Wohnungsmarktbericht 2003
der Landeshauptstadt Schwerin

Landeshauptstadt Schwerin
Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz
Abteilung Stadtentwicklung und Stadterneuerung

Inhalt

I. Sozio-demographische Rahmenbedingungen 3
1 Bevölkerungsentwicklung in Schwerin 3
1.1 Bevölkerungsdefizite aus dem negativen natürlichen Saldo und dem Wanderungssaldo 3
1.2 Wanderungen 4
a) Stadt-Umland – Wanderung 4
b) Gesamtwanderung 5
1.3 Natürliche Bevölkerungsentwicklung 7
1.4 Altersstruktur 8
2 Entwicklung und Struktur der privaten Haushalte 9

II. Entwicklung flankierender Faktoren und Märkte 10
1 Baulandbereitstellung 10
2 **Grundstücksmarkt** 11
2.1 Entwicklung der Erwerbsvorgänge 11
2.2 Entwicklung der Flächen- und Geldumsätze 11
2.3 Preis- und Größenentwicklung im individuellen Wohnungsbau 12
2.4 Baulandpreise im regionalen Vergleich 14

III. Entwicklung des Wohnungsangebotes 15
1 Bautätigkeit 15
1.1 Baufertigstellungen 15
2 Wohnungsbestand 16
2.1 Baualterstruktur 17
2.2 Leerstand 17
2.3 Wohnungsrückbau 18
2.4 Wohnungsbauförderung 19

IV. Entwicklung der Wohnungsnachfrage 21
1 **Sozio-ökonomische Rahmenbedingungen** 21
1.1 Arbeitsmarktentwicklung und Preisverpflechtungen 21
1.2 Einkommens- und Preisentwicklung 22
1.3 Beschäftigung, Arbeitslosigkeit und Sozialhilfe 23

I. Sozio-demographische Rahmenbedingungen

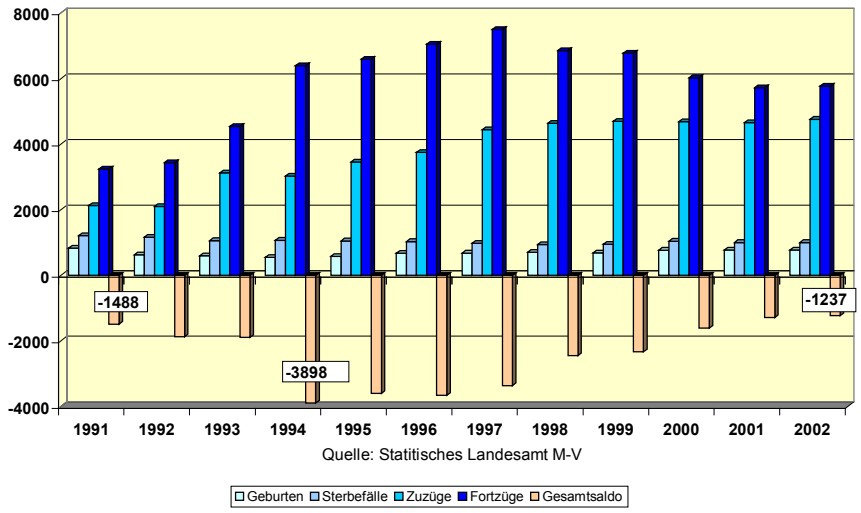
1 Bevölkerungsentwicklung in Schwerin

Die Landeshauptstadt Schwerin hatte im Dezember 2002 98.742 Einwohner[1]. Gegenüber dem Vorjahr (99.978 Einwohner) hat sich die Einwohnerzahl um 1.236 Einwohner verringert. Seit 1990 hat Schwerin 28.706 Einwohner verloren. Dieser Bevölkerungsrückgang resultiert aus dem Wanderungsverlust (- 24.415 Einwohner) und dem Gestorbenenüberschuss (- 4.291 Einwohner).

1.1 Bevölkerungsdefizite aus dem negativen natürlichen Saldo und dem Wanderungssaldo

Die Bevölkerungsentwicklung stellt sich seit 1991 wie folgt dar: 1991 lag das Bevölkerungsdefizit gegenüber dem Vorjahr bei ca. - 1.500 Einwohner und stieg bis 1994 auf rd. - 3.900 Einwohner. Seit 1996 sind die Bevölkerungsdefizite stetig gesunken. Der Bevölkerungsverlust im Jahr 2002 mit minus 1.200 Einwohnern ist der geringste Wert seit 1991.

Abb.: Bevölkerungsdefizite aus dem natürlichen Saldo und dem Wanderungssaldo in der Landeshauptstadt Schwerin



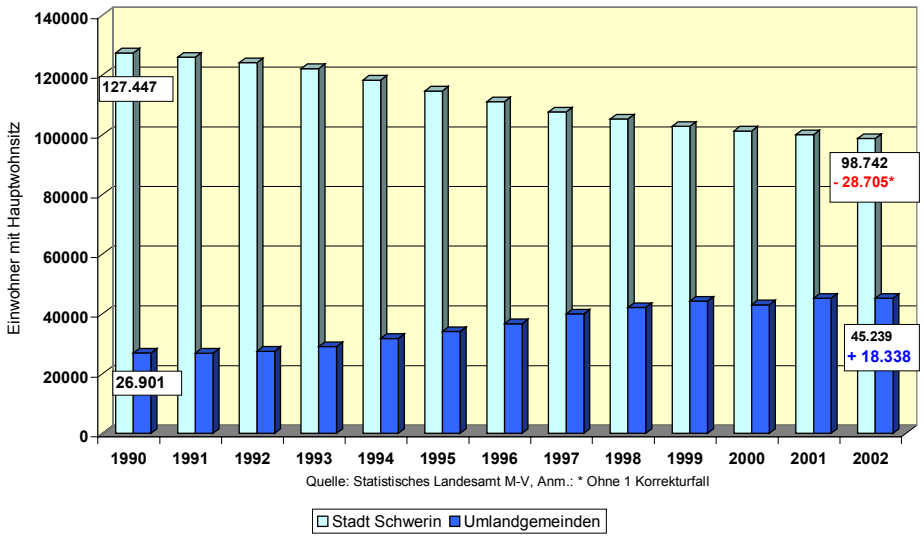
[1] Einwohner mit Hauptwohnsitz, einschließlich Korrektur (+ 1 Fall)
Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern

1.2. Wanderungen

a) Stadt-Umland–Wanderung

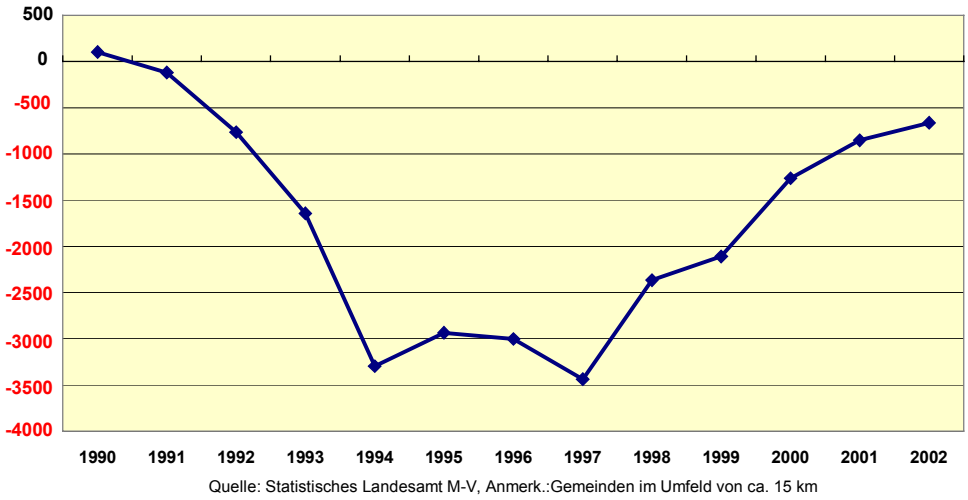
Während Schwerin einen Einwohnerverlust zu verzeichnen hatte, konnten die Umlandgemeinden[2] in den letzten 12 Jahren ihre Einwohnerzahl beinahe verdoppeln (+ 18.338).

Abb.: Bevölkerungsentwicklung in Schwerin und im Schweriner Umland



Seit 1997 ist die Stadt-Umland-Wanderung rückläufig. Sie erreichte im Jahr 1997 ihren Höhepunkt (- 3.438 Personen) und ist seit dem um 81 % zurückgegangen, so dass sie im Jahr 2002 bei – 662 Personen liegt.

Abb.: Entwicklung des Wanderungsverlustes der Landeshauptstadt Schwerin an das Umland



[2] Umlandgemeinden = ehemaliger Ordnungsraum sind: Banzkow, Bandenitz, Böken, Brüsewitz, Cambs, Cramonshagen, Crivitz, Dümmer, Gädebehn, Gneven, Godern, Gottesgabe, Grambow, Holthusen, Klein Rogahn, Klein Trebbow, Langen Brütz, Leezen, Lübesse, Lübstorf, Lützow, Pampow, Pingelshagen, Pinnow, Plate, Raben Steinfeld, Retgendorf, Seehof, Stralendorf, Sukow, Sülstorf, Warsow, Wittenförden, Zülow

b) Gesamtwanderung

Ähnliche Aussagen können zur Gesamtwanderung getroffen werden. Auch hier ist nach einem starken Anstieg der Fortzüge bis 1997 ein deutlicher Rückgang auf –1.009 Fortzüge im Wanderungssaldo im Jahr 2002 erkennbar. Ursache ist, dass die Zahl der Fortzüge seit 1997 um 23 % gefallen ist, während im gleichen Zeitraum die Zahl der Zuzüge um 7 % gestiegen ist.

Abb.: Wanderungen von und nach Schwerin in den Jahren 1990 bis 2002

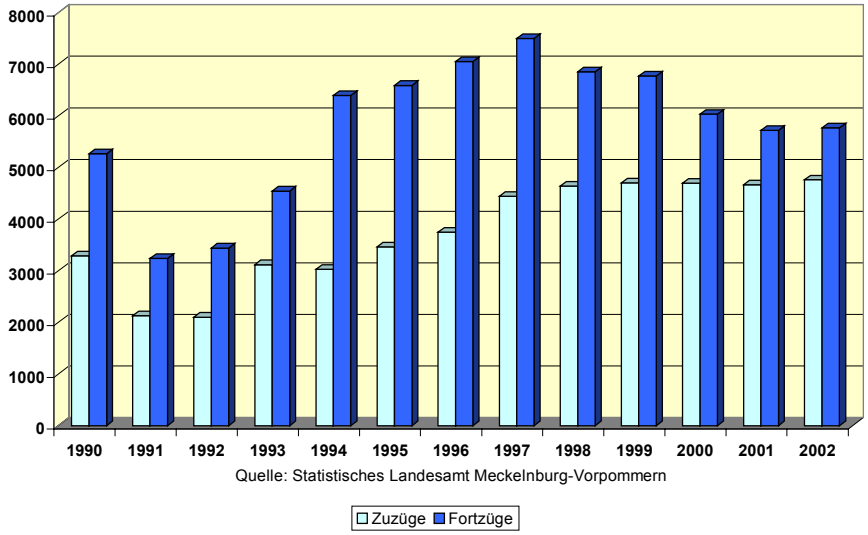
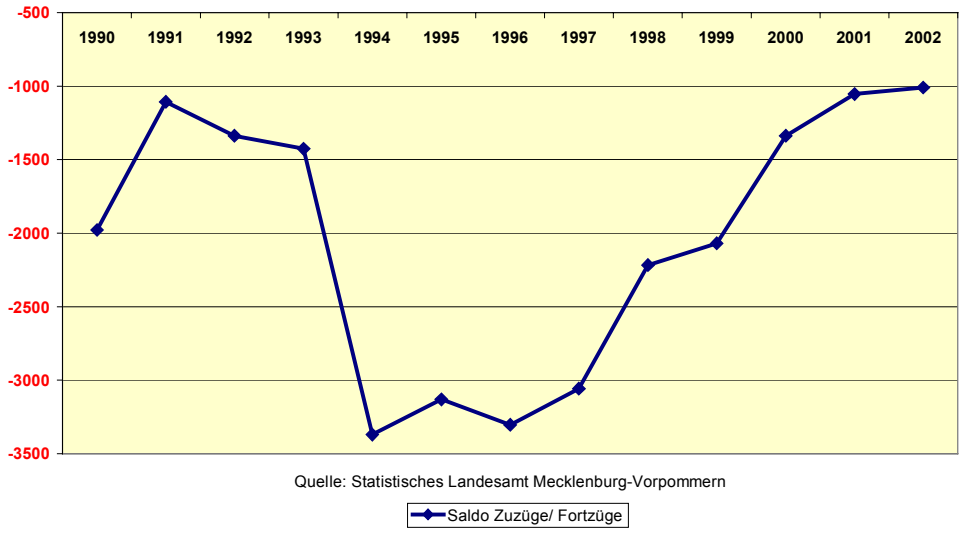
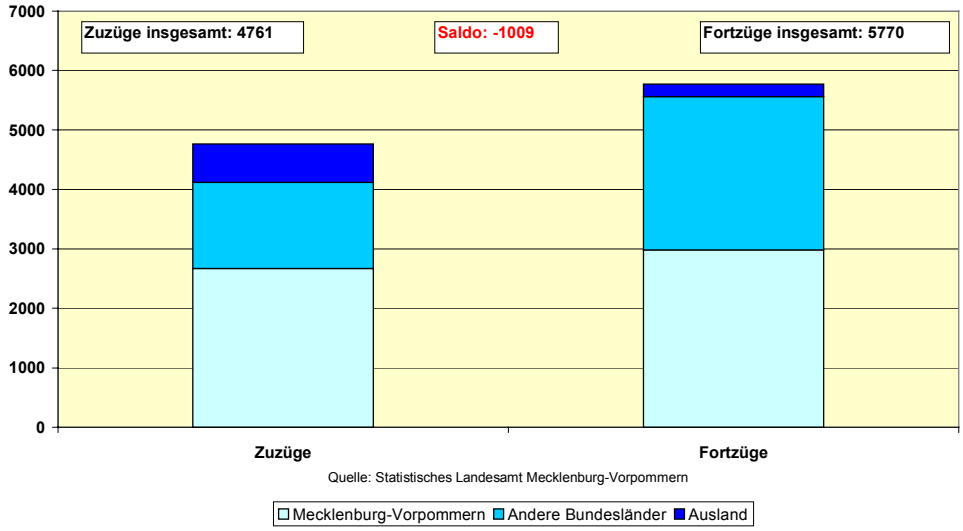


Abb.: Entwicklung der Wanderungsdefizite der Landeshauptstadt Schwerin



Die Fortzüge und Zuzüge im Jahr 2002 verteilen sich wie folgt nach den jeweiligen Herkunfts- und Zielgebieten.

Abb.: Zuzüge und Fortzüge der Landeshauptstadt Schwerin 2002



Der Anteil der Zuzüge und Fortzüge aus bzw. nach Mecklenburg-Vorpommern nimmt im Jahr 2002 die stärkste Position bei den Wanderungsbeziehungen ein. Die Fortzüge aus Schwerin über die Landesgrenze Mecklenburg-Vorpommerns sind deutlich höher als die Zuzüge in diesem Segment. Im Vergleich zum Vorjahr 2001 hat sich der Anteil der Zuzüge aus dem Ausland von 5 % auf 14 % erhöht.

Konkretisieren lässt sich diese Aussage durch die Untersuchung der Ziel- und Herkunftsgebiete nach ausgewählten Regionen. Rund 44 % aller Fortgezogenen (2.509 von 5.770) sind in die umliegenden Landkreise Ludwigslust, Nordwestmecklenburg und Parchim abgewandert. Viele Schweriner, die abwandern, bleiben im nördlichen Teil[3] der Bundesrepublik und Berlin. Außerhalb Mecklenburg-Vorpommerns führen Schleswig Holstein und Hamburg (18%) die Liste der Umzugsländer an.

Tabelle: Wanderungsbewegung nach Herkunfts- und Zielgebieten der Landeshauptstadt Schwerin 2002

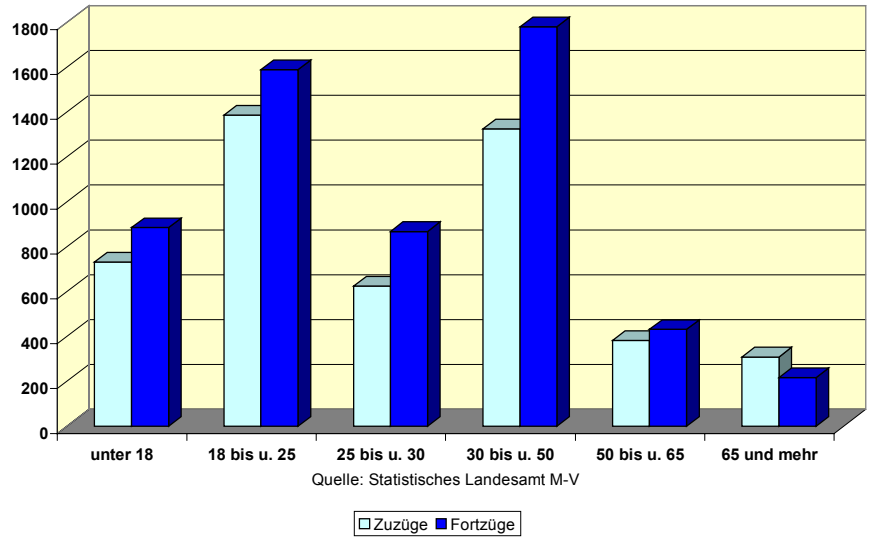
	Zuzüge	Fortzüge
kreisfreien Städte M-V	271	269
umliegende Landkreise	2049	2509
Übriges M-V	347	204
nördliche Bundesländer	813	1605
Übrigen Bundesländer	637	975
Ausland	644	208
Gesamt	**4761**	**5770**

Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern

[3] Schleswig-Holstein, Hamburg, Niedersachsen

Altersstrukturell stellen sich die Wanderungsströme 2002 wie folgt dar: Der Anteil der 30- bis unter 50-jährigen bei den Fortzügen ist mit 31 % am höchsten, dicht gefolgt von der Gruppe der 18- bis unter 25-jährigen (28 %). Ähnlich sind die Anteile bei den Zuzügen gewichtet. Durch Schwerins Funktion als Oberzentrum für die Region und Landeshauptstadt mit ihren Betrieben und Arbeits-/Ausbildungsstätten wandern am stärksten (29 %) die Gruppen der 18- bis unter 25-jährigen sowie der 30- bis unter 50-jährigen (28 %) zu.

Abb.: Wanderungen in und aus Schwerin nach ausgewählten Altersgruppen 2002

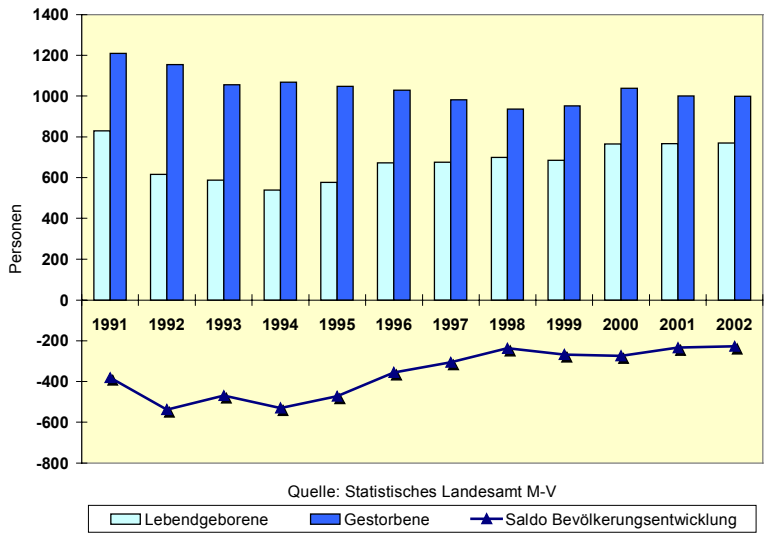


Ein positives Wanderungssaldo auf schwachem Niveau besteht bei der Altersgruppe der über 65-jährigen.

1.3 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Im Jahr 2002 wurden in der Landeshauptstadt Schwerin 770 Lebendgeborene (2001: 767) registriert. Demgegenüber gab es 998 Sterbefälle, 1 Prozent weniger als 2001. Die Übersicht zeigt ein relativ konstantes Geburtenniveau seit 1998. Der Gestorbenenüberschuss liegt in diesem Zeitraum im Durchschnitt bei – 248 Personen.

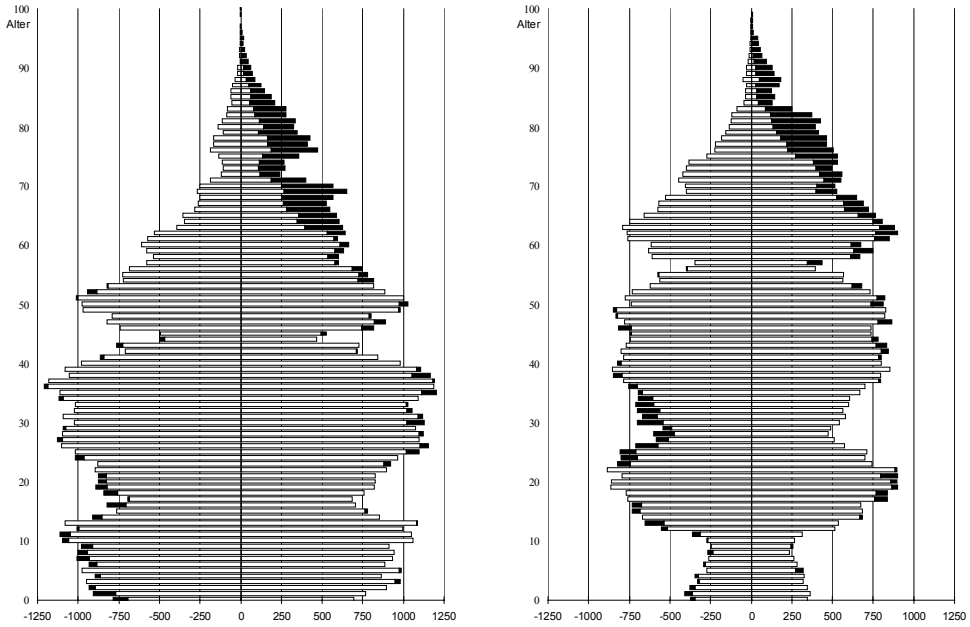
Abb.: Geburten- und Gestorbenenentwicklung in Schwerin



1.4 Altersstruktur

Die Gegenüberstellung der Alterspyramiden von 1990 und 2002 zeigt deutlich die Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung: Die Alterspyramide 2002 hat ihr breites Fundament verloren. Die Pyramide wird zu einem schmalen Baum.

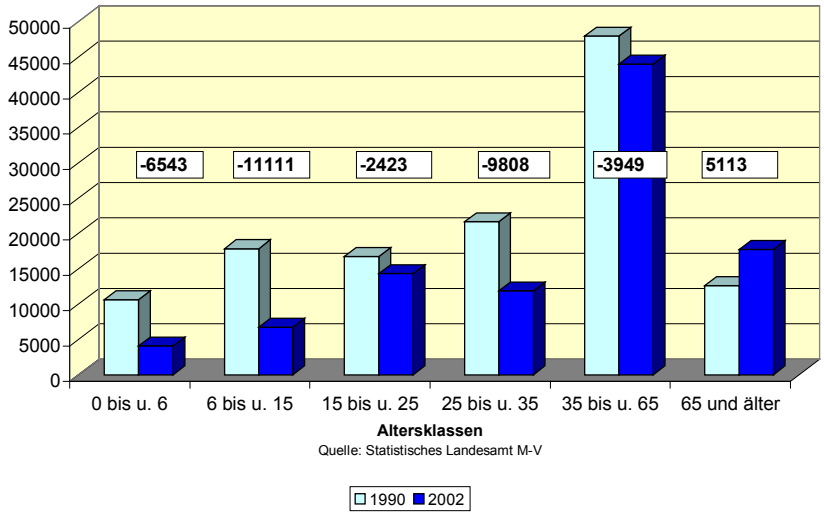
Abb.: Altersstruktur der Bevölkerung der Landeshauptstadt Schwerin mit Haupt- und Nebenwohnsitz 1990 und 2002



Quelle: Ordnungsamt, Abteilung Meldeangelegenheiten

Der Bevölkerungsverlust betrifft vor allem die jüngeren Altersgruppen: Die Gruppe der 0- bis 15-jährigen hat um 17.654 Personen und die Gruppe der 25- bis 35-jährigen um 9.808 Personen abgenommen. Dagegen hat der Anteil der 65-jährigen und Älteren (+ 5.113) zugenommen.

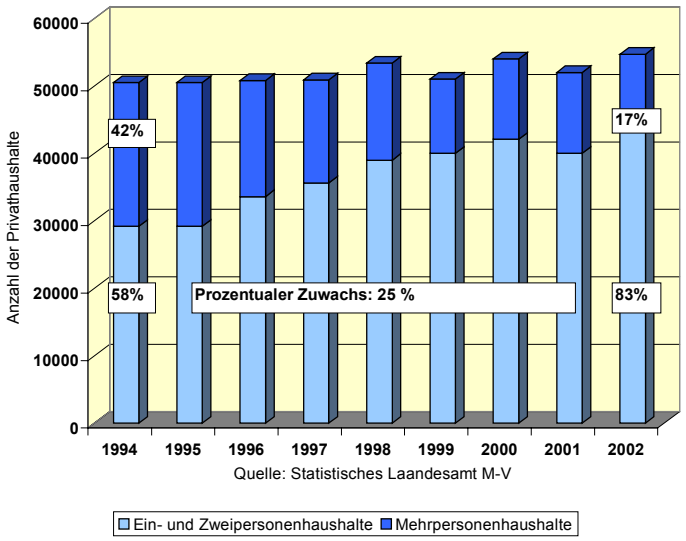
Abb.: Bevölkerungsentwicklung der Landeshauptstadt Schwerin nach Altersgruppen der Jahre 1990 und 2002



2 Entwicklung und Struktur der privaten Haushalte

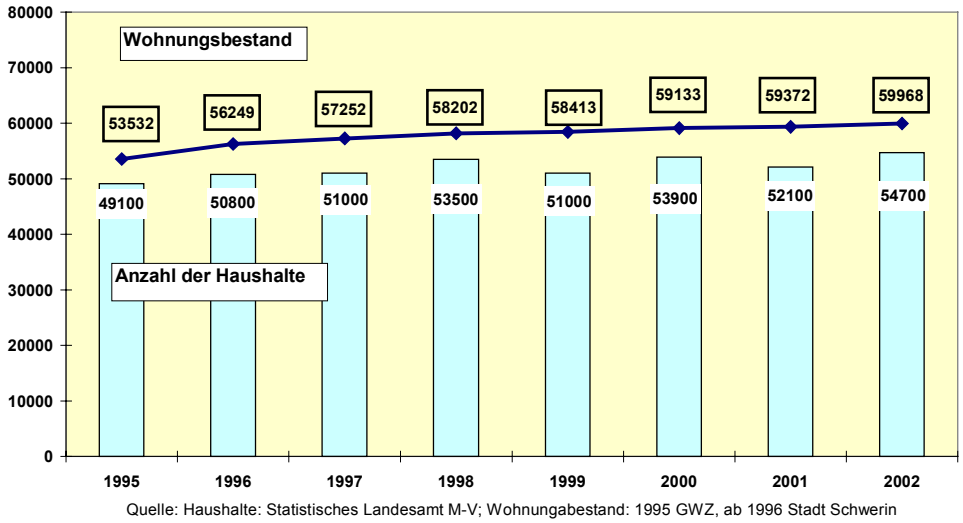
Im Jahr 2002 gab es in Schwerin 54.700 private Haushalte.[4] Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt demzufolge 1,85 Personen pro Haushalt[5].1994 lebten in Schwerin noch 118.291 Einwohner in 50.500 Privathaushalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug 2,34 Personen pro Haushalt. Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte betrug 58 %. In den nachfolgenden Jahren erhöhte sich der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte in Schwerin auf 83 %.

Abb.: Haushaltsgrößen der Landeshauptstadt Schwerin



Trotz des Bevölkerungsverlustes seit 1990 verändert und erhöht sich die Wohnungsnachfrage, da der hohe Anteil von 1 – und 2-Personenhaushalte eine zusätzliche Nachfrage nach bedarfsgerechten Wohnungen auslöst.

Abb.: Entwicklung der Zahl der Haushalte und Wohnungen in Schwerin



[4] Alle Personen, die allein oder zusammen mit anderen eine wirtschaftliche Einheit (Privathaushalt) bilden, sind die Bevölkerung in Privathaushalten. Die Bevölkerung in Privathaushalten ergibt sich aus der wohnberechtigten Bevölkerung abzüglich der Bevölkerung in Gemeinschafts- und Anstaltsunterkünften.

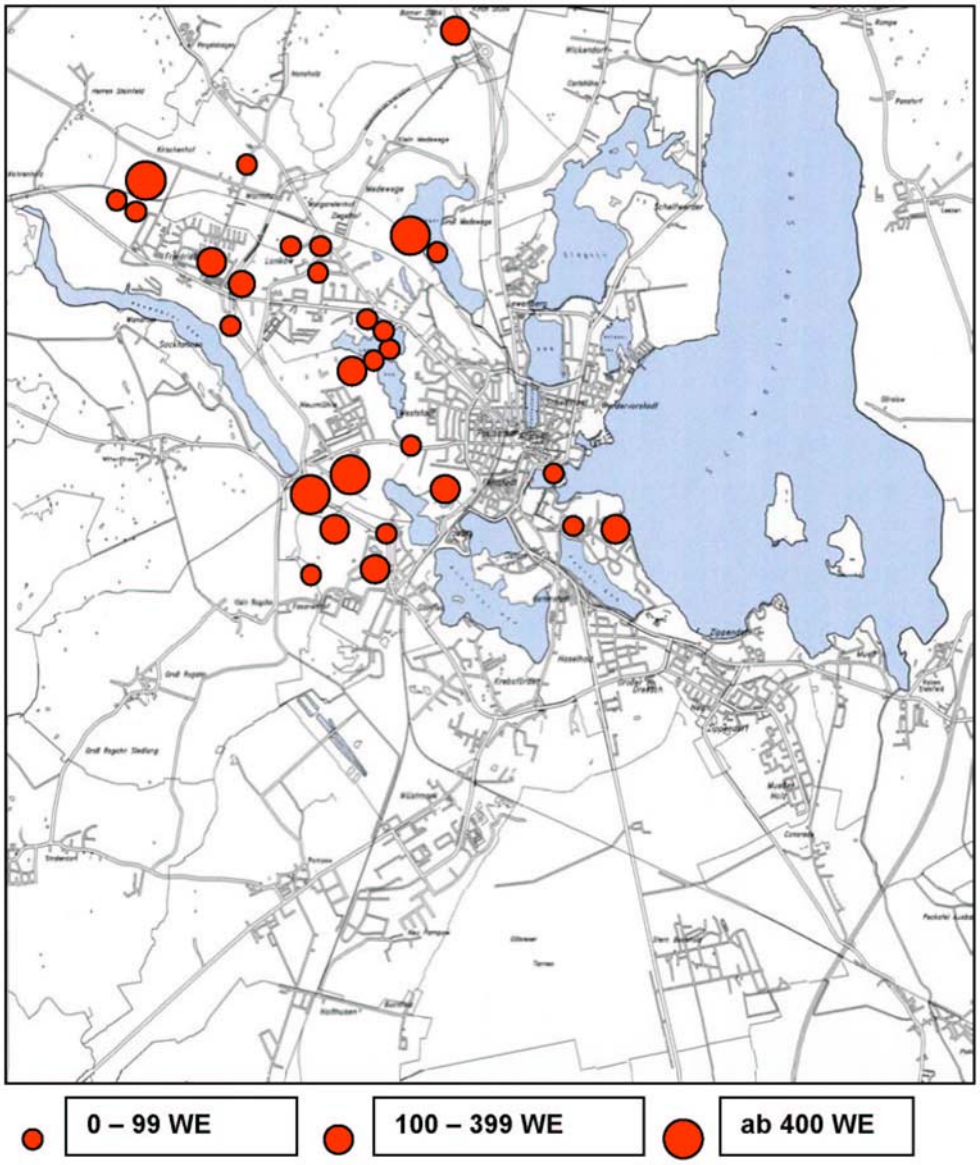
[5] Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz am 31.12. 2002: 101.228 zu Grunde gelegt / Anzahl der Privathaushalte 2002 (54.700)

II. Entwicklung flankierender Faktoren und Märkte

1 Baulandbereitstellung

Im Zeitraum von 1991 bis 2002 wurden in der Landeshauptstadt Schwerin insgesamt rund 5.100 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden fertig gestellt. Ca. 52 % der Wohnungen wurden in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet.

Abb.: Neue Wohnbaustandorte seit 1991



Aktuell bestehen in Schwerin in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und Vorhaben- und Erschließungsplänen Planungsrecht für rd. 1.350 zusätzliche Wohnungen (vgl. Untersuchung zu Wohnbaupotentiale). Damit wird insbesondere der weiteren Nachfrage nach Eigenheimen und urbanen Wohnformen nachgekommen.

2 Grundstücksmarkt

2.1 Entwicklung der Erwerbsvorgänge

In den Jahren 1994 (1.116) bis 1997 (1.262) stiegen die Kauffälle auf dem Grundstücksmarkt sprunghaft an. Besonders bei den Eigentumswohnungen und den unbebauten Grundstücken im Eigenheimsektor war eine große Dynamik erkennbar. Bis zum Jahr 2002 (445) reduzieren sich die gesamten Kauffälle zum Vergleichsjahr 1997 um ca. 70 %.

Eine Umsatzsteigerung um 38 % (2002= 171 Kauffälle) im Vergleich zum Vorjahr (2001= 124) ist derzeit nur bei unbebauten Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau sichtbar. In allen anderen Bereichen sind die Umsätze seit 1997 zurückgegangen.

Tabelle: Entwicklung der Kauffälle bei verschiedenen Flächennutzungen

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Eigentumswohnungen	20	100	526	622	750	665	300	217	143	143	112
Mehrfamilienhäuser	87	222	297	204	161	124	104	104	43	43	55
Reihen- und Doppelhäuser	10	22	158	72	121	94	106	86	40	30	58
Freistehende Eigenheime	13	22	44	57	47	57	53	49	28	34	46
Unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	32	33	76	54	47	309	162	129	146	124	171
Unbebaute Grundstücke für den Mehrfamilien-hausbau			15	22	21	13	17	10	4	5	3
Summe der Kauffälle	**162**	**399**	**1116**	**1031**	**1147**	**1262**	**742**	**595**	**404**	**379**	**445**

Quelle: Grundstücksmarktberichte Schwerin 1992 - 2002

2.2 Entwicklung der Flächen- und Geldumsätze

Ein wichtiger Indikator zur Beurteilung der zukünftigen Neubautätigkeit ist die Beobachtung der Flächenumsätze für unbebaute Grundstücke. Nachdem von 1994 bis 1996 ein Rückgang in den Flächenumsätzen sowohl bei den Flächen für den individuellen Wohnungsbau, als auch für Mehrfamilienhäuser zu verzeichnen war, stieg der Sektor 1997 für den individuellen Wohnungsbau sprunghaft an. Der Umsatzrückgang der Jahre nach 2000 ist darin begründet, dass der Trend zu deutlich kleineren Grundstücken im individuellen Wohnungsbau, ausgenommen das freistehende Eigenheim, anhält.

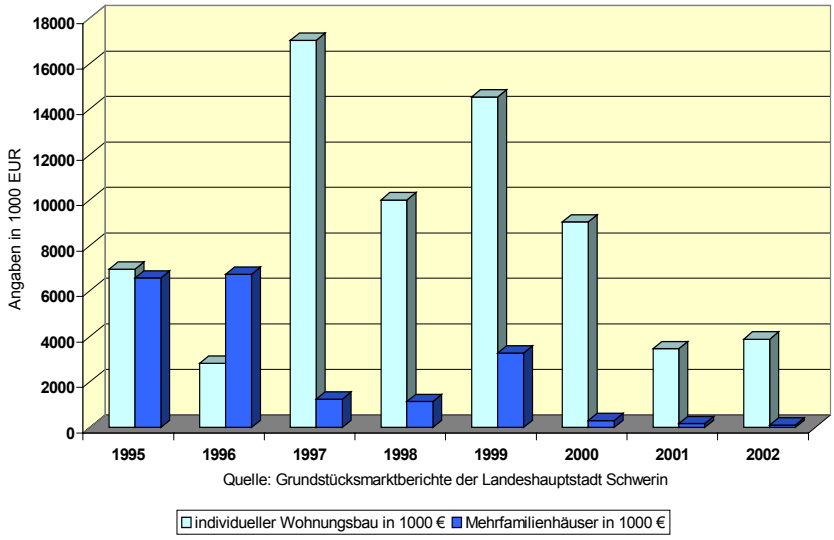
Tabelle: Entwicklung der Flächenumsätze in qm bei unbebauten Wohnungsbaugrundstücken 1992 bis 2002

Jahr	Unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (in qm)	Unbebaute Grundstücke für Mehrfamilienhäuser (in qm)
1994	55.000	173.000
1995	71.000	60.000
1996	30.000	42.000
1997	644.000	16.000
1998	245.000	9.000
1999	464.000	44.000
2000	323.000	4.000
2001	104.000	8.000
2002	96.000	3.000

Quelle: Grundstücksmarktbericht 1994 bis 2002

Mit dem Flächenumsatz steigen auch die Geldumsätze in den Jahren ab 1997 im individuellen Wohnungsbau. Der Flächen- und Geldumsatz im Mehrfamilienhausbau boomte vor allem 1994/95 mit dem Bau des Wohn- und Mischgebietes Krebsförden II sowie durch den Geschosswohnungsbau in Friedrichsthal.

Abb.: Umsatzentwicklung baureifer Grundstücke 1995 bis 2002



Quelle: Grundstücksmarktberichte der Landeshauptstadt Schwerin

Jahr	individueller Wohnungsbau in 1000 €	Mehrfamilienhäuser in 1000 €
1995	6963	6577
1996	2827	6743
1997	17030	1246
1998	10011	1148
1999	14536	3276
2000	9043	308
2001	3469	172
2002	3893	108

2.3 Preis- und Größenentwicklung im individuellen Wohnungsbau

In der nachfolgenden Übersicht sind der durchschnittliche Gesamtverkaufspreis, der Preis pro qm Wohnfläche, die Wohnfläche sowie die Grundstücksfläche für verschiedene Eigenheimformen mit

durchschnittlicher Ausstattung für die Jahre 1995/1996 zum Vergleichsjahr 2001/2002 dargestellt.

Von 1995/1996 auf 2001/2002 ist festzustellen, dass die Preise in allen Eigenheimsegmenten deutlich sinken. Eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenendhaus ist um beinahe 30 % billiger geworden. Der Quadratmeterpreis für das freistehende Eigenheim ist hingegen um ca. 11 % angestiegen. Die Doppelhaushälften haben den größten Preisrückgang (um ca. 26 %) zu verzeichnen.

Dagegen zeigt sich im Vergleich, dass sich die Wohn- und Grundstücksfläche bei fast allen Eigenheimformen im Jahr 2001/2002 verringert hat. Am stärksten davon sind Reihenendhäuser (auf 75 % Wohnfläche und ca. 70 % Grundstücksfläche) betroffen.
Das freistehende Eigenheim nimmt in diesem Segment der Grundstücksgröße die gegensätzliche Rolle ein. Hier gab es eine Steigerung um 6 %.

Tabelle: Preis und Größe verschiedener Eigenheimformen mit durchschnittliche Ausstattung

1995/1996	Baujahre	Gesamtverkaufs-preis (€)	Wohnflächen-preis (€/m²)	Wohnfläche (m²)	Grundstück (m²)
Reihenmittelhaus	ab 1991	180.441	1.614	118	250
Reihenendhaus	ab 1991	190.517	1.592	120	389
Doppelhaushälfte	ab 1991	201.895	1.843	110	450
Freistehendes Eigenheim	ab 1991	199.725	1.398	157	698

Quelle: Grundstücksmarktbericht Schwerin 2002

2001/2002	Baujahre	Gesamtverkaufs-preis (€)	Wohnflächen-preis (€/m²)	Wohnfläche (m²)	Grundstück (m²)
Reihenmittelhaus	ab 1991	139.734	1.398	102	200
Reihenendhaus	ab 1991	138.152	1.572	90	272
Doppelhaushälfte	ab 1991	143.865	1.369	105	439
Freistehendes Eigenheim	ab 1991	177.955	1.547	129	741

Quelle: Grundstücksmarktbericht Schwerin 2002

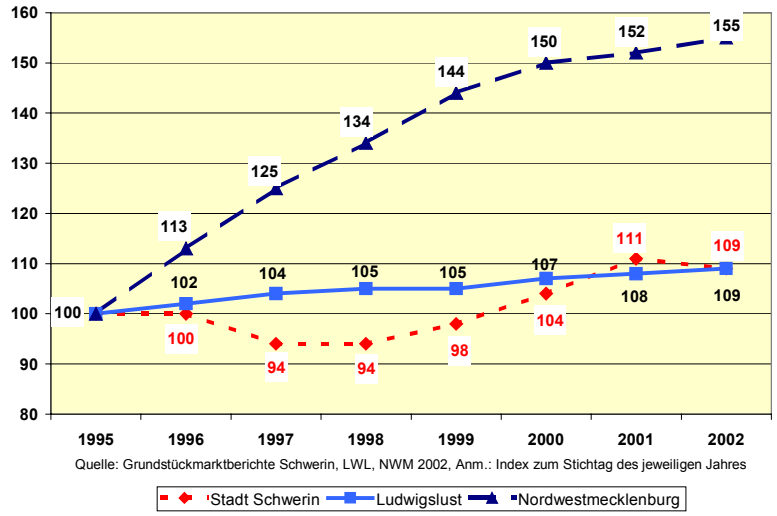
<u>Veränderungen 2001/2002 gegenüber 1995/1996</u>

2001/2002 **1995/1996**	Baujahre	Gesamtverkaufs-preis (€, %)	Wohnflächen-preis (€/m²)%	Wohnfläche (m²), %	Grundstück (m²), %
Reihenmittelhaus	ab 1991	-40.707 77,4%	-216 86,6%	-16 86,4%	-50 80%
Reihenendhaus	ab 1991	-52.365 72,5%	-20 98,7%	-30 75%	-117 69,9%
Doppelhaushälfte	ab 1991	-58.030 71,2%	-474 74,2%	-5 95,4%	-11 97,5%
freistehendes Eigenheim	ab 1991	-21.770 89,1	149 110,6%	-18 82,1%	43 106,1%

2.4 Baulandpreise im regionalen Vergleich

Durch die Bodenindexreihe wird die Entwicklung der Wohnbaupreise dargestellt. Das Jahr 1995 wird für alle zu untersuchenden Gebiete auf den Index 100 gesetzt. Die Preise beim Wohnbauland sind im Vergleich zu den umliegenden Landkreisen Ludwigslust und Nordwestmecklenburg in Schwerin seit 1995 relativ stabil geblieben. Von 1995 zu 2002 stiegen die Baulandpreise in Schwerin um nur 9%. In den Jahren 1997 bis 1998 sanken die Preise in Schwerin unter den Wert von 1995. Im Landkreis Ludwigslust verlief die Preisentwicklung ähnlich wie in Schwerin. Demgegenüber stiegen im Landkreis Nordwestmecklenburg die Preise bis zum Jahr 2002 um 55 %.

Abb.: Bodenpreisindexreihen für Schwerin, Ludwigslust und Nordwestmecklenburg 1995 bis 2002 im Vergleich



Quelle: Grundstückmarktberichte Schwerin, LWL, NWM 2002, Anm.: Index zum Stichtag des jeweiligen Jahres

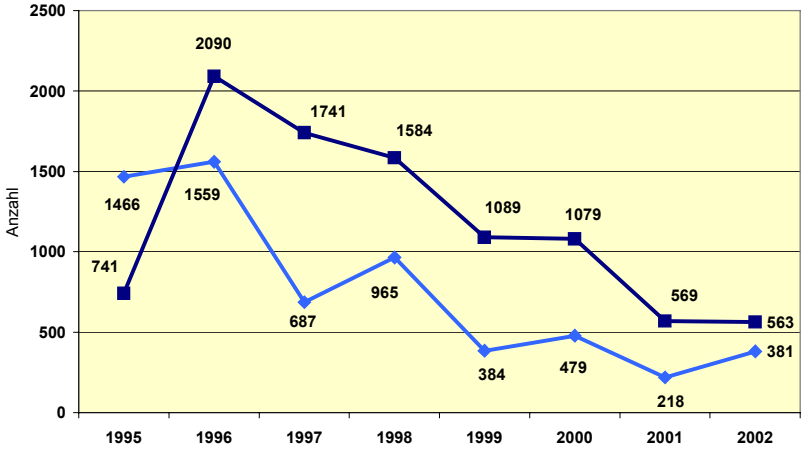
Ein Eigenheim in mittlerer Lage kostete in der Landeshauptstadt Schwerin, im Jahr 2001 im Gegensatz zum Jahr 2000 (92 €/qm) ca. 8 Euro mehr. Die kreisfreien Städte, wie Greifswald (66 €/qm), Neubrandenburg (60 €/qm), Rostock (83 €/qm), Stralsund und Wismar (85 €/qm) liegen im Jahr 2001 in dieser Kategorie darunter.

III. Entwicklung des Wohnungsangebotes

1 Bautätigkeit

Die Landeshauptstadt Schwerin erzielte 1996 mit ca. 2.100 fertiggestellten Wohnungen und 1.550 Genehmigungen ein hohes Niveau. Die gesteigerte Nachfrage bauwilliger Haushalte konnte in den darauffolgenden Jahren zunehmend gedeckt werden, so dass bis zum Jahr 2002 mit ca. 400 Baugenehmigungen und 560 Fertigstellungen, (davon rund 150 im Eigenheimbau) von einer Normalisierung in diesem Sektor gesprochen werden kann. Der Anteil der neuen Ein- und Mehrfamilienhäuser an gesamten Fertigstellungen betrug 1996 57 %. Er ist im Jahr 2002 auf 31 % gesunken. Auffallend hoch ist die Zahl der durch Baumaßnahmen im Bestand fertiggestellten Wohnungen.

Abb.: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen 1995 bis 2002



Quelle: Statistisches Landesamt M-V, Anm.: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschließlich der Zugänge in Wohnheime und durch Bestandsmaßnahmen, einschließlich

Genehmigungen — Fertigstellungen

1.1 Baufertigstellungen

Bei den Baufertigstellungen ist zwischen dem Ausbau im Bestand (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschließlich der Heime), und dem Neubau von Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern zu unterscheiden. Der Zugang von Wohnungen durch Bestandsmaßnahmen nimmt in den Jahren 1995, 1998 bis 2000 einen hohen Anteil von rund 60% von den Gesamtfertigstellungen ein.

Tabelle: Baufertigstellungen

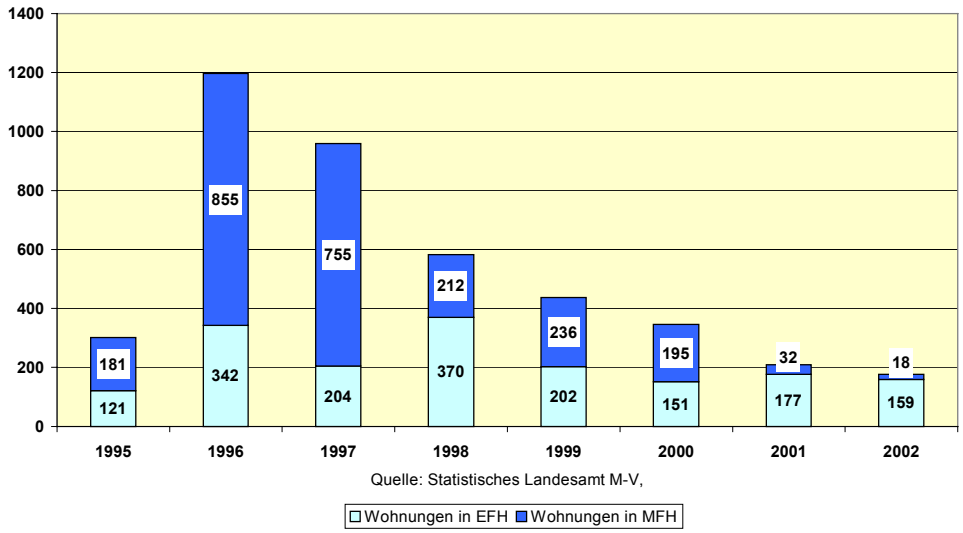
Jahr	Summe	Zugänge durch Bestandsmaßnahmen		Neubau von Ein- und Zweifamilienhäuser		Neubau von Mehrfamilienhäuser	
		absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
1995	741	439	59%	121	16%	181	24%
1996	2090	893	43%	342	16%	855	41%
1997	1741	782	45%	204	12%	755	43%
1998	1584	1002	63%	370	24%	212	13%
1999	1089	651	60%	202	18%	236	22%
2000	1079	733	68%	151	14%	195	18%
2001	569	360	63%	177	31%	32	6%
2002	563	386	69%	159	28%	18	3%

Quelle: Statistisches Landesamt M-V

Anm.: Zugänge durch Bestandsmaßnahmen beinhaltet zudem die WE in Nichtwohngebäude und Wohnheime

Der Schwerpunkt der kommunalen Wohnungspolitik galt in den letzten Jahren der Entwicklung von Einfamilienhausstandorten. Die Empfehlung des Handlungskonzeptes Wohnen lautet, Bauland für ca. 100 Eigenheime/pro Jahr bereitzustellen. Werden die Fertigstellungen nun selektiert nach Neubau von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, wird erkennbar, dass bis 2000 die Mehrfamilienhäuser dominieren. Erst im Jahr 2001 standen 177 Eigenheime 32 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gegenüber. Dieser Trend bestätigt sich ebenfalls 2002.

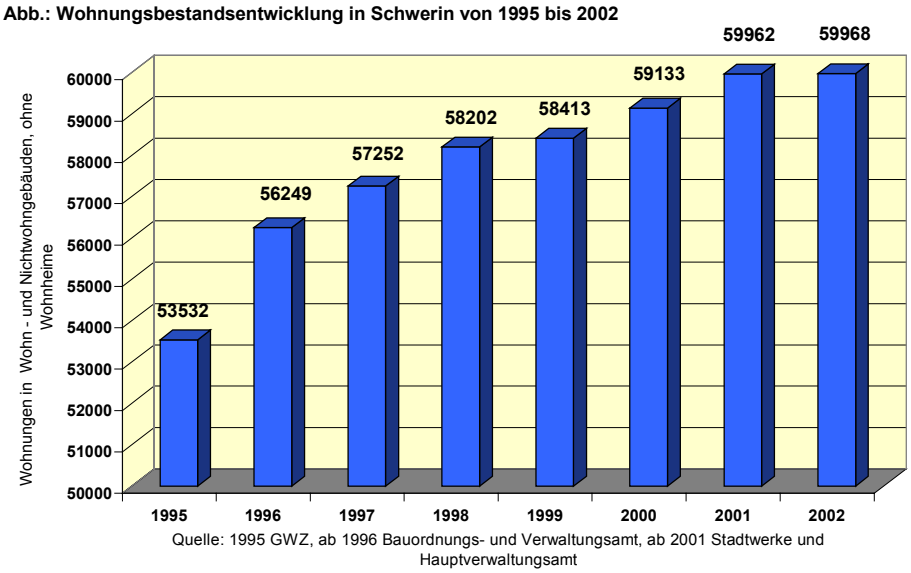
Abb.: Wohnungsfertigstellungen (ohne Heime) 1995 - 2002



2 Wohnungsbestand

In der Landeshauptstadt Schwerin existierte Ende 2002 ein Gesamtwohnungsbestand von rund 60.000 Wohnungen. Das bedeutet ein Zuwachs zum Jahr 1995[6] um rund 6.500 Wohnungen (+12 %).

Abb.: Wohnungsbestandsentwicklung in Schwerin von 1995 bis 2002



2.1 Baualterstruktur

Der Wohnungsbestand der Landeshauptstadt unterteilt sich in folgende Baualtersgruppen[7]:

Tabelle: Baualterstruktur

Baualter	Anteil am gesamten Wohnungsbestand in %
bis 1917	18 %

[6] GWZ – Gebäude- und Wohnraumzählung
[7] Landeshauptstadt Schwerin, Hauptverwaltungsamt / Statistik

1918 bis 1947	13 %
1948 bis 1959	3 %
1960 bis 1970	11 %
1971 bis 1990	42 %
ab 1991	13 %

In der Zeit von 1971 bis 1990 entstanden ca. 24.500 Wohnungen. Diese befinden sich zum großen Teil in den Großwohnsiedlungen Mueßer Holz, Neu Zippendorf, Großer Dreesch. Der Bau der anderen Schweriner Neubaugebiete Lankow und der Weststadt erfolgte vorwiegend in der Zeitspanne von 1960 bis 1970. Wohnungen im Altbaubestand (1917 bis 1947) sind vor allem in den Stadtteilen Altstadt (64 %), Feldstadt (73 %), Paulsstadt (97%), Schelfstadt (88%) und in der Werdervorstadt (79%) zu finden. Die Wohnungsbautätigkeit „nach der Wende“ erfolgte in großem Maße in Krebsförden (2.325 WE), Friedrichsthal (1.432 WE), Feldstadt (551 WE) und in Weststadt (471 WE).

2.2 Leerstand

Daten zum Wohnungsleerstand erhebt die Stadt Schwerin seit dem Jahr 2001 über die abgemeldeten Stromzähler der Stadtwerke. Am 31.12.2002 waren 8.200 WE oder 13,7 % des Wohnungsbestandes nicht bewohnt. Darunter befanden sich 2.266 Wohnungen in vollständig leer stehenden Häusern, die größtenteils unbewohnbar sind.

Am höchsten ist die Leerstandsquote im bewohnbaren Bestand in den Großwohnsiedlungen Mueßer Holz (22,2 %) und Neu Zippendorf (17 %). Bei den Stadtteilen der Innenstadt muss berücksichtigt werden, dass z.B. in der Altstadt von den insgesamt 497 leerstehenden Wohnungen (21,4 %) sich 372 Wohnungen (16 %) in leer stehenden Häusern befinden.

Tabelle: Leerstände nach Stadtteilen 2002

Stadtteil	Zahl der Wohnungen gesamt	leerstehende Wohnungen gesamt	Prozent von WE gesamt
Mueßer Holz	9554	2122	22,2%
Paulsstadt	5393	978	18,1%
Neu Zippendorf	4448	757	17,0%
Lankow	6858	611	8,9%
Großer Dreesch	5160	568	11,0%
Feldstadt	2827	512	18,1%
Schelfstadt	2547	510	20,0%
Altstadt	2327	497	21,4%
Werdervorstadt	2626	449	17,1%
Weststadt	7103	438	6,2%
Krebsförden	3302	219	6,6%
Lewenberg	1150	159	13,8%
Krebsförden West	1203	148	12,3%
Ostorf	1145	100	8,7%
restl.Krebsförden	2099	71	3,4%
Stadt Schwerin *	**59968**	**8200**	**13,7%**

Quelle: Stadtwerke und Hauptverwaltungsamt

* Es wurden nur Stadtteile mit leerstehenden WE < 50 berücksichtigt

Die Entwicklung des Wohnungsleerstandes, der Wohnungsmodernisierung im Altbaubestand sowie die Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen muss als Instrument der Erfolgskontrolle im Stadtumbauprozess kontinuierlich fortgeschrieben werden. Dieses "Stadtumbau-Monitoring" ist eine wichtige Basis für die notwendige Überprüfung und ggf. erforderliche Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts "Wohnen in Schwerin".

2.3 Wohnungsrückbau

Die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin hat am 10.03.2003 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Wohnen in Schwerin“ und die Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepte Großer Dreesch, Neu Zippendorf und Mueßer Holz beschlossen.

Ziel des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Wohnen in Schwerin“ ist es,

- die innerstädtischen Altbauquartiere zu stärken
- die vom Wohnungsleerstand betroffenen Stadtteile durch städtische Aufwertungsmaßnahmen zu stützen und
- den dauerhaft leerstehenden Wohnraum zu verringern

Im Jahr 2002 wurde hat die Stadt das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, (InWIS) Stadt- und Regionalentwicklung GmbH an der Ruhr-Universität Bochum beauftragt, eine Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktprognose für die Landeshauptstadt Schwerin bis 2017 zu erarbeiten. Hier wurden zum Wohnungsüberhang folgende Kernaussagen getroffen:

Der bestehende Wohnungsüberhang wird sich bis zum Jahr 2006 noch erhöhen und sich anschließend bis 2017 auf das heutige Niveau verringern bzw. es unterschreiten. Vor dem Hintergrund wird ein weiterer, kontinuierlicher Rückbau von Wohnungen empfohlen, der sich an der wirtschaftlichen Tragfähigkeit für die Wohnungswirtschaft orientieren muss.

Tabelle: Prognostizierter Wohnungsüberhang

	untere Variante			obere Variante		
	2006	2011	2017	2006	2011	2017
Wohnungsbedarf	48.100	48.700	48.000	48.100	48.700	48.000
Wohnungsbestand	56.900	55.500	53.600	56.700	55.600	54.200
Wohnungsüberhang	8.800	6.800	5.600	8.600	6.900	6.200

Der strukturelle Wohnungsleerstand in Schwerin soll in den Großwohnsiedlungen verringert werden. Ziel der Stadtentwicklung und Wohnungswirtschaft ist es, ein Drittel des voraussichtlichen Wohnungsüberhangs zügig zurückzubauen. Im ersten Realisierungszeitraum des Stadtumbaus Schwerin bis 2005 vereinbaren die Partner des Stadtumbaus in Schwerin folgende Wohnungsrückbauten:.

Tabelle: Wohnungsrückbauten (ohne Wohnheime)

Stadtteil	WE	Wohnfläche	Förderung
Großer Dreesch	53	3.579	214.744
Neu Zippendorf	610	26.814	1.800.119
Mueßer Holz	190	12.540	752.407
Lankow-Süd	352	8.813	528.778
Gesamt	**1205**	**51.746**	**3.104.770**

Entsprechend der Festlegungen des Stadtumbaukonzeptes Schwerin wurden bereits in diesem Jahr 320 Wohneinheiten in den Neubaustadtteilen zurückgebaut.

Tabelle:Erfolgter Wohnungsrückbau (Stadtumbaukonzept Schwerin)

Gebäude	Stadtteil	Zahl der WE	Datum
Fichtestraße 11 - 15	Mueßer Holz	30	Mrz 03
Pescer Str. 4 - 14	Neu Zippendorf	80	Mai 03
Neubrandenburger Str.	Neu Zippendorf	100	Mai 03
Arno-Esch-Str. 66/68	Großer Dreesch	110	Jun 03

2.4 Wohnungsbauförderung

Die Förderung des Mietwohnungsbaus ist ein wichtiges Instrument für die Erstellung preisgünstigen Wohnraums. Grundlage für den Erlass der Förderungsrichtlinien des Landes Mecklenburg Vorpommern bildete bis 2001 das II. Wohnungsbaugesetz des Bundes (II. WobauG). Dieses wurde im Jahr 2002 durch das Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz des Bundes) abgelöst.

Im Rahmen des II. Wohnungsbaugesetzes gab es den Ersten Förderweg (= Sozialwohnungen – Festlegung einer Kostenmiete), der in der Landeshauptstadt Schwerin eine unbedeutende Rolle spielte. Nur 20 Sozialwohnungen wurden 1999 in der Weststadt gebaut. Der Dritte Förderweg, die sog. vereinbarte Förderung, wird direkt zur Finanzierung eines Vorhabens in Form eines Baudarlehens bereitgestellt.

Auf diesem Wege wurden insbesondere ab 1995 Vorhaben in der Weststadt (Friesenstraße mit 44 WE), der Feldstadt (Stiftstraße und Große Wasserstraße mit 65 WE), auf dem Großen Dreesch (Dr. M. L. King mit 53 WE, Arno–Esch-Str./ Bertha-v.-Suttner-Str., mit 126 WE), in Lankow (Ziegelhof mit 50 WE) und im Mueßer Holz (58 WE) gefördert.

Im Rahmen der Eigentumsförderung stellt der Dritte Förderweg mit der vereinbarten Förderung (Baudarlehen) das quantitativ wichtigste Instrument dar. Zudem werden Eigentumsmaßnahmen auch im Zweiten Förderweg (Bereitstellung eines Aufwendungsdarlehen) gefördert.

Aus Mitteln des Bundes, des Landes Mecklenburg-Vorpommern und der Stadt Schwerin (Mietwohnungsbau) wurden seit 1993 der Neubau folgender Wohnungen gefördert:

Tabelle: Wohnungsbauförderung in Schwerin

	Mietwohnungs-bau 1)	Mietwohnungsbau 1)	Eigentumsförder-ung 2)	Eigentumsförder-ung 2)
	1. Förderweg (§ 88 WoBauG)	3. Förderweg (§ 88 d II. WoBauG) - vereinbarte Förderung	2. Förderweg (§ 88 II. WoBauG)	3. Förderweg (§ 88 d II. WoBauG) - vereinbarte Förderung
1993		28 WE	7 WE	49 WE
1994		12 WE	7 WE	41 WE
1995		90 WE	5 WE	44 WE
1996		107 WE	16 WE	19 WE
1997		70 WE	12 WE	44 WE
1998		105 WE	19 WE	51 WE
1999	20 WE	120 WE	10 WE	-------
2000		83 WE	15 WE	------
2001		21 WE	2 WE	------
2002		-----	8 WE	8 WE

1) Anzahl der fertiggestellten Wohnungen, 2) Anzahl der bewilligten Wohnungen

Quelle: Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz

Der Rückgang der Wohnungsbauförderung zeichnet sich besonders in den letzten drei Jahren deutlich ab. Er ist begründet in der Begrenzung der Fördermöglichkeiten, dem Einschränken des Personenkreises durch das Heruntersetzen der Einkommensgrenzen. Bei der Eigentumsförderung (3. Förderweg) erhielten seit 2002 nur noch junge Familien für den Bau von Doppelhaushälften und Reihenhäuser Förderung.

IV. Entwicklung der Wohnungsnachfrage

1 Sozio-ökonomische Rahmenbedingungen

Der Bedarf nach Wohnraum in unterschiedlicher Qualität wird bestimmt von den Lebensbedingungen der Bevölkerung. Zu den wesentlichen Indikatoren für die Wohnraumnachfrage zählt die Erwerbstätigkeit. Untersucht wird die Entwicklung der Erwerbstätigen, Arbeitslosen und Pendlerverpflechtungen.

1.1 Arbeitsmarktentwicklung und Pendlerverpflechtungen

Rund 70 % (69.295) der Einwohner in Schwerin befinden sich im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 65 Jahren. Am Arbeitsort Schwerin sind 49.477 Sozialversicherungspflichtige beschäftigt. Rund die Hälfte der Beschäftigten (24.452) hat auch ihren Wohnsitz in Schwerin, während 25.025 als Einpendler ihren Wohnsitz außerhalb von Schwerin haben.

Mit Wohnort sind 34.152 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Schwerin gemeldet, von denen 28 % (9.700 Beschäftigte) auswärts arbeiten. Die nachfolgende Übersicht zeigt die Pendlerverpflechtungen nach ausgewählten Regionen auf.

Tabelle: Pendlerverflechtungen der Landeshauptstadt Schwerin am 30.06.2002

Region	Einpendler nach Schwerin aus	in %	Auspendler von Schwerin nach	in %	Pendler-saldo
Kreis Ludwigslust	6 469	25,9	1 844	19,0	4 625
Kreis Nordwestmecklenburg	4 898	19,6	1 399	14,4	3 499
Kreis Parchim	7.013	28,0	1 448	14,9	5 565
Kreisfreie Stadt Wismar	663	2,6	289	3,0	374
Meckl.-Vorpommern gesamt	**22 864**	**91,4**	**5 940**	**61,2**	**16 922**
Brandenburg	697	2,8	161	1,7	536
Schleswig-Holstein	304	1,2	882	9,1	-578
Sachsen Anhalt	175	0,7	108	1,1	67
Niedersachsen	195	0,8	296	3,1	-101
Hamburg	165	0,7	1 286	13,3	-1 121
neue Bundesländer gesamt	**24 119**	**96,4**	**6 649**	**68,5**	**17 470**
alte Bundesländer gesamt	**861**	**3,4**	**3 051**	**31,5**	**-2 190**
ingesamt	**25 025**	**100**	**9700**	**100**	**15 325**

Quelle: Arbeitsamt Schwerin, Stichtag 30.6.2002; eigene Berechnungen; betrachtet werden sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Der überwiegende Teil, nahezu 76%, der Einpendler kommt aus den umliegenden Landkreisen, wobei nur 51 % der Auspendler ihren Arbeitsplatz dort haben. Rund 13 % der Auspendler pendeln täglich vom Wohnort Schwerin nach Hamburg.

1.2 Einkommens- und Preisentwicklung

Das verfügbare Einkommen je Einwohner betrug im Jahr 2001 in der Landeshauptstadt Schwerin 14.977 EUR je Einwohner und erreichte damit 110,9 Prozent vom Durchschnittsniveau des Landes (13.499 EUR) und 90,9 Prozent vom gesamtdeutschen Durchschnitt (16.467) EUR)[8]. „

Tabelle: Einkommensentwicklung in Schwerin

Jahr	Verfügbares Einkommen je Einwohner (EUR)	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	MV = 100	Deutschland = 100
1995	12.045	X	109,1	86,1
1996	12.726	5,7	109,4	88,9
1997	12.863	1,1	108,2	88,2
1998	13.118	2	108	87,7
1999	14.028	6,9	108,9	90,7
2000	14.579	3,9	110,9	91,7
2001	14.977	2,7	110,9	90,9

Die Kaufkraft ist ein wichtiger Indikator für den Wohlstand der Bevölkerung. In den letzten sieben Jahre (1995 bis 2002) stiegen die Lebenshaltungskosten der privaten Haushalte in Mecklenburg - Vorpommern um 10, 2 %, wobei besonders hohe Mehrausgaben von 17 % für die Wohnung, den Wasser-, Strom- und Gasverbrauch sowie andere Brennstoffe zu entrichten sind. Mit 23,5 % an höheren Energiekosten und 18 % mehr an Fahrkosten zum Basisjahr 1995 sind die Haushalte zusätzlich belastet. Die Kosten für Nachrichtenübermittlung und Bekleidung sind gesunken

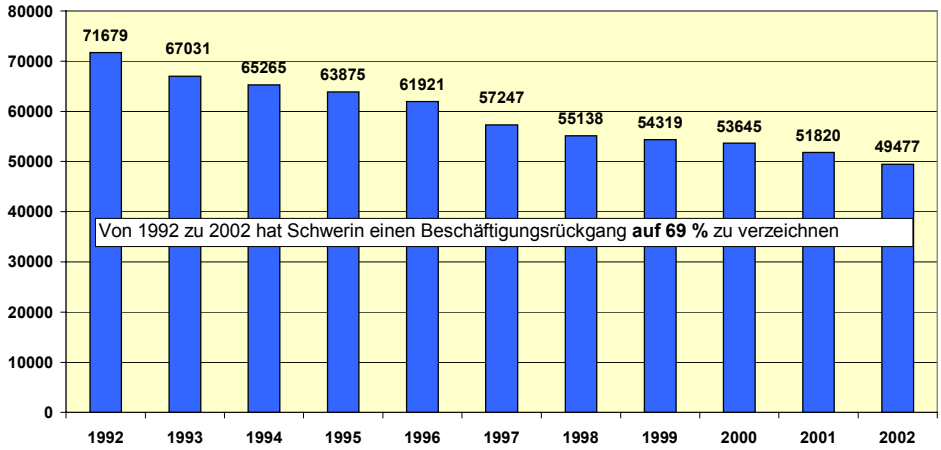
Im Frühjahr 2003 wurde im Auftrag der Landeshauptstadt Schwerin zum dritten Mal eine Haushaltsbefragung durchgeführt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Wohnkostenbelastung (inklusive der Wohnnebenkosten) in der Stadt Schwerin durchschnittlich 40 % des Einkommens der Mieterhaushalte beträgt, während die Mietkostenbelastung im Jahr 2000 noch 30 % ausmachte.

[8] Statistisches Landesamt „Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Mecklenburg-Vorpommern“. Berechnungsstand: August 2002

1.3 Beschäftigung, Arbeitslosigkeit und Sozialhilfe

Ein wichtiges Indiz für die Beurteilung der Einkommens- und Lebenssituation ist Entwicklung von Beschäftigung, Arbeitslosigkeit und Sozialhilfe. Diese Untersuchungen dienen im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung als Indikator zur Beurteilung der Nachfrageentwicklung, insbesondere nach preiswertem Wohnraum.

Abb.: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Landeshauptstadt Schwerin (Arbeitsortprinzip)

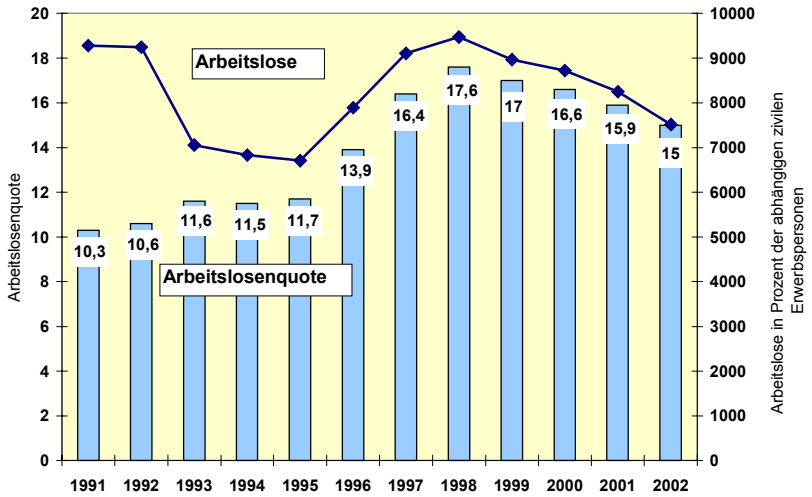


Anmerk.: SV-pflichtig beschäftigte Arbeitnehmer werden am Arbeitsort nachgewiesen (Arbeitsortprinzip), Stichtag: 30.06.,
Quelle: Statistisches Landesamt M-V

Waren 1992 in Schwerin noch 71.679 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer gemeldet, so sind im Jahr 2002 nur noch 49.477 Beschäftigte registriert. Das bedeutet einen Rückgang um 31 % in dieser Zeitspanne. Ab 1998 erfolgte die neue Unterteilung nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige auf der Basis der Wirtschaftszweigsystematik 1993. Die sektoralen Verschiebungen sind auf einen Blick sichtbar: Die Erwerbstätigenzahlen in allen produzierenden Wirtschaftsbereichen, wie verarbeitendes Gewerbe, Energie- und Wasserversorgung, Baugewerbe nahmen ab. Demzufolge gehört zu den Verlierern der Beschäftigungsentwicklung in erster Linie das Baugewerbe mit einem Abbau von 1998 bis 2002 auf 53 % der Arbeitskräfte. Ein Arbeitskräfteabbau fand ebenfalls in der Branche Verkehr und Nachrichtenübermittlung im Untersuchungszeitraum von vier Jahren um 30 % statt. Dagegen stiegen die Beschäftigtenzahlen in den dienstleistenden Bereichen – Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Vermietung beweglicher Sachen, Erbringung von Dienstleistungen für Unternehmen mit einem Zuwachs von 15 % - bis auf die Ausnahme des staatlichen Bereichs „Öffentliche Verwaltung u.ä.“ deutlich an.

Die Lage auf dem Arbeitsmarkt hat sich seit 1998 mit Schwerins bisher höchsten Arbeitslosenquote von 17,6 % auf 15,0 % im Jahr 2002 entspannt.

Abb.: Arbeitslosenentwicklung in Schwerin im Jahresdurchschnitt



Quelle: Statistisches Landesamt M-V

Kleinräumige Betrachtungen der Schweriner Stadtteile verdeutlichen, dass im Vergleich zu 1999 die Arbeitslosenquote 2002 gesunken ist.

Tabelle: Arbeitsmarktsentwicklung in ausgewählten Gebieten der Landeshauptstadt Schwerin 1999 im Vergleich 2002

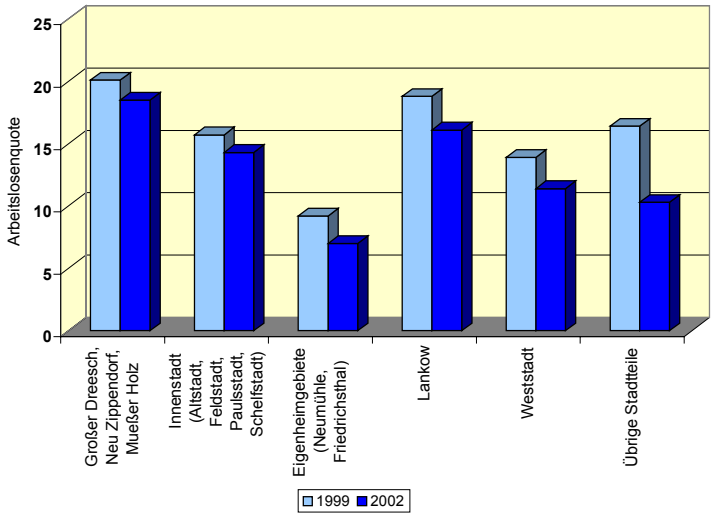
1999		
Stadtgebiete	**Arbeitslosenquote**	**Arbeitslose**
Großer Dreesch, Neu Zippendorf, Mueßer Holz	20,1	3660
Innenstadt (Altstadt, Feldstadt, Paulsstadt, Schelfstadt)	15,7	1407
Eigenheimgebiete (Friedrichsthal, Neumühle)	9,2	306
Krebsförden - West	13,5	474
Lankow	18,8	1006
Weststadt	13,9	778
Übrige Stadtteile	16,4	969

2002		
Stadtgebiete	**Arbeitslosenquote**	**Arbeitslose**
Großer Dreesch, Neu Zippendorf, Mueßer Holz	18,5	2957
Innenstadt (Altstadt, Feldstadt, Paulsstadt, Schelfstadt)	14,3	1336
Eigenheimgebiete (Friedrichsthal, Neumühle)	7	235
Krebsförden	12,6	421
Lankow	16,1	821
Weststadt	11,4	617
Übrige Stadtteile	10,3	738

Vergleich Arbeitslosenquote		
Stadtgebiete	**1999**	**2002**
Großer Dreesch, Neu Zippendorf, Mueßer Holz	20,1	18,5
Innenstadt (Altstadt, Feldstadt, Paulsstadt, Schelfstadt)	15,7	14,3
Eigenheimgebiete (Neumühle, Friedrichsthal)	9,2	7
Lankow	18,8	16,1
Weststadt	13,9	11,4
Übrige Stadtteile	16,4	10,3

Quelle:Berechnungen Hauptverwaltungsamt / Statistik, AA Nürnberg, Stichtag 30.06.

Abb.: Entwicklung der Arbeitslosenquote 2002 gegenüber 1999 in ausgewählten Gebieten der Landeshauptstadt Schwerin



Von 1995 bis 1998 stieg die Zahl der Arbeitslosen kontinuierlich an. Davon waren die in der nachfolgenden tabellarischen Übersicht dargestellten Gruppierungen unterschiedlich stark betroffen. Ab 1998 konnten die Gruppen der Frauen, Arbeiter, Angestellte, Langzeitarbeitslose sowie der Schwerbehinderten eine positive Entwicklung verzeichnen. Die Jugendlichen unter 25 Jahre partizipieren nicht in dem Maße von der positiven Entwicklung.

Tabelle: Entwicklung der Zahl der Arbeitslosen

	Arbeitslose	davon					
	insgesamt	Frauen	Arbeiter	Angest.	Jug.< 25 J.	Lang-zeit-arbeitsl.	Schwerbeh.
1995	6 911	3 881	3 681	3 230	795	1 539	233
1996	7 634	4 318	3 957	3 677	916	1 691	272
1997	8 835	4 619	4 639	4 196	1 014	2 500	325
1998	9 193	4 705	4 985	4 208	1 139	3 417	303
1999	8 673	4 317	4 709	3 964	928	2 903	318
2000	8 445	4 285	4 450	3 995	1 144	2 838	373
2001	7 914	3 675	4 510	3 404	937	2 749	277
2002	7 172	3 160	4 236	2 936	967	2 018	202

Quelle: Arbeitsamt Schwerin, Stand: 30.06. des jeweiligen Jahres

Die trotzdem noch relativ hohe Zahl der Langzeitarbeitslosen hat eine stetige Erhöhung der Zahl der Sozialhilfeempfänger zur Folge.

Tabelle: Sozialhilfeempfänger

	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Empfänger insgesamt	3.251	4.468	5.253	6.426	6.156	7.495
Einwohner mit Hauptwohnsitz	111.029	107.667	105.213	102.878	101.267	99.978
Anteil Sozialhilfe-empfänger /EW	2,9%	4,1%	5,0%	6,2%	6,1%	7,5%
Empfänger je 1000 Einwohner	28,8	41,4	49,9	62,5	60,2	75,0
Durchschnitts-alter	25	26,5	27,8	28	28,2	29,2

Anm.: Leistung für Empfänger von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt
Quelle: Statistisches Landesamt M-V