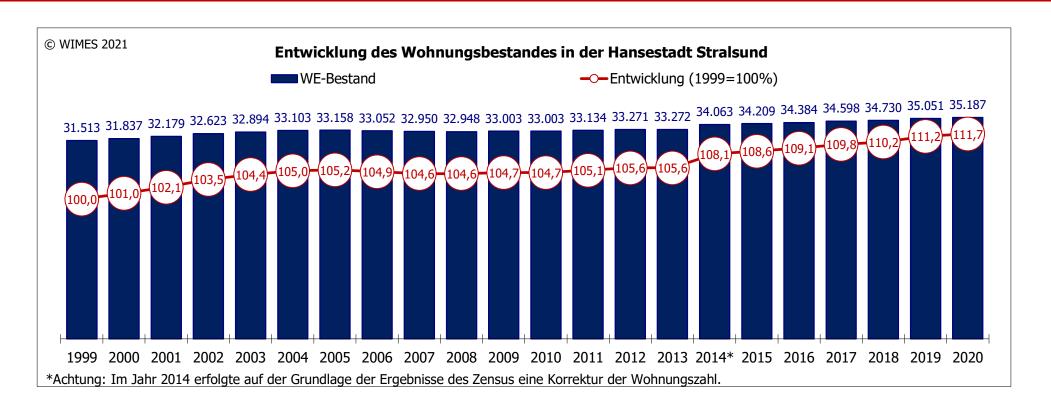
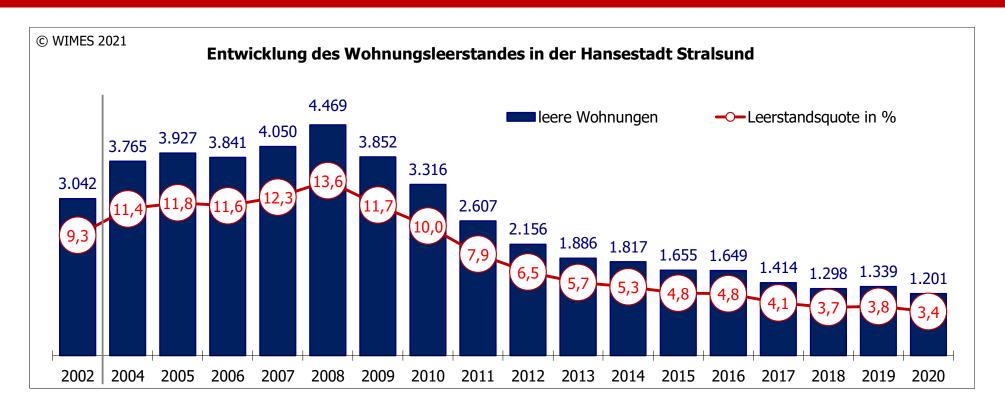


Entwicklung des Wohnungsbestandes





Entwicklung des Wohnungsleerstandes





Entwicklung des Wohnungsleerstandes

	Leerst	and 2004	WE-Entwicklung	Leerst	and 2020	Entwicklung		
Stadtgebiet	absolut	Leerstands- quote in %	durch Rück- und Neubau, Bestands- veränderungen	absolut	Leerstands- quote in %	absolut	Leerstands- quote in %- Punkten	
Altstadt	978	29,3	722	51	1,3	-927	-28,1	
Knieper	863	5,8	596	589	3,8	-274	-2,0	
Tribseer	752	13,8	468	198	3,3	-554	-10,5	
Franken	441	12,4	106	147	4,0	-294	-8,4	
Stadtgebiet Süd	126	8,0	713	9	0,4	-117	-7,6	
Lüssower Berg	8	7,4	1	0	0,0	-8	-7,4	
Langendorfer Berg	10	10,1	16	0	0,0	-10	-10,1	
Grünhufe	587	14,5	-538	207	5,9	-380	-8,6	
Stralsund	3.765	11,4	Saldo 2.084 WE	1.201	3,4	-2.564	-8,0	

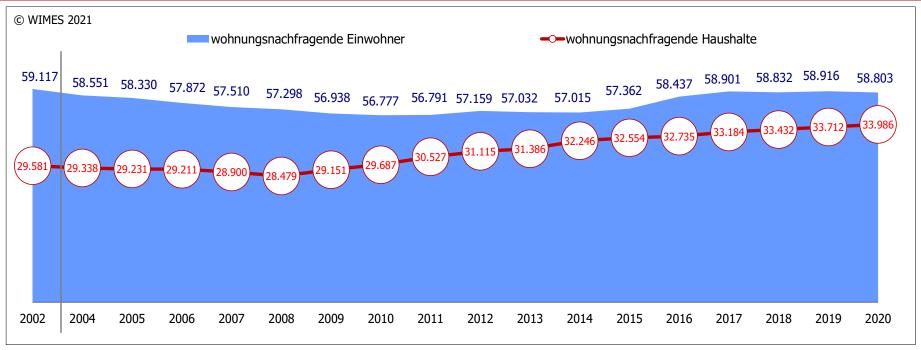


Wohnungsnachfragende – Einwohner und Haushalte

	2002	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Einwohner Hauptwohnsitz	58.656	58.069	56.875	58.241	59.139	59.614	59.532	59.534	59.290
Einwohner Nebenwohnsitz	1.271	1.071	677	661	671	662	682	764	895
Einwohner in Heimen	810	810	775	1.540	1.373	1.375	1.382	1.382	1.382
wohnungsnachfragende Einwohner	59.117	58.330	56.777	57.362	58.437	58.901	58.832	58.916	58.803
Wohnungen	32.623	33.158	33.003	34.209	34.384	34.598	34.730	35.051	35.187
leere Wohnungen	3.042	3.927	3.316	1.655	1.649	1.414	1.298	1.339	1.201
wohnungsnachfragende Haushalte	29.581	29.231	29.687	32.554	32.735	33.184	33.432	33.712	33.986
Ø Haushaltsgröße	2,00	2,00	1,91	1,76	1,79	1,77	1,76	1,75	1,73



Wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte im Vergleich



Von 2002 bis 2020 nahm die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner um 314 Personen ab (-0,5 %). Demgegenüber nahm die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte um 4.405 Haushalte zu (+14,9 %). Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf die Veränderung der Haushaltsgröße, 2002 lag diese noch bei 2,00 Personen je Haushalt und 2020 waren es nur noch 1,73 Personen je Haushalt.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept



Prognoseannahmen

Annahmen für die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte

➤ Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringert sich nicht mehr in dem Tempo der vergangenen 18 Jahre. Real hat sich im Zeitraum von 2002 bis 2020 die durchschnittliche Haushaltsgröße um -0,27 Personen je Haushalt verringert. Unterstellt wurde bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2035 lediglich ein Rückgang von 0,07 bis 0,15 Personen je Haushalt je nach Annahme. Die Prognoserechnung erfolgte nach drei Annahmen.

Gründe für den Rückgang Haushaltsgröße

- > Da die Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter im Prognosezeitraum sinkt und die Zahl der Senioren steigt, bewirkt dies einen Rückgang der Haushaltsgröße.
- ➤ Die neue Bevölkerungsprognose geht von einem Einwohnerrückgang der Personen im Haupterwerbsalter von rund 6,6 % (-2.100 Personen) bis zum Jahr 2030 aus. Demgegenüber wird es zu einem Einwohnergewinn in der Altersgruppe Senioren von ca. 21 % (+3.140 Personen) kommen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept



Gründe für die Veränderung der Haushaltsgröße

Gründe für den Rückgang Haushaltsgröße

- ➤ Aber nicht nur die Alterung der Bevölkerung führt zur Verkleinerung der Haushalte, sondern auch die Entstehung neuer Familienformen, was ein deutschlandweiter Trend ist. Überdurchschnittlich viele Personen mittleren Alters wohnen allein. Beachtenswert ist jedoch, dass der Begriff alleinlebend nicht mit partnerlos verwechselt werden darf.
- > Stralsund besitzt eine hohe Anziehungskraft für junge Personen, die ihre berufliche Laufbahn starten oder fortsetzen wollen und sich in Berufsschulen oder an der Hochschule ausbilden lassen. Deshalb ist der Anteil an alleinstehenden jungen Erwachsenen überdurchschnittlich hoch. Der Anteil an Personen über 65 Jahren ist ebenfalls sehr hoch. Sowohl die jungen Erwachsenen als auch die Senioren sind typische Repräsentanten der Single-Haushalte. Durch die Entstehung neuer Familienformen wohnen, insbesondere in größeren Städten, überdurchschnittlich viele Personen mittleren Alters allein. Der Trend der Single-Haushalte wird in den kommenden Jahren weiter ansteigen.



Ergebnis der Prognoserechnung des Wohnbedarfs

Regional-realistisches Szenario		Realentv	vicklung		Pı	Veränderung			
Regional-realistisches Szenario	2017	2018	2019	2020	2025	2030	2035	ver ander ung	
Einwohner (Hauptwohnsitz)	59.614	59.532	59.534	59.290	61.333	62.150	63.404	3.790	
Einwohner (Nebenwohnsitz)	662	682	764	895	900	900	900	238	
Einwohner Heime/Einrichtungen	1.375	1.382	1.382	1.382	1.400	1.400	1.400	25	
wohnungsnachfragenden Einwohner*	58.901	58.832	58.916	58.803	60.833	61.650	62.904	4.003	

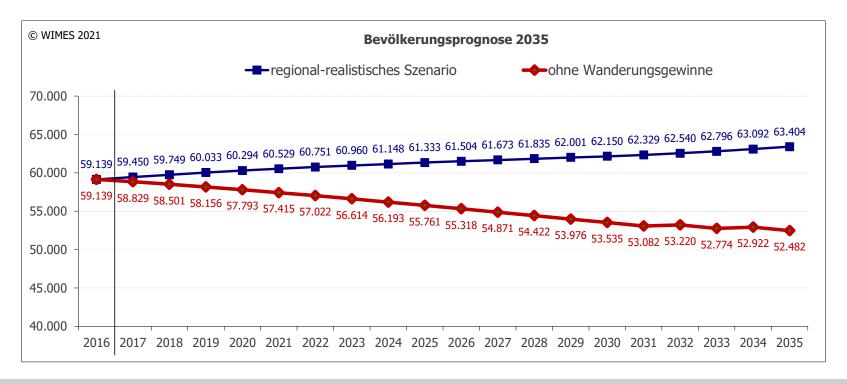
^{*}wohnungsnachfragende Einwohner = Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz minus Einwohner in Heimen

Haushalte und Haushaltsgröße	Realentwicklung				Prognosewerte			Veränderung	
ridusticite una ridusticites grobe	2017	2018	2019	2020	2025	2030	2035	veranaer ang	
Annahme I	1,77	1,76	1,75	1,73	1,72	1,71	1,70	-0,07	
wohnungsnachfragende Haushalte	33.184	33.432	33.712	33.986	35.368	36.053	37.002	3.818	
Annahme II	1,77	1,76	1,75	1,73	1,71	1,69	1,67	-0,10	
wohnungsnachfragende Haushalte	33.184	33.432	33.712	33.986	35.575	36.479	37.667	4.483	
Annahme III	1,77	1,76	1,75	1,73	1,69	1,64	1,62	-0,15	
wohnungsnachfragende Haushalte	33.184	33.432	33.712	33.986	35.996	37.591	38.830	5.646	



Handout Arbeitsgruppe Wirtschaft am 01.12.2021

Verlauf der Prognosen ohne Wanderungsgewinne im Vergleich zum regional-realistischen Szenario





Angebot-Nachfrage-Situation (Wohnungsmarktbilanz)

- Für den Teilmarkt "industriell Geschosswohnungsbau" ist davon auszugehen, dass der Wohnungsüberhang ohne Fortsetzung von Rückbau nicht vollständig abgebaut werden kann, das betrifft insbesondere die Stadtgebiete Knieper West und Grünhufe.
- > Wohnbaubedarf besteht im Segment Einfamilienhaus und Geschosswohnungsbau (moderne, möglichst barrierefreie/ -arme Wohnungen und vor allem größere Wohnflächen). Im marktfähigen Bestand gibt es in diesem Segment keine strukturellen Wohnungsleerstände, aber einen Fehlbedarf größerer marktgerechter Wohnungen.
- > Aufgrund einer hohen Nachfrage nach Wohneigentumsbildung wird für das Segment Einzel-/Doppel-/Reihenhäuser ein Neubaubedarf von rund 1.000 erwartet. In den Jahren von 2018 bis 2020 entstanden 185 WE in diesem Segment. Somit liegt der Bedarf im kleinteiligen Wohnungsmarkt bei noch rund 800 WE bis 2030.
 - Diese Nachfrage kann durch die Stadt gedeckt werden: 82 WE befinden sich im Bau bzw. die Grundstücke sind alle verkauft und 794 WE können in neuen B-Plan-Gebieten entstehen.

Die Wohnungsmarktbilanz in diesem Teilmarkt wird aller Wahrscheinlichkeit auch langfristig ausgeglichen sein.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept



Angebot-Nachfrage-Situation (Wohnungsmarktbilanz)

- ➤ Im Segment moderne höherwertige Wohnungen in Mehrfamilienhäusern überwiegt der Anteil der Mieter. Auch wenn die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zunimmt, so ist dies nicht gleichzusetzen mit einem Anstieg der selbstgenutzten Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Im Gegenteil, Eigentumswohnungen werden häufiger vermietet als selbstgenutzt. Laut Zensus wurden im Jahre 2011 60,1 % der Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) vermietet und nicht selbstgenutzt. Der Anteil der selbstgenutzten Eigentumswohnungen in MFH am bewohnten Wohnungsbestand betrug im Jahre 2011 gerade einmal 9,2 %. Gleichzeitig waren 86,4 % der EFH selbstgenutzt. Insofern kann nahezu jedes EFH mit "selbstgenutzt" und Geschosswohnungen mit "vermietet" gleichgesetzt werden.
- Die Nachfrage nach Wohnungen in MFH ergibt sich aus der Differenz der Wohnungsnachfrage insgesamt und der Nachfrage nach EFH. Für dieses Marktsegment wird von einem Bedarf von 2.000 WE bis 2.500 WE ausgegangen, davon wird von einem Zugang von rund 500 WE durch Sanierung/ Umnutzung von Bestandsgebäuden (derzeit unbewohnbare und unsanierte Gebäude mit hohen Leerständen). Bleibt ein Neubaubedarf von 1.500 bis 2.000 WE in diesem Segment. Davon wurden in den Jahren 2018 bis 2020 im Teilmarkt Geschosswohnungsbau 464 WE neu errichtet und um 40 WE erhöhte sich die Wohnungszahl durch Sanierung und Umnutzung von Bestandsgebäuden. Bleiben 1.000 bis 1.500 WE Bedarf ca. 1.100 in neuen B-Plänen, 300 WE Neubau Lückenschließungen und Abrissflächen (Altstadt und Reiferbahn) und rund 400 WE Aktivierung durch Umbau/Sanierung der WU