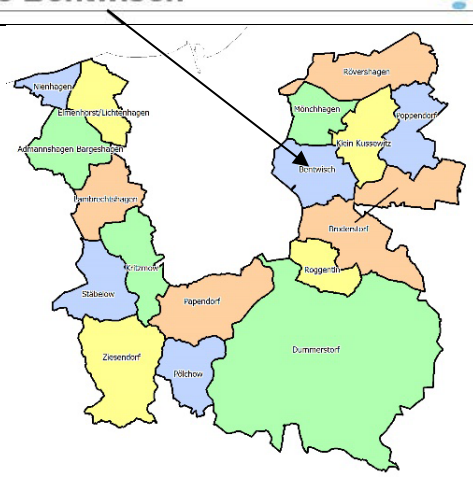
2015 = 2,27 Personen je Haushalt

In Bau befindlich:

Ein MFH in Bargeshagen, Hauptstraße 14

Fläche: 14,74 km²

Gemeinde Bentwisch mit den Ortsteilen Albertsdorf, Goorstorf, Harmstorf, Klein Bartelsdorf, Klein Bentwisch und Neu Bartelsdorf



Einwohnerentwicklung:

2001 = 2.217 Einwohner

2015 = 2.413 Einwohner

Einwohnergewinn = 196 Personen (+8,8 %)

Faktoren der Bevölkerungsentwicklung:

Saldo natürlich 2001 bis 2015 = + 78 Personen

Wanderungssaldo 2001 bis 2015 = +118 Personen

Altersgruppen (Bevölkerungsanteile in %):

	2001	2015
Kinder <6 Jahre	4,0	5,1
6 bis <15 Jahre	9,3	8,7
15 bis <25 Jahre	16,1	5,5
25 bis <65 Jahre	52,8	65,1
65 Jahre und älter	7,8	15,6

SV-Beschäftigung (Wohnort):

gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 50,9 % 2015 = 66,1 %

Arbeitslosenquote:

gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 7,5 % 2015 = 2,8 %

Ausstattung mit sozialer Infrastruktur:

- Grundschule Bentwisch
- ASB-Kindertagesstätte "Zwergenhaus"
- Apotheke
- Bürgerhus in Bentwisch mit:
  - o Gemeindeverwaltung
  - o Seniorenbetreuung, Pflegedienst, Arzt
  - o Physiotherapie, Logopädie, Kosmetik

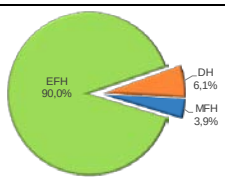
Wohnungsbestandsentwicklung:

2001 = 657 Gebäude mit 815 WE (Wohneinheiten)

2015 = 837 Gebäude mit 1.034 WE

Bebauungsstruktur 2015:

- 753 EFH
- 51 DH
- 33 MFH



Wohnungsneubau

2001 bis 2015 = 213 WE

2016 = 13 WE

Neubauquote = 27,7 %

gemessen am Wohnungsbestand 2001

Durchschnittliche Haushaltsgröße

2001 = 2,87 Personen je Haushalt

2015 = 2,36 Personen je Haushalt

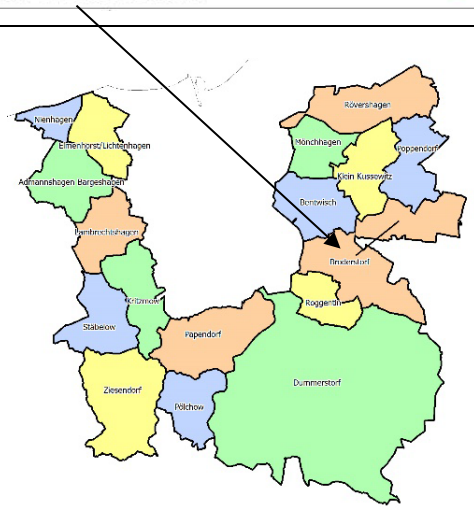
In Bau befindlich:

Je ein EFH in Albertsdorf, Bentwisch und Goorstorf

Fertigstellung wahrscheinlich noch in 2017

Fläche: 34,18 km²

Zur Gemeinde Broderstorf gehören die Ortsteile Fienstorf, Ikendorf, Neu Broderstorf, Neuendorf, Neu Pastow, Neu Roggentin, Öftenhäven, Pastow, Rothbeck, Steinfeld und Teschendorf.



Einwohnerentwicklung:
2001 = 3.427 Einwohner
2015 = 3.806 Einwohner
Einwohnergewinn = 379 Personen (+11,1 %)

Faktoren der Bevölkerungsentwicklung:
Saldo natürlich 2001 bis 2015 = +148 Personen
Wanderungssaldo 2001 bis 2015 = +231 Personen

Altersgruppen (Bevölkerungsanteile in %):

	2001	2015
Kinder <6 Jahre	3,8	6,9
6 bis <15 Jahre	10,6	8,3
15 bis <25 Jahre	16,3	5,1
25 bis <65 Jahre	61,7	64,7
65 Jahre und älter	7,6	15,0

SV-Beschäftigung (Wohnort):
gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren
2001 = 52,0 % 2015 = 65,6 %

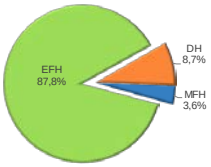
Arbeitslosenquote:
gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren
2001 = 6,9 % 2015 = 3,2 %

Ausstattung mit sozialer Infrastruktur:
- Grundschule Broderstorf mit Hort
- Kita „Kinderland“
- Kita „Storchennest“
- Kita „Happy Kids“
- Arzt und Apotheke

Bildquelle:
http://www.amtcarbaek.de/daten/Image/P6030067.jpg

Wohnungsbestandsentwicklung:
2001 = 980 Gebäude mit 1.263 WE (Wohneinheiten)
2015 = 1.317 Gebäude mit 1.624 WE

Bebauungsstruktur 2015:
- 1.156 EFH
- 114 DH
- 47 MFH



Wohnungsneubau
2001 bis 2015 = 348 WE
2016 = 52 WE

Neubauquote = 31,7 %
gemessen am Wohnungsbestand 2001

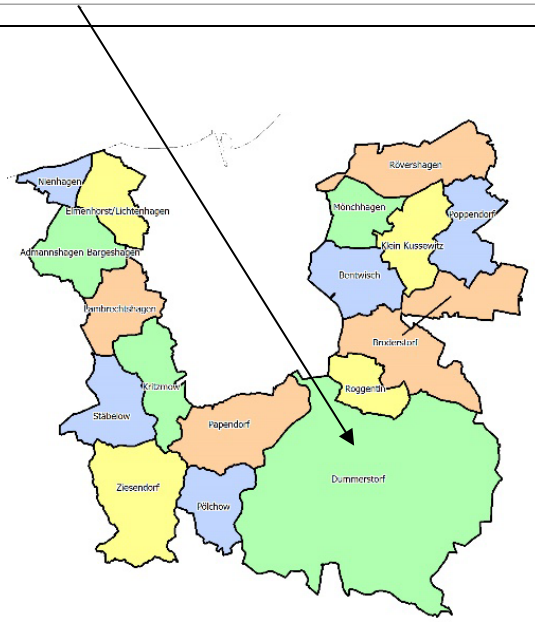
Durchschnittliche Haushaltsgröße
2001 = 2,91 Personen je Haushalt
2015 = 2,36 Personen je Haushalt

In Bau befindlich und freie Bauplätze:
1 EFH in Steinfeld und 2 EFH in Fienstorf
1 EFH in Pastow in Bau und 2 freie Bauplätze

Fläche: 14,74 km²

Ortsteile sind seit dem 07.06.2009:

- Dummerstorf mit Bandelstorf, Göldenitz, Pankelow, Schlage, Waldeck, Dishley und Klein Schwarfs.
- Damm mit Reez, Groß Viegeln und Klein Viegeln
- Kavelstorf mit Klingendorf, Niex und Griebnitz
- Kessin mit Beselin und Hohen Schwarfs
- Lieblingshof mit Petschow, Godow und Wolfsberg
- Prisannewitz mit Groß Potrems, Scharstorf, Wendorf und Klein Potrems



Einwohnerentwicklung:

2001 = 7.104 Einwohner

2015 = 7.169 Einwohner

Einwohnergewinn = 65 Personen (+0,9 %)

Faktoren der Bevölkerungsentwicklung:

Saldo natürlich 2001 bis 2015 = +266 Personen

Wanderungssaldo 2001 bis 2015 = -201 Personen

Altersgruppen (Bevölkerungsanteile in %):

	2001	2015
Kinder <6 Jahre	4,5	6,7
6 bis <15 Jahre	10,8	8,3
15 bis <25 Jahre	16,2	6,1
25 bis <65 Jahre	58,1	62,7
65 Jahre und älter	10,4	16,2

SV-Beschäftigung (Wohnort):

gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 53,6 % 2015 = 60,9 %

Arbeitslosenquote:

gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 9,5 % 2015 = 3,7 %

Ausstattung mit sozialer Infrastruktur:

- Grundschule Dummerstorf
- Evangelische Grundschule Kavelstorf
- Regionale Schule Dummerstorf
- Integrative Kita „Sonnenblume“ Dummerstorf
- Integrative Kita „Kattenkorf“ Kavelstorf
- Kita „Storchennest“ Lieblingshof
- Kita „Spatzennest“ Kessin
- Arzt und Apotheke in Dummerstorf
- Arzt in Kavelstorf

Bildquelle: http://www.regionale-schule-dummerstorf.de/images/car3d258084a00707037121.jpg

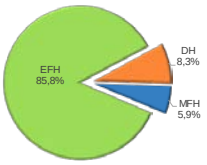
Wohnungsbestandsentwicklung:

2001 = 1.944 Gebäude mit 2.853 WE

2015 = 2.261 Gebäude mit 3.201 WE

Bebauungsstruktur 2015:

- 753 EFH
- 51 DH
- 33 MFH



Wohnungsneubau

2001 bis 2015 = 327 WE

2016 = 56 WE

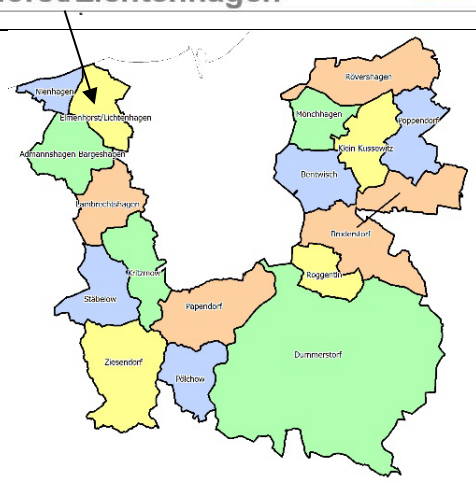
Neubauquote = 13,4 %

gemessen am Wohnungsbestand 2001

Durchschnittliche Haushaltsgröße 2001 = 2,58 Personen je Haushalt 2015 = 2,30 Personen je Haushalt	
In Bau befindlich: ▪ 1 EFH in Dummerstorf ▪ 1 EFH in Niex ▪ 1 EFH in Lieblingshof ▪ 1 EFH in Prisannewitz ▪ 2 EFH in Schlage	

Fläche: 12,09 km²

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen bestehend aus den Ortsteilen Elmenhorst und Lichtenhagen-Dorf



Einwohnerentwicklung:

2001 = 4.131 Einwohner

2015 = 4.044 Einwohner

Einwohnerverlust = -87 Personen (-2,1 %)

Faktoren der Bevölkerungsentwicklung:

Saldo natürlich 2001 bis 2015 = +34 Personen

Wanderungssaldo 2001 bis 2015 = -121 Personen

Altersgruppen (Bevölkerungsanteile in %):

	2001	2015
Kinder <6 Jahre	3,7	3,9
6 bis <15 Jahre	8,0	7,6
15 bis <25 Jahre	14,3	4,8
25 bis <65 Jahre	65,6	56,6
65 Jahre und älter	8,5	27,2

SV-Beschäftigung (Wohnort):
gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 39,1 % 2015 = 57,1 %

Arbeitslosenquote:
gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 4,5 % 2015 = 2,3 %

Ausstattung mit sozialer Infrastruktur:

- Grundschule Lichtenhagen mit Hort
- Kita „Klabauterkinder“ Elmenhorst „ILL e.V.“
- Gemeindezentrum mit Kulturverein und Jugendclub in Elmenhorst
- Arzt und Apotheke in Elmenhorst

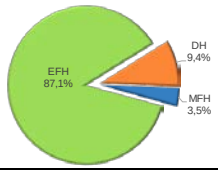
Wohnungsbestandsentwicklung:

2001 = 1.232 Gebäude mit 1.692 WE (Wohneinheiten)

2015 = 1.445 Gebäude mit 1.925 WE

Bebauungsstruktur 2015:

- 1.258 EFH
- 136 DH
- 51 MFH



Wohnungsneubau

2001 bis 2015 = 229 WE

2016 = 41 WE

Neubauquote = 16,0 %
gemessen am Wohnungsbestand 2001

Durchschnittliche Haushaltsgröße

2001 = 2,63 Personen je Haushalt

2015 = 2,13 Personen je Haushalt

In Bau befindlich:

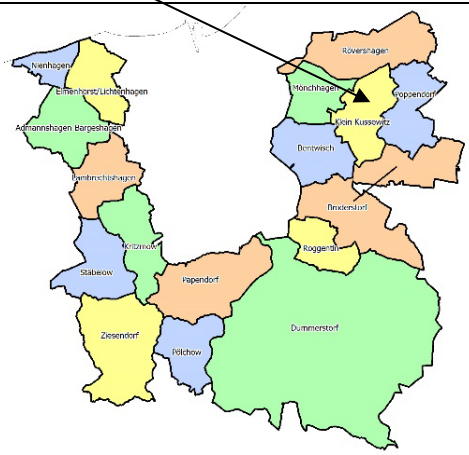
- Je 1 EFH in Elmenhorst und Lichtenhagen-Dorf
- 3 Mehrgenerationenhäuser mit 51 alters- und behindertengerechten WE in Elmenhorst

In Planung befindlich:

Seniorenwohnhaus mit 52 WE und Pflegedienst in Elmenhorst

Fläche: 14,45 km²

Gemeinde Klein Kussewitz mit den Ortsteilen Groß Kussewitz, Klein Kussewitz und Volkenshagen



Einwohnerentwicklung:

2001 = 617 Einwohner

2015 = 756 Einwohner

Einwohnerverlust = +137 Personen (+22,1 %)

Faktoren der Bevölkerungsentwicklung:

Saldo natürlich 2001 bis 2015 = + 37 Personen

Wanderungssaldo 2001 bis 2015 = +100 Personen

Altersgruppen (Bevölkerungsanteile in %):

	2001	2015
Kinder <6 Jahre	6,5	5,3
6 bis <15 Jahre	9,5	12,0
15 bis <25 Jahre	13,9	7,3
25 bis <65 Jahre	62,7	63,2
65 Jahre und älter	8,4	12,2

SV-Beschäftigung (Wohnort):

gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 46,2 % 2015 = 61,2 %

Arbeitslosenquote:

gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 12,2 % 2015 = 2,3 %

Ausstattung mit sozialer Infrastruktur:

- Kita „Hasenburg"- „Auf der Tenne" e.V. in Klein Kussewitz
- Dorfgemeinschaftshaus mit Kinder- und Jugendtreff

Bildquelle: http://www.ostsee-zeitung.de/Region-Rostock/Rostock/Gemeinschaftshaus-Kita-und-neue-Schule

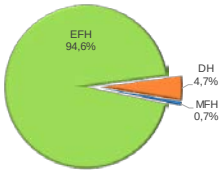
Wohnungsbestandsentwicklung:

2001 = 200 Gebäude mit 223 WE (Wohneinheiten)

2015 = 276 Gebäude mit 305 WE

Bebauungsstruktur 2015:

- 261 EFH
- 13 DH
- 2 MFH



Bildquelle: http://mw2.google.com/mw-panoramio/photos/medium/8627611.jpg

Wohnungsneubau

2001 bis 2015 = 79 WE

2016 = 16 WE

Neubauquote = 42,6 %

gemessen am Wohnungsbestand 2001

Durchschnittliche Haushaltsgröße

2001 = 2,93 Personen je Haushalt

2015 = 2,53 Personen je Haushalt

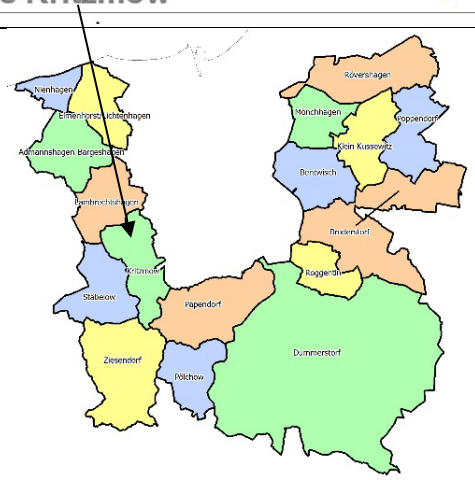
Bildquelle: http://www.ndr.de/fernsehen/sendungen/nordmagazin/Dorfgeschichte-Leben-in-Klein-Kussewitz,nordmagazin36762.html

In Bau befindlich:

Es befand sich nichts in Bau, es sind nur noch wenige freie Kapazitäten vorhanden.

Fläche: 14,82 km²

Zur Gemeinde Kritzmow gehören die Ortsteile Groß Schwaß, Klein Schwaß und Klein Stove



Einwohnerentwicklung:

2001 = 2.949 Einwohner

2015 = 3.659 Einwohner

Einwohnergewinn = 710 Personen (+24,1 %)

Faktoren der Bevölkerungsentwicklung:

Saldo natürlich 2001 bis 2015 = +269 Personen

Wanderungssaldo 2001 bis 2015 = +441 Personen

Altersgruppen (Bevölkerungsanteile in %):

	2001	2015
Kinder <6 Jahre	3,9	8,0
6 bis <15 Jahre	10,5	10,4
15 bis <25 Jahre	16,2	5,5
25 bis <65 Jahre	60,8	62,3
65 Jahre und älter	8,6	13,8

SV-Beschäftigung (Wohnort):

gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 51,8 % 2015 = 60,8 %

Arbeitslosenquote:

gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 6,4 % 2015 = 2,0 %

Ausstattung mit sozialer Infrastruktur:

- Kindertagesstätte „Schwalbennest“ des Kreisverbandes DRK Bad Doberan e.V.
- Hort der Kita „Schwalbennest“
- Regenbogenkinder Grundschule Kritzmow
- Sportlerheim
- Arzt und Apotheke

Bildquelle: http://www.gemeinde-kritzmow.de/wp-content/uploads/080-1030x579.jpg

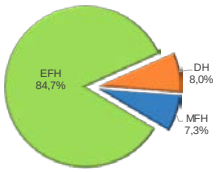
Wohnungsbestandsentwicklung:

2001 = 738 Gebäude mit 1.180 WE

2015 = 1.096 Gebäude mit 1.589 WE

Bebauungsstruktur 2015:

- 928 EFH
- 88 DH
- 80 MFH



Bildquelle: https://encrypted-tbn0.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcSNWW7Nlr9Nsc-GqV1h-Nyh-WJJ-zy4nAczjcM3duPWCGXYuUu8

Wohnungsneubau

2001 bis 2015 = 402 WE

2016 = 72 WE

Neubauquote = 40,2 %

gemessen am Wohnungsbestand 2001

Durchschnittliche Haushaltsgröße

2001 = 2,66 Personen je Haushalt

2015 = 2,32 Personen je Haushalt

Bildquelle: http://sternberg-bau.de/wp-content/uploads/2016/10/IMG_20161122_114028.jpg

In Bau befindlich und freie Bauplätze:

Es befanden sich keine Wohngebäude in Bau. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme gab es nur noch zwei freie Bauplätze in Kritzmow.

Geplante Maßnahmen 2017/2018:

Ersatzneubau Kinderkrippe in Kritzmow

Ersatzneubau des Sportlerheimes

Fläche: 14,82 km²

Zu Lambrechtshagen gehören die Ortsteile Allershagen, Sievershagen, Vorweden und Mönkweden

Einwohnerentwicklung:

2001 = 2.923 Einwohner

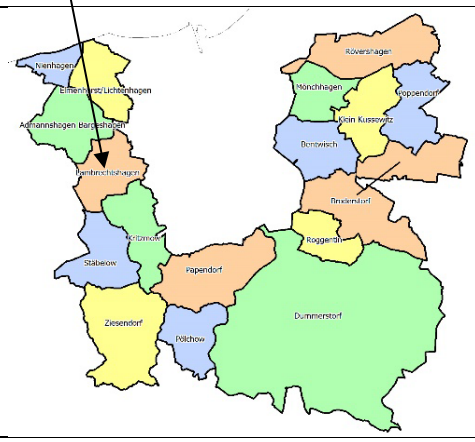
2015 = 2.848 Einwohner

Einwohnerverlust = 75 Personen (-2,6 %)

Faktoren der Bevölkerungsentwicklung:

Saldo natürlich 2001 bis 2015 = +7 Personen

Wanderungssaldo 2001 bis 2015 = -82 Personen



Altersgruppen (Bevölkerungsanteile in %):

	2001	2015
Kinder <6 Jahre	3,6	3,8
6 bis <15 Jahre	8,7	7,0
15 bis <25 Jahre	14,8	5,8
25 bis <65 Jahre	64,2	58,7
65 Jahre und älter	8,7	24,7

SV-Beschäftigung (Wohnort):

gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 50,2 % 2015 = 57,5 %

Arbeitslosenquote:

gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 5,8 % 2015 = 2,4 %

Ausstattung mit sozialer Infrastruktur:

- Kindertagesstätte „Speelhus an de Rotbäk“
- Jugendclub Lambrechtshagen, Betreuung durch DRK-Kreisverband Bad Doberan e.V.
- Pflegeheim Kleine Freiheit (stationäre Einrichtung für demenz- und alkoholkranke, pflegebedürftige Menschen)
- Arzt und Apotheke in Sievershagen

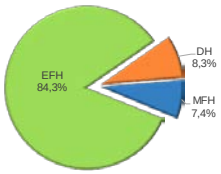
Wohnungsbestandsentwicklung:

2001 = 737 Gebäude mit 1.130 WE

2015 = 851 Gebäude mit 1.311 WE

Bebauungsstruktur 2015:

- 717 EFH
- 71 DH
- 63 MFH



Wohnungsneubau

2001 bis 2015 = 163 WE

2016 = 16 WE

Neubauquote = 15,8 %

gemessen am Wohnungsbestand 2001

Durchschnittliche Haushaltsgröße

2001 = 2,79 Personen je Haushalt

2015 = 2,13 Personen je Haushalt

In Bau befindlich:

2 DH (Doppelhäuser) und 1 EFH in Sievershagen

In Umsetzung:

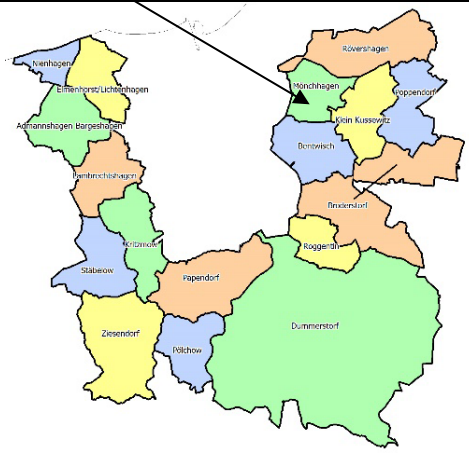
B-Plan 27 – 10 hochwertige EFH (massiv), davon bereits sieben Grundstücke verkauft.

„Am Wedengrund“ 20 Grundstücke (17 EFH/DH); 3 WE/Gewerbe (14 verkauft/reserviert und 6 frei)

In Planung: B-Plan „Altersgerechter Wohnungsbau am Kirchstieg“ mit bis zu 60 WE

Fläche: 10,58 km²

Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Mönchhagen und Häschendorf.



Einwohnerentwicklung:

2001 = 1.045 Einwohner

2015 = 1.214 Einwohner

Einwohnergewinn = 169 Personen (+16,2 %)

Faktoren der Bevölkerungsentwicklung:

Saldo natürlich 2001 bis 2015 = +3 Personen

Wanderungssaldo 2001 bis 2015 = +166 Personen

Altersgruppen (Bevölkerungsanteile in %):

	2001	2015
Kinder <6 Jahre	5,2	6,2
6 bis <15 Jahre	8,7	8,0
15 bis <25 Jahre	17,5	6,3
25 bis <65 Jahre	59,7	65,7
65 Jahre und älter	8,9	13,8

SV-Beschäftigung (Wohnort):

gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 49,5 % 2015 = 57,7 %

Arbeitslosenquote:

gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 7,4 % 2015 = 2,1 %

Ausstattung mit sozialer Infrastruktur:

- ASB-Kindertagesstätte „Ostseekrümel“
- Gemeindesaal
- Pflege- und Betreuungsservice

Bildquelle: http://www.moenchhagen.de/typo3temp/pics/5e7b783075.jpg

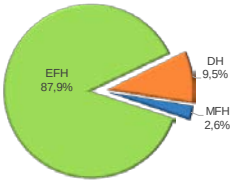
Wohnungsbestandsentwicklung:

2001 = 322 Gebäude mit 383 WE (Wohneinheiten)

2015 = 422 Gebäude mit 504 WE

Bebauungsstruktur 2015:

- 371 EFH
- 40 DH
- 11 MFH



Bildquelle: http://www.moenchhagen.de/uploads/media/4759378c09_Startbild.jpg

Wohnungsneubau

2001 bis 2015 = 119 WE

2016 = 36 WE

Neubauquote = 40,5 %

gemessen am Wohnungsbestand 2001

Durchschnittliche Haushaltsgröße

2001 = 2,93 Personen je Haushalt

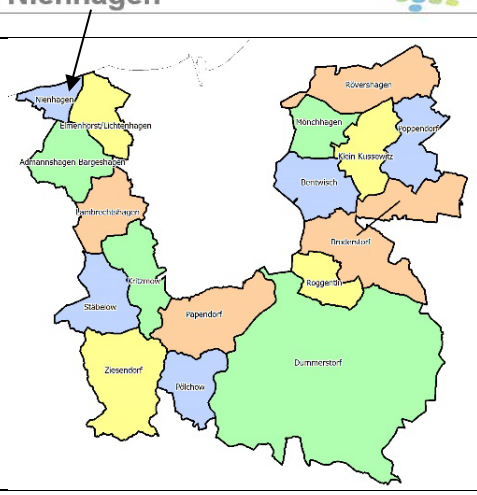
2015 = 2,45 Personen je Haushalt

In Bau befindlich:

Es befanden sich keine Wohngebäude in Bau, nur noch

Fläche: 5,86 km²

Das Ostseebad Nienhagen hat keine Ortsteile.



Einwohnerentwicklung:

2001 = 1.818 Einwohner

2015 = 2.038 Einwohner

Einwohnergewinn = 220 Personen (+ 12,1 %)

Faktoren der Bevölkerungsentwicklung:

Saldo natürlich 2001 bis 2015 = +65 Personen

Wanderungssaldo 2001 bis 2015 = +155 Personen

Altersgruppen (Bevölkerungsanteile in %):

	2001	2015
Kinder <6 Jahre	3,9	6,4
6 bis <15 Jahre	7,6	7,2
15 bis <25 Jahre	11,1	5,0
25 bis <65 Jahre	64,9	57,9
65 Jahre und älter	12,5	23,5

SV-Beschäftigung (Wohnort):

gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 47,5 % 2015 = 59,0 %

Arbeitslosenquote:

gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 8,1 % 2015 = 2,3 %

Ausstattung mit sozialer Infrastruktur:

- Kindertagesstätte "Waldgeister"
- Nienhäger Freizeitzentrum
- Arzt

Bildquelle: http://mw2.google.com/mw-panoramio/photos/medium/56225414.jpg

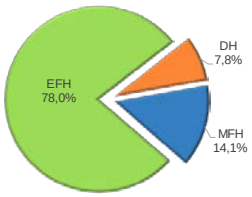
Wohnungsbestandsentwicklung:

2001 = 419 Gebäude mit 747 WE (Wohneinheiten)

2015 = 615 Gebäude mit 1.126 WE

Bebauungsstruktur 2015:

- 480 EFH
- 48 DH
- 87 MFH



Bildquelle: http://www.ostsee-zeitung.de/var/storage/images/oz/region-rostock/bad-doberan/wirtschaft/nienhagen-seit-80-jahren.jpg

Wohnungsneubau

2001 bis 2015 = 424 WE

2016 = 87 WE

Neubauquote = 68,4 %

gemessen am Wohnungsbestand 2001

Durchschnittliche Haushaltsgröße

2001 = 2,74 Personen je Haushalt

2015 = 1,84 Personen je Haushalt

Bildquelle: http://www.ostsee-zeitung.de/var/storage/images/oz/region-rostock/bad-doberan/wirtschaft/weg-fuer-neue-grundstuecke-ist-geebnet.jpg

In Bau befindlich:

1 EFH in Bau in der Parkstraße und 4 freie Bauplätze im Bereich An den Weiden

Fertigstellung wahrscheinlich noch in 2017

Fläche: 22,64 km²

Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Papendorf, Gragetopshof, Groß Stove, Niendorf und Sildemow.

Einwohnerentwicklung:

2001 = 2.259 Einwohner

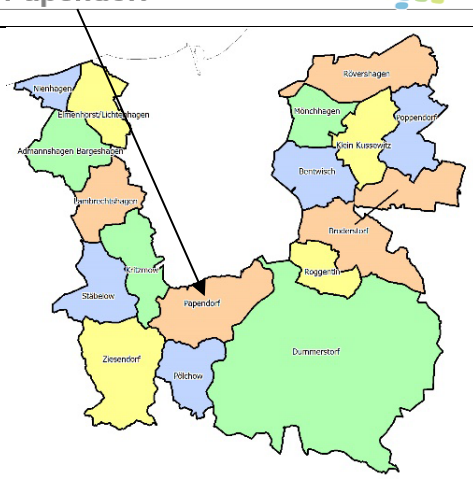
2015 = 2.553 Einwohner

Einwohnergewinn = 294 Personen (+13,0 %)

Faktoren der Bevölkerungsentwicklung:

Saldo natürlich 2001 bis 2015 = +160 Personen

Wanderungssaldo 2001 bis 2015 = +134 Personen



Altersgruppen (Bevölkerungsanteile in %):

	2001	2015
Kinder <6 Jahre	4,9	6,4
6 bis <15 Jahre	12,7	11,8
15 bis <25 Jahre	14,8	7,2
25 bis <65 Jahre	60,2	61,2
65 Jahre und älter	7,4	13,4

SV-Beschäftigung (Wohnort):

gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 46,7 % 2015 = 60,4 %

Arbeitslosenquote:

gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 6,0 % 2015 = 2,6 %

Ausstattung mit sozialer Infrastruktur:

- Kindertagestätte „Spatzenhaus“ des Vereins Auf der Tenne e.V. mit Hort
- Warnowschule Papendorf (Regionale Schule mit Grundschule)
- Jugendclub Papendorf
- Mehrgenerationenhaus Papendorf
- Arzt

Bildquelle: http://www.gemeinde-papendorf.de/wp-content/uploads/075-340x191.jpg

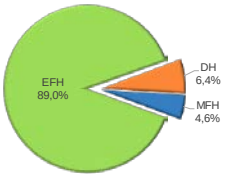
Wohnungsbestandsentwicklung:

2001 = 635 Gebäude mit 851 WE (Wohneinheiten)

2015 = 818 Gebäude mit 1.068 WE

Bebauungsstruktur 2015:

- 728 EFH
- 52 DH
- 38 MFH



Wohnungsneubau

2001 bis 2015 = 208 WE

2016 = 39 WE

Neubauquote = 29,0 %

gemessen am Wohnungsbestand 2001

Durchschnittliche Haushaltsgröße

2001 = 2,75 Personen je Haushalt

2015 = 2,41 Personen je Haushalt

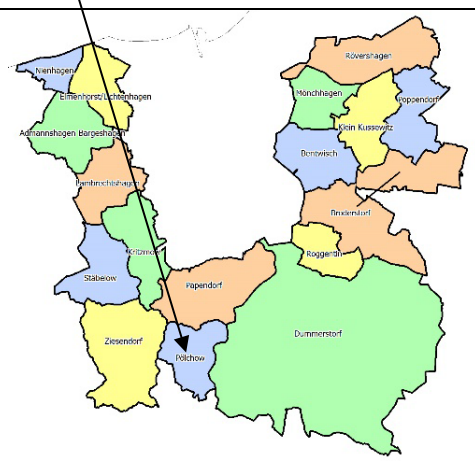
In Bau befindlich:

1 EFH in Papendorf und 1 MFH in Niendorf

Fertigstellung wahrscheinlich noch in 2017, zudem in Papendorf im Bereich Kirchenkamp weitere 11 abgesteckte zum Teil bereits verkaufte Parzellen

Fläche: 12,57 km²

Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Huckstorf, Pölchow und Wahrstorf.



Einwohnerentwicklung:

2001 = 907 Einwohner

2015 = 934 Einwohner

Einwohnergewinn = 27 Personen (+3,0 %)

Faktoren der Bevölkerungsentwicklung:

Saldo natürlich 2001 bis 2015 = +45 Personen

Wanderungssaldo 2001 bis 2015 = -18 Personen

Altersgruppen (Bevölkerungsanteile in %):

	2001	2015
Kinder <6 Jahre	5,7	6,4
6 bis <15 Jahre	11,1	10,0
15 bis <25 Jahre	14,8	6,7
25 bis <65 Jahre	60,1	63,9
65 Jahre und älter	8,3	13,0

SV-Beschäftigung (Wohnort):

gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 48,0 % 2015 = 64,4 %

Arbeitslosenquote:

gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 8,2 % 2015 = 1,8 %

Ausstattung mit sozialer Infrastruktur:

- Gutshaus Wahrstorf mit:
  - Gesundheits-Kita „Sonnenkäfer“
  - Vereinsraum

Bildquelle: http://www.amt-warnow-west.de/aww/wp-content/uploads/Kita-5011.jpg

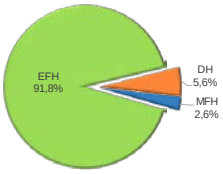
Wohnungsbestandsentwicklung:

2001 = 276 Gebäude mit 327 WE (Wohneinheiten)

2015 = 341 Gebäude mit 398 WE

Bebauungsstruktur 2015:

- 313 EFH
- 19 DH
- 9 MFH



Bildquelle: http://www.architekt-gerd-vogt.de/images/full/SHAnsSO.jpg

Wohnungsneubau

2001 bis 2015 = 70 WE

2016 = 16 WE

Neubauquote = 26,3 %

gemessen am Wohnungsbestand 2001

Durchschnittliche Haushaltsgröße

2001 = 2,98 Personen je Haushalt

2015 = 2,36 Personen je Haushalt

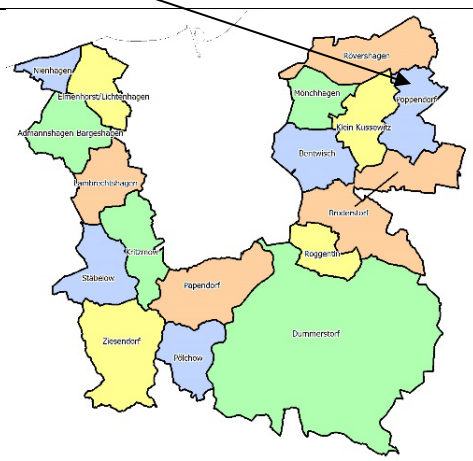
In Bau befindlich:

Je 1 EFH in Huckstorf und in Wahrstorf

Fertigstellung wahrscheinlich noch in 2017

Fläche: 14,03 km²

Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Bussewitz, Vogtshagen und Poppendorf.



Einwohnerentwicklung:

2001 = 736 Einwohner

2015 = 709 Einwohner

Einwohnerverlust = 27 Personen (-3,7 %)

Faktoren der Bevölkerungsentwicklung:

Saldo natürlich 2001 bis 2015 = -9 Personen

Wanderungssaldo 2001 bis 2015 = -18 Personen

Altersgruppen (Bevölkerungsanteile in %):

	2001	2015
Kinder <6 Jahre	4,1	5,4
6 bis <15 Jahre	11,3	5,6
15 bis <25 Jahre	17,9	6,1
25 bis <65 Jahre	56,9	69,6
65 Jahre und älter	9,8	13,3

SV-Beschäftigung (Wohnort):
gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 50,5 % 2015 = 61,5 %

Arbeitslosenquote:
gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 7,1 % 2015 = 2,6 %

Ausstattung mit sozialer Infrastruktur:

- Kindertagesstätte „Kinderburg“ des Institut Leben und Lernen e.V.
- Dorfgemeinschaftshaus Poppendorf, betreut durch den ASB
- Arzt in Poppendorf

Bildquelle: http://www.ill-ev.de/typo3temp/pics/dd4ce5c15f.jpg

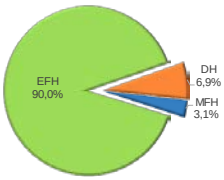
Wohnungsbestandsentwicklung:

2001 = 213 Gebäude mit 262 WE (Wohneinheiten)

2015 = 260 Gebäude mit 314 WE

Bebauungsstruktur 2015:

- 234 EFH
- 18 DH
- 8 MFH



Bildquelle: http://mw2.google.com/mw-panoramio/photos/medium/28751642.jpg

Wohnungsneubau

2001 bis 2015 = 46 WE

2016 = 9 WE

Neubauquote = 21,0 %
gemessen am Wohnungsbestand 2001

Durchschnittliche Haushaltsgröße

2001 = 3,04 Personen je Haushalt

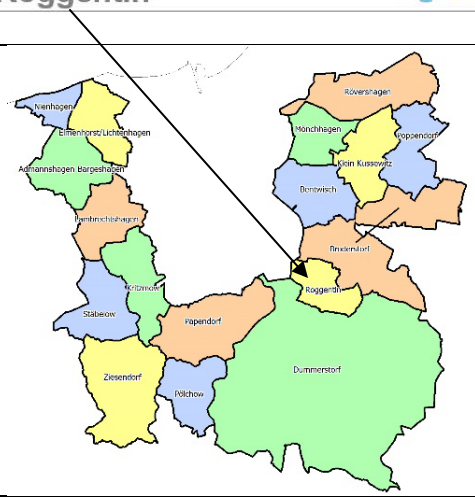
2015 = 2,26 Personen je Haushalt

In Bau befindlich:

Keine WE

Fläche: 9,58 km²

Ortsteile: Roggentin, Fresendorf und Kösterbeck



Einwohnerentwicklung:

2001 = 2.145 Einwohner

2015 = 2.708 Einwohner

Einwohnergewinn = 563 Personen (+26,2 %)

Faktoren der Bevölkerungsentwicklung:

Saldo natürlich 2001 bis 2015 = + 43 Personen

Wanderungssaldo 2001 bis 2015 = +520 Personen

Altersgruppen (Bevölkerungsanteile in %):

	2001	2015
Kinder <6 Jahre	3,6	5,3
6 bis <15 Jahre	11,5	8,3
15 bis <25 Jahre	18,4	5,2
25 bis <65 Jahre	59,4	63,8
65 Jahre und älter	7,1	17,4

SV-Beschäftigung (Wohnort):

gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 47,7 % 2015 = 67,2 %

Arbeitslosenquote:

gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 5,5 % 2015 = 2,1 %

Ausstattung mit sozialer Infrastruktur:

- Gesundheits- und Bildungscampus Roggentin mit Kita „Alexander von Humboldt“, Altersgerechtes Wohnen mit Pflege und diversen Gesundheits- und Dienstleistungsangeboten, Senioren Wohnen und Generationen Wohnpark
- Arzt und Apotheke

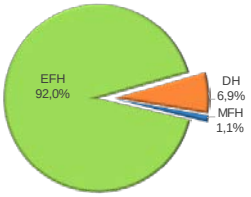
Wohnungsbestandsentwicklung:

2001 = 650 Gebäude mit 737 WE (Wohneinheiten),

2015 = 1.039 Gebäude mit 1.155 WE

Bebauungsstruktur 2015:

- 435 EFH
- 38 DH
- 5 MFH



Wohnungsneubau

2001 bis 2015 = 419 WE

2016 = 17 WE

Neubauquote = 59,2 %

gemessen am Wohnungsbestand 2001

Bildquelle: http://aufdertenne.de/images/gbc/park/gbc_park1.png

Durchschnittliche Haushaltsgröße

2001 = 3,09 Personen je Haushalt

2015 = 2,34 Personen je Haushalt

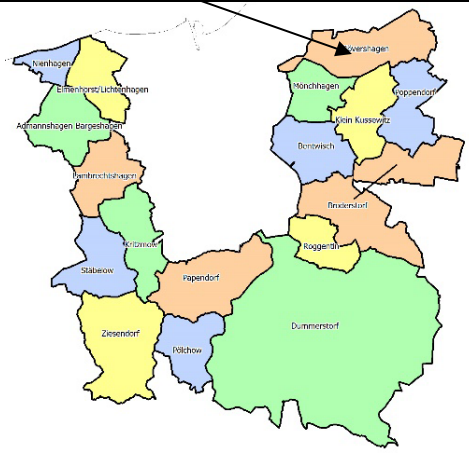
In Bau befindlich (südwestlich Campus)

3 Gebäude mit je 4 Wohnungen für die Mitarbeiter des Vereins „Auf der Tenne“

1 Gebäude Gesundheitscenter

Fläche: 20,55 km²

Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Behnkenhagen, Niederhagen, Oberhagen, Purkshof, Rövershagen und Schwarzenpfost.



Einwohnerentwicklung:

2001 = 2.339 Einwohner

2015 = 2.867 Einwohner

Einwohnergewinn = 528 Personen (+22,6 %)

Faktoren der Bevölkerungsentwicklung:

Saldo natürlich 2001 bis 2015 = -77 Personen

Wanderungssaldo 2001 bis 2015 = +605 Personen

Altersgruppen (Bevölkerungsanteile in %):

	2001	2015
Kinder <6 Jahre	4,7	5,8
6 bis <15 Jahre	9,7	10,4
15 bis <25 Jahre	17,6	10,0
25 bis <65 Jahre	58,3	58,1
65 Jahre und älter	9,7	15,7

SV-Beschäftigung (Wohnort):

gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 49,1 % 2015 = 56,3 %

Arbeitslosenquote:

gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 10,1 % 2015 = 3,3 %

Ausstattung mit sozialer Infrastruktur:

- Kindertagesstätte „Heidehummeln“ und Hort Rövershagen des Vereins auf der Tenne e.V.
- Grundschule „De Likedeeler“ und Europa-schule (Regionalschule und Gymnasium)
- Freizeit- und Familienzentrum mit Bibliothek
- Altenhilfezentrum „Swager sin Grund“ und DRK-Betreutes Wohnen
- Karls Erdbeerhof und Freizeitpark
- Arzt sowie Gemeindehaus Rövershagen mit Apotheke und Dienstleistungen

Bildquelle: http://www.rsg-roev.de/europaschule/ansichten

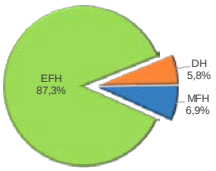
Wohnungsbestandsentwicklung:

2001 = 585 Gebäude mit 883 WE (Wohneinheiten)

2015 = 779 Gebäude mit 1.123 WE

Bebauungsstruktur 2015:

- 680 EFH
- 45 DH
- 54 MFH



Wohnungsneubau

2001 bis 2015 = 247 WE

2016 = 17 WE

Neubauquote = 29,9 %

gemessen am Wohnungsbestand 2001

Durchschnittliche Haushaltsgröße

2001 = 2,86 Personen je Haushalt

2015 = 2,71 Personen je Haushalt

In Bau befindlich:

Fertigstellung wahrscheinlich noch in

Fläche: 14,99 km²

Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Bliesekow, Stäbelow und Wilsen.

Einwohnerentwicklung:

2001 = 1.271 Einwohner

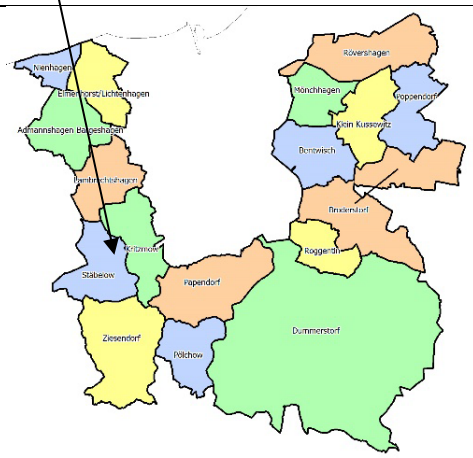
2015 = 1.409 Einwohner

Einwohnergewinn = 138 Personen (+10,9 %)

Faktoren der Bevölkerungsentwicklung:

Saldo natürlich 2001 bis 2015 = +41 Personen

Wanderungssaldo 2001 bis 2015 = +97 Personen



Altersgruppen (Bevölkerungsanteile in %):

	2001	2015
Kinder <6 Jahre	4,6	4,8
6 bis <15 Jahre	10,0	9,1
15 bis <25 Jahre	16,7	6,2
25 bis <65 Jahre	60,6	64,6
65 Jahre und älter	8,1	15,3

SV-Beschäftigung (Wohnort):

gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 49,4 % 2015 = 62,4 %

Arbeitslosenquote:

gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 6,8 % 2015 = 2,0 %

Ausstattung mit sozialer Infrastruktur:

- Kindertagesstätte „Kindertraum“ der Volkssolidarität
- Gemeindehaus Stäbelow mit Gemeindeverwaltung

Bildquelle: http://www.amt-warnow-west.de/aww/wp-content/uploads/Kita-401.jpg

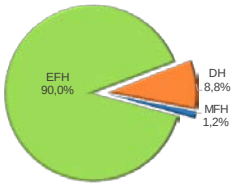
Wohnungsbestandsentwicklung:

2001 = 370 Gebäude mit 446 WE (Wohneinheiten)

2015 = 512 Gebäude mit 597 WE

Bebauungsstruktur 2015:

- 461 EFH
- 45 DH
- 6 MFH



Wohnungsneubau

2001 bis 2015 = 151 WE

2016 = 8 WE

Neubauquote = 35,7 %

gemessen am Wohnungsbestand 2001

Durchschnittliche Haushaltsgröße

2001 = 3,06 Personen je Haushalt

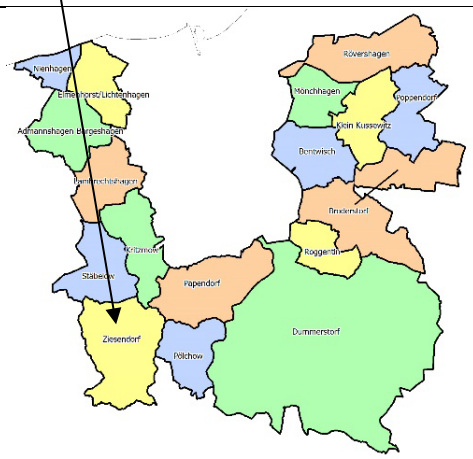
2015 = 2,41 Personen je Haushalt

In Bau befindlich:

Es befand sich nichts in Bau, die vorhandenen Kapazitäten sind bebaut.

Fläche: 26,42 km²

Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Ziesendorf, Buchholz, Buchholz-Heide, Fahrenholz und Nienhusen.



Einwohnerentwicklung:

2001 = 1.326 Einwohner

2015 = 1.373 Einwohner

Einwohnergewinn = 47 Personen (+3,5 %)

Faktoren der Bevölkerungsentwicklung:

Saldo natürlich 2001 bis 2015 = +73 Personen

Wanderungssaldo 2001 bis 2015 = -26 Personen

Altersgruppen (Bevölkerungsanteile in %):

	2001	2015
Kinder <6 Jahre	4,1	6,1
6 bis <15 Jahre	12,3	9,9
15 bis <25 Jahre	15,2	5,2
25 bis <65 Jahre	59,2	64,7
65 Jahre und älter	9,2	14,1

SV-Beschäftigung (Wohnort):
gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 52,6 % 2015 = 64,7 %

Arbeitslosenquote:
gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

2001 = 8,2 % 2015 = 1,5 %

Ausstattung mit sozialer Infrastruktur:

- Gutshaus in Ziesendorf mit:
  - DRK-Kindertagesstätte „Kinderschloss Ziesendorf“
  - Jugendclub

Bildquelle: http://www.gemeinde-ziesendorf.de/wp-content/uploads/038.jpg

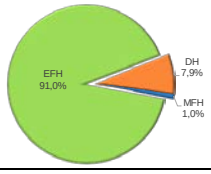
Wohnungsbestandsentwicklung:

2001 = 405 Gebäude mit 466 WE (Wohneinheiten)

2015 = 478 Gebäude mit 543 WE

Bebauungsstruktur 2015:

- 435 EFH
- 38 DH
- 5 MFH



Wohnungsneubau

2001 bis 2015 = 76 WE

2016 = 25 WE

Neubauquote = 21,7 %
gemessen am Wohnungsbestand 2001

Durchschnittliche Haushaltsgröße

2001 = 3,06 Personen je Haushalt

2015 = 2,54 Personen je Haushalt

In Bau befindlich:

Je ein EFH in Ziesendorf, Fahrenholz und Nienhusen

Fertigstellung wahrscheinlich noch in 2017