



Wohnungsmarktstrategie für die Stadt Gützkow und Nahbereich

Bericht | 2023

Auftraggeberin



**Stadt Gützkow
über Amt Züssow**
Pommersche Straße 27
17506 Gützkow

Telefon: 038355-643-0
E-Mail: info@amt-zuessow.de
Homepage: www.guetzkow.de

Ansprechpartner:innen:
Sibylle Gurr, Sachgebiet Bauleitplanung/Bauordnung
Jutta Dinse, Bürgermeisterin

Gutachterin



**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**
Schopenstehl 15
22095 Hamburg

Telefon: 040-3346-476-0
E-Mail: info@alp-institut.de
Homepage: www.alp-institut.de

Ansprechpartner:innen:
Stefan Lehnert, Geschäftsführer
Johanna Mohnke, Beraterin
Philipp Köhme, Berater

1	Anlass und Vorgehen	4	5	Wohnungsmarktprognose	76
1.1	Anlass	5	5.1	Bevölkerungsprognose	77
1.2	Vorgehen	6	5.2	Schulbedarfsprognose	80
2	Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung	9	5.3	Haushaltsprognose	84
2.1	Lage und Anbindung	10	5.4	Neubaubedarfsprognose	85
2.2	Stadtstruktur und -gliederung	12	5.4	Zwischenfazit - Wohnungsmarktprognose	88
2.3	Bevölkerungsnah Infrastruktur	19	6	Stärken-Schwächen- & Chancen-Risiken-Profile	89
2.4	Übergeordnete Rahmenbedingungen	20	7	Empfehlungen und Maßnahmen	96
2.5	Sozioökonomische Rahmenbedingungen	25	7.1	Erarbeitungsprozess und Systematik des Konzepts	97
2.6	Zwischenfazit - Rahmenbedingungen	33	7.2	Ziele, Empfehlungen und Maßnahmen	98
3	Demografie und Wohnungsnachfrage	34			
3.1	Bevölkerungsentwicklung	35			
3.2	Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen	39			
3.3	Altersstruktur	45			
3.4	Wohnzufriedenheit, Umzugs- und Wohnwünsche	49			
3.5	Zwischenfazit - Demografie und Wohnungsnachfrage	55			
4	Angebotsstruktur und Preise	56			
4.1	Struktur des Wohnungsbestandes	57			
4.2	Neubautätigkeit, Rückbau und Flächenpotenziale	65			
4.3	Wohnungsbestand und Neubau im Nah- und Mittelbereich	67			
4.4	Mieten und Kaufpreise	68			
4.5	Zwischenfazit - Angebotsstruktur und Preise	75			



1 Anlass und Vorgehen

1.1 Anlass

»» Wohnstandort im ländlichen Raum

- Gützkow, dem Amt Züssow angehörig, liegt im Landkreis Vorpommern-Greifswald im Osten Mecklenburg-Vorpommerns. Mit insgesamt 2.995 Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz (Stand Ende 2022) ist die Stadt Gützkow die größte Gemeinde des Amtes Züssow.
- Die Stadt liegt im ländlichen Raum und übernimmt als Grundzentrum zentralörtliche Funktionen für einen Nahbereich mit den Gemeinden Bandelin, Gribow und Züssow.
- Bezogen auf Großstädte und Ballungsräume ist die Stadt eher peripher gelegen: Die nächstgelegenen Großstädte Rostock und Stettin liegen mit einer Entfernung von 115 km in relativ großer Distanz. Gützkow liegt jedoch im weiteren Verflechtungsraum des Oberzentrums und der Universitätsstadt Greifswald (ca. 20 km entfernt) und gehört deren Mittelbereich an.
- Als Kleinstadt im ländlichen Raum verfügt Gützkow nur über ein geringes Arbeitsplatzangebot. Die große Mehrzahl der Beschäftigten pendelt zur Arbeit in Richtung größerer Städte, v. a. nach Greifswald. Damit ist die Stadt vor allem als Wohn- und Versorgungsstandort für ihre Einwohner:innen und die Nachbarkommunen von Bedeutung. Mit der querenden A 20 ist eine gute Pkw-Anbindung gegeben, Gützkow verfügt jedoch über keinen eigenen Bahnanschluss.

»» Herausforderungen durch Fortzug und den demografischen Wandel

- Wie viele Kommunen Mecklenburg-Vorpommerns ist auch Gützkow seit der Wiedervereinigung mit Einwohnerverlusten und dem demografischen Wandel konfrontiert. Ende des Jahres 1990 hatte Gützkow – inkl. der später eingemeindeten Kommunen – noch fast 3.700 Einwohner:innen.

- Im Zuge des Schrumpfungsprozesses ging die quantitative Nachfrage nach Wohnraum deutlich zurück und der Leerstand nahm zu. Parallel bestand zu Beginn der 1990er Jahre ein hoher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf im Gebäude- und Wohnungsbestand, sowohl bei der historischen Bausubstanz als auch im industriellen Wohnungsbau.
- Heute ist ein bedeutender Teil des Bestandes saniert und an die aktuelle Nachfragesituation angepasst. In den letzten Jahren entstanden zudem – der hohen Nachfrage entsprechend – zusätzliche Bauplätze für Einfamilienhäuser sowie altersgerechter Wohnraum.

»» Wohnungsmarktstrategie als künftige Handlungsgrundlage

- Aufgrund erwarteter lediglich stabiler bis rückläufiger Einwohner- und Haushaltszahlen sowie veränderter Rahmenbedingungen und der Alterung der Bevölkerung gibt es weiterhin Anpassungsbedarf.
- Parallel besteht die Notwendigkeit, den Gebäude- und Wohnungsbestand anzupassen (z. B. Energetik, Barrieren, Leerstand) und attraktiven, zeitgemäßen und bedarfsgerechten Wohnraum für Gützkower:innen und Zuzugswillige bereitzustellen.
- Um auf die Herausforderungen zu reagieren, eine kleinräumige Datenbasis zur aktuellen Wohnungsmarktsituation und eine strategische, zielgruppenorientierte, wohnungspolitische Handlungsgrundlage für die Zukunft zu erhalten, möchte die Stadt Gützkow eine Wohnungsmarktstrategie erarbeiten lassen.
- Die Erarbeitung erfolgte durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH (ALP) unter Einbeziehung der Kommunen des Nahbereichs, wie auch unter Einbindung von Bürger:innen, Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakteuren der Stadt Gützkow.

» Fragestellungen im Rahmen der Wohnungsmarktstrategie

- Im Rahmen der Erarbeitung der Wohnungsmarktstrategie für die Stadt Gützkow werden folgende Fragestellungen beleuchtet:
 - Welche übergeordneten Trends und Prozesse sind auf den Wohnungsmärkten zu beobachten und welche Auswirkungen haben diese auf den Gützkower Wohnungsmarkt?
 - Wie entwickelt sich der regionale Wohnungsmarkt im Nahbereich von Gützkow und welche Funktion nimmt die Stadt im regionalen Kontext ein?
 - Wie stellt sich die Wohnungsmarktsituation in Gützkow teilsräumlich und segmentspezifisch dar?
 - Welche Abhängigkeiten und Wechselbeziehungen gibt es bezüglich der Wohnraumnachfrage zwischen den Kommunen der Region und den städtischen Teilräumen von Gützkow?
 - Welche Zielgruppen fragen gegenwärtig Angebote in Gützkow nach, an wen richtet sich das Neubauangebot?
 - Welche Wohnformen und Wohnungsgrößen werden in Gützkow nachgefragt?
 - Wie hat sich das Preisniveau in den letzten Jahren in den einzelnen Preissegmenten (unteres, mittleres, oberes Preissegment) in Gützkow entwickelt?
 - Wie groß ist das preisgünstige Marktsegment bzw. wie viele Haushalte fragen preisgünstigen Wohnraum in Gützkow nach?
 - Welchen Umfang hat der Wohnungsleerstand und wie wird sich dieser künftig entwickeln?
 - Welche Funktion kann der Wohnungsbestand (z. B. in Einfamilienhausgebieten) zur Bedarfsdeckung einnehmen?

- Wie sehen die typischen Nachfrager:innen auf dem Wohnungsmarkt 2040 aus?
- Wie hoch sind die Angebots- bzw. Nachfrageüberhänge? Mit welchem Wohnraumbedarf ist künftig in Gützkow zu rechnen?
- Wie hoch ist der Bedarf an Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäusern (Eigentum/Miete) bzw. großen und eher kleinen Wohnungen in Gützkow?
- Wo stehen Wohnbauflächen- und Nachverdichtungspotenziale zur Verfügung? Welche Baulandentwicklung ist sinnvoll, um dem Bedarf Rechnung zu tragen?
- Welche infrastrukturellen Rahmenbedingungen liegen in Gützkow und im Nahbereich vor?

1.2 Vorgehen

- Der Erarbeitungsprozess zur Wohnungsmarktstrategie für die Stadt Gützkow gliedert sich in insgesamt fünf Bausteine:

» Baustein 1 - Situationsanalyse

- Im ersten Arbeitsschritt werden die wesentlichen übergeordneten Trends und Prozesse, die räumliche Lage, die Anbindung und Verflechtungen von Gützkow dargestellt. Weiterhin werden die Stadt- und Siedlungsstruktur sowie die infrastrukturellen Gegebenheiten betrachtet.
- Einen zentralen Baustein bilden kleinräumige Sekundärdatenanalysen zu den sozioökonomischen Rahmenbedingungen sowie zu den Angebots- und Nachfragestrukturen auf dem Gützkower Wohnungsmarkt und im Nahbereich. Dafür werden unter anderem Einwohnermeldedaten genutzt.

1 Anlass und Vorgehen

- Darüber hinaus werden Miet- und Kaufpreisinsetrate und Daten der lokalen Wohnungswirtschaft (Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG, Bläße Immobilien als Verwalter des kommunalen Wohnungsbestandes) ausgewertet. Diese umfassen etwa Angaben zu Wohnungsgröße, Mietpreisen, Leerstand und Sanierungszustand. Ferner werden Wohnbaupotenziale in Gützkow dargestellt. Expertengespräche mit Wohnungsmarktakteuren ergänzen die Situationsanalyse.
- Im Rahmen einer Begehung erfolgte eine vertiefende Bestandsaufnahme wesentlicher Siedlungs- sowie von Gebäude- und Wohnungsbestandsstrukturen.
- Eine Vollbefragung der ca. 1.440 Gützkower Haushalte beleuchtet und vertieft zusätzliche lage-, zielgruppen- und nachfrage-spezifischen Themen. An der schriftlichen Befragung nahmen 228 Haushalte teil, die einer Rücklaufquote von etwa 16 % entsprechen.

»» Baustein 2 - Wohnungsmarktprognose

- Darauf aufbauend erfolgt die Erstellung einer Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2040, die in drei Szenarien erarbeitet wird. Sie erlaubt eine valide Ableitung künftiger Handlungs- und Neubaubedarfe. Im Zuge der Bevölkerungsprognose wird auch der Bedarf an Schulinfrastruktur beleuchtet.

»» Baustein 3 - Umsetzungskonzept

- Abschließend erfolgt eine zusammenfassende Bewertung der aktuellen Wohnungsmarktsituation sowie der sich aus der Prognose ergebenden künftigen Bedarfe. Als Ergebnis werden die zentralen wohnungswirtschaftlichen und –politischen Handlungsbedarfe dargestellt.

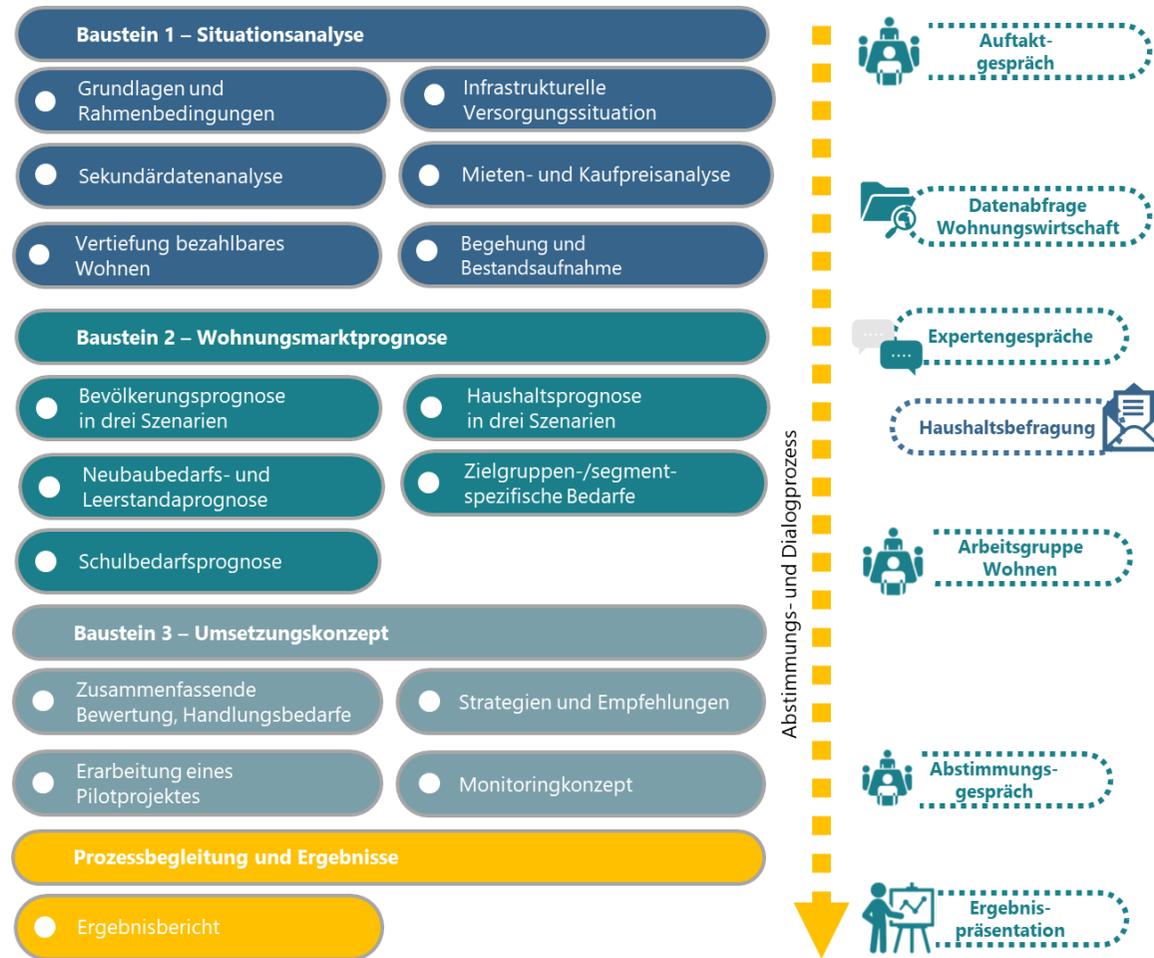


Abb. 1: Überblick des Erarbeitungsprozesses zur Wohnungsmarktstrategie

Quelle: ALP

1 Anlass und Vorgehen

- Darauf aufbauend werden Leitziele sowie Handlungsempfehlungen formuliert und mit konkreten Maßnahmen bzw. Instrumenten unterlegt. Für die Zukunft wird zudem ein geeignetes Monitoring-konzept erarbeitet.
- Ferner wird in Zusammenarbeit mit der Wohnungs-Baugenossenschaft Greifswald eG (WGG) ein Pilotprojekt konzipiert. Dieses betrifft den Bereich zwischen Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße und Fritz-Reuter-Straße. Die Gebäudebestände weisen Defizite auf, die sich wirtschaftlich tragfähig kaum beseitigen lassen bzw. deren – auch erwartbaren künftigen – Qualitäten dem Bedarf auf dem Gützkower Wohnungsmarkt nicht gerecht werden. Die Wohnungsmarktstrategie integriert die bestehenden konzeptionellen Überlegungen des angedachten Vorhabens der WGG und ergänzt diese in Zusammenarbeit mit der Stadt Gützkow.

»» Baustein 5 - Prozessbegleitung und Ergebnisse

- Prozessbegleitend finden Abstimmungstermine mit der Verwaltung statt. Zudem erfolgt eine Beteiligung der Politik und der Wohnungsmarktakteure in Gützkow sowie der Gemeinden des Nahbereichs durch Interviews und Workshops vor Ort. Der Prozess und die Ergebnisse werden in einem Bericht dokumentiert und in den politischen Gremien vorgestellt.



2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

2.1 Lage und Anbindung

- Die Kleinstadt Gützkow liegt im Nordosten Mecklenburg-Vorpommerns im nördlichen Teil des Kreises Vorpommern-Greifswald.
- » Gute regionale und überregionale Anbindung mit dem Pkw
- Gützkow liegt im ländlichen Raum und in Bezug auf größere Ballungsräume eher peripher. Die Großstädte Rostock und Stettin sind je ca. 115 km entfernt.
- 20 km nördlich liegt das Oberzentrum, die Hanse- und Universitätsstadt Greifswald mit 59.700 Einwohner:innen. Die Mittelzentren Demmin (10.400 Einwohner:innen), Anklam (12.300) und Wolgast (12.100) befinden sich im Westen, Südosten bzw. Nordosten in knapp 30 km Entfernung.
- Durch das Stadtgebiet Gützkow führt die Bundesstraße B111 (Gutzkow – Insel Usedom). Westlich der Stadt verläuft die L35 (Greifswald – Neubrandenburg), die eine direkte Verbindung nach Greifswald bietet.
- Am westlichen Stadtrand quert die Bundesautobahn A20 das Stadtgebiet. Mit der Anschlussstelle 27 – ca. 3 km vom Stadtzentrum entfernt – ist Gützkow an das überregionale Straßennetz angebunden. Rostock ist in ca. einer Stunde zu erreichen, die Bundeshauptstadt über die A 11 in ca. zwei Stunden.
- Gützkow besitzt keinen Anschluss an das Schienennetz. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Züssow in 12 km Entfernung mit Anschluss an den Regional- und Fernverkehr Richtung Stralsund, Berlin und die Insel Usedom.
- Der ÖPNV in Gützkow wird über zehn Buslinien (103, 124, 126, 128, 131-134, 136, 143) der Anklamer Verkehrsgesellschaft (AGV) sichergestellt, die auch einen überörtlichen Anschluss z. B. nach Anklam und Greifswald ermöglichen.

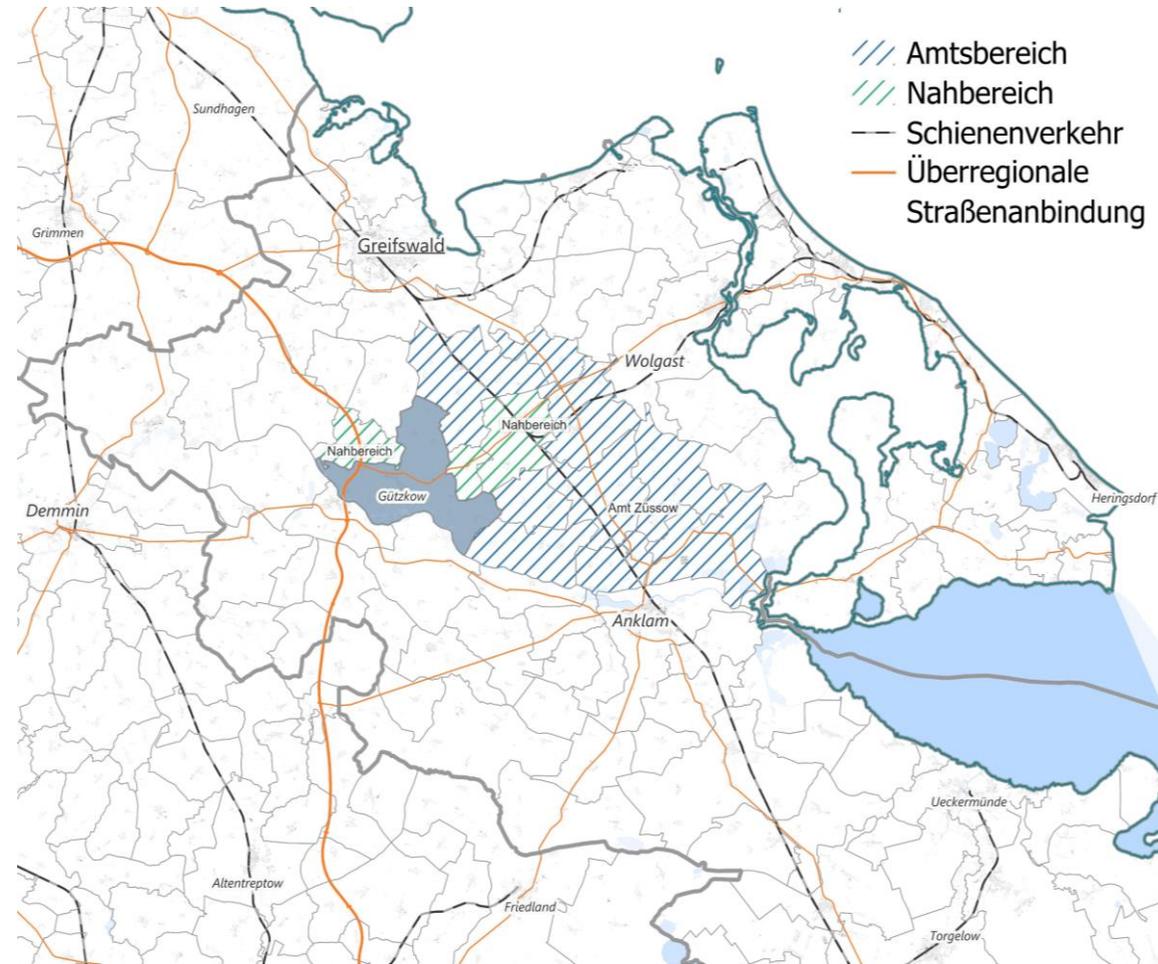


Abb. 2: Verkehrliche Anbindung und Stadt-Umland-Raum (Nahbereich) Quelle: ALP | OpenStreetMap

»» Grundzentrum mit drei Nahbereichsgemeinden

- ❑ Im landes- und regionalplanerischen System übernimmt die Stadt Gützkow mit ihren 2.995 Einwohner:innen (Stichtag 31.12.2022) die Versorgungsfunktion eines Grundzentrums für einen Nahbereich mit rund 4.880 Einwohner:innen. Die Stadt Gützkow ist dem Mittelbereich des Oberzentrums Greifswald zugeordnet.
- ❑ Der Nahbereich der Stadt Gützkow umfasst die angrenzenden Gemeinden Bandelin (ca. 520 Einwohner:innen) und Gribow (140) sowie den Amtssitz Züssow (1.300).
- ❑ Gützkow übernimmt grundzentrale Funktionen für den Nahbereich. Die Stadt „stellt“ Arbeitsplätze und ist für die Sicherung der Daseinsvorsorge (Grundschule und weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung etc.) für den ländlich geprägten Umlandraum verantwortlich.
- ❑ Zwischen dem Grundzentrum Gützkow und dem Stadt-Umland-Raum bestehen vielfältige Verflechtungen sowohl bezogen auf die Daseinsvorsorge als auch den Wohnungsmarkt. Vor diesem Hintergrund werden diese im Rahmen der Wohnungsmarktstrategie ebenfalls betrachtet.

2.2 Stadtstruktur und -gliederung

»» Sukzessive als Landstadt gewachsen, von Wasser umgeben

- ❑ Die Stadtgeschichte Gützkows geht bis auf das sechste und siebte Jahrhundert zurück, als die Region von slawischen Volksstämmen besiedelt wurde.
- ❑ Die Ausdehnung des Stadtgebiets wird im Süden durch die Peene und die angrenzenden Überschwemmungsgebiete, den Peenewiesen, begrenzt. Die hügelige Altstadt wird durch den kleinen Fluss Swinow durchquert. Seit 2011 wird ihr Lauf saniert. Am Unterlauf wurden Überschwemmungsflächen angelegt und der Lauf teilweise in seine natürlichen Mäander zurückgeführt.
- ❑ Im Osten des Stadtgebiets liegt der Kosenowsee, welcher heute der Naherholung dient.
- ❑ Die Gesamtfläche Gützkows beträgt 57,65 km², damit ist die Stadt die flächenmäßig größte Kommune des Amtes. Mit einer Bevölkerungsdichte von 51 Einwohner:innen/km² ist die Stadt sehr dünn besiedelt und liegt unter dem Durchschnitt des Landkreises Vorpommern-Greifswald (60 EW/km²).
- ❑ Von 1952 bis 1994 gehörte Gützkow zum Kreis Greifswald, von 1994 bis 2011 zum Kreis Ostvorpommern. Seit der Kreisgebietsreform gehört die Stadt zum Landkreis Vorpommern-Greifswald.
- ❑ Das Stadtgebiet Gützkows umfasst neben der Kernstadt zwölf Ortsteile. Die heutige Ausdehnung erreichte die Stadt durch die Eingemeindung der Ortsteile Owstin, Pentin und Gützkow Meierei (1928), Brechen und Neuendorf (2005), Lüssow (2010) sowie Kölzin, Dargezin, Fritzow und Upatel (2014).
- ❑ Im Folgenden werden kompakt die Charakteristika der Kernstadt und der Ortsteile skizziert.

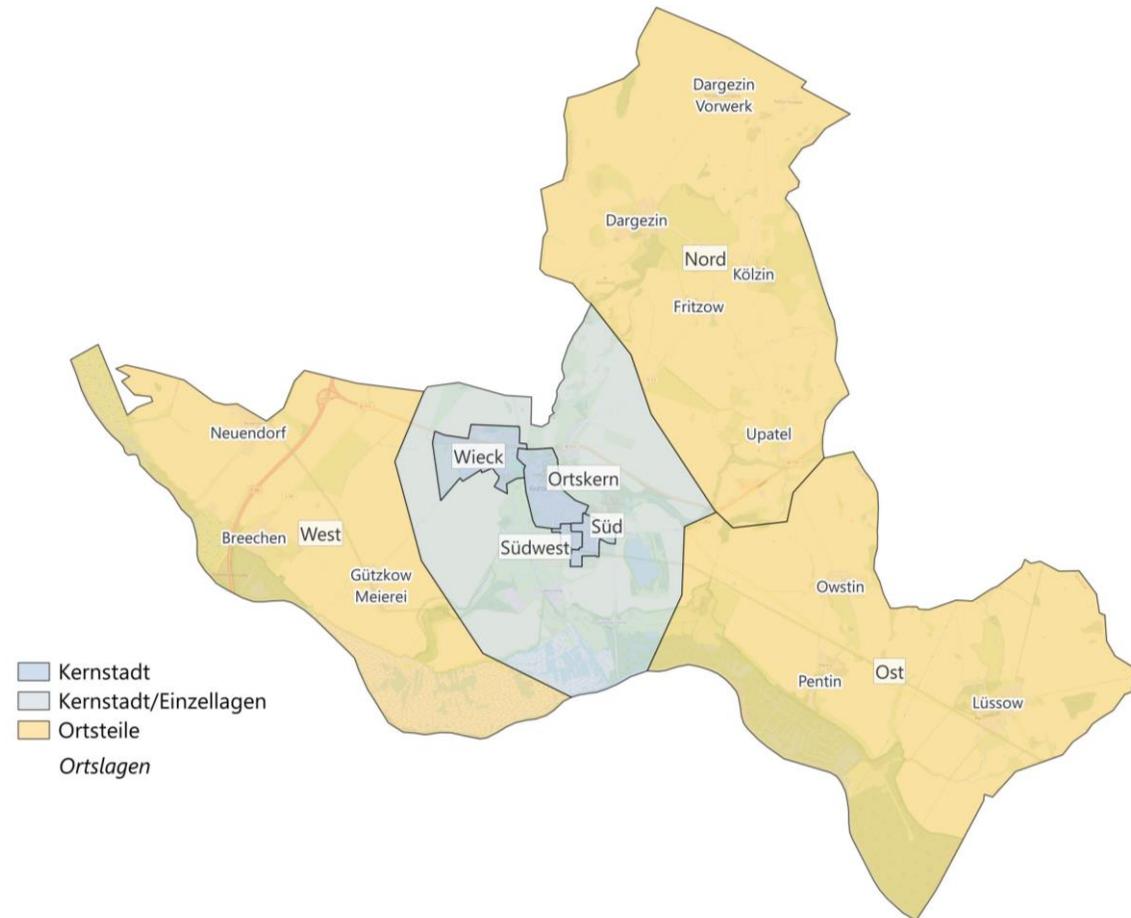


Abb. 3: Gliederung des Stadtgebietes von Gützkow

Quelle: Stadt Gützkow

»» Gützkower Kernstadt

- Die Kernstadt von Gützkow ist sehr heterogen strukturiert. Die Teilräume unterscheiden sich stark hinsichtlich der Baualtersstruktur, Typologien und Nutzungen. Die kleinräumige Betrachtung erfolgt differenziert für fünf Teilräume.
- Der *Ortskern* ist der zentrale und stadtprägende Teilraum Gützkows. Das Zentrum bildet der Platz um die St. Nicolai Kirche und das Rathaus. In der Kirchstraße befinden sich die ältesten Gebäude der Stadt aus dem 18. Jahrhundert, darunter das Pfarrhaus, Ackerbürgerhaus, Diakonhaus und die Schmiede. Die Gebäudestruktur ist ansonsten überwiegend von gründerzeitlichen zwei bis dreigeschossigen Gebäuden geprägt.
- Zwischen den Weltkriegen, als auch in der DDR-Zeit, fanden Bestandserweiterungen statt. Seither liegt der Fokus eher auf der Sanierung und Modernisierung der Gebäude.
- Die Pommersche Straße und August-Bebel-Straße sind das Dienstleistungszentrum der Stadt mit Sparkasse, Apotheke, hausärztlicher Versorgung, Optiker und Friseur.
- Es gibt z. T. Leerstände sowie Sanierungsbedarf im Gebäude- und Wohnungsbestand. Aufwertungspotenzial besteht v. a. auch im öffentlichen Raum und im Wohnumfeld.
- Im westlichen Teil der Kernstadt liegt der Teilraum *Wieck*, ein ehemaliges Gut, das 1928 eingemeindet wurde. Das Gebiet ist überwiegend gewerblich geprägt. Am Ortseingang nördlich der Greifswalder Straße befindet sich das Gewerbegebiet „Am Kleinbahnhof“. Südlich der Greifswalder Straße liegen weitere Gewerbebestände, u. a. die Wiecker Pflanzenproduktion Gützkow GmbH.
- Der Wohnungsbau ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt.

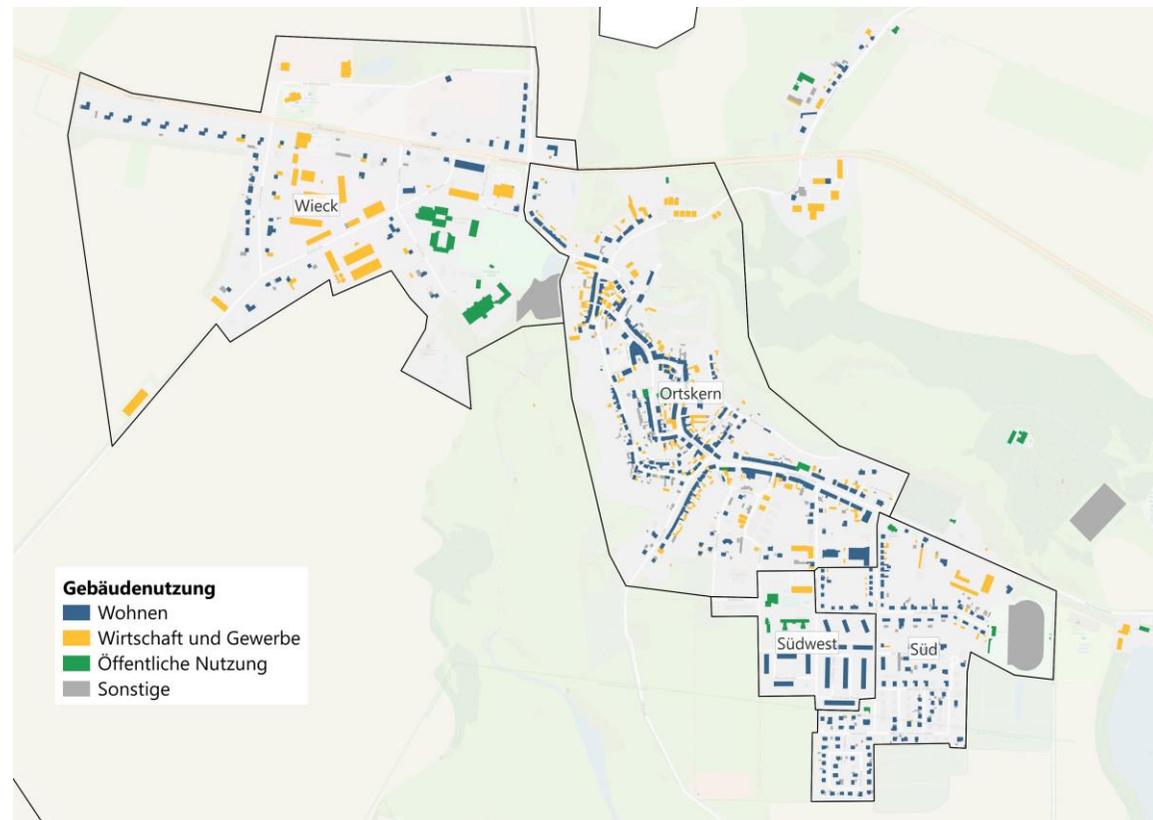


Abb. 4: Gliederung und Nutzungsstruktur der Gützkower Kernstadt

Quelle: ALP | Stadt Gützkow

- Am Ortseingang entlang der Greifswalder Straße besteht der Wohnungsbau durch DDR-Bauten mit landwirtschaftlichen Parzellen. Am Vargatzer Weg befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser aus den 1960er Jahren.
- Stadtbildprägend für den Stadtteil ist die Wiecker Grabkapelle und das Schloss, das seit 1991 Sitz des Schlossgymnasium Gützkow ist sowie die dazugehörige Parkanlage.
- In der Karlstraße befindet sich ein Pflegeheim der Diakonie sowie ein Wohnzentrum für Menschen mit Behinderung.

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

- ❑ Im Stadtbereich Südwest, südlich an den Ortskern anschließend, überwiegen Gebäude mit Wohnnutzung. Den Schwerpunkt bilden Mehrfamilienhäuser in industrieller Zeilenbauweise aus den 1950er bis 1980er Jahren. Zwischen den Gebäuden befinden sich häufig großzügige Grünflächen sowie Stellplätze. Der Gebäudebestand weist teilweise erhebliche Mängel auf und ist sanierungsbedürftig.
- ❑ In diesem Quartier befindet sich auch die Peenetalschule (Regionale Schule mit Grundschule) und die Kindertagesstätte.
- ❑ Der Teilraum Süd grenzt südlich an die August-Bebel-Straße, wird im Westen durch den nördlichen Teil der Maschowstraße und im Osten durch den Kosenowsee begrenzt.
- ❑ Das Quartier ist ein Stadterweiterungsgebiet aus den 1950 bis 1970er Jahre und ist überwiegend durch Einfamilien- und Doppelhaushälften geprägt. Im südlichen Bereich des Teilraums befindet sich das Quartier Peeneblick mit Einfamilienhäusern aus den 1990er und 2000er Jahren. In der Gebrüder-Kreßmann-Straße befinden sich zudem neuere Einfamilienhäuser aus den 2010er Jahren.
- ❑ Aufgrund des Baualters hat ein Großteil des Gebäudebestandes energetisches Sanierungspotenzial.
- ❑ Weitere Einzellagen der Kernstadt sind das Gewerbegebiet Liebenthal, das durch Lagerhallen aus den Zwischenkriegsjahren besticht sowie vereinzelt Wohnungsbau aufweist.
- ❑ Die Ansiedlung Gützkower Fähre geht auf die Errichtung eines Dampfsägewerkes im 18. Jahrhundert zurück. Sie besticht durch Ferienwohnungen.
- ❑ Entlang des Fritzower Damms befindet sich der Kreisfeuerwehrverband Vorpommern-Greifwald sowie Doppelhaushälften aus den 1950er bis 1970er Jahren.



Abb. 5: Maschowstraße (links) und Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße (rechts)

Quelle: ALP



Abb. 6: Gebrüder-Kreßmann-Straße (links) und F.-Ludwig-Jahn-Straße (rechts)

Quelle: ALP

»» Teilraum Nord – Ortsteile Dargezin, Kölzin, Fritzow, Upatel

- Der Teilraum Nord besteht aus den Ortsteilen Kölzin, Dargezin, Dargezin Vorwerk, Fritzow und Upatel. Insgesamt wohnen hier gut 300 Personen. Bis 2014 bildeten die fünf Ortsteile die eigenständige Gemeinde Kölzin bis sie nach Gützkow eingemeindet wurden. Die Ortsteile sind ländlich und landwirtschaftlich geprägt.
- Kölzin:** Das Dorf Kölzin liegt knapp 4 km nördlich der Kernstadt. Ortsbildprägend ist die St. Marien Kirche sowie der denkmalgeschützte Bauernhof Ulrich. Das Gebäudeensemble ist durch Einfamilienhäuser und landwirtschaftliche Gebäude geprägt. Im Ort befindet sich ein Tischlereibetrieb.
- Dargezin:** Das ehemalige Angerdorf Dargezin besticht durch aktive Landwirtschaft und dem ehemaligen Kleinbahnhof entlang der 1945 stillgelegten Kleinbahnstrecke Greifswald-Jarmen. Die Wohngebäudestruktur ist vor allem durch Einfamilienhäuser geprägt. Auffallend sind die zwei Mehrfamilienhäuser aus den 1960er Jahren, wovon eines stark sanierungsbedürftig ist. Vom ehemaligen Gutshof sind noch Reste von Wirtschaftsgebäuden übrig, die z. T. verfallen sind. Ein ehemaliger Stallspeicher dient als Gemeindezentrum.
- Dargezin Vorwerk:** Es handelt sich um einen als Vorwerk des Gutshofes Dargezin angelegten Ortsteil, von dem aus die umliegenden Ackerflächen bewirtschaftet wurden. Noch heute befindet sich hier aktive Landwirtschaft.
- Fritzow:** Die kleine Siedlung Fritzow besticht durch ehemalige Landarbeiterkaten, die teilweise saniert sind. Weitere ehemalige zum Gutshof gehörende Häuser wurden saniert und sind bewohnt.
- Upatel** ist durch Höfe charakterisiert, die inmitten der Felder errichtet wurden und weit auseinander liegen.



Abb. 7: Dargezin (links) und Kölzin (rechts)

Quelle: ALP

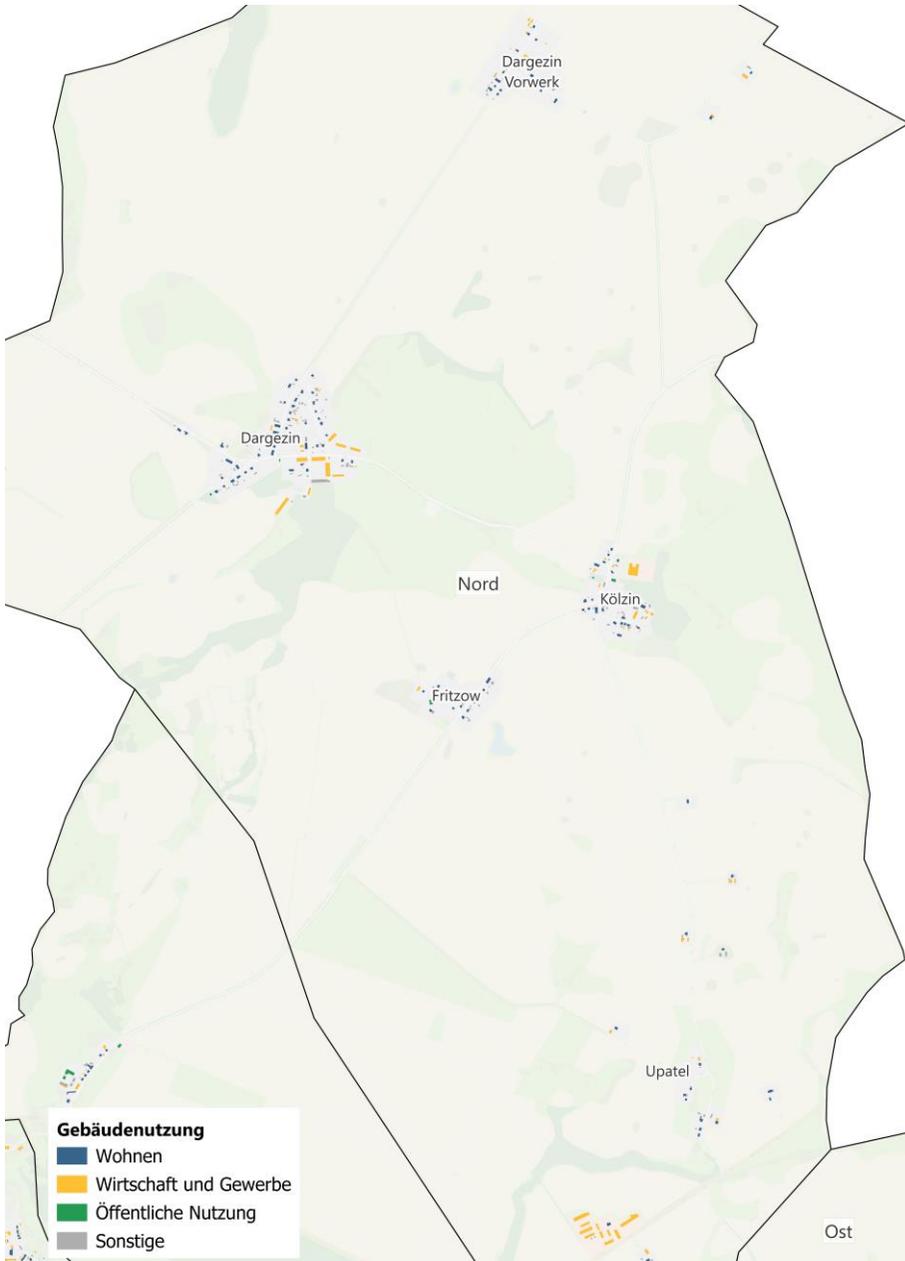


Abb. 8: Teilraum Nord

Quelle: ALP | OpenStreetMap

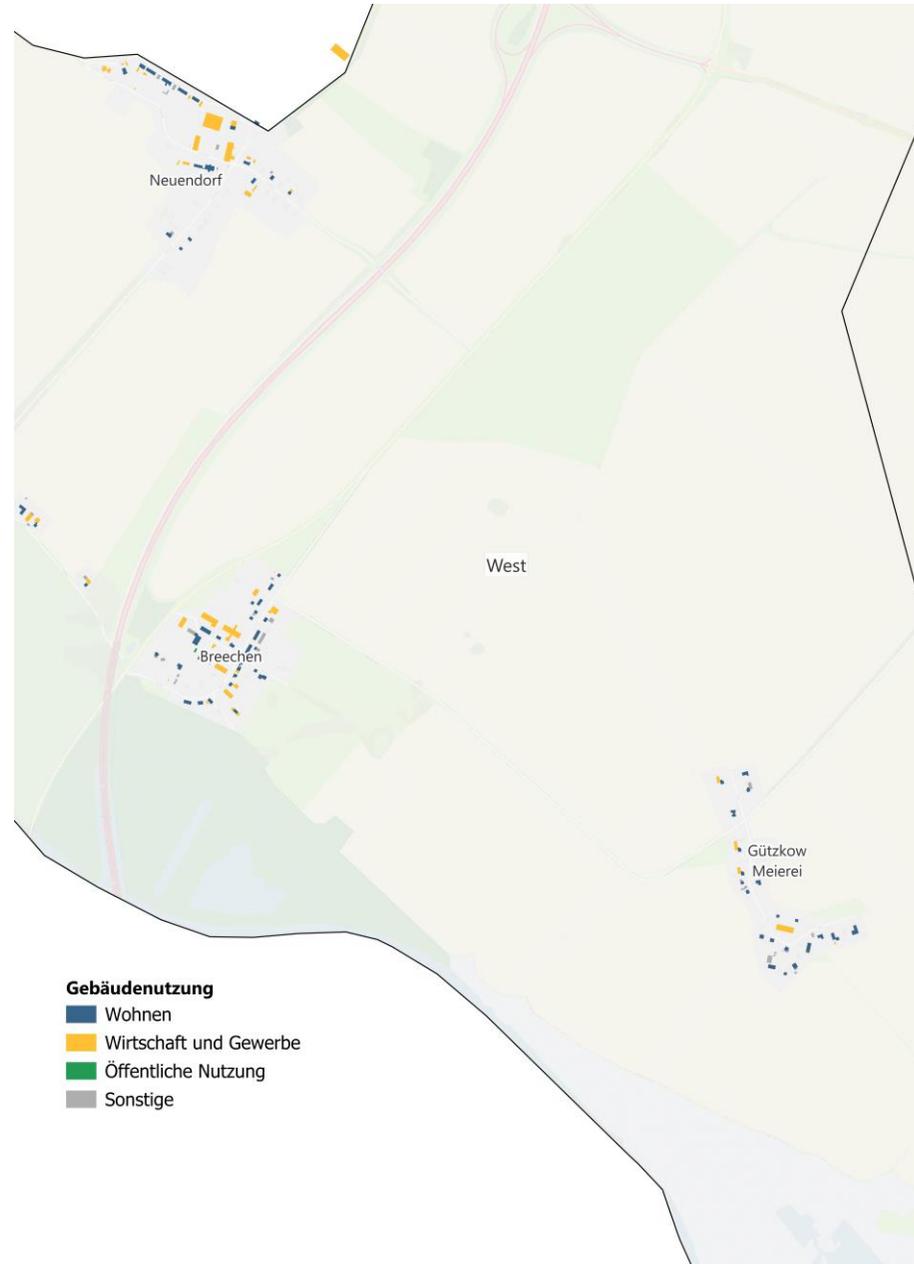


Abb. 9: Teilraum West

Quelle: ALP | OpenStreetMap

»» Teilraum West – Breechen, Neuendorf, Gützkow Meierei

- Westlich und südwestlich der Kernstadt sind die Ortsteile Breechen, Neuendorf und Gützkow Meierei gelegen.
- *Breechen*: liegt 4,5 km südlich von Gützkow entlang der L 35 und der A 20. Vor der Eingemeindung nach Gützkow 2005 gehörte Breechen zur Gemeinde Neuendorf-Breechen. Der Ortsteil ist durch aktive Landwirtschaft geprägt sowie von Einfamilien- und Reihenhäusern aus den 1950er Jahren. Das ehemalige Gutshaus wird zurzeit saniert. Mit einem Tattoostudio ist hier auch ein Dienstleistungsbetrieb angesiedelt.
- *Neuendorf*: Das Dorf Neuendorf ist seit dem Bau der A 20 von der Kernstadt über eine Brücke zu erreichen. Breechen ist über eine Betonplatten-Straße zu erreichen. Das Gebäudeensemble ist überwiegend von Einfamilienhäusern aus den 1950 bis 1970er Jahre geprägt. Der Dorfanger mit Spielplatz und Bushaltestelle wurde aufwendig saniert. Die ehemaligen Industriebauten der LPG Pflanzenproduktion sind ortsbildprägend stehen aber überwiegend leer. Das ehemalige Gutshaus wird saniert.
- *Gützkow Meierei*: Die kleine Siedlung Meierei entstand als Vorwerk von Wieck und wurde 1928 gemeinsam mit Wieck in die Stadt eingemeindet. Meierei ist von aktiver Landwirtschaft geprägt.



Abb. 10: Breechen (links) und Neuendorf (rechts)

Quelle: ALP

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

»» Teilraum Ost – Owstin, Pentin, Lüssow

- ▣ Östlich der Kernstadt liegen die Ortsteile Owstin, Pentin und Lüssow, die allesamt landwirtschaftlich geprägt sind.
- ▣ Owstin: Ortsbildprägend für den Ortsteil ist das Gut Owstin, das seit 1999 wieder in Privatbesitz ist und umfangreich saniert wurde. Das Gut verfügt über eine Straußen- und Wasserbüffelzucht sowie einer hofeigenen Schlachtereierei. Zum Gut gehört auch ein Ferienhaus. Der weitere Ort ist durch Einfamilienhäuser sowie drei Landarbeiterhäuser aus Backstein geprägt.
- ▣ Pentin: Der Ortsteil liegt an den Peenewiesen. Das ehemalige Gutshaus „Rittergut Schloss Pentin“ steht leer, genau wie eine ehemalige Lagerhalle. Die Einfamilienhäuser sind überwiegend saniert oder neugebaut.
- ▣ Lüssow: Das Angerdorf Lüssow besticht durch das Landgut Lüssow, das dazugehörige Herrenhaus und die spätgotische Kirche. Das Landgut besteht aus ehemaligen Guts- und LPG-Gebäuden und dient heute als Museum. Die Wohngebäudestruktur ist durch Einfamilien- und Reihenhäuser geprägt. Im Ort wurde in den letzten Jahren vermehrt Wohnungsneubau betrieben. Mit mehreren Ferienwohnungen sind zudem touristische Nutzungen von Bedeutung.



Abb. 11: Landgut Lüssow (links) und Landarbeiterhäuser Owstin (rechts)

Quelle: ALP

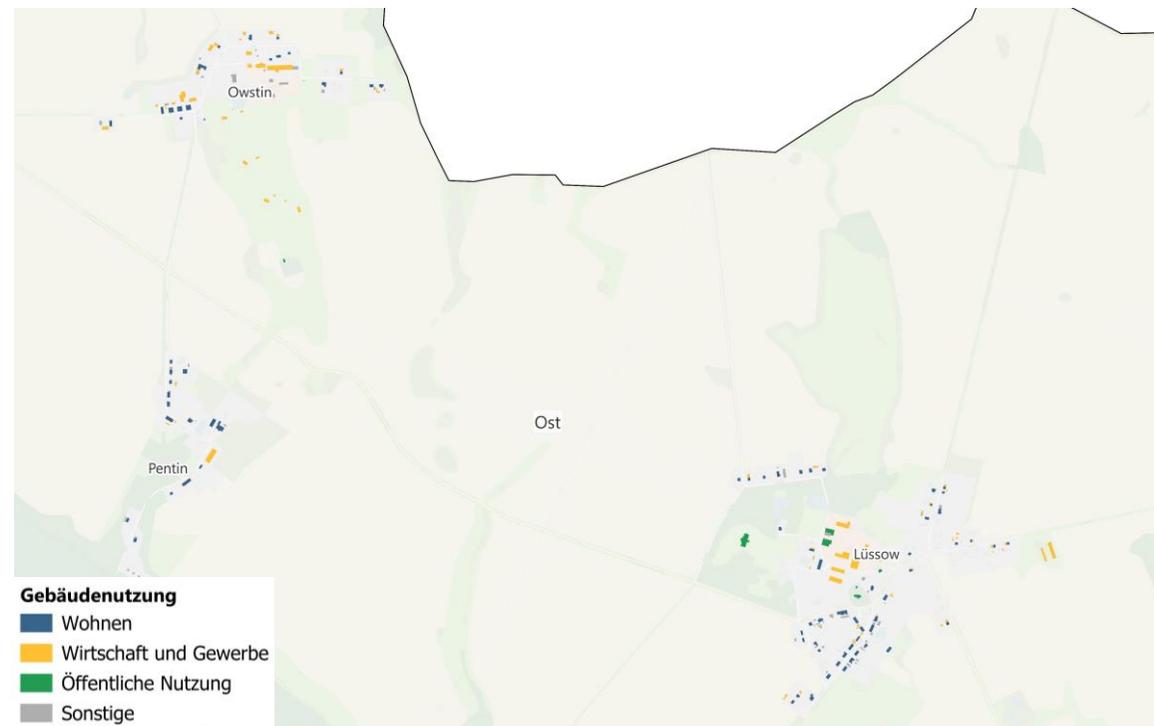


Abb. 12: Teilraum Ost

Quelle: ALP | OpenStreetMap

2 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

2.3 Bevölkerungsnaher Infrastruktur

- Im regionalplanerischen System wird Gützkow eine grundzentrale Funktion zugeordnet. Die Stadt übernimmt eine Reihe von Versorgungsaufgaben mit bevölkerungsnaher Infrastruktur.

»» Konzentration von Infrastrukturen auf die Kernstadt

- Räumlich konzentrieren sich die Infrastrukturen in der Kernstadt Gützkows und verteilen sich hier über den gesamten Teilraum.
- Die Stadt verfügt über eine gute Versorgung im medizinischen Bereich. In der Stadt sind Allgemeinmediziner und Zahnärzte sowie weitere medizinische Angebote niedergelassen. Das Angebot wird durch eine Apotheke und Pflegedienste ergänzt.
- Im Stadtgebiet Wieck befindet sich zudem ein Seniorenwohnheim und ein Wohnangebot für Menschen mit geistiger Behinderung.
- Die Kindertagesstätte „Peeneflöhe“ verfügt nach eigenen Angaben über insgesamt 214 Betreuungsplätze, davon 30 Krippenplätze, 105 Plätze für über 3-Jährige sowie 110 Plätze für Grundschulkinder. Träger ist der Arbeiter-Samariter-Bund Vorpommern Greifswald e. V..
- Das Schulangebot besteht aus einer verbundenen Grund- und Regionalen Schule (Peenetal-Schule) sowie einem Gymnasium (Schlossgymnasium Gützkow).
- Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird durch zwei Discounter-Märkte sichergestellt.
- Insgesamt gibt es 14 Vereine im Stadtgebiet.

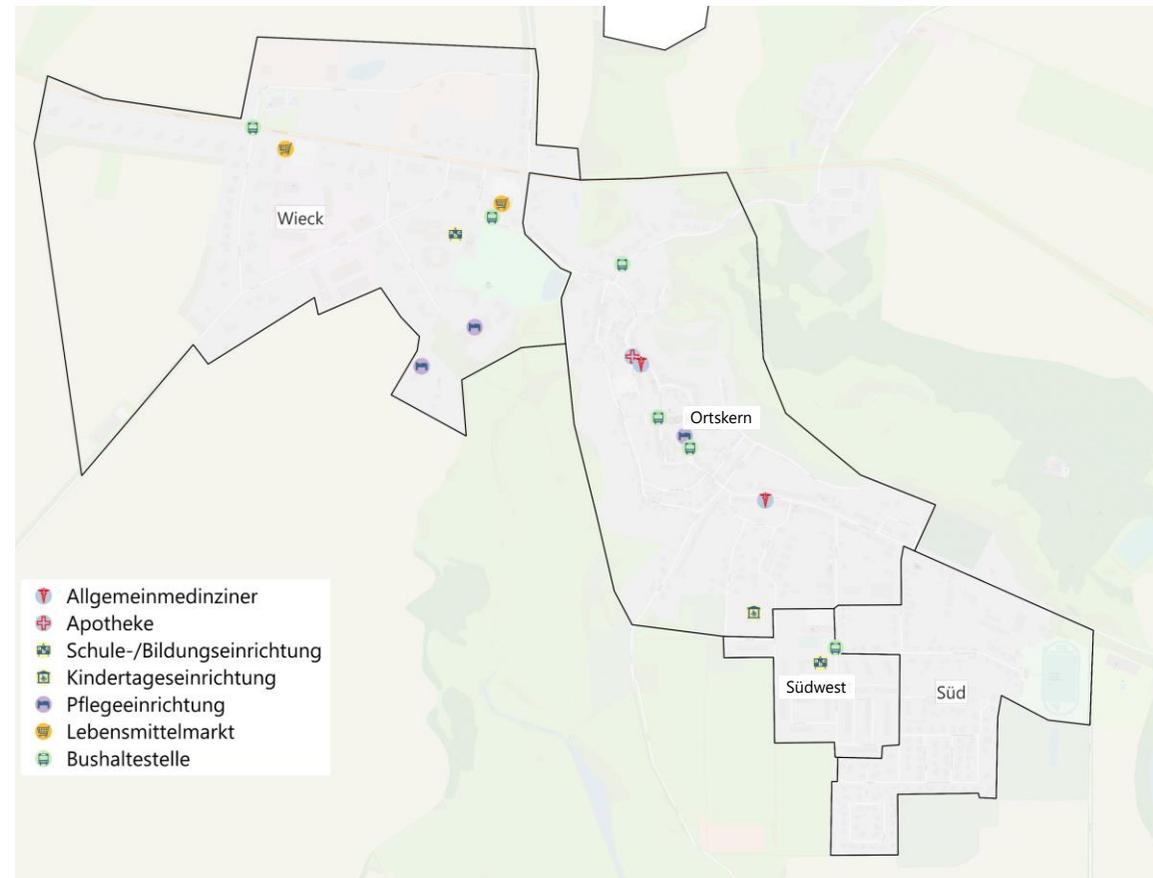


Abb. 13: Ausstattung mit Basisinfrastrukturen (Ausschnitt Kernstadt)

Quelle: ALP | OpenStreetMap

2.4 Übergeordnete Rahmenbedingungen

□ Auf die Wohnungsmärkte von Gützkow wirken Trends und Prozesse ein, die von kommunaler Ebene kaum zu beeinflussen sind, die sich jedoch maßgeblich auf die Wohnungsmarktentwicklung auswirken. Diese werden im Folgenden beispielhaft dargestellt.

»» Niedrige Zinsen prägten Wohnungsmärkte für ein Jahrzehnt

□ Das Zinsniveau für Wohnungsbaukredite ist seit der Finanzkrise gesunken und befand sich seither auf niedrigem Niveau. Infolge dessen wurden klassische Geldanlagen unattraktiv. Die Hoffnung auf eine stabile und renditestärkere Alternative führten zu einer höheren Nachfrage nach Immobilienwerten. Gleichzeitig haben sich durch die günstigen Zinsen die Bedingungen für den Erwerb und den Neubau von Immobilien verbessert. In der Konsequenz hat sich der Kreis von Haushalten, die Wohneigentum erwerben können/wollen, erweitert.

»» Wandel im Zinsumfeld – Nachfrage und Investitionen gehen zurück

□ Der seit Anfang 2022 zu beobachtende Wandel des Zinsumfeldes – Kredite mit 20-jähriger Zinsbindung stiegen von etwa 1,40 % auf aktuell 4,17 % – zeigt erhebliche Effekte. Haushalte, die in den letzten Jahren günstig finanziert haben, werden mit dem Auslaufen der Zinsbindung Refinanzierungen benötigen, die deutlich teurer und ggf. nicht mehr tragbar sind. Für Haushalte, die aktuell eine Immobilie erwerben bzw. bauen wollen, haben sich die Bedingungen erheblich verschlechtert. Anfang 2022 war ein Kredit über 300.000 Euro (anfängliche Tilgung von 2,00 %) für eine monatliche Rate von ca. 850 Euro zu bekommen. Das gleiche Darlehen führt heute zu einer Belastung von ca. 1.540 Euro pro Monat (+690 Euro pro Monat).

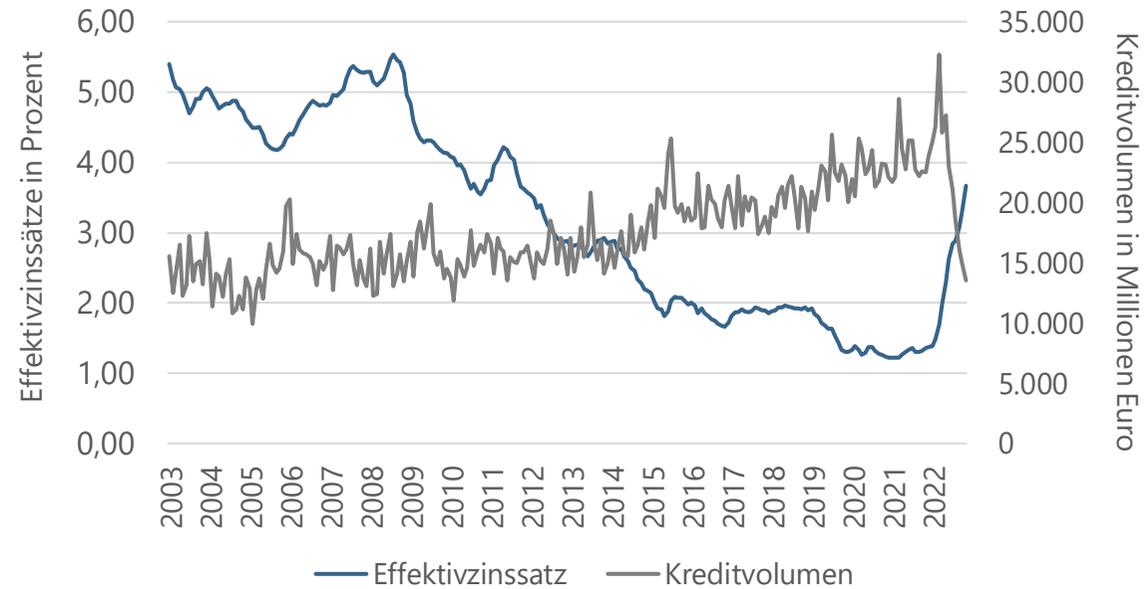


Abb. 14: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2003 bis 2022 Quelle: Deutsche Bundesbank

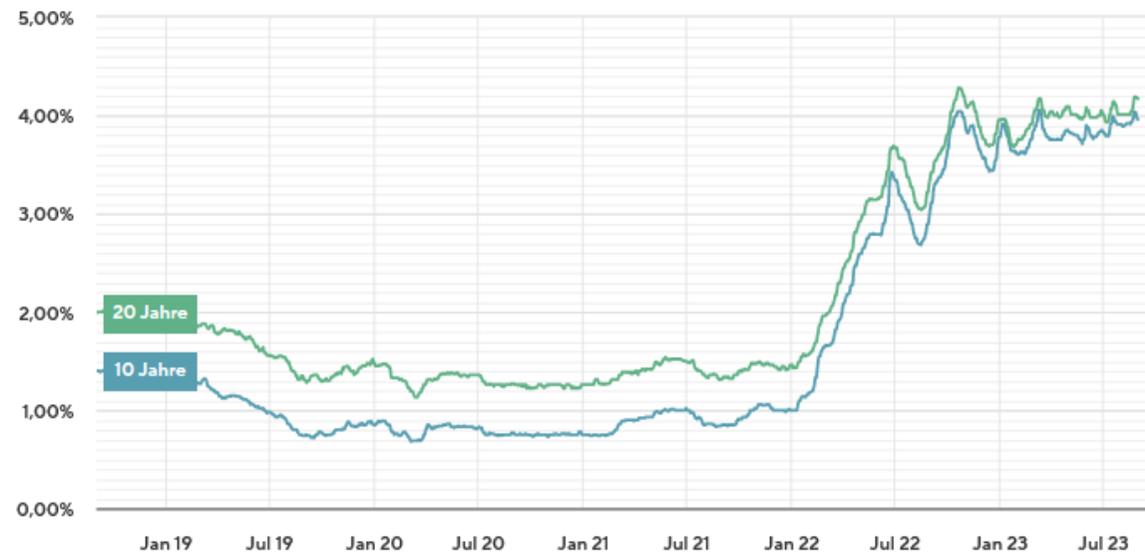


Abb. 15: Sollzinssätze für Immobilienkredite 08/2019 bis 08/2023 Quelle: Interhyp

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

☐ Zum Vergleich: Ein durchschnittlicher Gützkower Miethaushalt verfügt über ein Nettoeinkommen von etwa 2.370 Euro pro Monat. Es ist davon auszugehen, dass die Zahl der Haushalte, welche die eigene Immobilie realisieren können, schrumpfen wird.

»» Risiken, aber auch Chancen

☐ Das steigende Zinsniveau bietet jedoch auch Chancen. In Abhängigkeit von der Ausrichtung der Landeswohnraumförderung im „neuen“ Zinsumfeld kann der Bau öffentlich geförderter Wohnungen für Investor:innen attraktiver werden. Das Delta zwischen dem Zinsniveau am Kapitalmarkt und den Bedingungen der Förderbanken war bislang gering. Sofern die Fördermittelgeber mit den Konditionen nicht eins zu eins nachziehen, wird dieses Delta größer und die Förderung, ggf. ergänzt durch Zuschüsse, attraktiver.

»» Steigende Kosten für Baumaterial und -leistungen

☐ Parallel zur gestiegenen Wohnungsnachfrage und der anziehenden Baukonjunktur sind in den vergangenen Jahren und besonders in der jüngeren Vergangenheit steigende Baukosten zu beobachten.

☐ Eine Ursache dafür liegt in steigenden Rohstoffpreisen, Materialengpässen sowie Schwankungen der Baupreise infolge der zyklischen Entwicklung der Immobilienmärkte. Die bis zuletzt hohe Baukonjunktur führte zu einer hohen Auslastung der Bauwirtschaft und zu steigenden Baupreisen. Seit dem Jahr 2000 liegt der Anstieg der Baukosten DESTATIS zufolge bei 56,3 Punkten und bewegt sich oberhalb der Dynamik der Lebenshaltungskosten (+39,0 Punkte).

☐ Der größere Faktor für die Preisdynamik sind steigende Anforderungen an das Bauen. Der Baupreisindex berücksichtigt keine Qualitätsveränderungen oder neue Anforderungen an den Wohnungsbau.

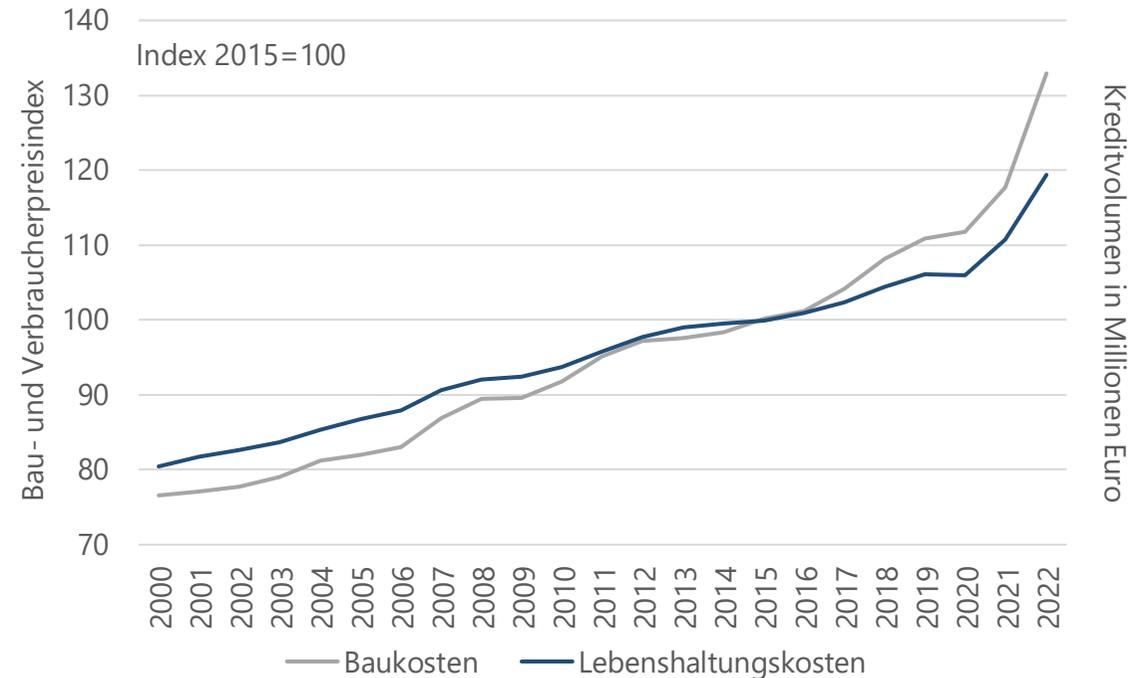


Abb. 16: Baupreisindizes für Wohngebäude vs. Lebenshaltungskosten

Quelle: DESTATIS

Nimmt man diese hinzu, dürfte die Teuerung weitaus höher liegen. Beispiele für die Verteuerung des Bauens sind steigende qualitative Ansprüche, Anforderungen an die Barrierefreiheit und den Brandschutz sowie das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Zusätzlich wirken gestiegene Arbeitskosten durch höhere Löhne und Gehälter – aber auch gesteigener Personaleinsatz auf die Preisentwicklung.

☐ Die Bau-, Sanierungs- und Modernisierungskosten haben direkten Einfluss auf die Miethöhe. Dahingehend werden die Bemühungen, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, erschwert. Zusammen mit dem gestiegenen Zinsniveau haben sich die Bedingungen für den Bau und die Modernisierung von Wohnraum eher ungünstig entwickelt.

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

- Das Wohnen ist ein zentraler Bereich, in dem die Bedingungen der Lebenssituation gestaltet werden. Es geht zunächst um Grundbedürfnisse, die mit dem realen und zugleich symbolischen „Dach über dem Kopf“ angesprochen werden (Schutz, Versorgung, Rückzug, Privatheit). Zugleich ist die Wohnung über diese Grundbedürfnisse hinaus der Ausgangs- und Rückkehrpunkt einer Vielzahl von Aktivitäten: Von der Erwerbstätigkeit und Ausbildung über die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen bis hin zum sozialen und kulturellen Leben.

»» Ausdifferenzierung der Nachfrage

- Hinsichtlich der Nachfragenden auf den Wohnungsmärkten ist seit einigen Jahren eine Ausdifferenzierung entlang des sozial-ökonomischen Status, heterogene Biografien und der Pluralisierung von Lebensstilen (Werthaltungen, Wohnpräferenzen) zu beobachten.
- Das im Grundsatz „starre“ Wohnungsangebot konnte sich an die sich veränderte Nachfrage nicht anpassen. Es spricht vieles dafür, dass sich Wohnwünsche und -präferenzen weiter ausdifferenzieren werden. Dies wirft die drängende Frage auf, wie Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik darauf reagieren können.

»» Flexible und multifunktionale Gebäudetypen

- Dem subjektiven Wunsch nach Anpassung der Wohnsituation steht ein in Teilen dysfunktionaler Wohnungsmarkt entgegen (Umzugsketten funktionieren beispielsweise nicht). Es gilt folglich, bauliche Strukturen künftig schneller und flexibler zu gestalten.
- Bisher wird Wohnraum meist nur für eine bestimmte Lebensphase geplant. Die Ansprüche und die Bedürfnisse an diesen sind im Verlauf des Lebens jedoch großen Veränderungen unterworfen.

- Es zeigt sich immer wieder, dass auf Bedarfsveränderungen häufig nicht mit einem Umzug reagiert wird; Veränderungen des Wohnstandorts werden meist abgelehnt.
- Ein potenzieller Ansatz ist, stärker auf flexible und ggf. auch multifunktionale Gebäudetypen zu setzen. Wohnungen/Häuser sollten deshalb möglichst so geplant werden, dass auch zukünftige Szenarien/Lebensphasen berücksichtigt werden, etwa durch zusätzliche Versorgungsleitungen, das Einplanen eines zusätzlichen Eingangs für das Abtrennen einer zweiten Wohneinheit oder durch Vorplanungen für altersgerechte Umbauten und Barrierefreiheit.
- Stand heute ist zu konstatieren, dass es vor dem Hintergrund des knappen Wohnungsangebots, steigender Miet- und Kaufpreise und der begrenzten Anpassbarkeit des Wohnraumangebots hinsichtlich qualitativer Merkmale, einem wachsenden Bevölkerungsanteil nicht gelingt, seine Wohnwünsche zu realisieren.

»» Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wohnverhalten

- Erste Untersuchungen zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wohnen deuten an, dass suburbanes Wohnen und Wohnen in kleineren Städten an Attraktivität gewinnen könnten. So kommt eine Erhebung des ifo Instituts z. B. zu dem Ergebnis, dass 13 % der in Großstädten lebenden Befragten in Erwägung ziehen, diesen Wohnort zugunsten ebenjener Randlagen zu verlassen (Dolls & Mehles 2021).
- Dieser Prozess speist sich zum einen durch eine „notgedrungene“ Abwanderung von Haushalten, die eher einen zentralen, städtischen Wohnstandort präferieren, aber für sie zentrale Wohnbedürfnisse/-wünsche – vor allem die Eigentumsbildung und die Verbesserung des Wohnstandards – nicht befriedigen können.

- Zum anderen betrifft dies auch jene Haushalte, die – bestärkt durch die Erfahrungen in der Corona-Pandemie sowie durch ein Aufbrechen tradierter Arbeitsformen – das Umland/den ländlichen Raum den innerstädtischen Wohnstandorten vorziehen.

»» Verstärkte Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten

- Den kurzfristigen Trend der Corona-Pandemie außen vor gelassen, war zu beobachten, dass die Suburbanisierung, die für Jahrzehnte die Stadtentwicklung und die Wohnungsmärkte prägte, in den letzten Jahren zunächst an Bedeutung verloren hat. Die Zahl der Haushalte, die sich für das Wohnen an innenstadtnahen Wohnstandorten entscheiden, hat zugenommen. Gründe dafür sind der Wunsch nach kurzen Wegen, die Nähe zwischen Wohn- und Arbeitsstandort sowie ein breites und vielfältiges Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebot. In der Konsequenz ist der Druck auf die Kernstädte und die zentralen Lagen gestiegen.

»» Digitalisierung und „New Work“

- Die durch Digitalisierung und Vernetzung hervorgerufenen Veränderungen des Arbeitens (auch „New Work“ oder „Industrie 4.0“ genannt), die durch die Corona-Pandemie noch einmal stark zugenommen haben, werden auch Auswirkungen auf die Bedürfnisse an qualitätvolle städtische Räume haben.
- Die aktuell einsetzende Abkehr von regelmäßiger Präsenz am Arbeitsplatz impliziert ein Zugewinn an Unabhängigkeit bei der Wohnortwahl und führt damit zu veränderten Ansprüchen an den Wohnort (z. B. ausgebaute digitale Infrastruktur, gute Erreichbarkeit von Kindergarten und Schule, aktives Nachbarschaftsleben).

- Erste Studien zu Auswirkungen der Corona-Pandemie auf städtisches Wohnen weisen z. B. darauf hin, dass zunehmend Wert darauf gelegt wird, dass Grün- und Freiflächen leicht vom eigenen Wohnort aus erreicht werden können (McCunn 2020; Adli et al. 2021).
- Zugleich ist zu beachten, dass mit fortschreitender Digitalisierung auch eine Polarisierung einsetzt. Nicht alle haben die Möglichkeit, in ihren Berufsfeldern im Homeoffice zu arbeiten und sich ihren Wohnort, entsprechend den geänderten Ansprüchen, frei zu wählen. Diese Unterschiede werden sichtbarer und zeichnen sich im Wohnverhalten und in den Wohnpräferenzen ab.

»» Serielles Bauen

- Im Zuge hoher Baukosten und langer Zeiträume von der Planung bis zur Fertigstellung gewinnt das serielle Bauen an Bedeutung. Beim seriellen Bauen werden Elemente und Module vorgefertigt. Dies erfolgt durch industrielle Arbeitsmethoden und Fertigungsprozesse. Die Vorteile sind erhebliche Zeit- und Kostenreduktionen, beispielsweise durch witterungsunabhängige Herstellungen unter produktionsoptimalen Bedingungen sowie digitale Vernetzungs- und Automatisierungsprozesse. Das Einsparpotenzial gegenüber konventioneller Bauweise liegt bei 20 bis 30 %. Zudem können Gebäude durch die Zeiteinsparung früher bezogen werden, was zu einer schnelleren Kapitalrendite führt.
- Als Nachteil des seriellen oder modularen Bauens wird häufig das homogene Aussehen und das Fehlen gestalterischer Vielfalt genannt. Trotz dessen sind, auch im seriellen und modularen Bauen, eine Vielzahl an Gestaltungsoptionen möglich, welche die heutigen Bausysteme von den Großwohnsiedlungen der 1970er/1980er Jahre unterscheidet.

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

- Auch die Potenziale zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum sind begrenzt, da den derzeitigen Herausforderungen (knappes Bauland, hohe Bodenpreise) kaum durch serielles Bauen zu begegnen ist.
- Die Optionen der Kommunen sind folglich begrenzt. Von Bedeutung ist daher, Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungsprozesse durch entsprechende Entwicklungskonzepte zu lenken.

»» Ukrainekrieg & „Energiekrise“

- Der Krieg gegen die Ukraine seit Anfang 2022 hat auch erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte insgesamt sowie auf die einzelnen Haushalte.
- Die Zahlen geflüchteter Personen aus der Ukraine, aber auch aus anderen Herkunftsregionen sind 2022 deutlich gestiegen. Dies führt zu einem erheblichen Druck auf die Kommunen bezüglich der Erstunterbringung sowie zu Herausforderungen bei der Anschlussunterbringung. Auch in Gützkow wohnt mittlerweile – zumindest temporär – eine erhebliche Zahl von Geflüchteten aus der Ukraine.
- Weiterhin treffen die Folgewirkungen des Krieges die privaten Haushalte. Die Inflation ist deutlich gestiegen und bewegte sich zwischenzeitlich bei über 10 %. Wesentlich dabei sind die massiv gestiegenen Kosten für die Elektrizitäts- und Wärmeversorgung. Diese führten mindestens zwischenzeitlich zu erheblichen Mehrbelastungen der Haushalte bzw. zu Unsicherheiten. Bereits vor den massiven Preisanstiegen war die Wohnkostenbelastung einiger Haushalte in Gützkow hoch (24 % der Mieterhaushalte mit 40 % und mehr). Die aktuelle Situation kann dazu führen, dass es Haushalten nicht mehr möglich sein wird, die Preise zu bezahlen. Einmalzahlungen und die Anpassung des Wohngeldes 2023 sowie die Strom- und Gaspreisbremse dürften für viele Haushalte kaum ausreichen bzw. diese erst spät erreichen. Insofern sind auch die Kommunen gefordert, überbrückend zu unterstützen.

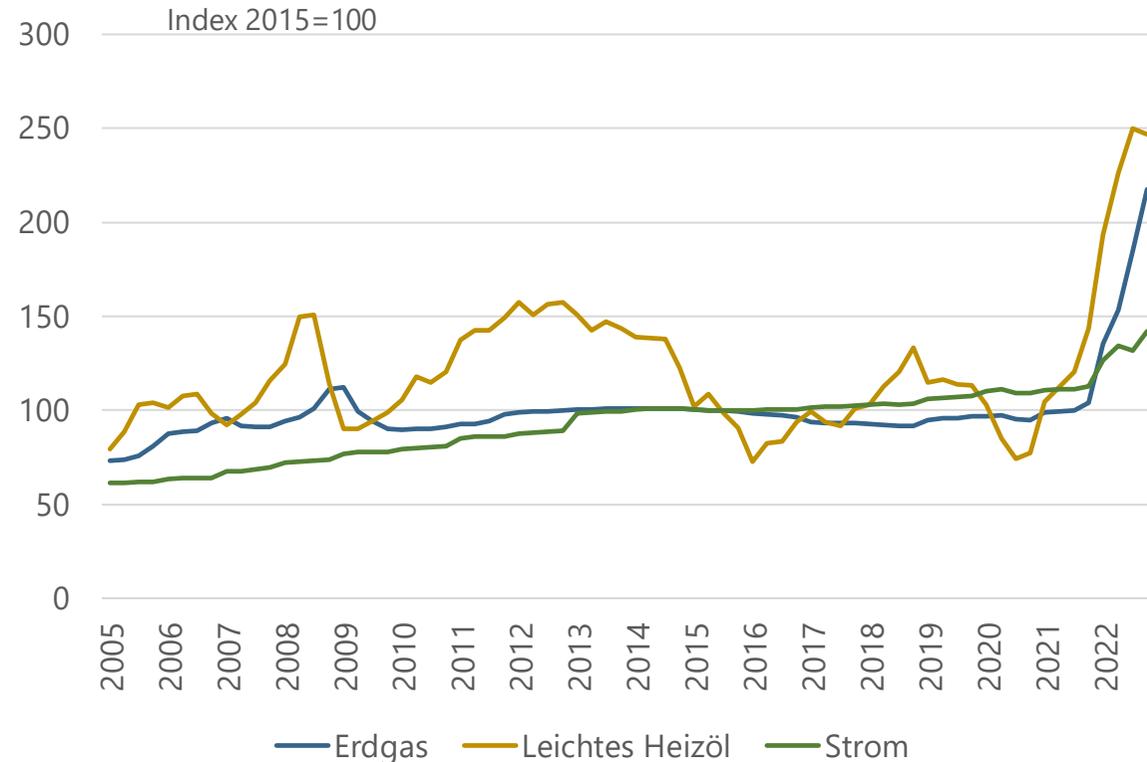


Abb. 17: Verbraucherpreisindex für ausgewählte Energieprodukte

Quelle: DESTATIS

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

2.5 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche und soziale Indikatoren stellen einen wichtigen Bestandteil der Charakterisierung der Wohnungsmarktsituation dar. Wichtige Daten sind die Beschäftigungsentwicklung, Pendelströme sowie die Arbeitslosigkeit und Kaufkraft in Gützkow.

»» Kleiner Arbeitsmarktstandort im ländlichen Raum

Als Grundzentrum übernimmt Gützkow eine Versorgungsfunktion und zugleich Arbeitsmarktstandort für den Nahbereich. Die Stadt verfügt über zwei Gewerbegebiete (Liebenthal und Am Kleinbahnhof). Hier sind Unternehmen aus dem Produktions- und Dienstleistungssektor ansässig (z. B. Titan Machinery, Wiecker Pflanzenproduktions GmbH Gützkow, Tischlereibetriebe). In beiden Gewerbegebieten bestehen Kapazitäten für weitere Ansiedlungen.

Die positive konjunkturelle Entwicklung in Deutschland seit Mitte der 2000er Jahre spiegelt sich auch in Gützkow wider. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze ist seit 2012 um 63 bzw. 11,1 % auf 630 im Jahr 2022 gestiegen. Diese Entwicklung bewegt sich auf dem Niveau des Kreises Vorpommern-Greifswald und des Landes Mecklenburg-Vorpommern (vgl. Abb. 19).

»» Höhere Bedeutung als Wohnstandort für andere Arbeitsmärkte

Demgegenüber hat Gützkow eine zahlenmäßig größere Bedeutung als Wohnstandort. In den letzten zehn Jahren sind insgesamt größere Schwankungen erkennbar. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort stieg gegenüber 2012 um 29 Personen auf 1.160. Das entspricht einem Wachstum von 2,6 %. In der Gegenüberstellung mit den Vergleichsräumen fällt diese Entwicklung unterdurchschnittlich aus. Im Zuge dessen und der demografischen Entwicklung (vgl. Kapitel 3) stieg der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an der Bevölkerung im Erwerbsalter (18- bis 65- Jährige) von 57,7 % auf 66,8 %.

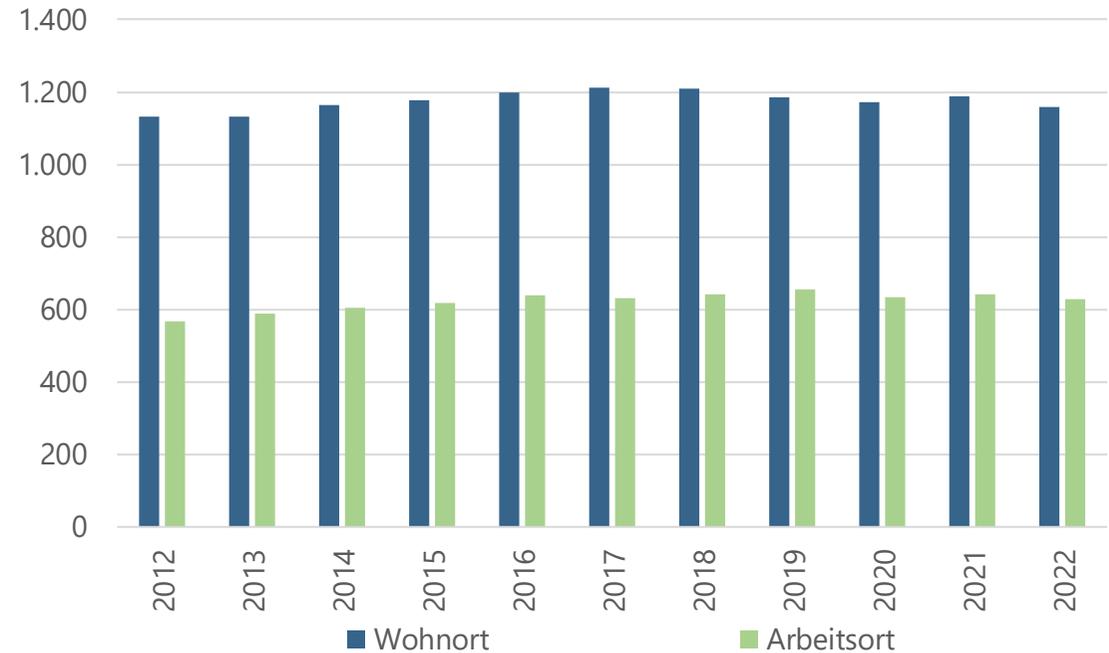


Abb. 18: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Gützkow 2012 bis 2022

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Vergleichsräume 2012 bis 2021

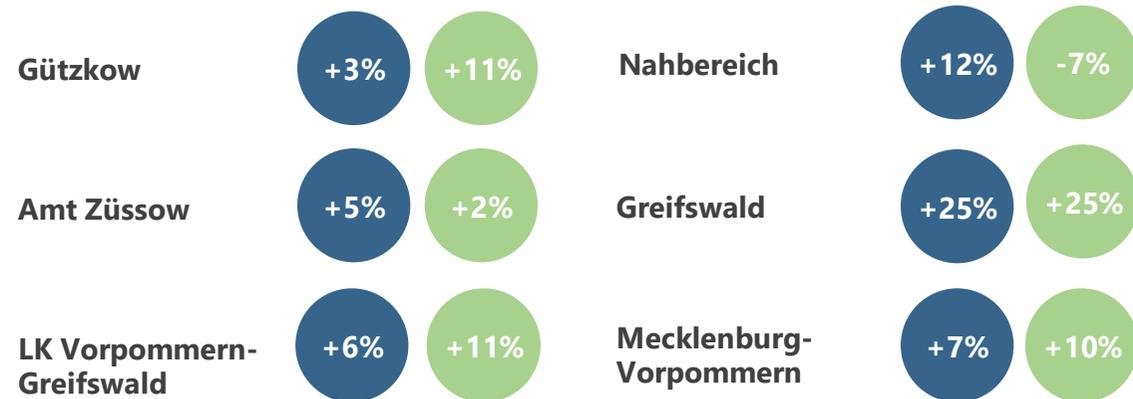


Abb. 19: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2012 bis 2022 im regionalen Vergleich

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

»» 2,5 % der Gützkower:innen gehen geringfügiger Beschäftigung nach

- Darüber hinaus ist der geringfügig entlohnte Beschäftigungssektor von Bedeutung. Am Arbeitsort Gützkow gibt es derzeit insgesamt 86 geringfügig entlohnte Beschäftigungsverhältnisse, davon 70 im Haupterwerb. In der Zusammenschau mit den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind nur etwa 2,5 % der Beschäftigungsverhältnisse ausschließlich geringfügig.
- Die Zahl der geringfügigen Beschäftigungsverhältnisse am Arbeitsort ist in den letzten Jahren angestiegen. 2012 waren es noch 62 Arbeitsverhältnisse im Haupterwerb. Im Nebenerwerb ist die Zahl leicht zurück gegangen (von 18 auf 16 Beschäftigungsverhältnisse).
- Eine vergleichbare Entwicklung ist bei den Bewohner:innen von Gützkow zu beobachten. Die Zahl der geringfügig Beschäftigten im Haupterwerb mit Wohnsitz in Gützkow lag 2022 bei 87 Personen. Das entspricht 2,5 % der Beschäftigungsverhältnisse der Gützkower:innen. Die geringfügigen Beschäftigtenverhältnisse im Haupterwerb reduzierten sich seit 2012 um 15 Arbeitsplätze.
- Die Beschäftigung im Nebenerwerb ist mit 39 Personen von geringerer Bedeutung. Die Anzahl ist seit 2012 stabil. Insgesamt gibt es 126 geringfügige Beschäftigungsverhältnisse. Das sind ca. 3,6 % der Einwohner:innen im Erwerbsalter und eine potenzielle Zielgruppe, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind.
- Im Vergleich zum Nahbereich und des restlichen Amtsgebietes ist die Situation vergleichbar. Im regionalen und überregionalen Vergleich ist der Anteil geringfügig Beschäftigter in Gützkow deutlich niedriger.

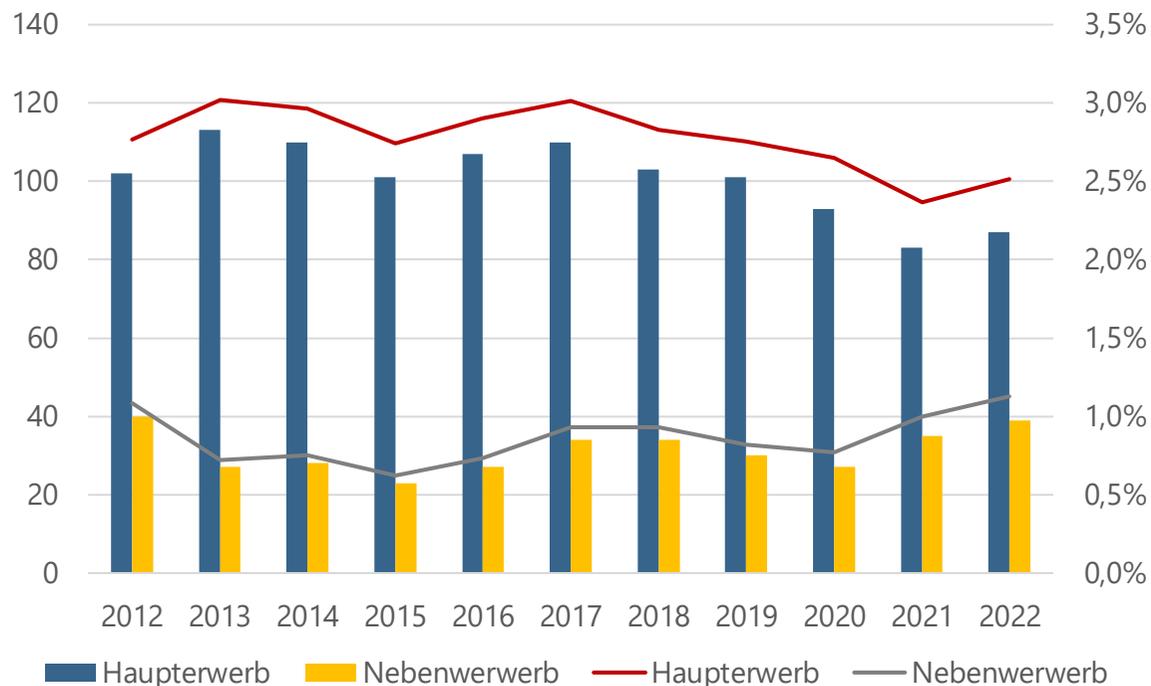


Abb. 20: Geringfügig Beschäftigte am Wohnort Gützkow 2012 bis 2022

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

» Steigendes Pendelaufkommen

- Für die Bewertung der aktuellen Marktsituation sowie von Chancen und Risiken für den Wohnungsmarkt kann der Wirtschafts- und Arbeitsstandort Gützkow nicht isoliert betrachtet werden. Mit der wachsenden Zahl von Arbeitsplätzen vor Ort und der Bedeutung der Stadt als Wohnstandort ist eine Zunahme der Pendelndenbewegungen verbunden (vgl. Abb. 21).
- Nur bei einem Teil der Beschäftigten ist der Arbeits- und Wohnort identisch. In Gützkow sind dies gut 200 Personen. Folglich sind etwa 32 % der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze von in Gützkow wohnenden Personen besetzt. Von den Menschen, die in Gützkow wohnen, haben wiederum knapp 18 % auch ihren Arbeitsplatz in der Stadt.
- Die Ursachen für das steigende Pendelaufkommen ist vielfältig. Beispielsweise gewinnt das Leben in ländlichen, jedoch zentralen Wohnstandorten aufgrund einer besseren Verfügbarkeit von Bauland und günstigerer Miet- und Kaufpreise an Bedeutung. Wieder andere sind stark mit ihrem Wohnort verwurzelt bzw. an diesen gebunden und nehmen weite Strecken für den Arbeitsweg auf sich.
- Der Pendlerstatistik der Bundesagentur für Arbeit zufolge, pendelten 2022 ca. 430 Personen zur Arbeit nach Gützkow ein. Das sind ca. 70 Personen bzw. 21 % mehr als im Jahr 2012. Auch ist die Zahl der Auspendelnden zu anderen Arbeitsorten gestiegen. Im Jahr 2022 pendelten 960 Personen aus der Stadt in eine andere Kommune aus. Im Vergleich zum Jahr 2012 sind dies etwa 160 Personen bzw. 21 % mehr. Der Auspendlerüberschuss ist seit 2012 um 90 auf 530 Personen gestiegen.

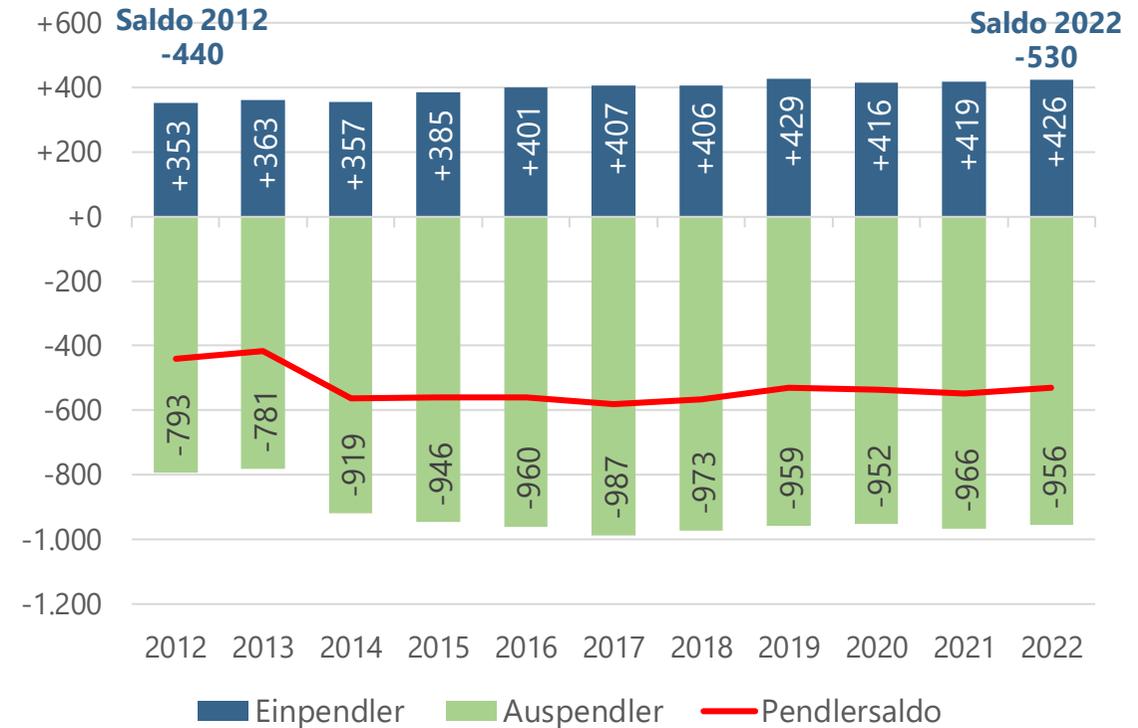


Abb. 21: Ein- und Auspendler:innen Gützkow 2011 bis 2021

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

» Gützkow für Nahbereich als Versorgungsstandort von Bedeutung

- Die Stadt Gützkow als auch der Nahbereich weisen eine geringe Arbeitsplatzzentralität auf (Verhältnis von sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen zu sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort). Für Gützkow liegt der Wert bei 0,54, für den Nahbereich bei 0,61. Das bedeutet, dass es in Gützkow und im Nahbereich weniger Arbeitsplätze als vor Ort wohnende Beschäftigte gibt und die Versorgungswirkung eher gering ist. Die Hauptfunktion Gützkow in Bezug auf den Nahbereich liegt somit vor allem auf der Bereitstellung von Infrastruktur und Angeboten der Daseinsvorsorge.
- Nicht nur in der Stadt Gützkow, auch in den Nahbereichsgemeinden und im Amt Züssow entwickelte sich die Zahl der Beschäftigten am Wohnort positiv. Vor allem in Bandelin und Züssow ist eine deutlich positivere Entwicklung als in Gützkow erkennbar. Die Gemeinde Gribow (-3,4 %) sowie die amtsangehörigen Gemeinden Groß Polzin (-3,0 %) und Murchin (-1,6 %) weisen hingegen eine negative Entwicklung auf. In der Gemeinde Karlsburg (+1,2 %) fällt die positive Entwicklung schwächer aus als in den Vergleichsgemeinden.
- Mit der geringen Zahl von Arbeitsplätzen in Gützkow und im Umland geht eine hohe Auspendler:innenquote einher. 82,4 % der in Gützkow wohnenden Beschäftigten pendeln in eine andere Kommune aus. Für den Nahbereich liegt der Anteil der Auspendler:innen an den Beschäftigten am Wohnort bei 83 %, wovon 4 % nach Gützkow einpendeln.

Stadt/Gemeinde,	Beschäftigte (Wohnort)		Arbeitsplatz-zentralität	Anteil der Auspendler	
	2022	2012-2022		Beschäftigte am Wohnort	nach Gützkow
Gutzkow	1.160	+2,6%	0,54	82,4%	
Nahbereich Gützkow*	842	+12,1%	0,61	83,1%	4%
Bandelin	249	+18,0%	0,20	93,6%	7%
Gribow	57	-3,4%	0,00	0,0%	
Züssow	536	+11,4%	0,86	87,1%	3%
Amt Züssow**	2.714	+4,9%	0,56	87,6%	1%
Groß Kiesow	552	+6,8%	0,23	89,9%	2%
Groß Polzin	131	-3,0%	0,14	93,9%	
Klein Bünzow	289	+7,4%	0,43	90,7%	
Murchin	302	-1,6%	0,79	89,7%	
Rubkow	248	+6,4%	0,23	91,9%	
Schmatzin	121	+21,0%	0,00	94,2%	
Wrangelsburg	95	+15,9%	0,19	95,8%	
Ziethen	193	+13,5%	0,39	93,8%	
Karlsburg	783	+1,2%	1,09	78,2%	

* Ohne Gützkow

** Ohne Gützkow und Nahbereich

Abb. 22: Beschäftigung und Pendelverflechtungen in Gützkow und dem Nahbereich

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

»» Moderate Pendelverflechtungen mit dem Umland

- ▣ Abbildung 23 stellt den Saldo der Pendelverflechtungen zwischen Gützkow und den Kommunen der Region dar.
- ▣ Die zahlenmäßige Mehrheit der Einpendler:innen nach Gützkow kommt nicht aus den direkten Umlandgemeinden, sondern aus Loitz (28) und Demmin (23). Gegenüber diesen Gemeinden werden auch positive Salden erzielt, das heißt, aus Demmin und Loitz pendeln mehr Beschäftigte ein, als aus Gützkow in diese Kommunen aus. Auch gegenüber Bandelin und Bentzin können Pendlerüberschüsse erzielt werden.
- ▣ Der Großteil der in Gützkow wohnenden Beschäftigten pendelt nach Greifswald, Anklam und Jarmen. Diese weisen insgesamt eine höhere Arbeitsplatzzentralität auf und versorgen einen weiteren Umlandraum mit Arbeitsplätzen.

»» Chancen und Risiken für Gützkow

- ▣ Die Pendelbewegungen können Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung haben. Auspendler:innen aus anderen Wohnstandorten stellen ein Zuzugspotenzial für den Standort des Arbeitsplatzes dar, sofern die Lebensumstände dies ermöglichen. Dazu gehören vor allem Personen aus Regionen in größerer Distanz zum Arbeitsplatz. Gerade für Haushalte in der Familiengründungsphase kann die Chance, Wohneigentum an einem familienfreundlichen Wohnstandort zu erwerben und den Arbeitsweg zu verkürzen, einen Umzug als Alternative erscheinen lassen. Von hoher Bedeutung für diese Zielgruppe sind eine entsprechende Infrastruktur und ein Daseinsvorsorgeangebot, also die Qualität des Wohnstandortes.

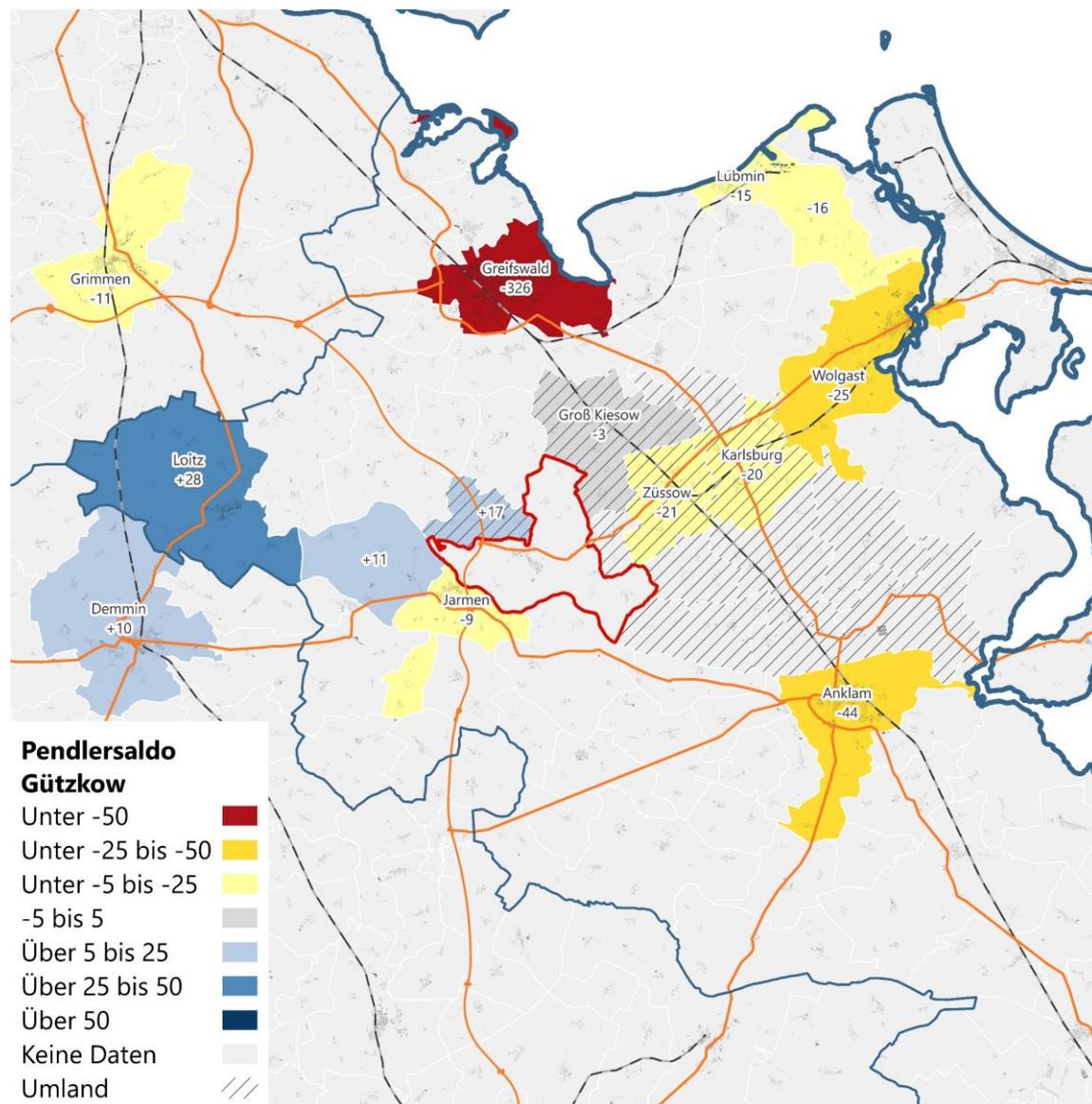


Abb. 23: Pendelverflechtungen

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

»» Deutlicher Rückgang der Arbeitslosenzahlen

- Die positive konjunkturelle Entwicklung hat neben der leichten Zunahme der Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze und Beschäftigungsverhältnisse auch zu einem Rückgang der Arbeitslosenzahlen (nach SGB II und SGB III) in Gützkow geführt. Analog zur gesamtdeutschen Entwicklung und verstärkt durch das Wegfallen einer bedeutenden Zahl von Arbeitsplätzen nach der Wiedervereinigung lag die Zahl der Arbeitslosen Mitte der 2000er Jahre auf einem sehr hohen Niveau. Im Zuge des Inkrafttretens der Arbeitsmarktreformen sind die Arbeitslosenzahlen spürbar zurückgegangen.
- Im Jahresdurchschnitt 2021 waren 92 Personen ohne Arbeit. Damit ist die Zahl der Arbeitslosen seit 2012 um 137 Personen bzw. um 60 % gesunken. Der Anteil der arbeitslosen Personen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (zwischen 18 und 65 Jahren) ist zwischen 2012 und 2021 von 11,6 % auf 5,4 % gesunken.

»» Ähnliches Arbeitslosenniveau im regionalen Vergleich

- In den Vergleichsräumen (vgl. Abb. 25) liegt die Arbeitslosigkeit auf einem ähnlichen Niveau: Der Nahbereich, das sonstige Amt Züssow und die Universitätsstadt Greifswald weisen eine Quote von 5,4 % bis 5,5 % auf. Lediglich im Landkreis Vorpommern-Greifswald und in Mecklenburg-Vorpommern insgesamt sind die Quoten mit 7,2 % und 6,6 % etwas höher.

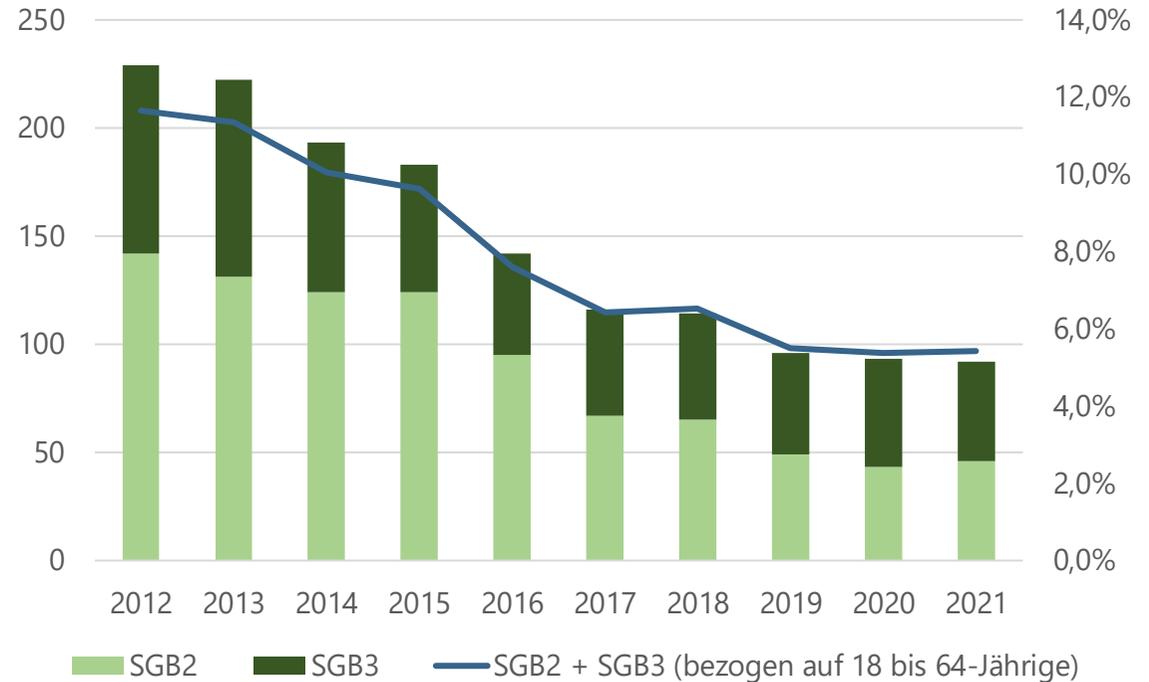


Abb. 24: Arbeitslosigkeit Gützkow 2012 bis 2021

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Vergleichsräume 2021

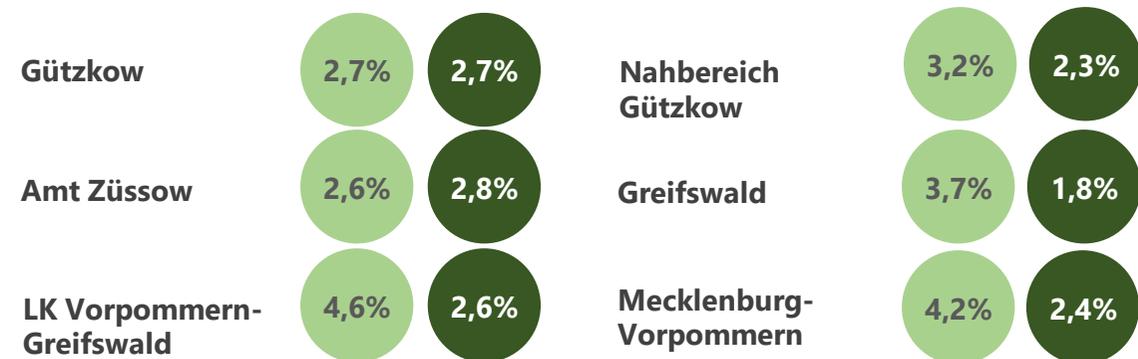


Abb. 25: Arbeitslosigkeit im regionalen Vergleich 2021

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Für die kleinräumige Ebene (Stadt-/Ortsteile) von Gützkow liegen keine offiziellen Daten zur Arbeitslosigkeit oder zu Transferleistungsbeziehenden vor. Anhaltspunkte zu soziostrukturellen Unterschieden innerhalb des Stadtgebietes liefert jedoch die Haushaltsbefragung.

»» Konzentration Leistungsbeziehender in Kernstadt

- Insgesamt gibt es in Gützkow einen Anteil von 13 % leistungsbeziehender Haushalten. Der Anteil von Mietern, die Transferleistungen beziehen ist überdurchschnittlich hoch (ca. 21 %).
- Kleinräumig ergibt sich ein heterogenes Bild. Festzustellen ist, dass der Anteil Transferleistungsbeziehender in der Kernstadt höher ist, als in den Ortsteilen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass dies im urbanen Kontext der Regelfall und keine Besonderheit ist.
- Ein gewisses soziostrukturelles Gefälle gibt es zwischen der Kernstadt von Gützkow und dem Gebiet Südwest. Letzteres ist durch Mehrfamilienhäuser in industrieller Bauweise aus der DDR-Zeit geprägt. Eine vollumfängliche Modernisierung und eine Anpassung an aktuelle und künftige Wohnraumbedarf ist nur für einzelne Gebäude erkennbar. Es gibt weiterhin bestehende gebäudebezogene Handlungsbedarfe sowie städtebauliche und funktionale Probleme. Darüber hinaus wird großes Potenzial in der Aufwertung und Gestaltung des Wohnumfeldes gesehen. Der Stadtbereich ist aus gutachterlicher Sicht ein Teilraum mit besonderem Beobachtungs- und Handlungsbedarf.

Ortsteil	Wohnform	Haushaltsnetto- äquivalenzeinkommen*	Anteil Transfer- leistungsbeziehender	Anteil niedrige Einkommen
Kernstadt (Kern)	Mieter	1.812 €	9%	19%
	Eigentümer	2.062 €	6%	21%
	Gesamt	1.957 €	7%	20%
Kernstadt (Südwest)	Mieter	1.547 €	29%	46%
	Eigentümer	N<5	N<5	N<5
	Gesamt	1.558 €	29%	45%
Kernstadt (Süd/Wiek/ Einzellagen)	Mieter	2.006 €	13%	19%
	Eigentümer	2.381 €	5%	14%
	Gesamt	2.292 €	7%	15%
Andere Ortsteile	Mieter	N<5	N<5	N<5
	Eigentümer	2.230 €	9%	19%
	Gesamt	2.258 €	11%	20%
Gesamt	Mieter	1.730 €	21%	34%
	Eigentümer	2.254 €	7%	17%
	Gesamt	2.026 €	13%	24%

Abb. 26: Kleinräumige soziostrukturelle Indikatoren

Quelle: Haushaltsbefragung

* Das Äquivalenzeinkommen wird vor allem für die Berechnung von Einkommensverteilung, Einkommensungleichheit und Armut verwendet. Mithilfe einer Äquivalenzskala werden die Einkommen nach Haushaltsgröße und -zusammensetzung gewichtet. Dadurch werden die Einkommen von Personen, die in unterschiedlich großen Haushalten leben vergleichbar, da in größeren Haushalten Einspareffekte (Economies of Scale) auftreten (z. B. durch gemeinsame Nutzung von Wohnraum oder Haushaltsgeräten).

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

- Die Kaufkraft* und das Haushaltseinkommen stellen weitere wichtige soziostrukturelle Indikatoren dar, die unmittelbare Auswirkungen auf die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt haben.

»» Unterdurchschnittliche Kaufkraft – Positive Dynamik

- Die Kaufkraft der Gützkower Haushalte ist im Betrachtungszeitraum gewachsen. Aktuell liegt sie bei rund 35.566 Euro pro Haushalt pro Jahr (Index=75, BRD=100). Damit haben die Gützkower:innen im Vergleich zu den Nahbereichsgemeinden (76), dem Amt Züssow (81), Greifswald (76), dem Kreis- (79) und Landdurchschnittlich (83) eine niedrigere Kaufkraft.
- Seit dem Jahr 2017 ist ein Zuwachs um 2.087 Euro pro Jahr zu verzeichnen, was einem Anstieg um 8,4 % entspricht. Damit ist gegenüber dem Nahbereich (6 %), dem Kreis (+2,9 %) und dem Land (+8,3 %) eine gewisse Annäherung erkennbar. Das Amt Züssow (ohne Nahbereich und Gützkow) verzeichnete einen höheren Kaufkräftezuwachs (+12,5 %).

»» Einkommensunterschiede zwischen Haushaltstypen und Teilräumen

- In der Befragung gaben die Haushalte ihr verfügbares Nettoeinkommen an. Um eine bessere Vergleichbarkeit zwischen Haushaltstypen und Teilräumen zu erreichen, wurde das Äquivalenzeinkommen (vgl. S. 31) genutzt. Dieses liegt bei 2.026 Euro pro Monat. Große Unterschiede gibt es zwischen Mietenden (1.730 Euro) und Eigentümer:innen (2.254 Euro) sowie zwischen unterschiedlichen Haushaltstypen. So verfügen Alleinerziehende und Seniorenhaushalte über eher unterdurchschnittliche Einkommen. Paarhaushalte ohne Kinder verfügen über relative hohe Äquivalenzeinkommen. Analog zu Leistungsbeziehenden (vgl. Abb. 26) gibt es zwischen den Teilräumen ein Einkommensgefälle.

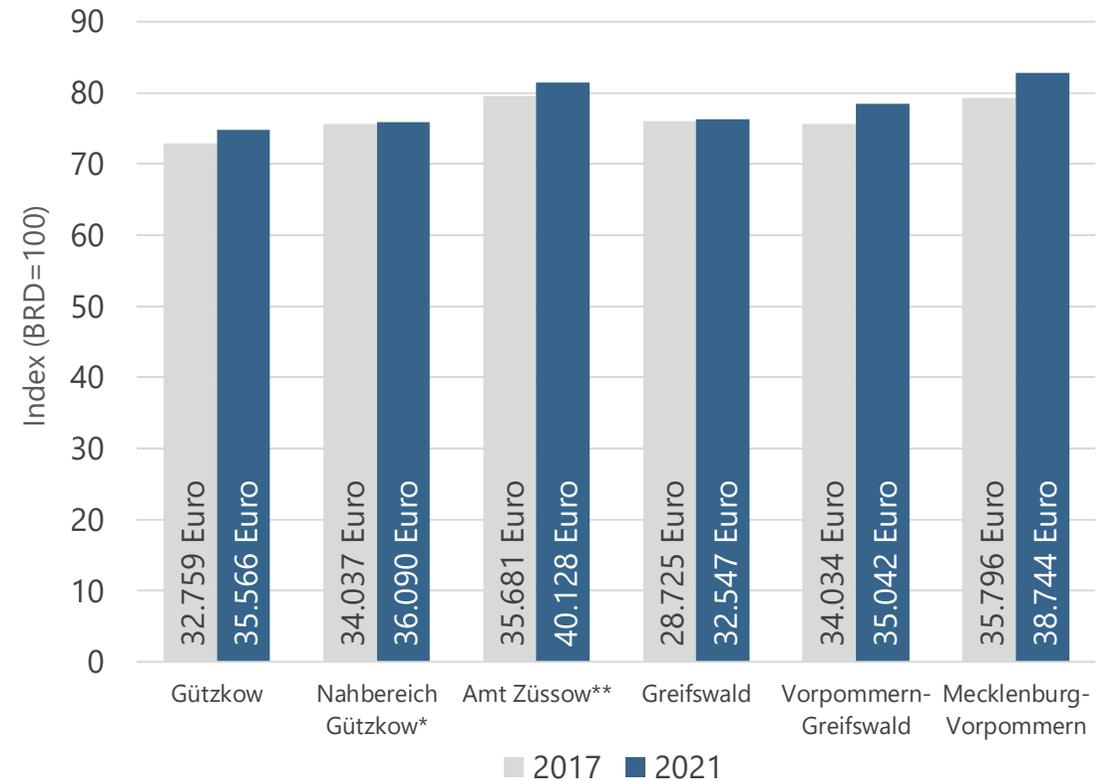


Abb. 27: Kaufkraft pro Haushalt 2017 und 2021 im regionalen Vergleich

Quelle: GfK

* Die Kaufkraft stellt die Summe, der dem Haushalt zur Verfügung stehenden Nettoeinkünfte (Einkommen, Transferleistungen, Kapitalerträge, Renten etc.) dar, von denen sowohl die wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen, wie z. B. die Miete, wie auch die variablen Kosten für den Konsum bedient werden.

2.6 Zwischenfazit – Rahmenbedingungen

Lage, Anbindung, Bedeutung, Stadt- und Infrastruktur

- »» Situiert im Zentrum Vorpommerns im ländlichen Raum und in relativer Distanz zu Großstädten und Ballungsräumen
- »» Landes-/regionalplanerische Versorgungsfunktion eines Grundzentrums mit einem Nahbereich (3 Gemeinden) mit fast 2.000 Einwohner:innen – Zugehörigkeit zum Mittelbereichs des Oberzentrums Greifswald-Stralsund (ca. 20 km)
- »» Sehr gute regionale und überregionale MIV-Anbindung durch Anschluss an die A 20 – nächstgelegener Bahnhof in 15 km Entfernung mit Anschluss and Regional- und Fernverkehr
- »» Attraktive landschaftliche und naturräumliche Prägung des Stadtgebietes – Geringe Einwohner:innendichte
- »» 12 Ortsteile: Einwohnerstärkster Teilraum ist die Kernstadt Gützkow (stadtbildprägender Raum, Trägerin von Einrichtungen der Daseinsvorsorge) mit grundzentraler Funktion. Die weiteren Ortsteile sind überwiegend von ländlichen Strukturen geprägt.

Übergeordnete Rahmenbedingungen

- »» Bis Anfang 2022 günstiges Zinsniveau für Wohnungsbaukredite als Treiber einer relativ hohen Nachfrage nach Wohneigentum, v. a. in Einfamilienhäusern
- »» Wandel des Zinsumfeldes als Risikofaktor für Finanzierungen und die Dämpfung der Nachfrage im Einfamilienhaussegment
- »» Steigende Kosten für Bauleistungen belasten Neubau- und Modernisierungstätigkeit bei privaten und institutionellen Bauherren
- »» Ausdifferenzierung der Lebensstile und der Wohnungsnachfrage – Bedarf an flexiblen Gebäude- und Wohnungstypen

- »» (Nachhaltige) Veränderung des Wohnverhaltens und von Arbeitsformen bietet im Zusammenhang mit der Digitalisierung Potenzial für den ländlichen Raum
- »» Steigende Ansprüche an Ausstattung und Wunsch nach höherwertigem Wohnraum
- »» Stadt-Umland-Wanderungen als Ventil ungedeckter segmentspezifischer Bedarfe

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

- »» Bedeutung als Arbeitsstandort nimmt zu – aber geringe Arbeitsplatzzentralität
- »» Auch Nahbereich überwiegend mit Funktion als Wohnstandort
- »» Steigende Zahl der Arbeitsplätze – hohe Bedeutung als Wohnstandort sv-pflichtig Beschäftigter
- »» Stagnierender Anteil geringfügiger Beschäftigung
- »» Zahl der Einpendler:innen steigt - Zuwachs der Auspendler:innen – geringe arbeitsplatzbezogene Verflechtungen
- »» Überwiegende Bedeutung als Versorgungsstandort mit Infrastruktur und Daseinsvorsorgeangeboten für den Nahbereich
- »» Sinkende Arbeitslosenzahlen, die im regionalen Mittel liegen – Ausgewogene Anteile im SGB II und SGB III
- »» Soziostrukturelle Unterschiede im Stadtgebiet – Polarisierungstendenzen (Gebiet Südwest)
- »» Leicht unterdurchschnittliche Einkommen und Kaufkraft im landes- und bundesweiten Vergleich – positive Entwicklung der Kaufkraft mit moderaten Annäherungstendenzen



3 Demografie und Wohnungsnachfrage

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung in Gützkow erfolgt anhand von Daten des Einwohnermeldewesens, die durch Angaben des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern (StatA MV) ergänzt werden.

»» Schrumpfung seit der Wiedervereinigung – 1990 bis 2021: -10,3%

Seit 1990 war Gützkow – analog zu vielen ostdeutschen Kommunen – mit Abwanderung konfrontiert. Ende 1990 lebten nach Angaben des StatA MV rund 3.260 Einwohner:innen in der Stadt (inkl. Kölzin). Bis zur Jahrtausendwende sank diese Zahl auf 3.140. Das entspricht einem Rückgang um 120 Einwohner:innen bzw. 3,7%. Die Schrumpfung seit der Wiedervereinigung fiel damit relativ moderat aus. Zum Vergleich: In Mecklenburg-Vorpommern ging die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum um 6,9% zurück.

2021 wurden 2.920 Personen registriert. Gegenüber 1990 liegt der Rückgang 10,3% bzw. 340 Personen. Der Verlust von Einwohner:innen sowie der demografische und gesellschaftliche Strukturwandel haben eine nachhaltige Wirkung auf die Stadtentwicklung sowie qualitativ und quantitativ auf den Wohnungsmarkt.

»» Moderater Einwohnerrückgang in den letzten zehn Jahren

Nach Angaben des kommunalen Meldewesens lebten Ende 2022 knapp 3.000 Personen mit Hauptwohnsitz in Gützkow. Zudem waren 90 Personen mit einem Nebenwohnsitz angemeldet.

Im Betrachtungszeitraum 2012 bis 2022 setzte sich der Schrumpfungstrend fort, jedoch in moderatem Umfang. Die Einwohnerzahl war gut 100 Personen niedriger, was etwa 3,3% entspricht.

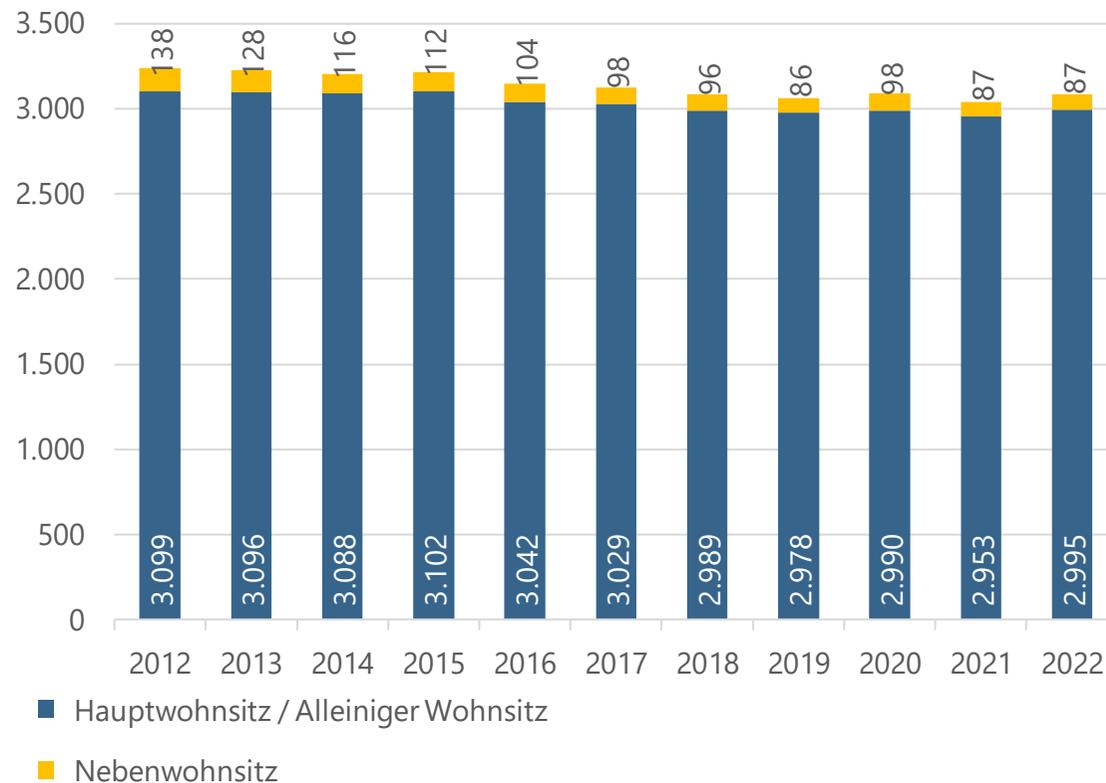


Abb. 28: Bevölkerungsentwicklung von Gützkow 2012 bis 2022

Quelle: Amt Züssow

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

□ Für die Einordnung im regionalen Kontext wurden Vergleichsdaten des StatA MV für 2011 bis 2021 hinzugezogen. Danach lebten 2021 2.923 Einwohner:innen in Gützkow, seit 2011 sank die Einwohnerzahl um 190 Personen bzw. um 6,2 %.

»» Nahbereich mit 4.880 und Amtsbereich mit 11.430 Einwohner:innen

□ In den drei Gemeinden des Nahbereichs von Gützkow lebten 2021 1.950 Personen. Inklusive des Grundzentrums Gützkow umfasst der Nahbereich 4.880 Einwohner:innen. In den neun weiteren Gemeinden des Amtes Züssow leben insgesamt 6.560 Personen. Der gesamte Amtsbereich umfasst somit 11.430 Einwohner:innen.

»» Vergleichbare Entwicklung des Nahbereichs und des Amtes Züssow

□ In den Gemeinden des Nahbereichs (-160 Personen bzw. -7,5 %) sind zwischen 2011 bis 2021 etwas stärkere Schrumpfungstendenzen. Die Entwicklung des sonstigen Amtsbereiches (-410 bzw. -5,9 %) ist etwa vergleichbar. Auf kommunaler Ebene ist die Situation jedoch sehr heterogen.

»» Positivere Entwicklung in den Vergleichsräumen

□ In Relation zu den betrachteten Vergleichsräumen ist die Entwicklung Gützkows, des Nah- und Amtsbereichs negativer. Während der Kreis Vorpommern Greifswald (-1,6 %) moderater schrumpfte, war in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald +6,4 % deutliches Wachstum, und im Landesdurchschnitt ein moderates Wachstum +0,7 % zu verzeichnen.

Stadt/Gemeinde	2012	2021	2012-2021 (absolut)	2012-2021 (relativ)
Gützkow	3.116	2.923	-193	-6,2%
Nahbereich Gützkow*	2.111	1.952	-159	-7,5%
Bandelin	544	519	-25	-4,6%
Gribow	167	137	-30	-18,0%
Züssow	1.400	1.296	-104	-7,4%
Amt Züssow**	6.973	6.559	-414	-5,9%
Groß Kiesow	1.299	1.284	-15	-1,2%
Groß Polzin	416	400	-16	-3,8%
Klein Bünzow	773	676	-97	-12,5%
Murchin	816	770	-46	-5,6%
Rubkow	683	610	-73	-10,7%
Schmatzin	302	289	-13	-4,3%
Wrangelsburg	216	240	+24	+11,1%
Ziethen	492	445	-47	-9,6%
Karlsburg	1.976	1.845	-131	-6,6%

* Ohne Gützkow

** Ohne Gützkow und Nahbereich

Abb. 29: Bevölkerungsentwicklung in Gützkow, dem Nahbereich und im Amt Züssow 2011 bis 2021

Quelle: StatA MV

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

- Kleinräumig, in den Teilräumen von Gützkow, sind sowohl die Einwohnerstruktur als auch die Entwicklung sehr heterogen.

»» 70 % der Einwohner:innen leben in der Kernstadt Gützkow

- Die eigentliche Kernstadt Gützkow ist auch der einwohnerstärkste Stadtbereich. Insgesamt 70,0% der Gesamtbevölkerung ist hier gemeldet. Die Mehrzahl der insgesamt knapp 2.100 Personen lebt im historisch gewachsenen Ortskern (34,7%) bzw. im Einfamilienhaus geprägten Teilraum Südwest (29,5%). Im Teilraum Süd, der v. a. durch Mehrfamilienhäuser industrieller Bauweise geprägt ist, leben 400 Personen (19,0%), in Wiek im Nordwesten der Kernstadt sind es knapp 290 Einwohner:innen (14,0%).

- In den dörflich geprägten Ortsteilen leben 900 Personen. Diese verteilen sich relativ gleichmäßig auf die drei gebildeten Teilräume mit den einzelnen Ortslagen.

»» Kleinräumige Unterschiede: Neubau, Alterung und Flüchtlingszuzug

- Im Gützkow ist ein Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Teilräumen zu beobachten. Auf kleinräumiger Ebene wirken zwei Faktoren. Eine positive Entwicklung bzw. Wachstum kann sich dort niederschlagen, wo Wohnraum neu geschaffen oder reaktiviert wird. So hat sich der Neubau in Lüssow und Owstin (Teilraum Ost) in einer wachsenden Bevölkerung niedergeschlagen.

- In Stadtbereichen mit geringem Neubau und einer älteren Bevölkerung kommt es, einhergehend mit der Verkleinerung der Haushalte, zu einer abnehmenden Bewohnerdichte und einem Bevölkerungsrückgang. Bezogen auf Einfamilienhausquartiere wird sich in diesen Bereichen mittelfristig ein Generationenwechsel vollziehen. Ein Beispiel dafür ist der Teilraum Süd, der ganz überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt wird.

Teilraum	2012	2022	2012 bis 2022	
			absolut	relativ
Ortskern	778	727	-51	-6,6%
Süd	380	399	19	+5,0%
Südwest	666	619	-47	-7,1%
Wiek	333	293	-40	-12,0%
Einzellagen	64	59	-5	-7,8%
Kernstadt gesamt	2.221	2.097	-124	-5,6%
Nord	313	305	-8	-2,6%
Ost	300	330	30	+10,0%
West	265	262	-3	-1,1%
Ortsteile gesamt	878	897	19	+2,2%
Gesamtstadt*	3.099	2.995	-104	-3,4%

* inkl. Fälle ohne räumliche Zuordnung

Abb. 30: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung in Gützkow 2012 bis 2022

Quelle: Amt Züssow

- Eine deutliche Schrumpfung ist u. a. im Geschosswohnungsbau in der im Teilraum Südwest zu verzeichnen. Dort wirken die Alterung der Einwohner:innen mit einer geringeren Attraktivität (homogene Struktur, z. T. Leerstand, Sanierungsbedarf) zusammen. 2022 war zu beobachten, dass der Zuzug geflüchteter Ukrainer:innen zu einer kurzfristigen, ggf. nur temporären, Stabilisierung geführt hat. Die stärkste Schrumpfung absolut ist im Ortskern zu verzeichnen. Der relative Verlust war in Wiek am höchsten. Insgesamt ist eine höhere Stabilität in den ländlichen Ortsteilen zu beobachten.

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

Ein Indikator zur Identifikation soziostruktureller Unterschiede ist der Anteil von Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit. Dieser wurden auf Basis von Melderegisterdaten abgebildet.

»» 3,7% der Einwohner:innen mit ausländischer Staatsangehörigkeit

- 2022 besitzen ca. 100 Personen in Gützkow eine ausländische Staatsangehörigkeit. Das entspricht 3,7 % aller Einwohner:innen.
- 2014 und 2015 nahm die Zahl der Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit – u. a. im Rahmen des Flüchtlingszuzugs – zu. In den Folgejahren ging die Anzahl wieder zurück. Mit dem Krieg in der Ukraine hat die Zahl geflüchteter Menschen und damit von Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft in Gützkow deutlich zugenommen. Gegenüber 2012 hat sich die Zahl mehr als verdoppelt.
- Zum Vergleich: Der Anteil von Menschen ausländischer Herkunft liegt nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im bundesweiten Durchschnitt 2021 bei 14,2 %. Mecklenburg-Vorpommern ist mit 5,4 % das Bundesland mit der niedrigsten Quote.

»» Hohe Quote in der Kernstadt

Innerhalb des Stadtgebietes gibt es Unterschiede. Die ländlicheren bzw. durch Einfamilienhäuser geprägten Teilräume (z.B. Wiek, Süd) sowie die Ortsteile weisen einen geringen Anteil (bis 0,9%) von Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit auf. Im Ortskern liegt der Anteil bei 2,1%. Im Teilraum Südwest wohnen in den Geschosswohnbauten seit 2022 viele Geflüchtete. Daraufhin hat sich der Anteil von ausländischen Staatsbürgern – zumindest temporär deutlich erhöht. Allen städtischen Teilräumen ist gemein, dass sich die Quoten auf einem moderaten Niveau bewegen und im Bundesvergleich sehr gering ausfallen.

Teilraum	Anzahl		Anteil	
	2012	2022	2012	2022
Ortskern	21	16	2,6%	2,1%
Süd	1	1	0,2%	0,2%
Südwest	10	74	1,5%	11,7%
Wiek	1	2	0,3%	0,7%
Einzellagen	7	1	10,8%	1,7%
Kernstadt gesamt	40	94	1,7%	4,4%
Nord	1	1	0,3%	0,3%
Ost	0	3	0,0%	0,9%
West	0	0	0,0%	0,0%
Ortsteile gesamt	1	4	0,1%	0,4%
Gesamtstadt*	41	98	1,5%	3,7%

* inkl. Fälle ohne räumliche Zuordnung

Abb. 31: Einwohner:innen in Gützkow mit ausländischer Staatsangehörigkeit 2012 und 2022 im Vergleich

Quelle: Amt Züssow

3.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

Geburten und Sterbefälle

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus Geburten und Sterbefällen sowie den Wanderungsbewegungen zusammen. Für die meisten Kommunen Deutschlands ist eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch. Die Fertilitätsrate ist seit den 1960er Jahren (DDR und BRD von ca. 2,50 Kindern pro Frau) erheblich gesunken (1990: DDR 1,52; BRD 1,45). In den letzten drei Jahrzehnten bewegte sich die Geburtenziffer auf niedrigem Niveau. In jüngeren Vergangenheit ist ein leichter Anstieg der Fertilitätsrate zu beobachten. 2021 lag die Fertilitätsrate in Mecklenburg-Vorpommern bei 1,50 Kindern pro Frau (BRD: 1,58 Kinder pro Frau).

»» Konstant negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

Analog zum deutschlandweiten Trend verzeichnet auch Gützkow konstant ein Geburtendefizit. Das bedeutet, in jedem einzelnen Jahr übersteigt die Zahl der Sterbefälle die Zahl der Geburten.

Im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2021 wurden in Gützkow 25 Kinder geboren. Gleichzeitig starben durchschnittlich etwa 65 Gützkower:innen pro Jahr. Damit verliert Gützkow im Durchschnitt knapp 40 Einwohner:innen pro Jahr in Folge des Geburtendefizits. Für eine stabile Bevölkerungsentwicklung müsste jährlich ein Wanderungsgewinn in dieser Größenordnung erreicht werden.

»» Sinkender Anteil von Gützkower:innen im Familiengründungsalter

Für die Zukunft ist – in Abhängigkeit von Zuzug – von einem weiteren Rückgang der absoluten Zahl der Geburten und einem Anstieg der Sterbefälle auszugehen. Einerseits werden die hohen Geburtenzahlen der 1950er/1960er Jahre nicht mehr erreicht.

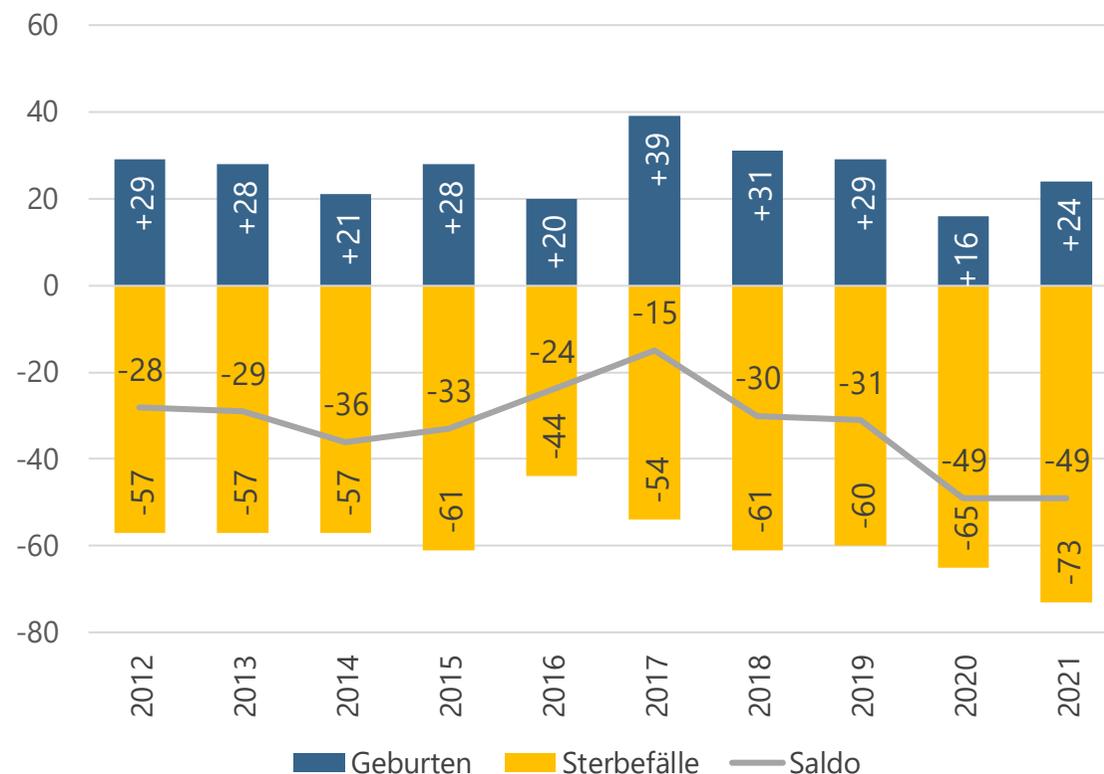


Abb. 32: Geburten und Sterbefälle Gützkow 2012 bis 2021

Quelle: Stadt Gützkow

Andererseits verschiebt sich die Altersstruktur sukzessive. Der Anteil der Personen zwischen 18 und 50 Jahren liegt 2021 bei lediglich 32,2 %. Im Jahr 2012 waren es noch 243 Personen bzw. 5,7 %-Punkte mehr. Dieser Trend kann z. T. durch Zuzüge gedämpft werden. Insgesamt muss jedoch davon ausgegangen werden, dass es erst längerfristig zu einer Konsolidierung auf deutlich niedrigerem Niveau kommen wird.

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

Wanderungen auf gesamtstädtischer Ebene

- Anders als bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung werden Wanderungsbewegungen stärker von endogenen und externen Faktoren beeinflusst. Sie weisen dementsprechend in vielen Fällen eine höhere Variabilität auf.

»» Moderate Wanderungsgewinne 2012 bis 2021

- In Gützkow sind im Betrachtungszeitraum Schwankungen bei den Wanderungsbewegungen zu beobachten. Die Jahre 2015 und 2016 dürften durch den Zuzug sowie die Umverteilung Geflüchteter beeinflusst sein. Trotz bundesweiter Zuzüge von Geflüchteten, die vielerorts zu einer Erhöhung der Zuzüge und positiven Salden geführt haben, ist in Gützkow eine höhere Zahl an Fortzügen als Zuzüge zu verzeichnen. Die Jahre 2016 bis 2018 sind von einem negativen Wanderungssaldo gekennzeichnet.
- Zwischen 2012 und 2021 sind 1.645 Personen nach Gützkow zugezogen. Demgegenüber liegt die Zahl der Fortzüge bei 1.527 Personen. Im Betrachtungszeitraum ist somit ein Wanderungsgewinn von 118 Personen festzustellen.

»» Zuzüge können Geburtendefizit nicht kompensieren

- In der Zusammenschau der demografischen Komponenten – natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen – zeigt sich, dass die Wanderungsgewinne (+11,8 Personen pro Jahr) die Einwohner:innenverluste in Folge des Geburtendefizits (-40 Personen pro Jahr) bei weitem nicht kompensieren konnte. In der Folge ist eine kontinuierliche Schrumpfung der Einwohnerzahlen zu verzeichnen.

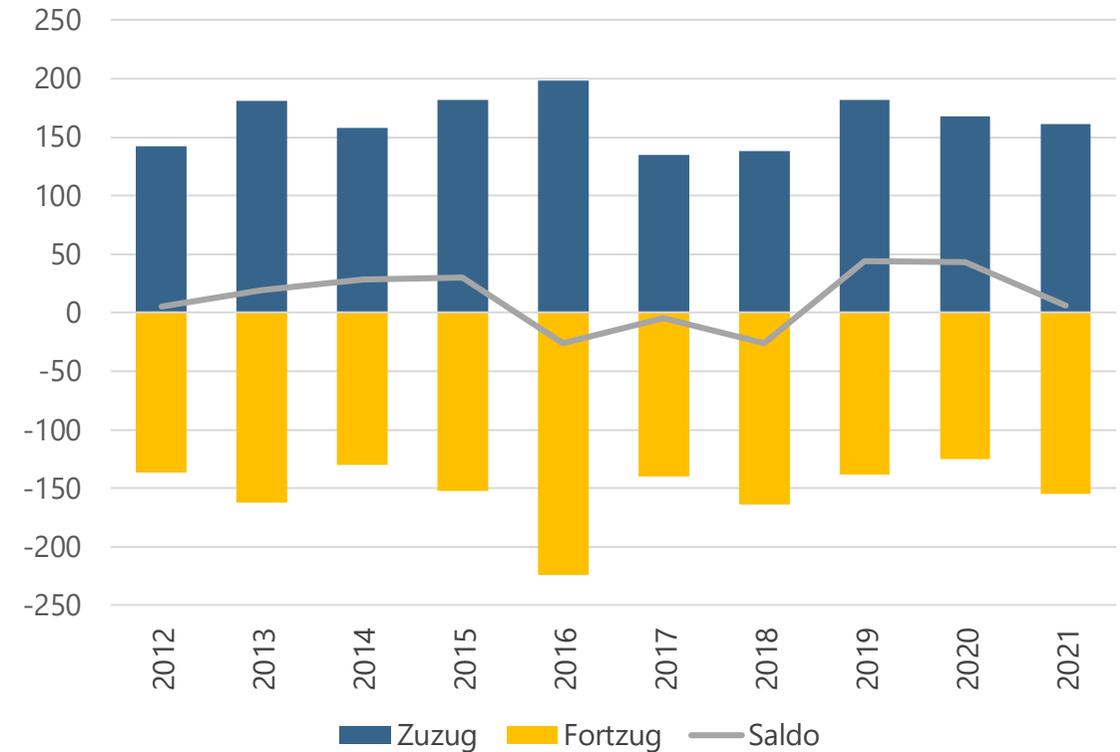


Abb. 33: Zu- und Fortzüge Gützkow 2012 bis 2021

Quelle: Stadt Gützkow

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

□ Eine Differenzierung der Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenze von Gützkow für die Jahre 2018 bis 2022 gibt Anhaltspunkte über zuziehende und abwandernde Zielgruppen.

»» Zuzugstendenz bei Paar- und Familienhaushalten

□ Festgestellt werden kann, dass Gützkow in der Vergangenheit durch den Zuzug von Paar- und Familienhaushalten profitieren konnte. Darauf deuten die Wanderungsgewinne bei Kindern und Jugendlichen (unter 18-Jährige) sowie bei den 30- bis 50-Jährigen (Elterngeneration) hin.

»» Fortzug junger Erwachsener

□ Fortzugstendenzen gibt es demgegenüber vor allem bezogen auf junge Erwachsene (18- bis 24-Jährige). Für diese Altersgruppe sind ausbildungs- und arbeitsmarktbezogene Abwanderungen in Richtung größerer Arbeitsmarktzentren und Hochschulstandorten charakteristisch. In der Alterskohorte der 25 bis 30-Jährigen ist ein ausgeglichener Saldo festzustellen.

»» Ausgeglichener Saldo bei Senior:innen, Zuzüge von +75-Jährigen

□ Bei den Best-Agern (50- bis 64-Jährigen) ist ein leichtes Plus bei den Zuzügen festzustellen. Häufig beziehen sich diese auf (ehemalige) Hausbesitzer:innen, die in eine Stadtwohnung mit den infrastrukturellen Vorzügen eines städtischen Umfeldes ziehen und sich von der Wohngröße verkleinern möchten. In der Gruppe der Senior:innen wurden in den Jahren 2018 bis 2020 mehr Verluste verzeichnet. Im Jahr 2020 glichen die Fortzüge die Zuzüge aus.

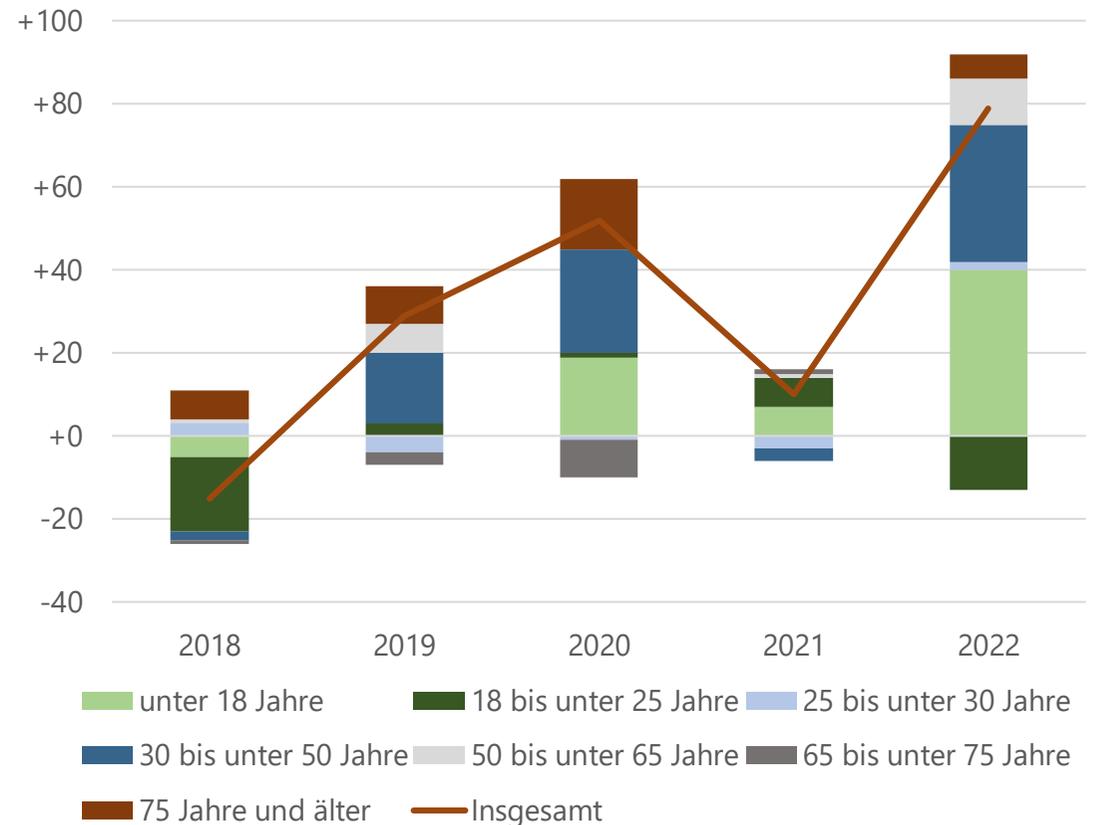


Abb. 34: Wanderungen Gützkow nach Altersklassen 2018 bis 2021 Quelle: Stadt Gützkow

□ Zuzüge sind insbesondere bei den über 75-jährigen zu erkennen. Dies betrifft sowohl überregionale Zuziehende, die Gützkow als Altersruhesitz wählen, als auch Zuziehende aus dem Umland, welche das Pflegeheim oder die Nähe zu Angeboten der Daseinsvorsorge (weitere medizinische, pflegerische Angebote) und städtischer Infrastruktur (z. B. Einkaufsmöglichkeiten) suchen.

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

■ Zusätzlich erfolgte eine Differenzierung der altersspezifischen Wanderungen nach dem Quell- und dem Zielort. Dabei konnten folgende Muster herausgearbeitet werden:

»» Zuzüge aus der Region und Mecklenburg-Vorpommern

- Zuzüge verzeichnet Gützkow unter anderem aus dem Nahbereich, dem Amt und dem Landkreis, die sich auf nahezu alle Altersgruppen beziehen.
- Gegenüber Greifswald ist v. a. ein Zuzug- von Paar- und Familienhaushalten festzustellen. Demgegenüber ziehen junge Erwachsene (18 bis 25) Jahre eher in Richtung Greifswald fort.
- Weiterhin gibt es größere Wanderungsgewinne aus eher entfernteren Regionen in der Bundesrepublik.
- Die größten Wanderungsgewinne zwischen 2018 und 2022 verzeichnet Gützkow aus dem Ausland, die überwiegend auf den Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine zurückzuführen sind.

	Gesamt	u. 18 J.	18-25 J.	25-30 J.	30-50 J.	50-65 J.	65-75 J.	75 j. u. ä.
Nahbereich Gützkow	+17	+1	+1	+4	+6	-3	+2	+6
Amt Züssow	+7	-3	-3	-3	+2	+4	+4	+6
Sonst. LK VG	+14	+6	+1	-1	+8	-5	-6	+11
Vorpommern-Rügen	+2	-4	+1	-2	-6	+2	±0	+11
Sonst. MV	+19	+8	-2	±0	+8	+2	±0	+3
Greifswald	+5	+16	-17	-1	+14	+3	-9	-1
Sonst. BRD	+38	+14	-6	±0	+24	+9	-4	+1
Ausland/Unbekannt	+53	+23	+5	±0	+14	+8	+1	+2
Gesamt	+155	+61	-20	-3	+70	+20	-12	+39

Abb. 35: Wanderungen (Saldo) Gützkow nach Quell- und Zielorten und Altersstruktur 2018 bis 2022

Quelle: Stadt Gützkow

Wanderungen auf kleinräumiger Ebene (Außenwanderungen)

Innerhalb der Stadt Gützkow – auf Ebene der Teilräume – schlagen sich die Außenwanderungen unterschiedlich nieder.

»» Fokus der Wegziehenden auf Kernstadt

Aufgrund der Bevölkerungskonzentration in der Kernstadt, sind auch hier die meisten Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenze zu verzeichnen. Während im Ortskern ein ausgeglichener Saldo zu verzeichnen ist, gewannen vor allem Süd, Südwest und Wiek Einwohner:innen durch Wanderungen hinzu. Diese beziehen sich schwerpunktmäßig auf Familien. In Südwest hat der Flüchtlingszuzug einen hohen Einfluss. In Wiek ist aufgrund des ansässigen Seniorenheims ein hoher Zuzug von ab 75-Jährigen zu verzeichnen.

»» Wanderungsgewinne in den ländlichen Ortsteilen

Aufgrund einer gewissen Neubautätigkeit konnten auch die ländlichen Ortsteile – abgesehen von West – Einwohner:innen durch Wanderungen hinzugewinnen. Den Schwerpunkt bildete der Teilraum Nord. Der Fokus liegt hier vor allem auf Familien. Senior:innen ziehen aus dem ländlichen Raum eher in Richtung städtischerer Gebiete mit besserer infrastruktureller Ausstattung fort.

	Gesamt	u. 18 J.	18-25 J.	25-30 J.	30-50 J.	50-65 J.	65-75 J.	75 J. u. ä.
Ortskern	-4	+6	-10	-5	+13	-2	-4	-2
Süd	+13	+11	-1	-2	+17	-4	-3	-5
Südwest	+23	+13	+9	-3	+6	+7	-2	-7
Wiek	+96	+2	+6	+2	+7	+12	+5	+62
Einzellagen	+4	+5	-2	-3	+4	-1	+0	+1
Kernstadt	+132	+37	+2	-11	+47	+12	-4	+49
Nord	+19	+14	-11	+3	+15	+3	-2	-3
Ost	+6	+5	-5	+3	+9	+4	-5	-5
West	±0	+5	-5	+2	+0	+1	-1	-2
Ortsteile	+25	+24	-21	+8	+24	+8	-8	-10
Gesamtstadt*	+155	+61	-20	-3	+70	+20	-12	+39

Abb. 36: Kleinräumige Außenwanderungen (Saldo) Gützkow nach Altersgruppen 2018 bis 2022

Quelle: Stadt Gützkow | * inkl. Fälle ohne räumliche Zuordnung

Wanderungen auf kleinräumiger Ebene (Binnenwanderungen)

Bei den Binnenwanderungen (Umzüge innerhalb der Stadt) ist das Bild wesentlich heterogener. Tendenziell gewinnt die Kernstadt Einwohner:innen durch Umzüge hinzu, während die Ortsteile Einwohner:innen verlieren. Die innstädtischen Umzüge weisen jedoch einen eher geringen Umfang auf.

Umzüge aus den Ortsteilen in die Kernstadt und umgekehrt

- Die Kernstadt verzeichnet einen leichten Binnenwanderungsgewinn zwischen den Jahren 2012 und 2022. Dieser bezieht sich vor allem auf ab 65-Jährige. Motiv ist wahrscheinlich das breitere infrastrukturelle und wohnungsbezogene Angebot für Senior:innen.
- Demgegenüber verliert die Kernstadt tendenziell Familien in Richtung der Ortsteile.

	Gesamt	u. 18 J.	18-25 J.	25-30 J.	30-50 J.	50-65 J.	65-75 J.	75 J. u. ä.
Ortskern	-2	-11	±0	+4	-5	+7	+1	+2
Süd	+23	+7	+0	+3	+12	+3	+2	-4
Südwest	-12	+7	+2	-5	-5	-4	+3	-10
Wiek	+3	-1	-2	-2	-3	-2	-3	+16
Einzellagen	-9	-6	+1	±0	-3	+1	-1	-1
Kernstadt	+3	-4	+1	±0	-4	+5	+2	+3
Nord	-4	+2	±0	±0	-2	-2	±0	-2
Ost	+2	+1	+2	-1	+2	±0	-2	±0
West	-2	+1	-3	+1	+3	-3	±0	-1
Ortsteile	-4	+4	-1	±0	+3	-5	-2	-3
Gesamtstadt*	±0							

Abb. 37: Kleinräumige Binnenwanderungen (Saldo) Gützkow nach Altersgruppen 2018 bis 2022

Quelle: Stadt Gützkow | * inkl. Fälle ohne räumliche Zuordnung

3.3 Altersstruktur

Geburten, Sterbefälle und altersspezifische Wanderungen tragen zur Verschiebung der Alters- und Haushaltsstruktur in Gützkow bei. Fast deutschlandweit ist zu beobachten, dass der Anteil von Kindern und Jugendlichen sinkt und der Anteil von Senior:innen steigt.

»» Steigende Zahl von Kindern und Jugendlichen

Trotz des Geburtendefizits ist die Situation bei den unter 18-Jährigen infolge des Zuzugs von Kindern und Jugendlichen positiv. Der Anteil an der Bevölkerung liegt bei 17,8 % (530 Personen). Seit 2012 ist der Anteil um 5,6 %-Punkte bzw. um 90 Personen angestiegen.

»» Anteil von Personen im Erwerbsalter geht zurück

Der Anteil der Einwohner:innen im Erwerbsalter (18- bis 65-Jährige) ist im Betrachtungszeitraum von 63,2 % auf 57,9 % gesunken. In absoluten Zahlen entspricht dies 220 Einwohner:innen weniger. Bei 18- bis 25-Jährige ist die absolute Bevölkerungszahl leicht rückläufig. Gleichzeitig hat sich der Anteil der 25- bis 30-Jährigen mehr als halbiert. Auch bei den 30- bis 50-Jährigen sowie 50- bis 65-Jährigen gehen die Zahlen zurück. Aktuell sind über ein Viertel aller Einwohner:innen zwischen 50 und 65 Jahre alt. Diese geburtenstarken Jahrgänge (1950er und 1960er Jahre) werden in den nächsten Jahren das Rentenalter erreichen.

»» Mehr Senior:innen und Hochbetagte

Demgegenüber nehmen sowohl der Anteil als auch die Anzahl der ab 65-Jährigen zu. 2012 lag deren Anteil bei 22,6 %, heute sind es bereits 24,3 %. Das entspricht 30 ab 65-jährige Personen mehr. Der Anteil derjenigen, die bereits 75 Jahre oder älter sind liegt bei 11,2 %.

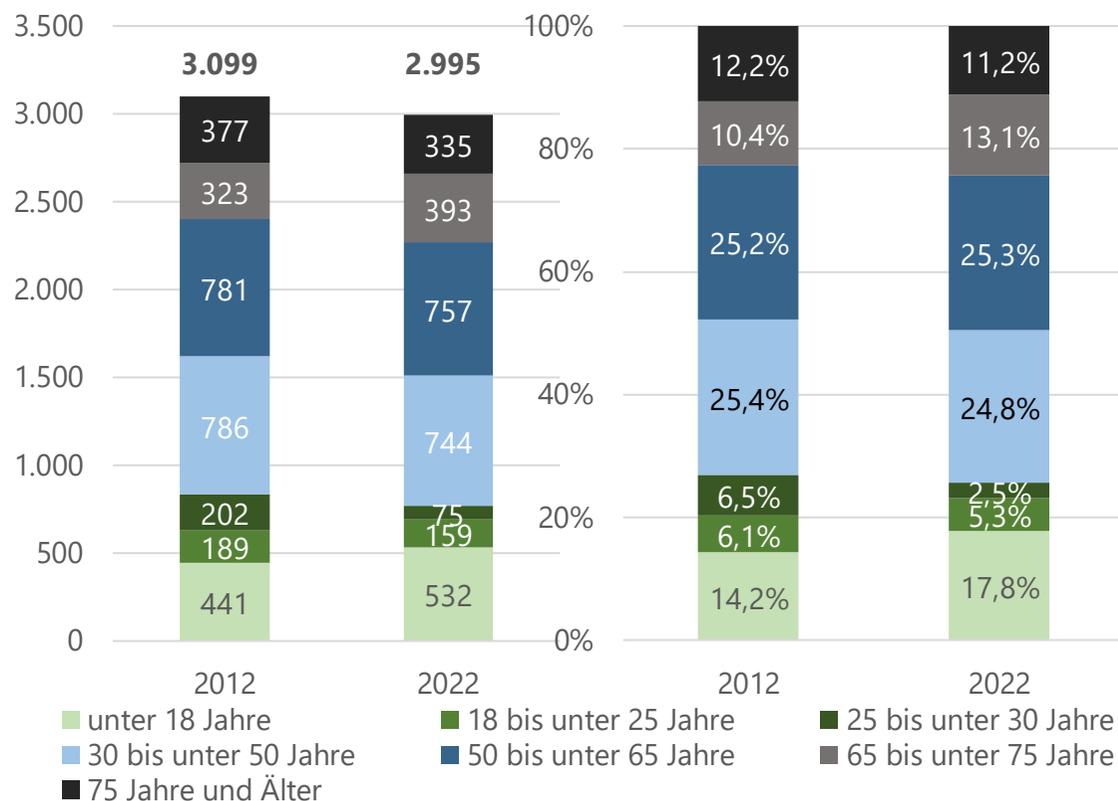


Abb. 38: Veränderung der Altersstruktur Gützkow 2012 bis 2022

Quelle: Stadt Gützkow

»» Veränderungen der Bedürfnisse und Anforderungen

Mit der wachsenden Zahl von Senior:innen werden die Herausforderungen beim Wohnen, der Wohnumfeldgestaltung und der Daseinsvorsorge größer. Dies umfasst einen steigenden Bedarf an kleinen (preisgünstigen), barrierearmen Wohnungen, der Abbau von Barrieren sowie die Erreichbarkeit medizinischer Einrichtungen, der Nahversorgung und die Möglichkeit, Kontakte zu pflegen. Zusätzlich wird die Zahl der Pflegebedürftigen steigen und zusätzliche (ambulante) Pflegeangebote in Gützkow notwendig machen.

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

- Auf kleinräumiger Ebene ist ein überdurchschnittlich hoher Anteil von Minderjährigen vor allem in den Ortsteilen (Nord, Ost und West) festzustellen.
- In der Kernstadt ist der Anteil von Kindern und Jugendlichen insgesamt geringer. Positiv herauszuheben sind der Teilraum Süd, in dem in den letzten Jahren eine höhere Neubautätigkeit von Einfamilienhäusern zu beobachten war, sowie Südwest. Letzterer dürfte u. a. aus dem Flüchtlingszuzug resultieren.
- Für die Kernstadt ist damit eine insgesamt eher ältere Bewohnerschaft charakteristisch. Den höchsten Anteil von Senior:innen weist Wiek auf, was auf die Pflegeeinrichtung ist. Überdurchschnittlich viele Senior:innen – hier v. a. in Einfamilienhäusern – leben zudem in Süd.
- In den Ortsteilen ist der Anteil von Senior:innen insgesamt deutlich geringer.

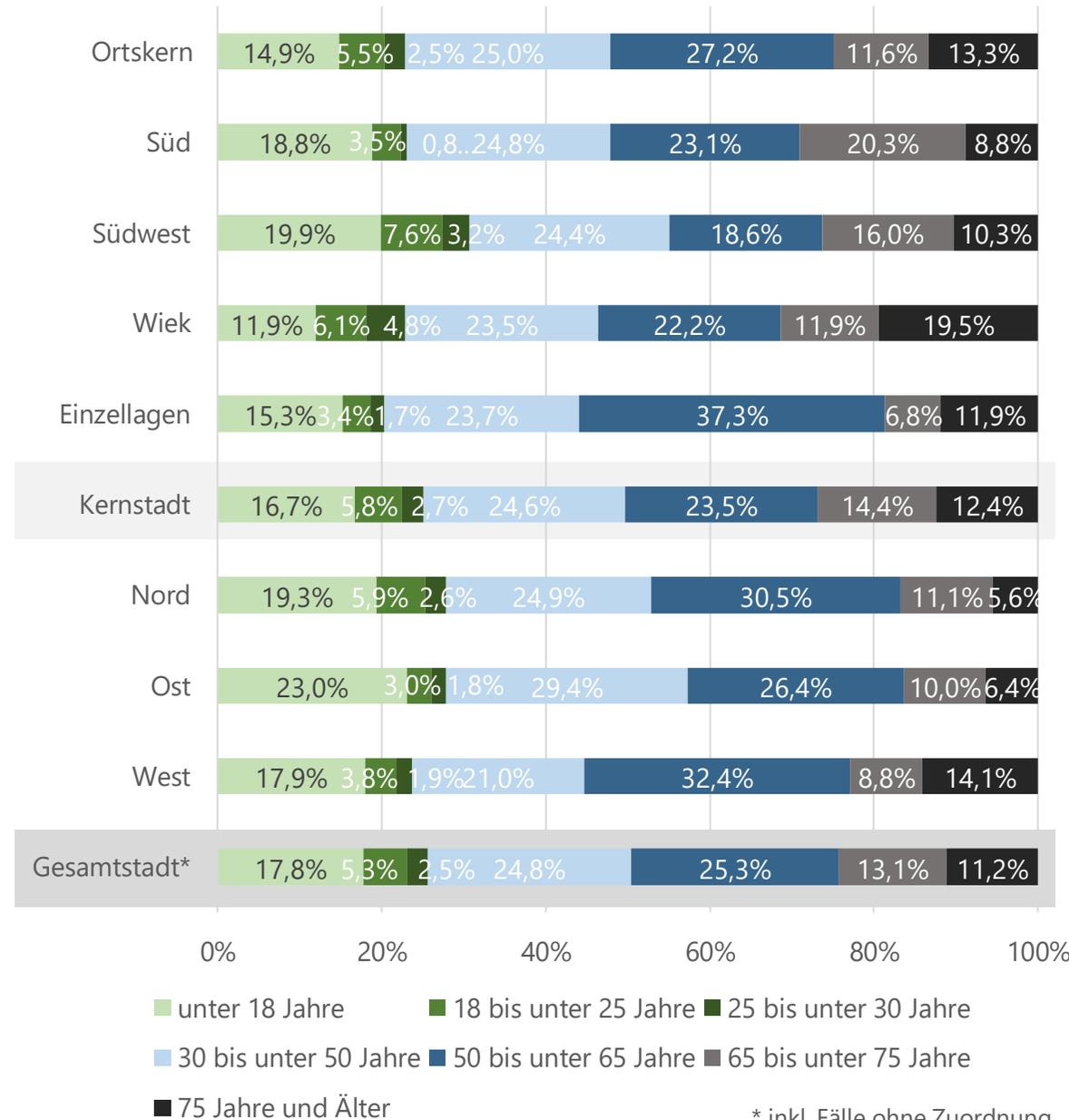


Abb. 39: Kleinräumige Altersstruktur Gutzkow 2022

Quelle: Stadt Gutzkow

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

»» Generationenwechsel im Einfamilienhaussegment

- Im Zuge des demografischen Wandels und der Zunahme der Zahl der Senior:innen und Hochbetagten kündigt sich in einigen Teilräumen ein Generationenwechsel an, der einen Teil des Gebäude- und Wohnungsbestandes freisetzen wird.
- Die Bewohnerschaft einfamilienhausgeprägter Gebiete war anfänglich relativ homogen. Mittlerweile sind viele Quartiere gealtert. Schwerpunktmäßig vollzieht sich der Wechsel in den Beständen der 1960er und 1970er Jahre, während Quartiere der 1980er Jahre erst in 5 bis 10 Jahren mit Veränderungen konfrontiert sind.
- Um den Umfang des Potenzials abzuschätzen, erfolgte eine Auswertung des Melderegisters. Dabei wurden Einfamilienhäuser identifiziert, an denen ausschließlich ab 65-Jährige gemeldet sind.

»» Kurz-/mittelfristiges Potenzial: 154 WE – Langfristig bis zu 368 WE

- Danach gibt es 65 Adressen, an denen ausschließlich ab 75-Jährige leben. Diese stellen ein kurz- bis mittelfristiges Potenzial dar. An weiteren knapp 110 Adressen leben Personen, die zwischen 65 und 75 Jahre alt sind. In diesen Lagen dürfte ein Generationenwechsel erst längerfristig anstehen. Kleinräumig sind in nahezu allen Teilräumen Gebiete mit einer älteren Bewohner:innenstruktur zu erkennen. Das größte Potenzial besteht im Ortskern, in Süd und in den Ortsteilen.
- Die Unterstützung des Generationenwechsels ist sinnvoll, da freiwerdende Objekte wieder durch jüngere Familien bezogen werden können und in Teilen auf die Neuerschließung von Flächen verzichtet werden kann. Dafür sind attraktive alternative Wohn- und Unterstützungsangebote für Senior:innen notwendig.

Teilraum	Gesamt	ab 65 J.	ab 75 J.
Ortskern	225	57	29
Süd	148	43	12
Südwest	5	1	1
Wieck	58	9	2
Einzellagen	23	5	4
Kernstadt	459	115	48
Nord	102	18	2
Ost	108	16	4
West	97	22	11
Ortsteile	307	56	17
Gesamtstadt*	766	171	65

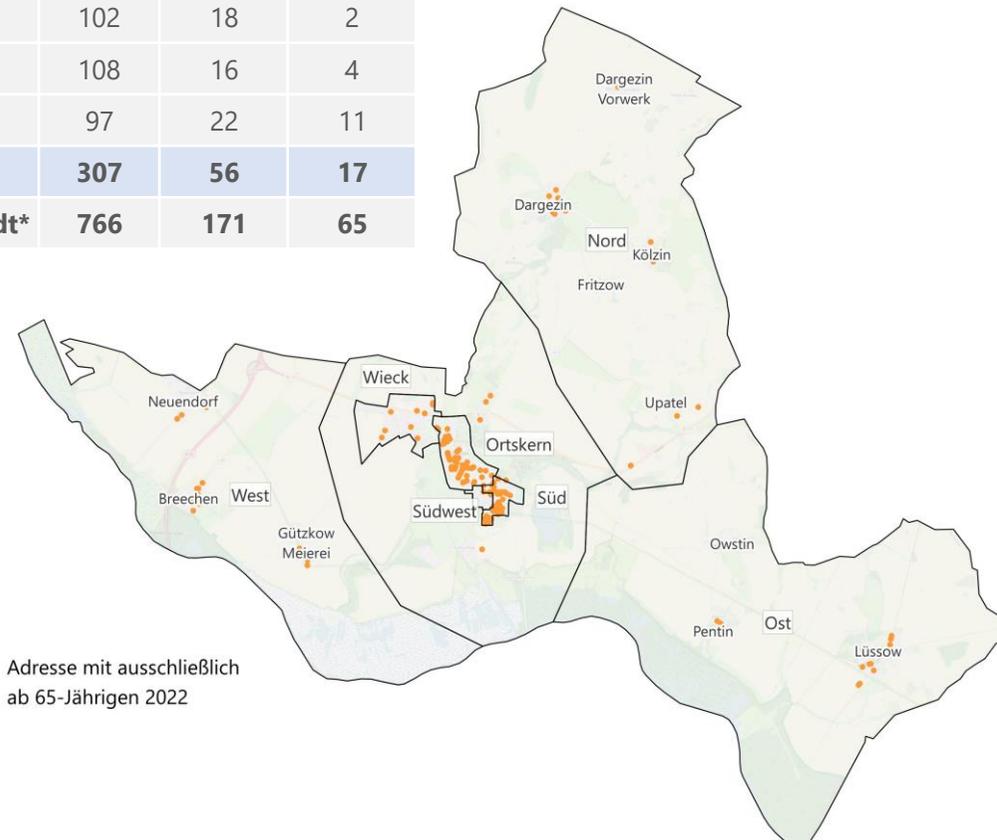


Abb. 40: Kleinräumiges Potenzial des Generationenwechsels 2022

Quelle: Stadt Gützkow

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

Der demografische Wandel und die Veränderung der Altersstruktur sind auch im Nahbereich von Gützkow zu beobachten.

» Vergleichbarer Anteil von Kindern und Jugendlichen im Nahbereich

In den Nahbereichs- und Amtsgemeinden ist trotz der stärkeren Prägung durch Einfamilienhäuser ein insgesamt vergleichbarer Anteil von Kindern und Jugendlichen festzustellen. Im Nahbereich liegt der Anteil insgesamt und vor allem in Gribow und Züssow deutlich niedriger. Im Amtsgebiete weisen einzelne einen höheren Anteil auf (z. B. Wrangelsburg).

Zwischen 2012 und 2022 war der Zuwachs der unter 18-Jährigen im Nah- und Amtsbereich auch in Relation zur Einwohnerzahlen vergleichsweise geringer als in Gützkow.

» Hoher Anteil 50- bis 65-Jähriger

Durch den Fortzug Älterer in Richtung von Kommunen mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung ist der Anteil von Senior:innen in den ländlich geprägten Gemeinden – von Einzelnen wie Groß Polzin abgesehen – des Nah- und Amtsbereichs gegenüber dem Grundzentrum moderat. In Gützkow ist der Anteil an Senior:innen mit knapp einem Viertel etwas höher.

Auffällig ist der hohe Anteil von Personen im Umland, die zwischen 50 und 65 Jahre alt sind. In Gribow, Murchin, Rubkow und Schmatzin liegt der Anteil bei rund einem Drittel (Gutzkow=26 %).

Stadt/Gemeinde	Anteil bis 18-Jährige	Veränderung seit 2012	Anteil 50-65-Jährige	Anteil 65 Jahre u. ä.
Gutzkow	17,0%	+58	26,1%	24,8%
Nahbereich Gützkow*	14,5%	+9	29,5%	23,8%
Bandelin	17,5%	-1	27,4%	18,1%
Gribow	11,7%	-6	35,0%	21,2%
Züssow	13,6%	+16	29,7%	26,3%
Amt Züssow**	17,3%	+81	28,5%	23,0%
Groß Kiesow	17,9%	+36	27,0%	22,6%
Groß Polzin	14,8%	+13	29,8%	29,3%
Klein Bünzow	16,3%	-29	30,6%	19,4%
Murchin	17,1%	+20	31,0%	25,5%
Rubkow	14,6%	-10	31,5%	25,7%
Schmatzin	18,3%	+17	33,2%	17,0%
Wrangelsburg	25,0%	+24	26,7%	15,8%
Ziethen	14,6%	+2	28,8%	24,7%
Karlsburg	18,3%	+8	26,0%	22,7%

* Ohne Gützkow

** Ohne Gützkow und Nahbereich

Abb. 41: Altersstruktur in Gützkow und dem Nahbereich

Quelle: StatA MV

3.4 Wohnzufriedenheit, Umzugs- und Wohnwünsche

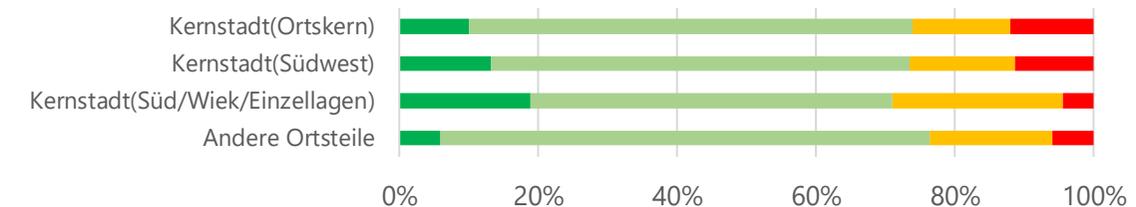
» Hohe Wohnzufriedenheit in Gützkow

- Im Rahmen einer Haushaltsbefragung wurde die Zufriedenheit der Haushalte mit der Stadt Gützkow, dem Quartier, Teilraum bzw. dem Wohnumfeld sowie der eigenen Wohnungen oder dem eigenen Haus abgefragt.
- Bei der Bewertung der Zufriedenheit mit der Stadt Gützkow gaben 73 % der Haushalte an, dass sie zufrieden oder sehr zufrieden sind.
- Insbesondere die Bevölkerung in den Ortsteilen außerhalb der Kernstadt haben eine hohe Zufriedenheit bezogen auf den Wohnstandort Gützkow. Insgesamt sind Mieter:innen etwas zufriedener als Eigentümer:innen.
- Auch die Zufriedenheit mit dem Teilraum, Quartier und Wohnumfeld war in den Ortsteilen (89 %) höher als die in der Kernstadt (78 %). Diese Tendenz zeigt sich auch auf die Frage nach der Zufriedenheit mit „Ihrer Wohnung/ Ihrem Haus“. Hier gaben 97 % der Befragten der Ortsteile an, zufrieden oder sehr zufrieden zu sein. In der Kernstadt sind es 92 %, beides hohe Werte.

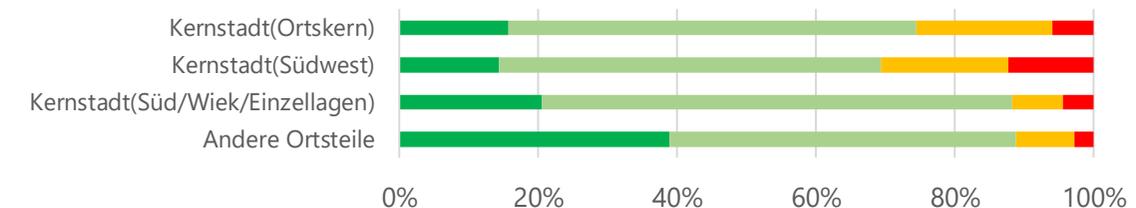
» Gründe für eine bestehende Unzufriedenheit in Gützkow

- Die Haushalte, die eher unzufrieden oder unzufrieden sind, gaben dafür folgende Gründe an:
 - Bezüglich Gützkow als Wohnstandort wurden als Gründe für die Unzufriedenheit ein unattraktives Einzelhandelsangebot, eine fehlende Grundversorgung bzw. größere Entfernungen zu Fachgeschäften, fehlende Radwege bzw. der allgemeine Zustand vorhandener Radwege und eine schlechte ÖPNV-Anbindung an.

Wie zufrieden sind Sie mit der **Stadt Gützkow als Wohnstandort?**



Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem **Wohnumfeld/Stadtteil/Quartier?**



Wie zufrieden sind Sie mit **Ihrer Wohnung/Ihrem Haus?**

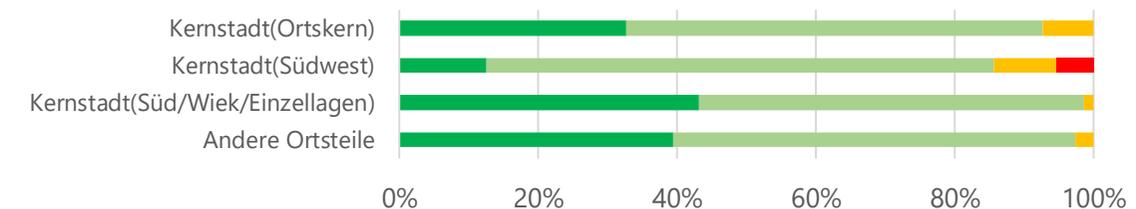


Abb. 42: Zufriedenheit mit Stadt, Wohnumfeld und Wohnung

Quelle: ALP | Haushaltsbefragung

- Bei wohnungsbezogenen Gründen wurde überwiegend der allgemeine Zustand der Wohnung bemängelt sowie die hohen Neben- und Energiekosten.
- In Hinblick auf das Wohnumfeld werden fehlende Sauberkeit im öffentlichen Raum, Verkehrslärm sowie störende Nachbar:innen bemängelt.

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

»» 29 % der befragten Haushalte mit Umzugsplänen

- Ferner wurden die Haushalte nach aktuellen bzw. zukünftigen Umzugsabsichten befragt. Der Großteil der befragten Haushalte plant aktuell bzw. auf absehbare Zeit keinen Umzug. 14 % der Gützkower:innen planen langfristig einen Umzug, knapp 8 % möchten innerhalb der nächsten drei Jahre umziehen und weitere 3 % beabsichtigen einen Umzug innerhalb eines Jahres.

»» Familien, Singles und Paare mit häufigerem Umzugswunsch

- 45 % der Alleinerziehenden mit minderjährigen Kindern planen einen Umzug. Weitere Zielgruppen, die überdurchschnittlich häufig einen Umzug in Erwägung ziehen, sind Single- (35 %) und Paarhaushalte unter 65 Jahren (34 %).
- Haushalte bei denen die Umzugsabsicht seltener besteht, sind Familien mit erwachsenen Kindern (14 %) und Wohngemeinschaften.

»» Mehrheit möchte sich vergrößern

- 54 % der Haushalte mit Umzugswunsch möchten in eine Immobilie mit kleinerer Wohnfläche ziehen. Dagegen beabsichtigen 46 % ihre Wohnfläche zu vergrößern.

»» Etwa ein Viertel möchte auch nach dem Umzug in Gützkow bleiben

- Aus den Ergebnissen geht hervor, dass 27 % der Befragten auch nach einem Umzug in der Stadt Gützkow bleiben möchten und die Stadt somit als Wohnstandort schätzen.
- Etwa 36 % der umzugswilligen Haushalte sucht eine Wohnalternative außerhalb von Gützkow, ist jedoch weiterhin der Region verbunden und sucht in den Landkreisen Vorpommern-Greifswald, Vorpommern-Rügen und Mecklenburgische Seenplatte. 14 % beabsichtigen einen Umzug außerhalb Mecklenburg-Vorpommerns.

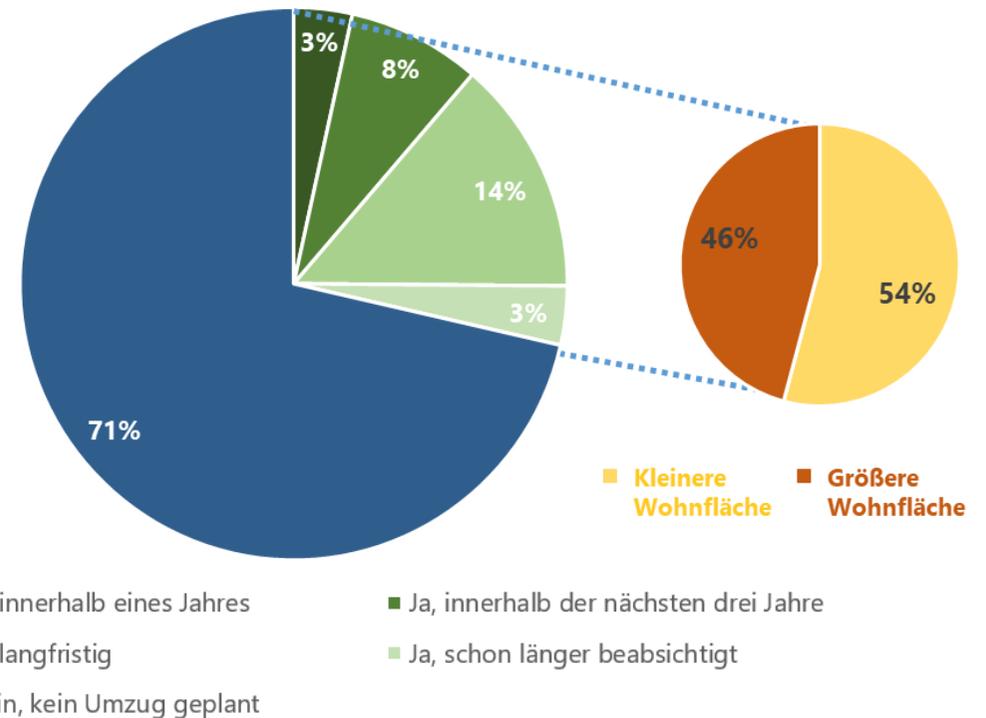


Abb. 43: Umzugsabsichten

Quelle: ALP | Haushaltsbefragung

»» Umzugsgründe

- ❑ Aus Sicht der Befragten ist vor allem die Aussicht einer besseren Verkehrsanbindung der häufigste Umzugsgrund.
- ❑ Bei den Single-Senior:innenhaushalten ist der häufigste Grund die fehlende Altersgerechtigkeit der aktuellen Wohnung. Dies wird auch bei jüngeren Paarhaushalten als der häufigste Umzugsgrund genannt. Die über 65-jährigen Alleinwohnenden bevorzugen dabei zentrumsnahes Wohnen.
- ❑ Familien mit Kindern ist die aktuelle Wohnung häufig zu klein und sie beabsichtigen den Erwerb von Wohneigentum. Gleichzeitig wünschen sie sich, im Grünen zu wohnen mit einer hochwertigen Ausstattung.
- ❑ Bei Mieter:innen geht der Umzugswunsch häufig mit dem Erwerb von Eigentum einher sowie der Wunsch nach einer größeren Wohnung mit besseren Ausstattungsqualitäten.
- ❑ Eigentümer:innen hingegen geben an, dass sie sich eher verkleinern wollen. Weiterhin spielen auch die Nähe zu Verwandten und eine gute Infrastrukturausstattung eine wichtige Rolle.
- ❑ Bei den im Rahmen der Befragung angegebenen Umzugsgründen wird deutlich, dass bei der Mehrheit der geplante Umzug mit dem Beginn einer neuen Lebensphase einhergeht. Durch die Veränderung etwa der Haushaltgröße ändern sich die Ansprüche und Bedürfnisse. Insgesamt wird den Themen Altersgerechtigkeit des Wohnraums und damit einhergehend eher der Verkleinerung der Wohnfläche eine hohe Bedeutung beigemessen. Darüber hinaus kommt der Verbesserung der Ausstattungsqualität und dem höherwertigen Wohnen eine große Bedeutung zu.

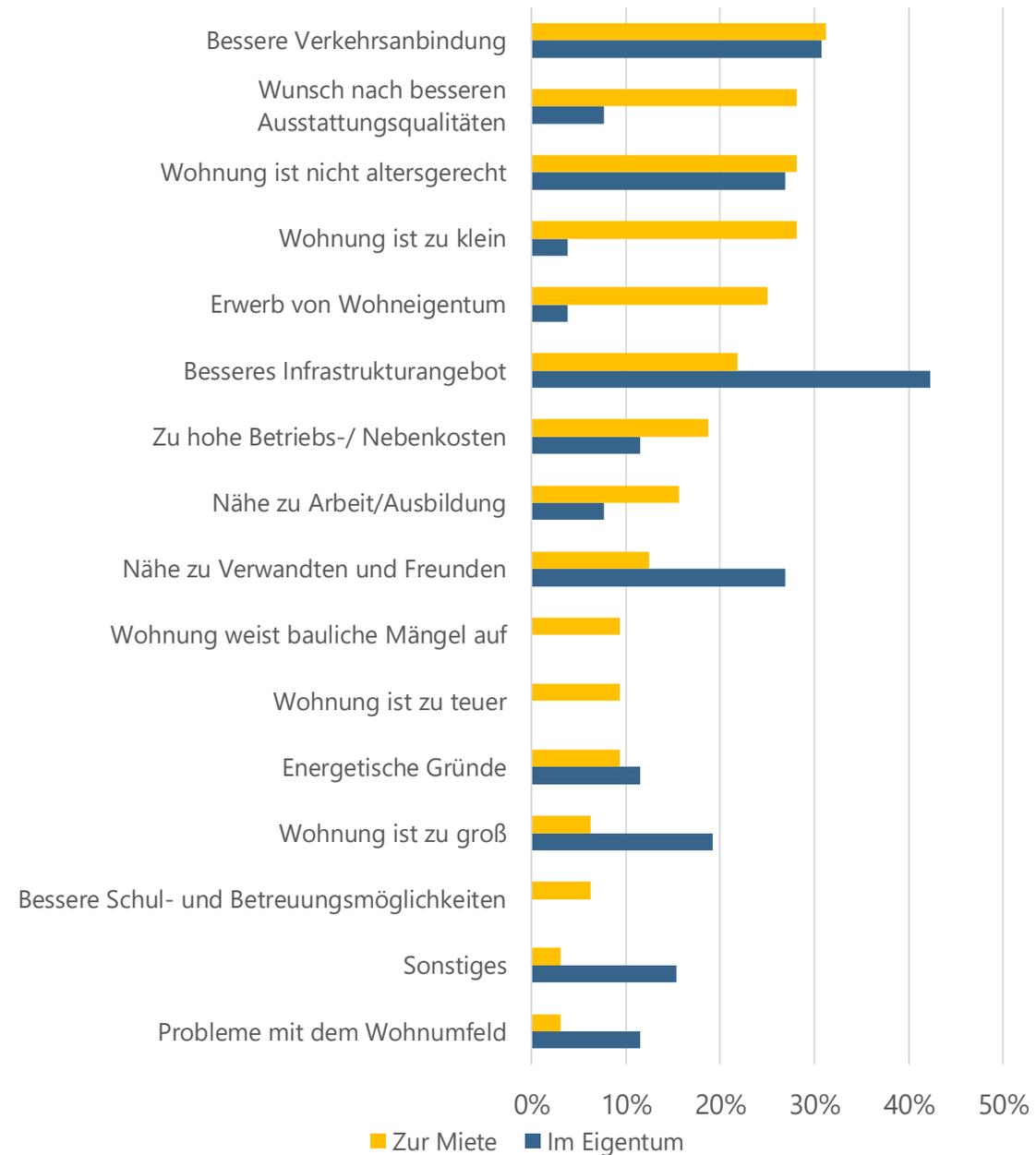


Abb. 44: Umzugsgründe

Quelle: ALP | Haushaltsbefragung

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

»» Veränderungsbereitschaft/-wunsch bezogen auf die Wohnfläche

- Aktuell leben die Miethaushalte in Gützkow auf einer Wohnfläche von durchschnittlich 38,1 m² pro Person im Mehrfamilienhaus und auf 56,1 m² pro Person im Einfamilienhaus. Haushalte, die im Eigentum wohnen, leben auf einer Fläche von 58,2 m² pro Kopf im Einfamilienhaus.
- Einhergehend mit einer neuen Lebensphase und dem Wunsch einer wohnlichen Veränderung sind die meisten umzugswilligen Haushalte gewillt, sich in Bezug auf die Wohnfläche zu verändern.

»» Mehrzahl der Haushalte möchte sich verkleinern

- Für die Mehrzahl der Haushalte bedeutet dies, dass sie sich verkleinern wollen. Dies gilt u. a. für Paarhaushalte, Singlehaushalte über 65 Jahre und Familien mit erwachsenen Kindern, die heute vergleichsweise großzügig leben. Durch das Ausziehen der Kinder bzw. das Versterben der Partner:innen leben viele Senior:innen in großen Wohnungen und Häusern. Die Senior:innen-Singlehaushalte gaben durchschnittlich an, künftig auf ungefähr 65 m² leben zu wollen, was etwa einer Zwei- bis Dreizimmerwohnung entspricht. Auch bei Paaren ab 65 Jahre sollte die Wohnung 65 bis 70 m² groß sein.

»» Familien wollen sich vergrößern

- Über eine relativ geringe Wohnfläche pro Haushaltsmitglied verfügen Familien und Alleinerziehende. Mit einem Umzug beabsichtigen sie diese Situation zu verändern, wobei selbst mit der Wunschwohnfläche eine vergleichsweise „bescheidene“ Wohnfläche pro Kopf realisiert wird.

	Wohnfläche aktuell (in m ²)	Wohnfläche Wunsch (in m ²)	Wohnfläche pro Person (in m ²)	Wunschwohnfläche pro Person (in m ²)	Veränderungswunsch (Wohnfläche)
Singlehaushalt unter 65 Jahre	65,0	90,7	65,0	90,7	40%
Paarhaushalte ohne Kinder unter 65 Jahre	100,8	87,5	50,4	43,8	-13%
Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern	65,4	73,0	32,7	36,5	12%
Familien mit minderjährigen Kindern	104,6	106,5	26,7	28,7	7%
Familien mit erwachsenen Kindern	157,5*	101,0*	46,3*	30,3*	-35%
Singlehaushalt ab 65 Jahre	88,5	65,0	88,5	65,0	-27%
Paarhaushalte ohne Kinder ab 65 Jahre	103,4	67,6	51,7	33,8	-35%
Gesamt	95,1	85,5	48,7	46,1	-5%

Abb. 45: Aktuelle und gewünschte Wohnfläche von Umzugswilligen Quelle: ALP | Haushaltsbefragung

»» Gesuchte Wohnformen

- ❑ Das meistgewünschte Wohnmerkmal ist das Wohnen im Grünen – dies geht vor allem mit dem Wunsch nach Wohneigentum einher, ist jedoch auch für Mieter:innen von hoher Bedeutung.
- ❑ An zweiter Stelle wird vor allem eine barrierefreie Wohnform gewünscht: Dies ist für 80 % der Eigentümer:innen und 45 % der Mieterhaushalte von hoher Bedeutung. Insbesondere Senioren-Paarhaushalte bevorzugen eine altersgerechte, barrierefreie Wohnung, die sich in einer integrierten Lage mit entsprechender Infrastrukturausstattung befindet.
- ❑ Über 40 % der Mieterhaushalte wünschen sich, in einem Neubau zu wohnen. Hauptsächlich bei Paarhaushalten ohne Kinder unter 65 Jahre sowie Alleinerziehende besteht dieser Wunsch.
- ❑ Für Familien mit minderjährigen Kindern ist eine hochwertige Ausstattung der Wohnung wichtig.

»» Ausstattungswünsche

- ❑ Überdies wurden die Umzugswilligen nach Ausstattungsmerkmalen gefragt, die in ihrer künftigen Wohnung nicht fehlen dürfen:
 - ❑ Elementar für die meisten Gützkower:innen ist das Vorhandensein eines Balkons/einer Terrasse und eines Kellers sowie eine barrierefreie Ausstattung.
 - ❑ Die Verfügbarkeit einer Garage bzw. eines Stellplatzes sowie das Vorhandensein einer Badewanne sind häufig gewünschte Ausstattungsmerkmale.
 - ❑ Weitere gewünschte Ausstattungsmerkmale sind ein Aufzug und eine Einbauküche.

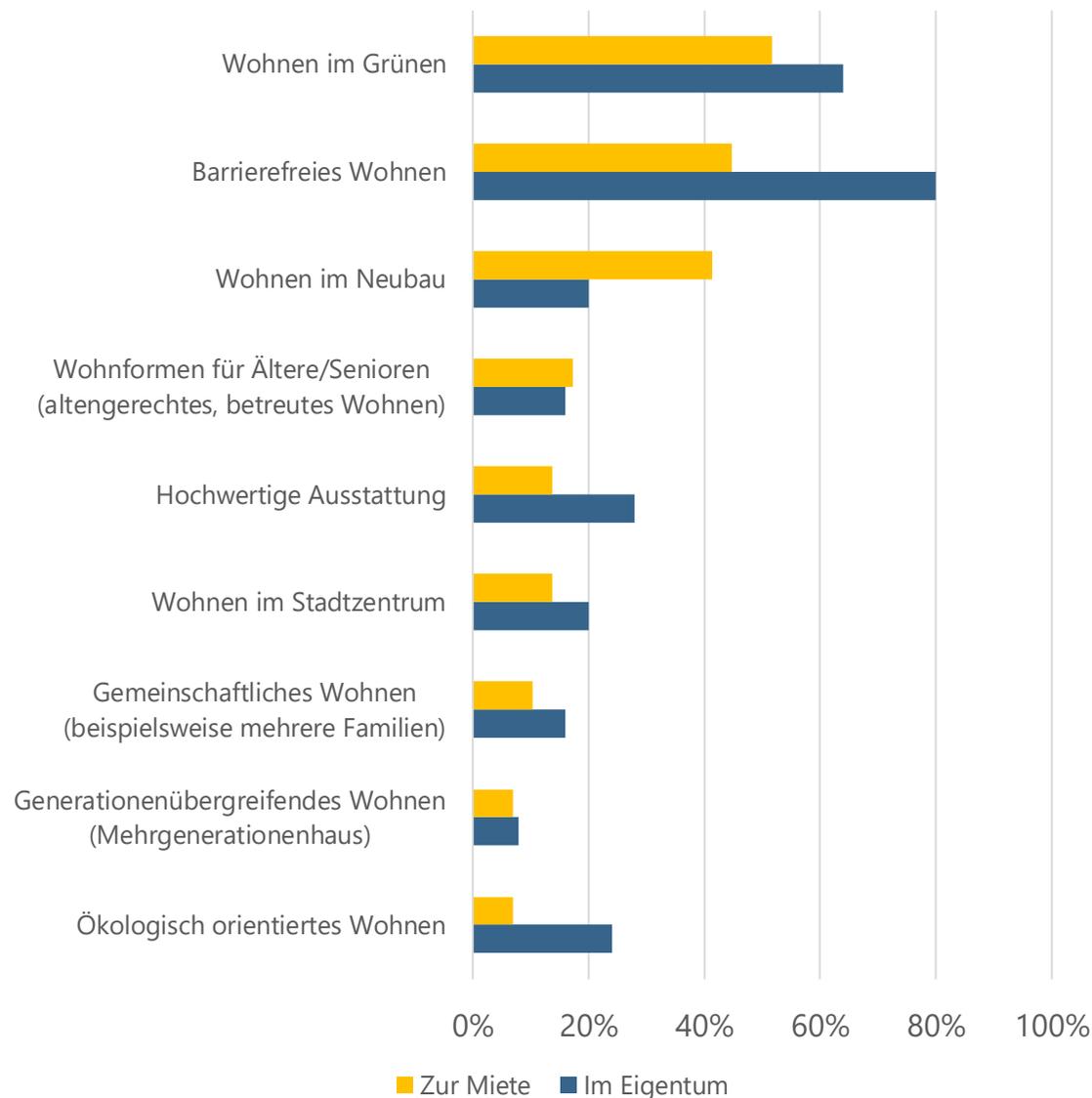


Abb. 46: Wohnformen/Merkmale künftigen Wohnens

Quelle: ALP | Haushaltsbefragung

»» Senior:innen: Verbleib in der eigenen Wohnung unproblematisch

- Die meisten Senior:innen (über 70 %) möchten perspektivisch nicht umziehen und beabsichtigen, in der eigenen Wohnung zu bleiben.
- Wesentlich für den langfristigen Verbleib von Senior:innen ist die altersgerechte Gestaltung der eigenen Wohnung (z.B. Aufzug, Barrierefreiheit usw.).
- Mehrheitlich geben die befragten Seniorenhaushalte an, dass ein altengerechtes Wohnen im aktuellen Wohnumfeld möglich ist: 66 % schätzen, dass ein langfristiger Verbleib ohne Probleme bzw. mit kleineren Anpassungen möglich wäre. Etwas mehr als ein Drittel (35 %) sieht umfangreichere Anpassungsbedarfe.
- Werden die jüngeren Haushaltstypen betrachtet, zeigt sich ein gegensätzliches Bild. Lediglich rund 15 % bewerten das aktuelle Wohnumfeld als altersgerecht, 43 % sehen kleinere Anpassungsmaßnahmen als notwendig. 37 % sehen eine Nutzbarkeit ihrer aktuellen Wohnung im Alter nur durch umfangreiche Anpassungsmaßnahmen als möglich.

»» Wünsche an das Wohnen im Alter

- Etwa 30 % der Senior:innen planen einen Umzug. Als Motive für einen Umzug werden eine nicht altersgerechte aktuelle Wohnung, bessere Infrastrukturangebote und eine verbesserte Verkehrsanbindung angeführt. Folgende Wohnformen besonders gefragt: Barrierefreies Wohnen, Wohnformen für Ältere sowie das Wohnen im Stadtzentrum. Gemeinschaftliche oder generationenübergreifende Wohnformen werden hingegen weniger häufig gewünscht

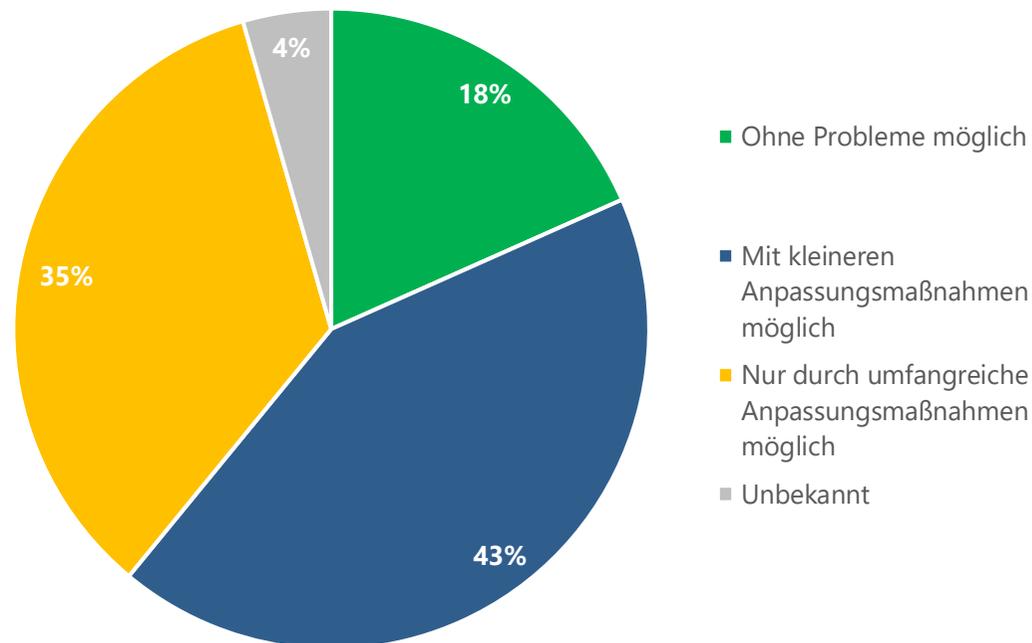


Abb. 47: Nutzbarkeit der aktuellen Wohnung im Alter

Quelle: ALP | Haushaltsbefragung

3.5 Zwischenfazit – Demografie und Wohnungsnachfrage

Bevölkerungsentwicklung

- » Konzentration der Bevölkerung auf die Kernstadt Gützkows (70 %)
- » Moderate Schrumpfungstendenzen seit der Wiedervereinigung,
- » Anhaltende Bevölkerungsverluste in jüngerer Vergangenheit – im regionalen Vergleich eher negativere Entwicklung
- » Teilräume mit deutlichen Bevölkerungsverlusten
- » Geringer Anteil von Einwohner:innen mit ausländischer Staatsangehörigkeit

Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

- » Schwankende, jedoch relativ stabile Geburtenzahl – Zahl der Sterbefälle nimmt kontinuierlich zu
- » Kontinuierliches Geburtendefizit – Anteil von Familiengründer:innen sinkt – negative Entwicklungsprognose
- » Positiver Wanderungssaldo, der jedoch das Geburtendefizit nicht kompensieren kann
- » Zuzüge von Paar-/Familienhaushalten sowie von Best-Agern und Senior:innen
- » Ausbildungs-/arbeitsplatzbezogener Fortzug junger Erwachsener
- » „Rückkehr“ von Senior:innen aus dem Umland – Gesucht: Barrierefreies Wohnen, Pflegeangebote, Stadtwohnung und Nähe zu Infrastruktur und Versorgungsangeboten
- » Fokus der Zugezogenen - eher Älteren – auf der Kernstadt, jüngere Paare und Familien ziehen in die Ortsteile
- » Binnenwanderungen: Familien ziehen in Richtung der Ortsteile, Senior:innen in den Kernstadt

Altersstruktur

- » Kontinuierliche Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung
- » Zahl der Kinder und Jugendlichen, u. a. durch Flüchtlingszuzug, steigend
- » Personen im Erwerbsalter werden weniger (Fachkräftesicherung)
- » Zuwachs der Zahl von Senior:innen und Hochbetagten steigt (etwa ein Viertel der Bevölkerung) - Veränderung der Anforderungen an Wohnen, Wohnumfeld und Daseinsvorsorge
- » Erheblichen Freisetzungspotenzial in Einfamilienhausquartieren im Zuge des Generationenwechsels – Bestandobjekte kommen auf den Markt und können zur Bedarfsdeckung beitragen
- » Nahbereich mit hohem Anteil 50- bis 65-Jähriger - Zuzugspotenzial

Wohnzufriedenheit, Umzugs- und Wohnwünsche

- » Eher Wohnzufriedenheit der Gützkower:innen
- » Weitgehende Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld und der Wohnung/dem Hau
- » 30 % der Haushalte mit Umzugsüberlegungen – ein gutes Viertel will innerhalb Gützkows umziehen
- » Wichtigste Umzugsgründe: Nähe zu Infrastrukturangebot, Bedarf an altersgerechter Wohnung, Wunsch nach besserer Ausstattung
- » Mehrzahl der Haushalte (Senior:-innen und Familien mit erwachsenen Kindern) bereit sich zu verkleinern - Jünger Haushalte möchte sich vergrößern – Wunschwohnformen: Wohnen im Grünen, Barrierefreies Wohnen, innerstädtisches und altengerechtes Wohnen
- » Senior:innen wollen mehrheitlich in der eigenen Wohnung bleiben, Anpassungsbedarfe im Gebäude- und Wohnungsbestand



4 Angebotsstruktur und Preise

4 Angebotsstruktur und Preise

4.1 Struktur des Wohnungsbestandes

»» 907 Wohngebäude – Einfamilienhaussegment prägend

- ▣ Gemäß Bestandsfortschreibung des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern, gab es in der Stadt Gützkow Ende 2021 knapp 910 Wohngebäude.
- ▣ Der Wohngebäudebestand in Gützkow ist überwiegend durch das Ein- und Zweifamilienhaussegment (88,4 %) geprägt. Der individuelle Wohnungsbau ist vor allem in den ländlich und dörflich geprägten Teilräumen besonders ausgeprägt.
- ▣ Lediglich 11,6 % des Bestandes in Gützkow entfallen auf Mehrfamilienhäuser. Der Mehrfamilienhausbestand befindet sich schwerpunktmäßig im Teilraum Ortskern und Südwest der Kernstadt.

»» Bestand von 1.582 Wohnungen

- ▣ Der Wohnungsbestand umfasst in Gützkow im Jahr 2021 knapp 1.580 Wohnungen. Davon entfallen 56,7 % auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und 43,2 % auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohnheimen.

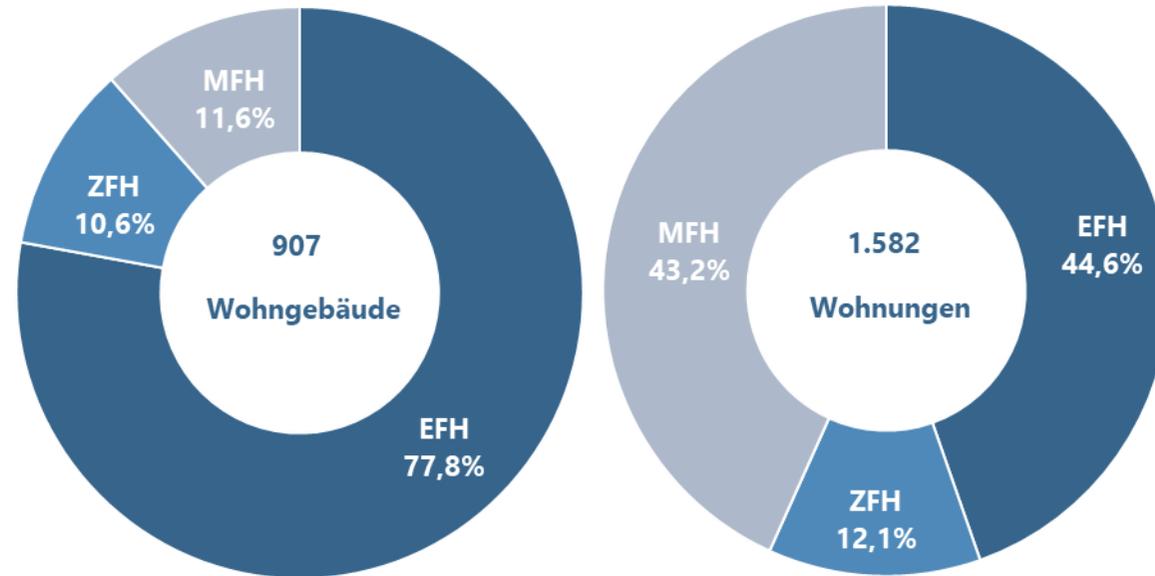


Abb. 48: Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur Gützkow 2021

Quelle: DESTATIS

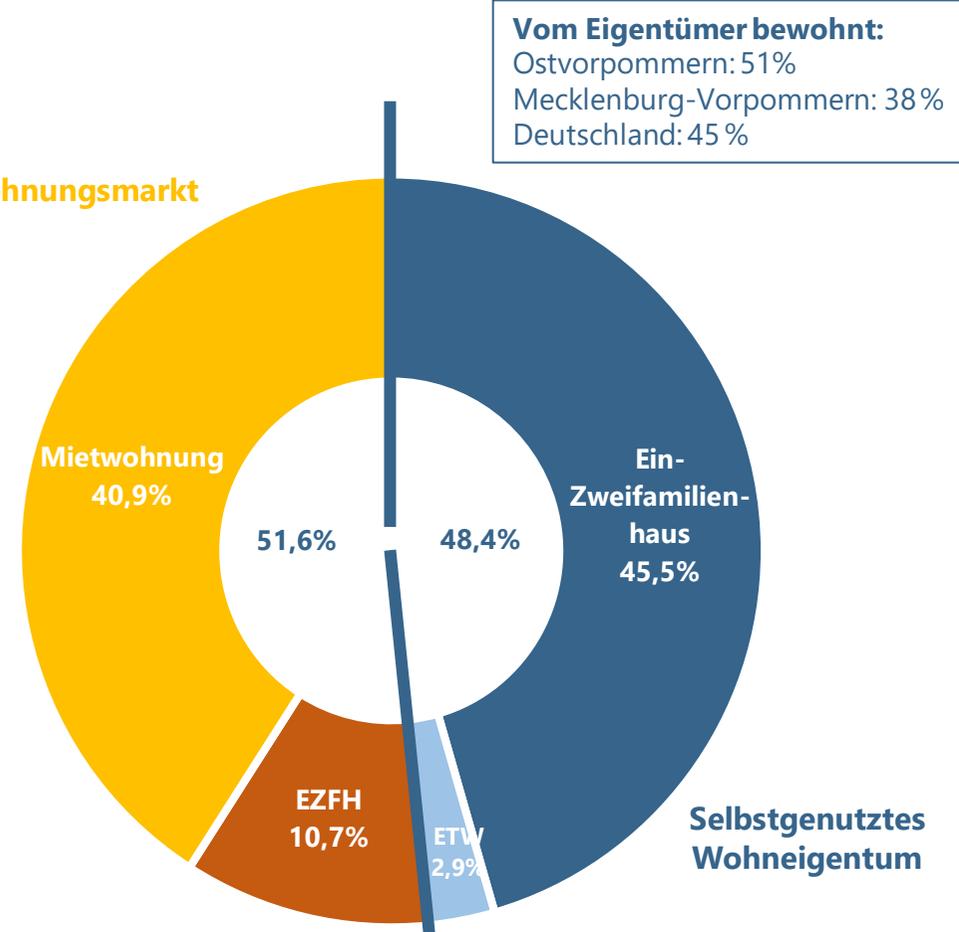
»» Eigentumsquote: Rund 48 %

- ▣ Vom Wohnungsbestand sind rund 48 % selbstgenutztes Wohneigentum. Die Eigentumsquote liegt damit niedriger als im Altkreis Ostvorpommern (51 %), aber deutlich über der des Bundeslandes (38 %).
- ▣ Die Wohneigentumsquote ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Neben einer generellen Wertschätzung von Eigentum sind die Kaufkraft, Erschwinglichkeit sowie die Verfügbarkeit von Bauland maßgebliche Größen. Die Eigentumsquote, die überwiegend durch Einfamilienhäuser – erst in den letzten Jahren auch durch Eigentumswohnungen – geprägt wird, kann sich allein durch die Verfügbarkeit dieser Wohnungen nur in begrenztem Umfang entwickeln. Es bestehen Abhängigkeiten beispielsweise von der Ausprägung und der Funktionsweise des Mietwohnungsmarktes.
- ▣ Die Eigentumsquote in Gützkow ist für eine Stadt dieser Größe im ländlichen Raum eher niedrig. In der Regel werden im ländlichen Raum höhere Quoten beobachtet. Jedoch ist eine niedrige Eigentumsquote nicht zwangsläufig negativ zu werten, da sie wenig über die Verteilung von Vermögenswerten aussagt.

»» Mietwohnungsquote: 52 %

- ▣ Aus wohnungspolitischer Perspektive ist vor allem der Mietwohnungsmarkt von Interesse. In der Stadt Gützkow sind ca. 52 % des Wohnungsbestandes Mietwohnraum. Der überwiegende Teil sind Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau (41 %). Das vermietete Ein- und Zweifamilienhaus ist als Wohnungsmarktsegment derzeit von geringer Bedeutung (11 %).

Mietwohnungsmarkt



Vom Eigentümer bewohnt:
 Ostvorpommern: 51%
 Mecklenburg-Vorpommern: 38 %
 Deutschland: 45 %

Mietwohnungen:
 Ostvorpommern: 49%
 Mecklenburg-Vorpommern: 62 %
 Deutschland: 55 %

Abb. 49: Struktur des Wohnungsangebotes Gützkow nach Segmenten

Quelle: Zensus 2011, LK Ostvorpommern

4 Angebotsstruktur und Preise

»» Mietwohnraum durch institutionelle Vermieter:innen geprägt

- Private Kleinvermieter:innen (Privatpersonen/Gemeinschaften von Wohnungseigentümer:innen) besitzen ca. 41 % der Mietwohnungen auf dem Gützkower Wohnungsmarkt.
- Darüber hinaus befindet sich ein bedeutender Anteil an Wohnungen im Eigentum institutioneller Vermietender. Über ein Drittel (37 %) der Mietwohnungen befinden sich im Besitz der Stadt Gützkow. Die gut 280 Wohnungen werden durch die Hausverwaltung Bläße verwaltet. Weitere 19 % des Bestandes entfällt auf die Wohnungsgenossenschaft Greifswald (WGG). Demgegenüber werden weniger als 2 % durch private Wohnungsunternehmen vermietet. Andere Akteure machen zusammen etwa 1 % des Mietwohnungsbestandes aus.

»» Große Vermieter:innen als „natürliche“ Partner:innen der Stadt

- Zusammen besitzen WGG und Stadt 55 % (420 WE) des Mietwohnungsbestandes. Beide Parteien verfolgen eine moderate Mietpreispolitik und nehmen eine wichtige Rolle bei der Versorgung von Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen ein.
- Die WGG ist der „natürliche“ Partner der Stadt bei der Verfolgung stadtentwicklungs- und wohnungspolitischer Ziele. Im Rahmen der Erarbeitung wurde ein Arbeitsgespräch Wohnen initiiert, an dem Vertreter:innen aus Politik, Verwaltung und der WGG teilnahmen.
- Ein kontinuierlicher Dialogprozess zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft ist von hoher Bedeutung. Grundsätzliche Ziele der Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungspolitik sollten abgestimmt werden. Das Mindestmaß dieser Kooperation ist der regelmäßige Austausch. Auf dieser Basis können gemeinsame Ziele formuliert, Vereinbarungen getroffen und Maßnahmen umgesetzt werden.

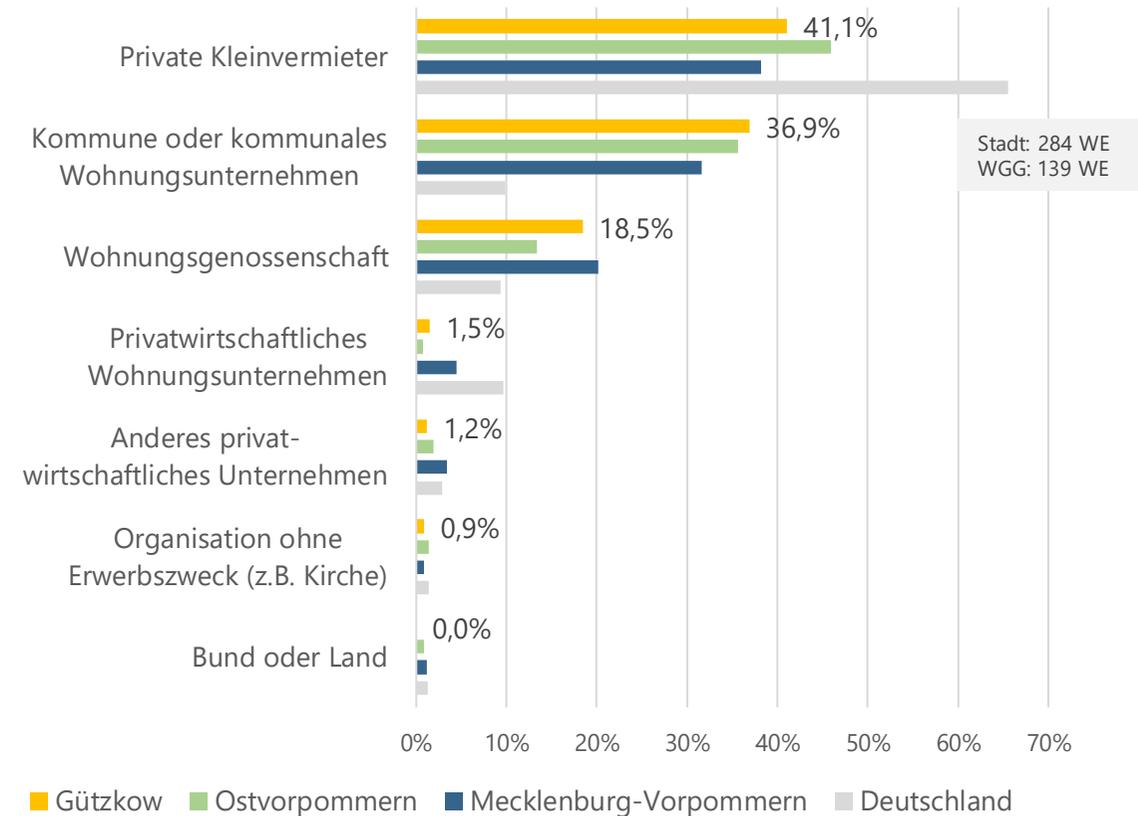


Abb. 50: Eigentümer:innenstruktur des Mietwohnungsbestandes

Quelle: Zensus | ALP

4 Angebotsstruktur und Preise

» Räumlicher Schwerpunkt Kernstadt (Ortskern und Südwest)

- Der räumliche Schwerpunkt der Gebäude- und Wohnungsbestände der institutionellen Vermieter liegt auf der Kernstadt. Bestände in den Ortseilen gibt es vereinzelt. Diese sind jedoch von geringer Bedeutung.
- Die Bestände der WGG befinden sich ausschließlich im Bereich Südwest in der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 2, 4, 6 und 10 sowie in der Fritz-Reuter-Straße 1-10. Der Großteil der Wohnung befindet sich in der Reuter-Straße und wurde 1978 und 1980 in industrieller Plattenbauweise (WBS 70) erbaut. Die Wohnungen in der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße stammen aus dem Jahr 1965.
- Die städtischen Wohnungen befinden sich über das Stadtgebiet verteilt, konzentrieren sich jedoch im Bereich Südwest. Bis auf 24 Wohnungen in der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße (Baujahr 1965) sind die Bestände im Bereich Südwest in Plattenbauweise errichtet.
- Die weiteren städtischen Bestände stammen aus unterschiedlichen Baualtersklassen. 6 % der Wohnungen wurden vor 1948 erbaut. Die innerstädtischen Wohnungen sowie die Wohnungsbestände in Dargezin stammen überwiegend aus den 1960er Jahren.

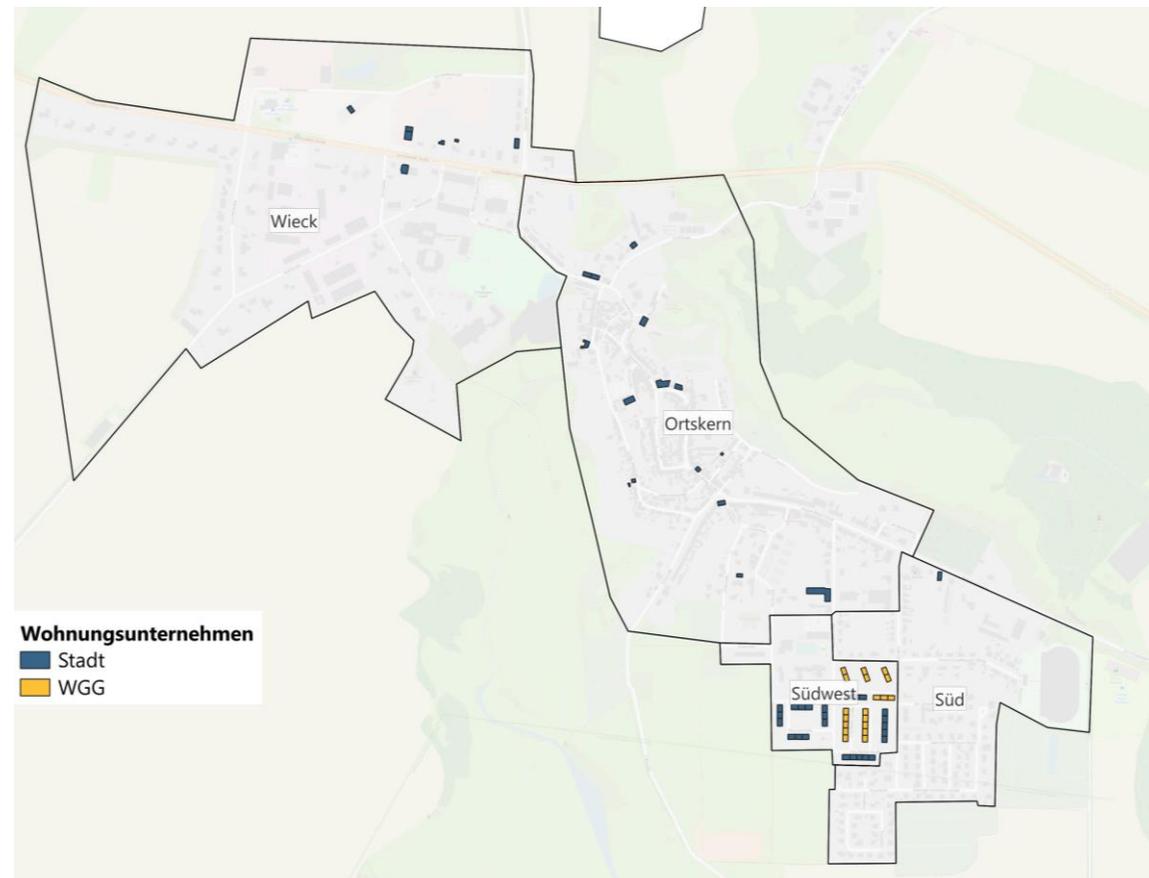


Abb. 51: Wohnungsbestand der lokalen Wohnungswirtschaft Quelle: Datenabfrage Wohnungswirtschaft

4 Angebotsstruktur und Preise

»» Indikator Wohnungsleerstand

- Ein zentraler Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist der Wohnungsleerstand. Er drückt direkt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf den Wohnungsmärkten aus.

»» Wohnungsleerstansquote ca. 7 %

- Um kleinräumige Informationen zum Leerstand zu erhalten, wurden Daten der Wohnungswirtschaft genutzt sowie augenscheinliche Leerstände anhand einer Begehung aufgenommen.
- Danach stehen ca. 7,4 % des Wohnungsbestandes in Gützkow leer, was insgesamt etwa 120 Wohnungen entspricht.
- Die Leerstandsquote liegt in der Kernstadt (8,4 %) höher als in den Ortsteilen (4,4 %). Das Stadtquartier mit der höchsten Leerstandsquote ist der Ortskern mit 12,2 %. Auch für das Plattenbaugelbiet Südwest ist eine überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote von 9,2 % charakteristisch.
- Mit Blick auf die städtischen und genossenschaftlichen Bestände ergibt sich folgendes Bild: 12,8 % der städtischen und 5,8 % der genossenschaftlichen Wohnungen sind nicht vermietet. Damit liegt die Quote der WGG unter dem Wert von 7,4 %, der Leerstand bei den städtischen Beständen ist deutlich höher.

»» Struktureller Überhang - Viele nicht marktaktive Wohnungen

- Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt wird von einer Fluktuationsreserve zwischen 2 und 4 % ausgegangen, um Umzüge und Modernisierungsmaßnahmen zu ermöglichen. Der Leerstand in Gützkow bewegt sich deutlich oberhalb der für Gützkow angesetzten Fluktuationsreserve von 3 %. Insofern besteht ein struktureller Überhang von 4,4 % bzw. 70 Wohnungen.

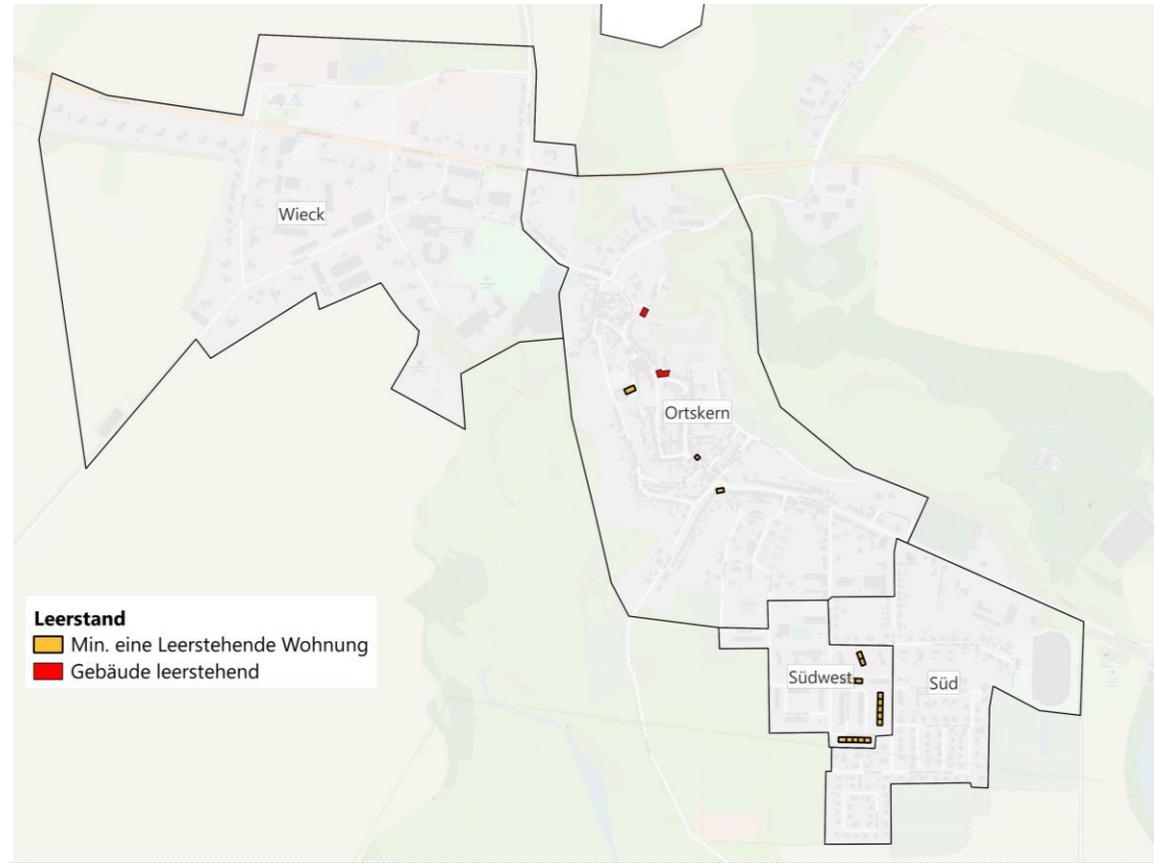
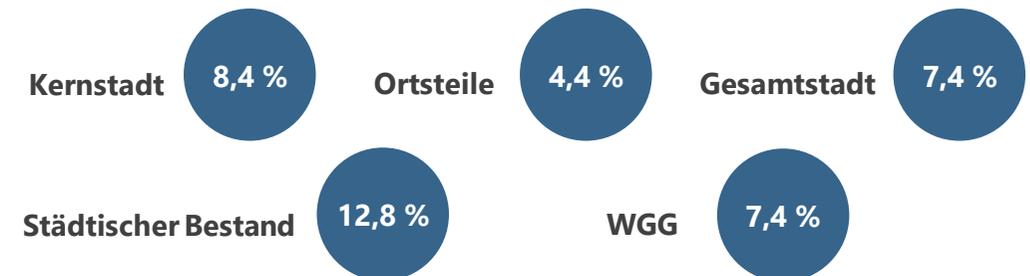


Abb. 52: Leerstand in Gützkow

Quelle: ALP



4 Angebotsstruktur und Preise

- Ein Faktor für die Marktgängigkeit des Wohnraums ist der Sanierungszustand des Gebäudes und der Zustand der Wohnung.
- Flächendeckende Daten und Erhebungen liegen nicht vor. Aufgrund dessen wurden einerseits die Angaben der Wohnungsunternehmen zum Zustand der Wohnungen und zu energetischen Sanierungsmaßnahmen ausgewertet. Andererseits erfolgte eine Annäherung im Zuge der Begehungen. Dabei wurde der äußerliche Sanierungszustand der Gebäude und mögliche energetische Sanierungsmaßnahmen durch Inaugenscheinnahme aufgenommen.

»» Großteil der Wohngebäude im normalen Erhaltungszustand

- Eine Übersicht über den Zustand der Gebäude liegt auf Grundlage der Begehung vor. Darüber hinaus liegt der Zustand der Wohnung bezogen auf den städtischen und genossenschaftlichen Bestand vor.
- Knapp zwei Drittel (65 %) des Wohnungsbestandes der WGG und der Stadt weisen einen normalen Erhaltungszustand auf. Ein Viertel der Wohnungen haben einen einfachen Zustand und 37 Wohnungen in städtischer Hand weisen sichtbare Mängel auf.
- In der Gesamtstadt wurde 18 % des Wohngebäudebestandes mit sichtbaren Mängeln an der Fassade bewertet. Eine Konzentration liegt im Stadtquartier Südwest vor. Ein Großteil der Gebäude weist einen für die Baualterklasse normalen Erhaltungszustand auf.
- Deutlich wird, dass kaum Mietwohnungen mit einer höherwertigen Ausstattung angeboten werden und – im Abgleich mit den im Zuge der Befragung erfassten Bedarfe – ein strukturelles Angebotsdefizit vorliegt.

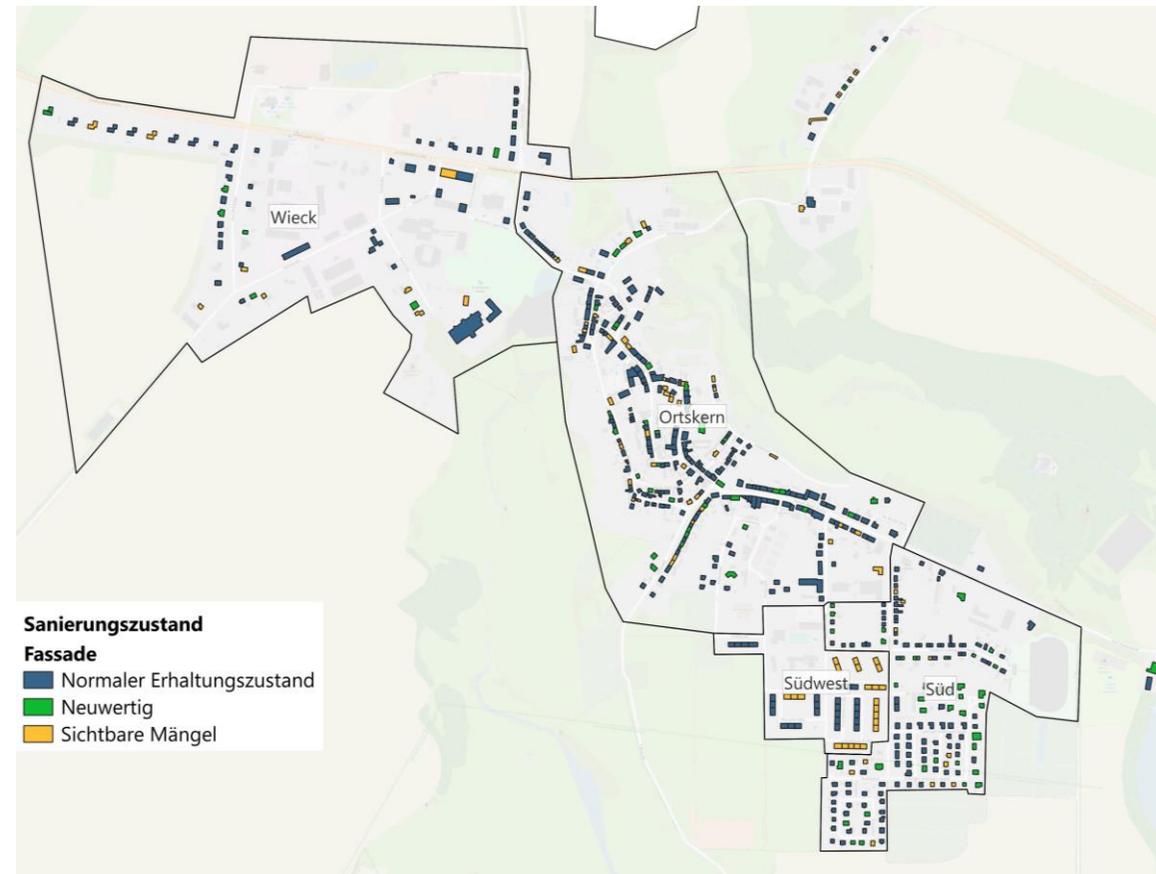


Abb. 53: Zustand der Gebäudefassaden

Quelle: ALP

4 Angebotsstruktur und Preise

»» Energetische Modernisierung

- Während der Begehung wurde zusätzlich festgehalten, ob offensichtliche energetische Modernisierungen durchgeführt worden sind. Die Beurteilung bezieht sich auf Außenfassadendämmung, Fenster sowie Dacherneuerungen.
- Dabei wurde festgestellt, dass die große Mehrheit der Wohngebäude nicht energetisch modernisiert worden ist. Im Neubausegment wurde davon ausgegangen, dass sie den aktuellen Vorgaben entsprechen.

»» Modernisierungsbedarf vor allem im Bereich der Wärmedämmung

- Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde auch nach dem Modernisierungsbedarf gefragt. Dabei wird deutlich, dass der Bedarf in Ein- und Zweifamilienhäusern höher als in Mehrfamilienhäusern ist. Als häufigster Bedarf werden neben allgemeinen Renovierungen vor allem Wärmedämmung (Dach, Fassade) und Sanitäranlagen als sanierungs-/modernisierungsbedürftig genannt.
- Herausforderungen bestehen insbesondere in der Wärmeversorgung. Der Großteil des Wohnungsbestandes wird dezentral mit Gas beheizt, weswegen 47% der befragten Haushalte Sorgen bezüglich steigender Energiepreise haben.

»» Höherwertige Ausstattung und Sanierung als Potenzial

- Energetik, guter Zustand, Barrierefreiheit, höherwertige Ausstattung und eine attraktive Grundrissgestaltung gewinnen weiter an Bedeutung. Viele umzugswillige Haushalte gaben in der Befragung an, wegen einer besseren Wohnausstattung umziehen zu wollen. Ein höherwertiges Angebot gegenüber der aktuellen Situation bietet das Potenzial Einwohner:innen in Gützkow zu halten und zusätzliche/ neue Zielgruppen für den Standort Gützkow zu gewinnen.

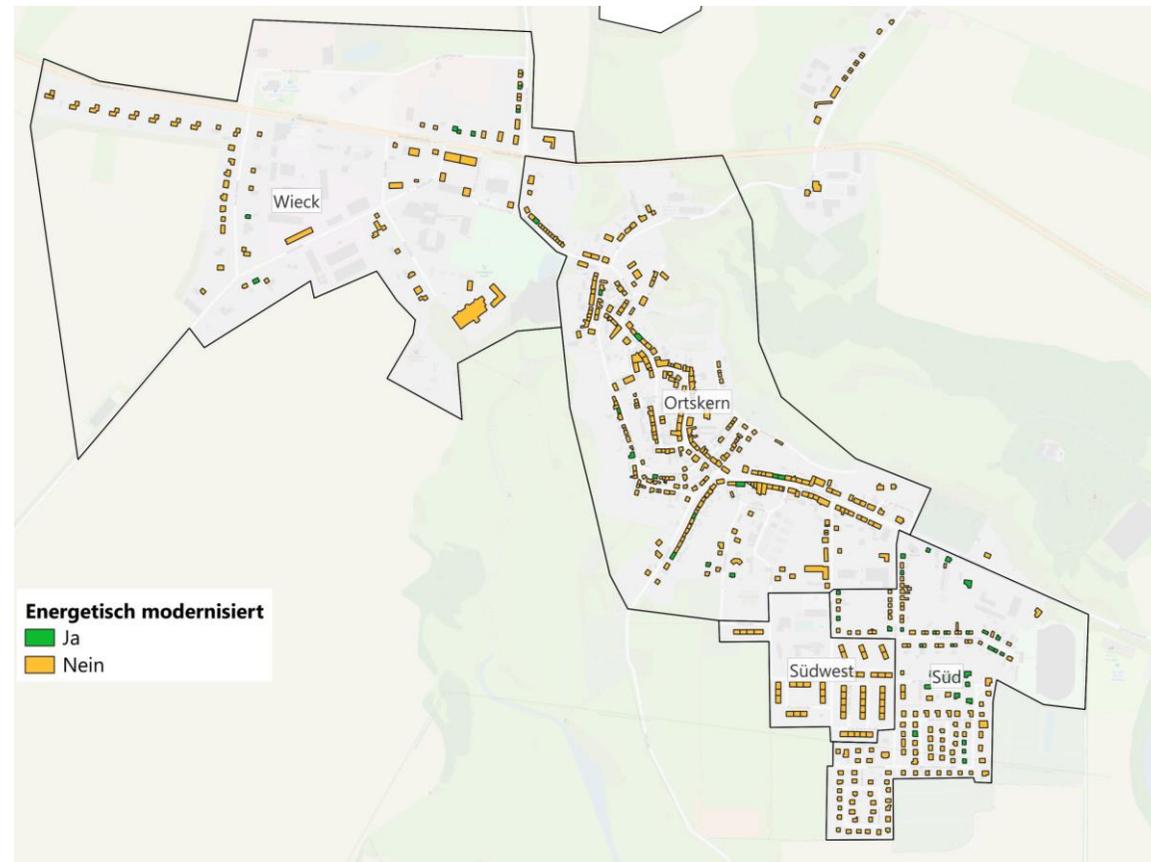


Abb. 54: Zustand der Gebäudefassaden

Quelle: ALP

- Gleichzeitig steigt die Vermarktungsfähigkeit. Zum Vergleich: Der Leerstand (ohne fluktuationsbedingten, kurzfristigen Leerstand) in Wohnungen mit einfachem Zustand bzw. mit sichtbaren Mängeln liegt bei 48,3%. Bezogen auf einen normalen oder höherwertigen Zustand sind es 3,4%. Man kann z. T. von einer zustandsbedingten Leerstandsproblematik sprechen. Punktuell kann davon ausgegangen werden, dass ein attraktiveres Angebot den Zuzug vereinfachen würde. Attraktiver Wohnraum ist dabei jedoch nur eines von mehreren Kriterien.

4 Angebotsstruktur und Preise

»» Prägung des Bestandes durch kleine und mittelgroße Wohnungen

- Aufgrund der hohen Bedeutung des Mehrfamilienhaussegmentes (ca. 52 %) im Allgemeinen und des industriellen Wohnungsbaus aus der DDR-Zeit im Besonderen wird der Wohnungsbestand in Gützkow überdurchschnittlich stark durch kleinere und mittelgroße Wohnungen geprägt; Wohnungsgrößen bis etwa 80 m² sind überdurchschnittlich häufig vertreten.
- Mit 23 % bilden Wohnungen zwischen 40 bis 60 m² den Schwerpunkt des Wohnungsbestandes, weitere rund 22 % der Wohnungen sind zwischen 60 und 80 m² groß. Einheiten mit einer Fläche von bis zu 40 m² sind mit etwa 3 % quantitativ von geringer Bedeutung.
- Vor dem Hintergrund eines wachsenden Anteils kleiner Haushalte nimmt die Bedeutung kleiner und mittelgroßer Wohnungen eher zu. Aufgrund einer steigenden Zahl an Seniorhaushalten steigt insbesondere der Bedarf nach kleinen und mittelgroßen barrierearmen bzw. -freien Wohnungen.

»» Größere Wohnungen i. d. R. Wohneigentum

- Der Anteil von Mietwohnungen nimmt mit zunehmender Wohnungsgröße ab. Gleichzeitig steigt der Anteil von Wohneigentum. Insgesamt sind ca. 30 % der Wohnungen 100 m² oder größer.

»» Hoher Wohnflächenkonsum

- Der Wohnflächenkonsum ist vergleichsweise gering. Für Miethaushalte wurde, in Abhängigkeit von der Typologie, ein Flächenverbrauch von 38 bis 56 m² pro Person festgestellt. Dieser Wert liegt im Bereich des bundesweiten Durchschnitts von 48 m² pro Person. Bezogen auf Eigentümer:innen sind es 58 m² pro Person.

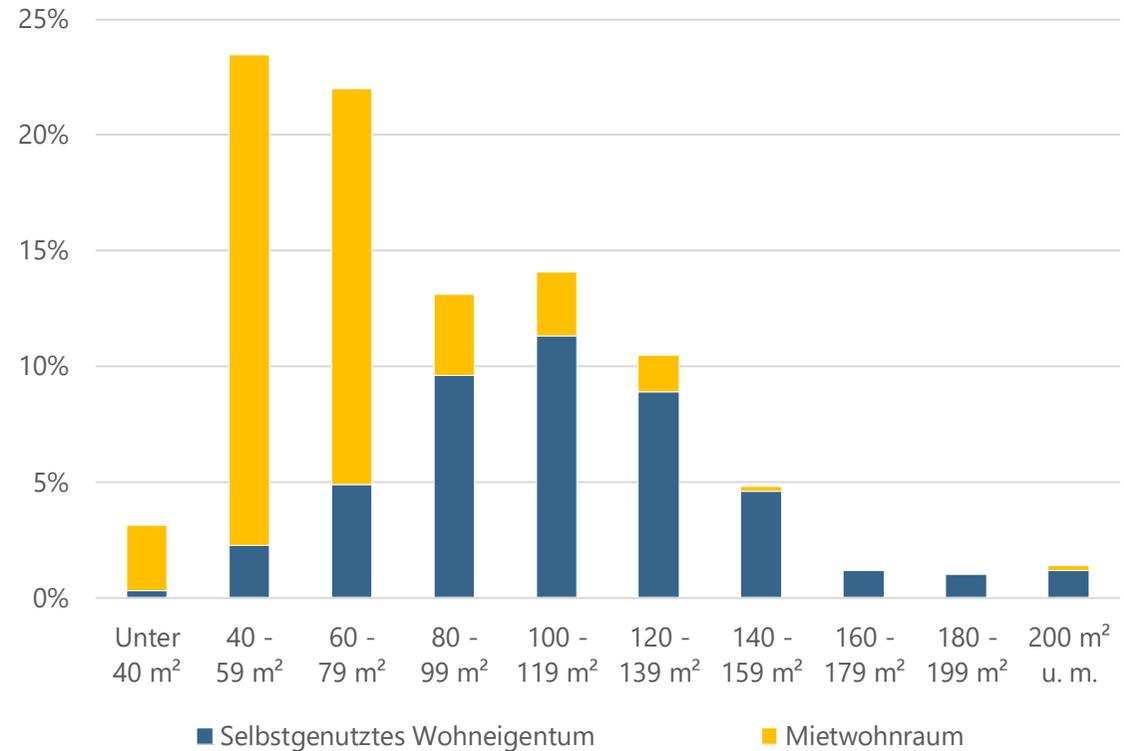


Abb. 55: Größenstruktur in Quadratmeter des Wohnungsbestandes

Quelle: Zensus

4.2 Neubautätigkeit und Flächenpotenziale

- Ein wichtiger Indikator für die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist die Neubautätigkeit. Das Neubaugeschehen kann anhand von Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen abgebildet werden. In dynamischen Wohnungsmärkten ist die Neubautätigkeit von Bedeutung, um dem Nachfrageanstieg ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. In Räumen mit entspannten Märkten und Angebotsüberhängen – wie in Gützkow – ist eine gewisse Neubautätigkeit notwendig, um qualitative Bedürfnisse zu decken, die im Bestand nicht befriedigt werden können.
- Die Entwicklung der Neubautätigkeit unterliegt in engen Wohnungsmärkten wiederkehrenden Zyklen. Ursächlich dafür ist die zeitverzögerte Reaktion auf die Wohnungsnachfrage aufgrund langer Vorlaufzeiten. In einem entspannten Umfeld kann der Neubau durch Schaffung guter Rahmenbedingungen und Förderung (z. B. Eigenheimzulage, Entlastung von der Grunderwerbssteuer, Baukindergeld, günstiges Zinsniveau, Zuschussförderung) stimuliert werden.

»» 50 Wohnungen neu errichtet – 66 % in Einfamilienhäusern

- Die Zahl fertiggestellter Wohnungen ist in Gützkow im Betrachtungszeitraum eher gering, was im Kontext bestehender Angebotsüberhänge und Potenzialen im Gebäudebestand folgerichtig ist. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes wurden seit 2011 53 Wohnungen gebaut. Damit wurden bezogen auf den Wohnungsbestand von 2011 3 % „zugebaut“. Die Neubauintensität lag bei 1,55 Wohnungen je 1.000 Einwohner:innen pro Jahr. Zum Vergleich: Im Kreis (3,35) und im Land (2,88) war der Neubau von Wohnraum z. T. deutlich höher.

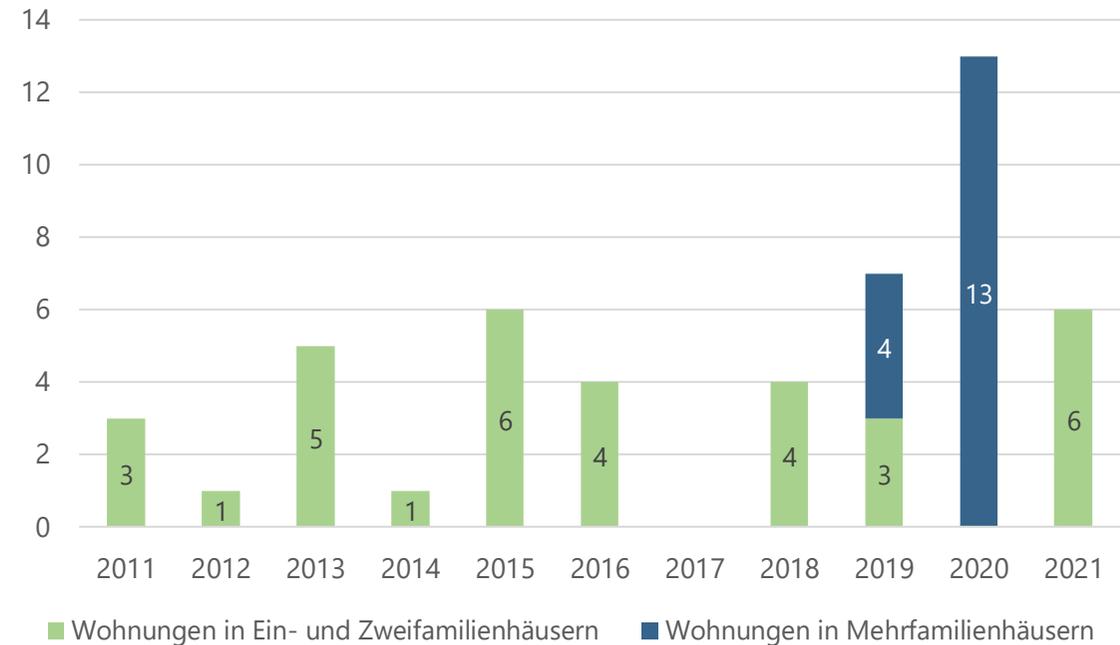


Abb. 56: Baufertigstellungen von Wohnungen nach Segment 2011 bis 2021

Quelle: StatA MV

- Der Schwerpunkt der Neubautätigkeit lag auf dem Einfamilienhaussegment. Insgesamt entfielen 33 der 53 fertiggestellten Wohnungen (ca. zwei Drittel) auf den individuellen Wohnungsbau. Beispiele sind die Einfamilienhäuser in der Gebrüder-Kreßmann-Straße. In den Ortsteilen wurde insbesondere im Bereich Ost, hier vor allem in Lüssow, neu gebaut. Auch die Mehrzahl der errichteten Gebäude entfallen auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment.
- Zwischen 2011 und 2021 entstanden 17 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Die vergleichsweise hohe Anzahl an Neubauwohnungen im Jahr 2020 ist auf die Errichtung einer betreuten Wohngemeinschaft in der Kirchstraße 18 und 19 zurückzuführen.

4 Angebotsstruktur und Preise

- Für die Steuerungs- und Angebotsfähigkeit von Gützkow ist zunächst die Kenntnis von Flächen für den Wohnungsbau und eine zielgerichtete Planung elementar. Dazu gehört es, Ziele und Prioritäten zu formulieren und darauf hinzuwirken, Flächen (zeitlich und segmentspezifisch) bedarfsorientiert bereitzustellen.

» Flächenpotenzial: 14,9 ha – hauptsächlich Baulücken im Innenbereich

- Die Stadt Gützkow besitzt keine aktuelles Baulandkataster. Aufgrund dessen wurde im Rahmen der Analyse Baulandpotenziale und Baulücken in der Kernstadt aufgenommen.
- Innerhalb der Kernstadt wurde ein Flächenpotenzial von 14,9 ha aufgenommen. Dabei handelt es sich überwiegend um Baulücken im Bestand.
- Für die Stadt Gützkow stellt die Schaffung attraktiver Wohnstandorte einen zentralen Faktor für die künftige Stadtentwicklung dar. Dabei spielt die Innenentwicklung in Form von Baulückenbebauung eine wichtige Rolle. Bei der Schaffung von Wohnraum sollten hauptsächlich die vorhandenen Baulücken genutzt werden. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist eine Bebauung oftmals über § 34 BauGB möglich.
- Die Baulückenschließung erfolgt beispielsweise bereits in der Pommerschen Straße mit dem Bau von mehreren Wohnungen. Es handelt sich um ein betreutes Wohnangebot (vgl. Abb. 57, Nr. 3).
- Weiterhin strebt die Stadt an, mittel- bis langfristig den jetzigen Garagenhofkomplex in der Feldstraße (Nr. 2) als Wohnbaufläche zu nutzen. Dafür kauft die Stadt Gützkow bereits seit mehreren Jahren immer wieder freierwerdende Garagen an.

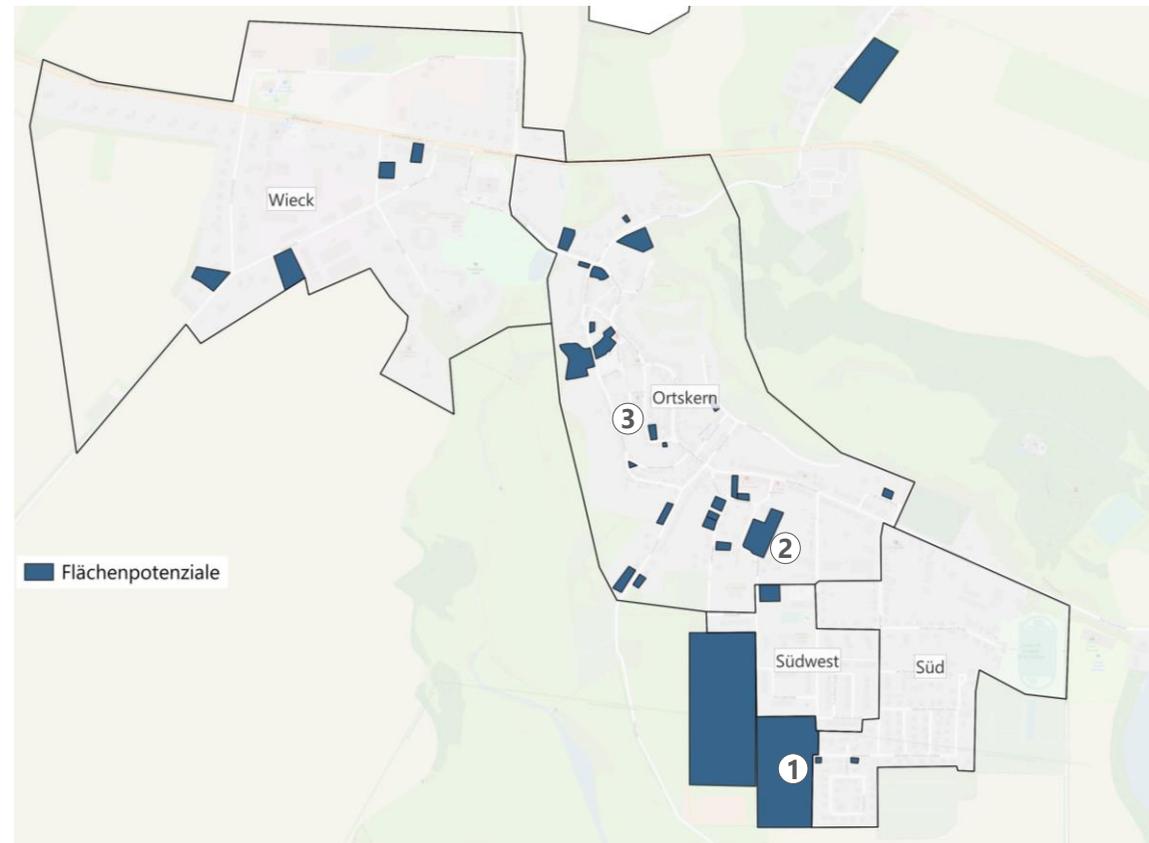


Abb. 57: Flächenpotenziale Kernstadt Gützkow 2023

Quelle: ALP | OpenStreetMap | Stadt Gützkow

» Eigenheimstandort Maschowstraße/Feldstraße

- Die Fläche 1 umfasst ca. 3,6 ha. Seit 1997 besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der die Schaffung von 40 bis 50 Einfamilienhäusern vorsieht. Eine zeitnahe Erschließung und Entwicklung wird von der Stadt beabsichtigt. Dafür wird ein Erschließungsträger gesucht. Im Kontext der aktuellen Nachfragesituation (Zinsen, Baukosten), der Neubautätigkeit der letzten Jahre und den Herausforderungen im Gebäudebestand sind die Dimension vergleichsweise groß.

4 Angebotsstruktur und Preise

4.3 Wohnungsbestand und Neubau im Nahbereich und Amt

Über die Analyse der Bestandssituation in der Stadt Gützkow hinaus wurden wesentliche Kennziffern zur Charakterisierung der Marktstruktur und zum Umfang des Wohnungsneubaus für die Kommunen des Nahbereichs aufbereitet.

»» Prägung des Umlandes durch Einfamilienhäuser

- In den Kommunen des Nahbereichs gibt es einen Bestand von insgesamt 1.080 Wohnungen. Der Nahbereich ist vor dem Hintergrund des überwiegend dörflichen Charakters stärker durch Einfamilienhäuser (62,7 % der WE) geprägt.
- Im weiteren Amtsbereich Züssow gibt es insgesamt 3.540 Wohneinheiten, davon befindet sich mit 71,3 % der Großteil im Ein- und Zweifamilienhaussegment.

»» Nah- und Amtsbereich: Moderater Neubau

- Zwischen 2012 und 2021 wurden im Nahbereich ca. 30 Wohnungen, davon 89,3 % im Einfamilienhaussegment, fertiggestellt. Bezogen auf 2011 wurden im Nahbereich etwa 2,6 % des damaligen Wohnungsbestandes zugebaut, was als gering bewertet werden kann. Auch die Neubauintensität je 1.000 Einwohner:innen ist mit 1,4 Einheiten pro Jahr moderat und bewegt sich auf etwa gleichem Niveau wie in Gützkow und liegt deutlich hinter dem Kreis- und Landesdurchschnitt.
- Im Amtsbereich wurden hingegen 80 Wohneinheiten, ausschließlich im Einfamilienhaussegment, fertiggestellt. Im Vergleich zu 2011 ist der Wohnungsbestand um 2,3 % gewachsen. Die Neubauintensität je 1.000 Einwohner:innen lag mit 1,2 unter den Werten der Stadt Gützkow und des Nahbereichs.

Stadt/Gemeinde	WE 2021	EFH-Anteil	Neubau 2012-2020	EFH-Anteil	„Zubau“ seit 2011	Neubau p.a. je 1.000 EW
Gutzkow	1.582	56,8%	47	63,8%	3,0%	1,6
Nahbereich Gützkow*	1.081	62,7%	28	89,3%	2,6%	1,4
Bandelin	318	66,4%	12	100,0%	3,8%	2,3
Gribow	115	51,3%	1	100,0%	0,9%	0,7
Züssow	648	63,0%	15	80,0%	2,3%	1,1
Amt Züssow**	3.537	71,3%	83	100,0%	2,3%	1,2
Groß Kiesow	602	81,9%	15	100,0%	2,5%	1,2
Groß Polzin	243	78,2%	3	100,0%	1,2%	0,7
Klein Bünzow	369	71,0%	11	100,0%	3,0%	1,6
Murchin	419	76,6%	10	100,0%	2,4%	1,3
Rubkow	333	77,8%	3	100,0%	0,9%	0,5
Schmatzin	172	79,7%	5	100,0%	2,9%	1,7
Wrangelsburg	123	75,6%	7	100,0%	5,7%	3,2
Ziethen	254	70,1%	7	100,0%	2,8%	1,5
Karlsburg	1.022	57,5%	22	100,0%	2,2%	1,2

Abb. 58: Wohnungsbestand und Baufertigstellung im Nahbereich in Gützkow

Quelle: StatA MV

4 Angebotsstruktur und Preise

4.4 Mieten und Kaufpreise

»» Indikator: Preisniveau und -entwicklung

- Zur Darstellung des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage zählen das Miet- und Kaufpreisniveau sowie deren Entwicklung zu den aussagekräftigsten Indikatoren. Basis der Analyse bilden die Inserate¹ und hedonischen² Preise von Immobilienportalen. Darüber hinaus wurden die Neuvertrags⁻³ und Bestandsmieten⁴ der beiden großen institutionellen Bestandshalter:innen ausgewertet.

Mietenstruktur und -entwicklung

- Als Basis der Darstellung wurden die Angebotsmieten privater Vermieter:innen und die Neuvertragsmieten der Wohnungswirtschaft herangezogen. Die beiden Indikatoren ergeben ein Bild über die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt für Haushalte, die auf der Suche nach Wohnraum sind.

»» Moderates Mietniveau der lokalen Wohnungswirtschaft

- Die Neuvertragsmieten der WGG und des städtischen Bestandes weisen ein moderates Niveau auf. In den letzten Jahren wurden die Wohnungen dieser Bestandshalter:innen für durchschnittlich 5,58 Euro/m² nettokalt neuvermietet.
- Die Mieten des marktaktiven Mietwohnungsangebots lagen in im gleichen Zeitraum und im Vergleich zu den Neuvertragsmieten höher. Im Durchschnitt wurde eine Wohnung für 5,74 Euro/m² und damit für 0,16 Euro/m² mehr angeboten. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Anteil historischer, gründerzeitlicher und neueren Gebäude höher ist, in denen die Mieten insgesamt höher liegen.

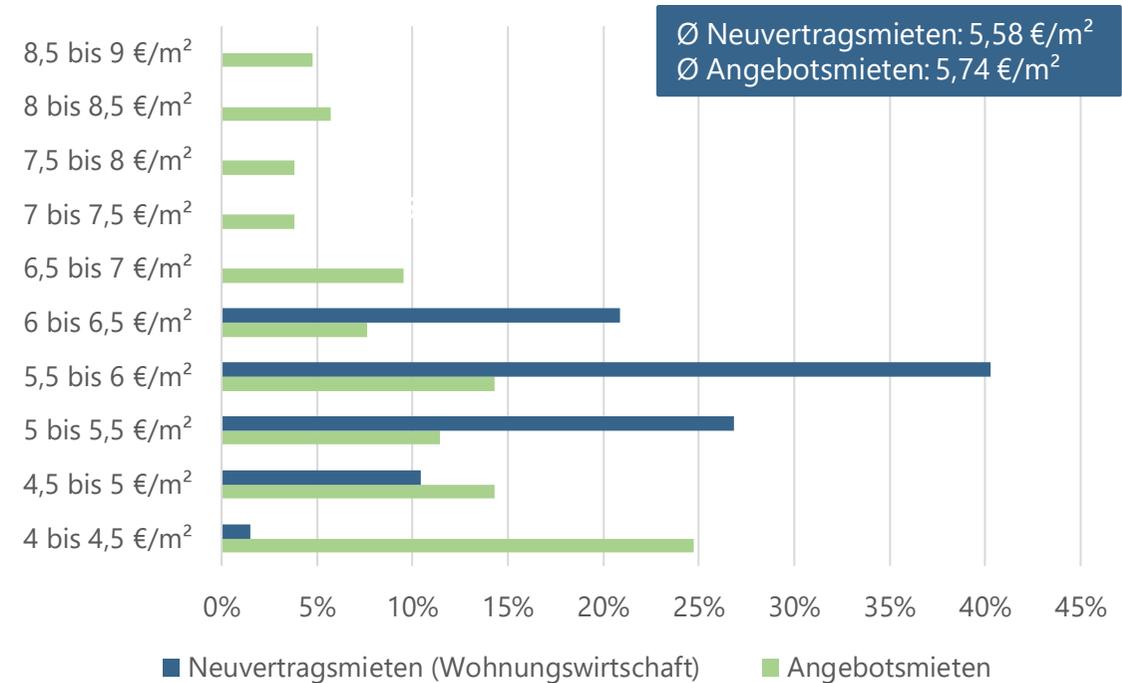


Abb. 59: Neuvertragsmieten (Wohnungswirtschaft) vs. Angebotsmieten in Euro/m² nettokalt in Gützkow 2022

Quelle: ALP | Datenabfrage Wohnungswirtschaft

¹ Angebotsmieten und -preise: Auf den einschlägigen Immobilienportalen inserierte Angebote vor dem Abschluss des Miet- bzw. Kaufvertrages

² Hedonisches Preismodell: Das hedonische Preismodell bildet durch die Bereinigung von Qualitätsmerkmalen die Preise für eine Immobilie mit durchschnittlichen Eigenschaften ab. Diese Daten eignen sich besonders für den Vergleich von Preise unterschiedlich strukturierter Wohnungsmärkte.

³ Neuvertragsmieten: Mieten abgeschlossener Mietverträge bezogen auf ein Jahr

⁴ Bestandsmieten: Mietniveau aller bestehenden Mietverträge

4 Angebotsstruktur und Preise

» Strukturelle Differenzierung

- Neben der absoluten Höhe, macht die Struktur der Neuvertrags- und Angebotsmieten Unterschiede zwischen den Anbietergruppen deutlich. Auf Seiten der Wohnungsunternehmen wurden 78 % der Wohnungen zu Preisen von unter 5,50 Euro/m² vermietet. Bei den Angebotsmieten sind es 64 %. Demgegenüber kosten ca. 36 % der Wohnungen 6,00 Euro/m² und mehr. Die Wohnungswirtschaft vermietete 21 % der Wohnungen für 6,00 bis 6,50 Euro/m².

» Kleine WE und Wohnraum in Kernstadt etwas teurer

- Weitere Aspekte, die bei der Höhe der Miete relevant sind, sind u. a. die Lage sowie die Wohnungsgröße. Bezogen auf den Nahbereich sind die Unterschiede gering. Das Mietenniveau in der Stadt (5,51 Euro/m²) liegt leicht unter dem in Bandelin (5,72 Euro/m²) und Züssow (5,79 Euro/m²). Insgesamt kann festgestellt werden, dass Unabhängig von Stadt oder Umland die Mieten zwischen 2019 und 2023 um 16,7 % gestiegen sind. Eine ähnliche Preisdynamik ist auch im weiteren Amtsbereich Züssow zu erkennen.
- Eine zusätzliche Einordnung zur Höhe der Mieten liefert die Auswertung der Wohnkostenbelastung aus der Haushaltsbefragung. Dabei wurden die monatlichen Miet- bzw. Finanzierungskosten inkl. Betriebskosten ins Verhältnis zum Haushaltseinkommen gesetzt.

» Mehr als ein Drittel der Mieter mit erhöhter Kostenbelastung

- Etwas weniger als zwei Drittel der befragten Haushalte (64 %) haben eine moderate bis durchschnittliche Wohnkostenbelastung von bis zu 30 %. Bei ca. 19 % der befragten Haushalte liegt die Wohnkostenbelastung zwischen 30 und 39 % und bei ca. 17 % der Haushalte sogar bei über 40 %.

Wohnkostenbelastung	Zur Miete	Im Eigentum	Gesamt
weniger als 20%	18 %	41 %	30 %
20-29%	36 %	33 %	34 %
30-39%	22%	16 %	19 %
40% und mehr	24%	10 %	17 %
Gesamt	100%	100 %	

Abb. 60: Wohnkostenbelastung nach Wohnform (Miete/Finanzierungskosten sowie Betriebskosten in Relation zum Haushaltsnettoeinkommen) Quelle: ALP | Haushaltsbefragung

- Die Differenzierung nach dem Miet- und Eigentumssegment verdeutlicht, dass v.a. Miethaushalte von einer höheren Wohnkostenbelastung betroffen sind. Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung bei Mietenden liegt bei 31 %, bei Eigentümer:innen bei 25 %. So müssen ca. 22 % der befragten Haushalte zwischen 30 und 39 % des Einkommens für die Miete aufwenden, 24 % der Befragten sogar mehr als 40 %. Haushalte, die überdurchschnittlich häufig von einer hohen Wohnkostenbelastung betroffen sind, sind Alleinerziehende, Singlehaushalte sowie (alleinlebende) Senior:innen.

4 Angebotsstruktur und Preise

Bezahlbares Mietwohnungssegment

»» Städtische Aufgabe: Versorgung Niedrigeinkommensbezieher:innen

- ❑ Wohnungspolitisch stellt die Versorgung der Haushalte mit niedriger Wohnkaufkraft ein zentrales Handlungsfeld und originäre kommunale Aufgabe dar. Aufgrund der Bedeutung wurde eine vertiefende Analyse zu bezahlbarem Mietwohnraum durchgeführt.
- ❑ Basis der Betrachtung ist die Definition, wann eine Wohnung preisgünstig ist und welche Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. ALP greift dafür auf die Einkommens- und Mietobergrenzen der Wohnraumförderung Mecklenburg-Vorpommerns zurück, Abbildung 61 gibt dazu einen Überblick.
- ❑ Während die Einkommensgrenzen (standardisierte Nettoeinkommen = Bruttoeinkommen abzüglich pauschal 30 % für Steuern und Sozialversicherungen) in den Förderbestimmungen enthalten sind, ergibt sich die Mietobergrenze aus dem Produkt der Mietobergrenze pro Quadratmeter (nettokalt) und der angemessenen Wohnungsgröße. Beispiel: Die Grenze für eine preisgünstige Wohnung liegt für einem Einpersonenhaushalt im 1. Förderweg bei 300,00 Euro nettokalt (6,00 Euro/m² nettokalt x 50 m²).

»» Nachfragestruktur – Haushalte mit niedrigen Einkommen

- ❑ Zu den Haushalten mit niedrigem Einkommen zählt zunächst die Gruppe der Transferleistungsempfänger:innen. Dies sind:
 - ❑ Grundsicherung für Arbeitssuchende sowie Erwerbstätige, deren Einkommen mit Arbeitslosengeld II aufgestockt wird (SGB II)
 - ❑ Empfänger*innen von Sozialhilfe (SGB XII) außerhalb von Einrichtungen (Hilfe zum Lebensunterhalt/Grundsicherung im Alter/bei Erwerbsminderung)
 - ❑ Wohngeldempfängerhaushalte (WoGG) sowie
 - ❑ Leistungsempfänger nach dem AsylbLG

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße ¹	Untere Einkommen (1. Förderweg)		Mittlere Einkommen (2. Förderweg)	
		Einkommensgrenze (netto monatl.) ^{2,3}	Mietobergrenze (pro m ² Wfl.) ¹	Einkommensgrenze (netto monatl.) ^{2,3}	Mietobergrenze (pro m ² Wfl.) ¹
1-PHH	Bis 50 m ²	1.400 €	6,00 €	1.800 €	6,80 €
2-PHH	50 bis 60 m ²	2.100 €	6,00 €	2.700 €	6,80 €
3-PHH	60 bis 75 m ²	2.578 €	6,00 €	3.315 €	6,80 €
4-PHH	75 bis 90 m ²	3.057 €	6,00 €	3.930 €	6,80 €
5-PHH+	+15 m ²	3.535 €	6,00 €	4.545 €	6,80 €

¹ Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen

² Vierte Verordnung zur Änderung der Einkommensgrenzenverordnung vom 29.06.2022

³ Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

Abb. 61: Definition von Angebot und Nachfrage im bezahlbaren Mietwohnungssegment

Quelle: Land Mecklenburg-Vorpommern

»» Befragung: Etwa 21 % leistungsbeziehende Mieterhaushalte

- ❑ Amtliche Daten zur Anzahl und Differenzierung leistungsbeziehender Haushalte liegen nicht vor. Im Rahmen der Haushaltsbefragung lag der Anteil von transferleistungsbeziehenden Miethaushalten bei rund 21 %. Gewisse räumliche Konzentrationseffekte konnten dabei insbesondere im Quartier Südwest (29 %) festgestellt werden.

»» Berücksichtigung von Niedrigeinkommensbezieher:innen

- ❑ In die Untersuchung werden zudem die Haushalte einbezogen, die keine Transferleistungen beziehen. Hierzu zählen alle Haushalte, die Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen aufweisen. Die exakte quantitative Bestimmung dieser Gruppe ist allerdings nicht möglich, da Angaben zu Einkommen auf kleinräumiger Ebene nicht

erhoben werden. Vor diesem Hintergrund kann die Anzahl nur näherungsweise bestimmt werden. ALP greift auf zwei Datenquellen zurück: Zum einen werden Einkommensdaten aus den Mikrozensus-erhebungen von DESTATIS herangezogen. Diese liegen jedoch nur auf regionaler Ebene vor. Um zum anderen die unterschiedliche Kaufkraft der Haushalte auf Ebene der Kommunen abbilden zu können, hat ALP die Mikrozensusergebnisse mit den Kaufkraftdaten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) verknüpft.

- Im Rahmen der Analyse wurde das Mietsegment betrachtet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch Eigentümer:innenhaushalte (aufgrund hoher Kosten für Instandhaltung und Nebenkosten) teilweise Probleme haben, die anfallenden Kosten zu tragen.

»» Über zwei Drittel der Mieter:innen unter der Einkommensgrenze

- In Gützkow gibt es 770 Mieter:innenhaushalte, das entspricht gut 57,6 % aller Haushalte. Davon liegen etwa 530 (69 % aller Mieterhaushalte) unterhalb der Einkommensgrenzen.
- Die große Mehrheit sind damit Haushalte ohne Leistungsbezug. Die Zahlen verdeutlichen, dass die soziale Wohnraumförderung Mecklenburg-Vorpommerns breite Schichten der Bevölkerung einbezieht und geförderter Wohnungsbau keinesfalls nur für Transferleistungsempfänger:innen in Betracht kommt. Haushalte, die überdurchschnittlich häufig über ein niedriges Einkommen verfügen, sind Senior:innen- sowie Singlehaushalte im Allgemeinen.

»» Fokus auf der Subjektförderung

- Haushalte, die sich aus finanziellen Gründen oder aufgrund ihrer sozialen Lage nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können, sind auf die Unterstützung der öffentlichen Hand angewiesen.

Neben der Subjektförderung, der finanziellen Unterstützung zur Erhöhung der Wohnkaufkraft (Wohngeld, Kosten der Unterkunft etc.) sind öffentlich geförderte Wohnungen (Objektförderung) ein Instrument zur Sicherung der Wohnraumversorgung.

- Aktuell gibt es in Gützkow keine mietpreis- oder belegungsgebundenen Wohnungen. Haushalte mit niedrigem Einkommen versorgen sich auf dem freien Wohnungsmarkt bzw. über die WGG oder die Stadt mit Wohnraum bzw. werden durch Transferleistungen bei der Wohnraumversorgung unterstützt.

»» Bilanzierung differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße

- Um Engpässe und strukturelle Defizite zu identifizieren, wurde eine Bilanzierung des marktaktiven Angebots und der marktaktiven Nachfrage, differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße, durchgeführt. Die Bilanzierung bezieht sich auf den Status quo.

»» Rund 86 % der Mietwohnungen im bezahlbaren Segment

- Im abschließenden Schritt wird die Nachfrage (Haushalte mit Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen) dem preisgünstigen Wohnungsangebot gegenübergestellt. Abbildung 64 zeigt das Ergebnis der Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Segment für untere Einkommen. Bezogen auf das gesamte Segment gibt es rechnerisch ein ausreichend großes Angebot an preisgünstigem Wohnraum.
- Wohnungsgrößen- und haushaltsgrößenübergreifend entsprechen rund 86 % der Neuvermietungen bzw. Angebotsmieten der Definition des bezahlbaren Wohnens.

4 Angebotsstruktur und Preise

»» Betriebs- und Heizkosten als wachsender Belastungsfaktor

- Trotz einer geringen Miete pro Quadratmeter können diese Wohnungen für kleine Haushalte teuer sein. Von besonderer und aktueller Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die Neben- und Heizkosten, die besonders stark steigen. So ergibt sich, trotz moderater Kaltmiete, häufig eine hohe Wohnkostenbelastung.

»» Großes Angebot kleiner Wohnungen, jedoch viele Nachfrager:innen

- Die oben aufgeführte Betrachtung der Gesamtzahlen ist allein wenig aussagekräftig. So können strukturell Unterschiede bestehen. So steht einer großen Zahl von kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalten häufig nur eine relativ geringe Zahl kleiner Wohnungen gegenüber. Im Ergebnis führt dieser „Mismatch“ dazu, dass Haushalte auf größere oder teurere Wohnungen ausweichen müssen. Laut Befragung tragen ca. 46 % der Haushalte, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, z. T. deutlich höhere Kosten.
- Vor diesem Hintergrund können auch auf Märkten mit moderaten Mieten Engpässe im Segment der preisgünstigen Wohnungen (bei Ein- und zum Teil Zweipersonenhaushalten) auftreten. Bei diesem Ansatz besteht ein rechnerisches Defizit an bezahlbarem Wohnraum für Einpersonenhaushalte. In Gützkow gibt es ca. 340 Singlehaushalte, die zur Miete wohnen. Davon fragen ca. 260 Haushalte preisgünstigen Wohnraum nach. Bei einer Fluktuationsquote von 10 % fragen pro Jahr 26 Haushalte preisgünstigen Wohnraum nach. Demgegenüber stehen ca. 11 Mietwohnungen, wovon 96 % innerhalb der Mietobergrenzen liegen. Wird hier ebenfalls eine Fluktuationsquote von 10% angenommen, kommen pro Jahr ca. 11 preisgünstige Wohnungen auf den Markt. Auf eine preisgünstige Wohnung kommen somit ca. 2,3 Nachfrager:innen.

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH
Miethaushalte	340	250	110	60	10
Anzahl Mietwohnungen	120	240	230	60	50
Anzahl preisgünstiger Nachfrager:innen insgesamt	260	150	70	40	10
<i>Verhältnis Angebot zu Nachfrage</i>	1 : 2,8	1 : 1,0	1 : 0,5	1 : 1,0	1 : 0,2
Anteil preisgünstiger Mietwohnungen	96 %	88 %	92 %	94 %	80 %
Anzahl preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr	11	20	21	6	4
Anzahl preisgünstiger Nachfrager:innen p.a.	26	15	7	4	1
<i>Verhältnis Angebot zu Nachfrage p.a</i>	1 : 2,3	1 : 0,7	1 : 0,3	1 : 0,8	1 : 0,2
Bilanz p.a.	-15	+6	+14	+1	+3

Abb. 62: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im unteren Einkommenssegment Quelle: ALP

4 Angebotsstruktur und Preise

□ Dies ist Ausdruck eines strukturellen Defizits. Selbst, wenn alle Wohnungen unter 50 m² zu Preisen unterhalb der Mietobergrenze angeboten würden, ergäbe sich ein Defizit (124 Haushalte; 67 Wohnungen). Dies führt dazu, dass Haushalte auf größere Wohnungen ausweichen oder einen Umzug unterlassen. Festzuhalten ist, dass die Problematik nicht in zu hohen Mieten, sondern im Umfang von kleinen Wohnungen besteht. Für Zwei- und Mehrpersonenhaushalte ist die Angebot-Nachfrage-Relation günstiger. Bei Wohnungen für Dreipersonenhaushalte zwischen 60 und 75 m² – die zahlenmäßig am häufigsten vorhanden sind – ist die Situation entspannt. Eine geringe Nachfrage trifft auf ein breites Angebot.

»» Kaum Haushalte in beengten Wohnverhältnissen

- Überdies wurde anhand der Befragung das Verhältnis von aktueller Wohnungsgröße und aktueller Haushaltsgröße geprüft. Dabei wurde ebenfalls die angemessene Wohnungsgröße angesetzt.
- Im Ergebnis wurden in der Stichprobe 9 Haushalte (ca. 4,1 %) festgestellt, die in beengten Wohnverhältnissen leben, etwa ein Zweipersonenhaushalt in einer Wohnung mit bis zu 50 m². Insofern kann die Versorgungssituation bezüglich der Wohnfläche als entspannt bewertet werden. Demgegenüber gibt es eine große Zahl von Haushalten, die großzügig leben; rund ein Drittel der Ein- und Zweipersonenhaushalte haben eine Wohnfläche von 90 m² und mehr.

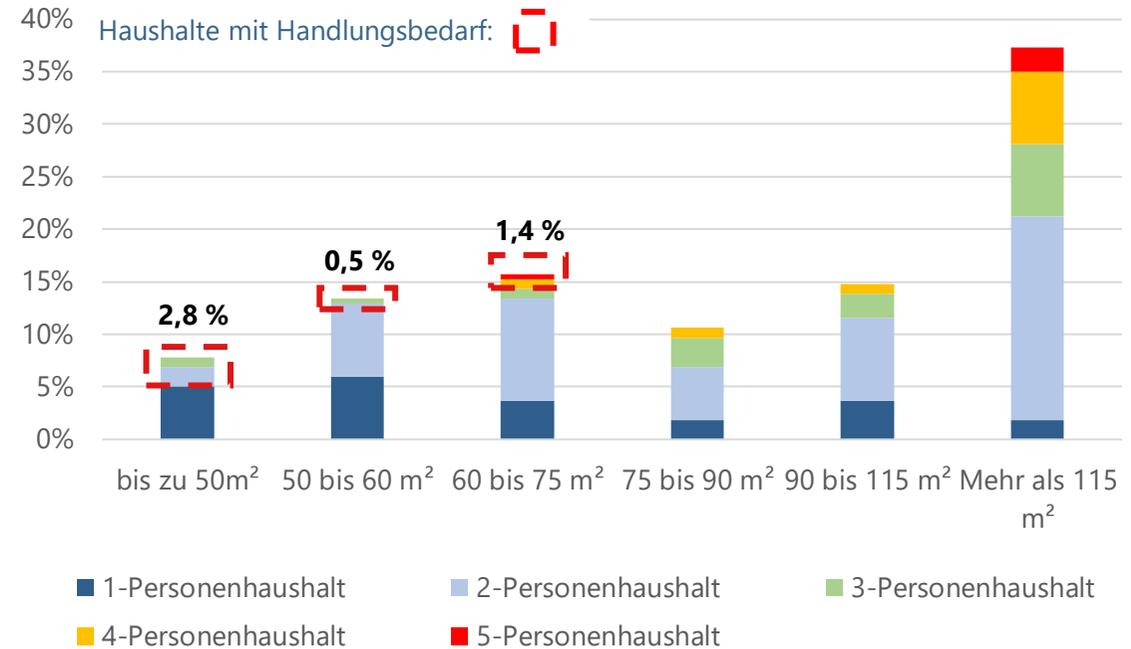


Abb. 63: Wohnsituation der Miethaushalte – Wohnfläche
Wohnungsgrößenklassen gemäß Wohnraumförderung M-V

Quelle: ALP |
Haushaltsbefragung

»» Sicherung des bezahlbaren Segmentes

- Das Ergebnis der Bilanzierung im Teilmarkt bezahlbarer Mietwohnraum zeigt ein gewisses strukturelles Defizit auf. Aus gutachterlicher Sicht ist die aktuelle Versorgungssituation als gut zu bewerten. Dennoch sollte auch in Gützkow – einem weitgehend entspannten Wohnungsmarkt – der Sicherung von bestehenden bezahlbaren Wohnungen eine gewisse Priorität eingeräumt werden. Dazu gehört insbesondere auch die Vermeidung von Polarisierungstendenzen sowie die Versorgung von Einpersonenhaushalten.

4 Angebotsstruktur und Preise

Eigentumssegment

»» Entkopplung Wohnkosten von Verbraucher:innenpreisen & Löhnen

- Gegenüber dem Mietsegment ist bei der Entwicklung der Kaufpreise eine dynamischere Preisentwicklung zu beobachten, die stärker war als die Entwicklung der Löhne und Verbraucherpreise. Die bislang hohe Nachfrage, die sich direkt auf die Immobilienpreise auswirkte, resultierte vor allem aus dem günstigen Zinsniveau. Mit dem Anstieg der Zinsen hat die Nachfrage zuletzt nachgelassen. Im langjährigen Mittel sind die Finanzierungskosten jedoch nach wie vor günstig.
- Für die Darstellung der Kaufpreise wurden einerseits Inserate von Immobilienplattformen genutzt. Zusätzlich wurden hedonische Preise herangezogen, um eine gewisse Vergleichbarkeit zum Umland zu ermöglichen.

»» Kaufpreise im Umland deutlich höher

- Der Markt im Segment für klassische (freistehende) Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser ist deutlich kleiner als bei Mietwohnungen und heterogen strukturiert. Laut hedonischen Preisen von ImmobilienScout24 kostete im Jahr 2023 ein Einfamilienhaus durchschnittlich 1.480 Euro/m² Wohnfläche. Das sind etwa 74 % mehr als noch vier Jahre zuvor.
- In den Umlandgemeinden – die gerade im Einfamilienhaussegment eine gewisse Konkurrenz für den Wohnstandort Gützkow bilden – sind die Kaufpreise insgesamt höher. Die teilweise erheblichen Unterschiede zwischen Stadt Gützkow und den umliegenden Gemeinden erklärt sich aus der Baustruktur: In Gützkow gibt es kaum freistehende Einfamilienhäuser, die Baustruktur ist eher von Reihen- und Mehrfamilienhäusern geprägt.

Stadt/Gemeinde	Wohnung-Miete (Nettokaltmiete in Euro/m ²)			Haus-Kauf (Kaufpreis in Euro/m ²)		
	2019	2023	2019-2023	2019	2023	2019-2023
Gützkow	4,72	5,51	+16,7%	852	1.480	+73,7%
Nahbereich Gützkow*						
Bandelin	4,90	5,72	+16,7%	958	1.666	+73,9%
Gribow				958	1.665	+73,8%
Züssow	4,96	5,79	+16,7%	1.112	1.930	+73,6%
Amt Züssow**						
Groß Kiesow	5,33	6,22	+16,7%	1.174	2.037	+73,5%
Groß Polzin	5,14	5,97	+16,1%	1.092	1.856	+70,0%
Klein Bünzow	5,18	6,01	+16,0%	1.230	2.089	+69,8%
Murchin	5,46	6,33	+15,9%	1.260	2.140	+69,8%
Rubkow				1.294	2.198	+69,9%
Schmatzin	5,08	5,89	+15,9%	1.116	1.895	+69,8%
Wrangelsburg				1.256	2.178	+73,4%
Ziethen	5,48	6,36	+16,1%	1.199	2.038	+70,0%
Karlsburg	4,81	5,61	+16,6%	1.204	2.089	+73,5%

Abb. 64: Hedonische Miet- und Kaufpreise für Gützkow, den Nahbereich und Amt Züssow 2019 bis 2023

Quelle: ImmobilienScout24

»» Hohe Preisdynamik in Gützkow und Amtsbereich

- Die Entwicklung der Kaufpreise ist im Umland in den letzten vier Jahren sehr dynamisch gewesen und hat sich – analog zu Gützkow – auch um über 70 % erhöht. Trotz dieser Dynamik sind die Preise noch moderat.

4.5 Zwischenfazit – Angebotsstruktur und Preise

Struktur des Wohnungsbestandes

- » Schwerpunkt des Gebäudebestandes auf Ein- und Zweifamilienhäusern (79 %) – Insgesamt 1.582 Wohnungen, davon ca. 43,2% in Mehrfamilienhäusern
- » Eigentumsquote von ca. 48 %, mehrheitlich in Einfamilienhäusern, Rund die Hälfte der Wohnungen sind Mietwohnraum
- » Etwa 47 % des Mietwohnungsbestandes sind im Eigentum der Stadt und der Wohnungsgenossenschaft Greifswald, die die wichtige Partnerin der Stadt in stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Fragestellungen ist
- » Positive Entwicklung der Leerstandssituation z. T. auf Flüchtlingszuzug zurückzuführen – aktuell stehen jedoch weiterhin ca. 120 Wohnungen leer (ca. 7,4 %) – häufig sind Defizite im Gebäude- und Wohnungsbestand ursächlich
- » Prägung des Bestandes durch viele kleine und mittelgroße Mietwohnungen – Größere familiengerechte Mietwohnungen seltener
- » Hoher Anteil von Wohnungen mit eher normaler Ausstattung bzw. Zustand – Bedarf und Potenzial für qualitative Verbesserungen und ein höherwertiges Angebot

Neubautätigkeit und Flächenpotenziale

- » Neubau von 47 Wohneinheiten seit 2012 (4 WE p. a.), davon 64 % im Einfamilien-, Doppel- und Reihenhaussegment – Mehrzahl neuer Wohnungen im betreuten Wohnen
- » Im regionalen Vergleich niedrige Neubauintensität
- » Räumlicher Schwerpunkt der Neubautätigkeit in der Kernstadt, Quartier Süd, vereinzelt Neubau im Teilraum Ost
- » Zahlreiche Flächenpotenziale v. a. Baulücken in der Kernstadt – Größerer Standort befindet sich in der Planung

- » Risiko von Vermarktungsschwierigkeiten infolge des gestiegenen Zinsniveaus und der Baukosten – Freisetzungspotenzial muss berücksichtigt werden

Wohnungsbestand und Neubau im Nahbereich

- » Nahbereich wird stärker durch Einfamilienhäuser geprägt – Es besteht in diesem Segment eine gewisse Konkurrenzsituation
- » Die Neubauintensität ist im Nahbereich gering – Neubau hauptsächlich im Einfamilienhaussegment

Mieten und Kaufpreise

- » Niedriges Niveau der Neuvertragsmieten der Wohnungswirtschaft (5,58 Euro/m²) – Private Vermieter:innen geringfügig teurer (5,74 Euro/m²)
- » Hoher Anteil günstiger Mieten – jedoch gibt es einen erheblichen Anteil von Haushalten mit einer hohen Wohnkostenbelastung
- » Anteil bezahlbarer Wohnungen ist hoch – Dennoch ist für einige Haushaltstypen die Versorgungssituation nicht immer einfach
- » Betriebs- und Heizkosten werden zu einer wachsenden Belastung für viele Mieter:innen
- » Kaum Haushalte in beengten Wohnverhältnissen – Bedeutende Anzahl der Haushalte lebt eher großzügig
- » Kaufpreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen deutlich gestiegen – Nachfrage und Preise hat mit dem gestiegenen Zinsniveau nachgegeben



5 **Wohnungsmarktprognose**

5 Wohnungsmarktprognose

»» Wohnungsmarktprognose bis 2030 und Perspektive bis 2040

- Für die nach Zielgruppen differenzierte Ableitung spezifischer Bedarfe, die Abschätzung von segmentbezogenen Neubaubedarfen bzw. Angebotsüberhängen sowie zur Ausrichtung der künftigen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik benötigt die Stadt Gützkow belastbare Entwicklungsszenarien. Vor diesem Hintergrund hat ALP die Bevölkerungs- und Haushaltentwicklung bis 2030 mit Perspektive bis 2040 und darauf aufbauend den Angebots- und Nachfrageüberhängen nach Marktsegmenten berechnet. Prognoseebene ist die Gesamtstadt Gützkow.

5.1 Bevölkerungsprognose

»» Datengrundlagen und Rahmenbedingungen

- Basis der Bevölkerungsprognose für die Stadt Gützkow ist die Analyse der Geburten, Sterbefälle sowie der Wanderungen. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung vergleichsweise gut skizziert werden kann, erfordert die Prognose der Wanderungen eine umfassende Analyse. Konkret hat ALP eine vertiefende, nach dem Alter der Personen differenzierte Analyse der Wanderungsbeziehungen zwischen Gützkow, den Kommunen des Nahbereiches, des Kreises und den überregionalen Wanderungen sowie der Zu- und Fortzüge aus dem Ausland durchgeführt. Grundlage der vorliegenden Bevölkerungsprognose für Gützkow sind die Daten des kommunalen Einwohnermeldewesens. Diese gewährleisten eine hohe Aktualität und ermöglichen kleinräumige Auswertungen. Die Ausgangsbevölkerung für die Prognose ist der Bevölkerungsstand am 31.12.2022. Als Basis für die Bevölkerungsprognose für den Nah- und Mittelbereich wurden Daten des StatA MV herangezogen.

»» Prognose in drei Varianten

- Um prognostischen Unsicherheiten Rechnung zu tragen, wurde die Bevölkerungsprognose für Gützkow in drei Varianten erstellt. Für den Nah- und Mittelbereich ist die Basis-Variante maßgeblich.
- Es wird somit ein Entwicklungskorridor aufgespannt, der auf der einen Seite die Rahmenbedingungen sowie deren weitere Entwicklung in den kommenden Jahren berücksichtigt. Dazu gehören etwa die positive Beschäftigungsentwicklung. Die Veränderungen in der Arbeitswelt (höhere Flexibilität, Ortsungebundenheit, z.B. durch Home-Office etc.) bieten – unabhängig von lokalen Arbeitsplätzen – wiederum Potenziale für den Wohnstandort Gützkow. Weiterhin werden externe Effekte, wie die gute Autobahnanbindung, die angespannte Marktlage Greifswald und die (noch) hohe Nachfrage nach Wohneigentum berücksichtigt.
- Andererseits erlauben die Szenarien alternative Entwicklungspfade zu skizzieren und potenzielle Handlungsbedarfe bei gleichbleibenden oder sich verschlechternden Rahmenbedingungen abzubilden.

»» Annahmen

- **Basis-Variante** - Folgende Annahmen wurden zugrunde gelegt:
 - *Fertilität*: Die altersspezifischen Geburtenziffern werden im Prognosezeitraum konstant gehalten.
 - *Mortalität*: ALP geht von einem Anstieg der Lebenserwartung aus. Da viele Potenziale zur Reduzierung der Sterblichkeit ausgeschöpft sind, ist von einer geringeren Steigerung auszugehen.

5 Wohnungsmarktprognose

□ Wanderungen: Es werden stabile Wanderungsmuster – vergleichbar mit den letzten zehn Jahren (vgl. Kapitel 3.2) – angenommen. ALP geht davon aus, dass die Zuwanderung aus dem Bundesgebiet weiterhin auf konstant bleibt. Wanderungen aus dem Ausland spielen eine untergeordnete Rolle.

- **Obere Variante:** Die Annahmen zur Fertilität und Mortalität werden konstant gehalten. Im Gegensatz zur Basis-Variante wird in der Oberen Variante von einer höheren Zuwanderung ausgegangen.
- **Unteres Szenario:** Die Untere Variante beschreibt eine Abschwächung des Wanderungsvolumens gegenüber den letzten Jahren.
- Die Basisvariante ist aus gutachterlicher Sicht die aktuell wahrscheinlichste. Vor diesem Hintergrund wird die folgende Skizzierung auf diese Variante abgestellt. Hinweise: Die Basis-Variante setzt Wanderungsgewinne und ein entsprechendes attraktives Wohn- und Arbeitsplatzangebot voraus.

»» Weiter rückläufige Bevölkerungsentwicklung erwartet

- Die Varianten zur Bevölkerungsentwicklung gehen von einer Fortsetzung der rückläufigen Zahl der Einwohner:innen bis 2030 und 2040 aus. Voraussetzung – in der Basis-Variante und der Oberen Variante – ist eine positive Arbeitsmarktentwicklung in Verbindung mit Zuzug und die Schaffung nachfragegerechten Wohnraums.
- 2022 leben 2.995 Personen in Gützkow. In der Basis-Variante wird bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang (-100 Personen, -3,2 %) erwartet, der sich aufgrund der Alterungstendenzen ab 2030 deutlich verstärkt (2022 bis 2040: -352 Personen, -11,8 %).
- In der Oberen Variante, die von einem höheren Zuzug ausgeht, wird zunächst bis 2026 ein Anstieg der Bevölkerung auf 3.020 Personen

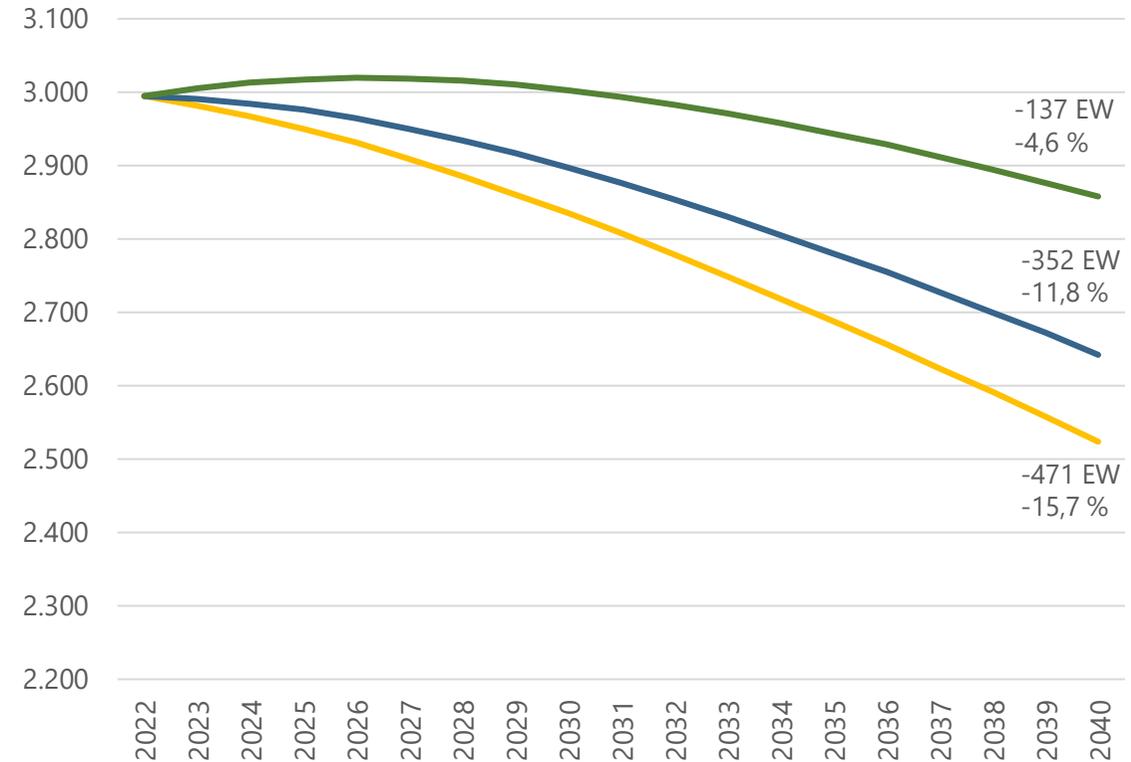


Abb. 65: Bevölkerungsprognose Gützkow 2021 bis 2040

Quelle: ALP

erwartet, der sich bis 2030 wieder leicht abschwächt auf 3.000 Einwohner:innen. Damit wird bis 2030 zunächst eine stabile Bevölkerungsentwicklung erwartet. Ab 2030 werden die bereits vorhandenen Alterungstendenzen verstärkt und der Sterbeüberschuss wird weiter wachsen. Die zunächst positive Entwicklung wird aller Voraussicht nach umgekehrt, sodass der Rückgang bis 2040 bei 137 Personen bzw. 4,6 % liegt.

- Die Untere Variante beschreibt eine Abschwächung des Zuzugs. Bis 2040 könnten danach bis zu 471 Personen bzw. 15,7 % weniger in Gützkow leben.

5 Wohnungsmarktprognose

»» Weitere Verschiebung der Altersstruktur

- ▣ Neben der Veränderung der absoluten Zahl der Einwohner:innen wird sich bis 2040 und darüber hinaus auch die Bevölkerungsstruktur in der Stadt Gützkow weiter verändern. Tendenziell werden jüngere Bevölkerungsgruppen im Zuge des demografischen Wandels schrumpfen und ältere Personengruppen anwachsen.

»» Weniger Kinder und Jugendliche

- ▣ Der Anteil der Kinder und Jugendlichen (unter 18-Jährige) an der Gesamtbevölkerung wird bis 2040 von 17,8 (532 Personen) um 5,9 %-Punkte (-217 Personen) in der Basis-Variante und um 6 %-Punkte (-193 Personen) in der Oberen Variante zurückgehen.

»» Anteil der Personen im Erwerbsalter sinkt

- ▣ Auch für die Bevölkerung im Erwerbsalter (18- bis unter 65-Jährige) wird bis 2040 eine rückläufige Entwicklung prognostiziert. Insbesondere der Anteil der 30- bis unter 50-Jährigen wird um ca. 10 %-Punkte sinken. Bei der Basis-Variante liegt der Rückgang bei 345 Personen (-9,7 %-Punkte), die Obere Variante verzeichnet einen Verlust von 316 Personen (-9,8 %-Punkte)

»» Deutlicher Zuwachs bei Senior:innen und Hochaltrigen

- ▣ In den nächsten Jahren kommen die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre in das Rentenalter. Im Zuge dieses demografischen Prozesses sowie durch Wanderungsbewegungen in diesen Altersgruppen wird der Anteil von Senior:innen zunehmen. Aktuell sind 24,3 % (728) aller Gützkower:innen im Seniorenalter. Bis 2040 steigt ihr Anteil auf 36 % in der Basisvariante. Das sind 952 Personen mehr als 2022.

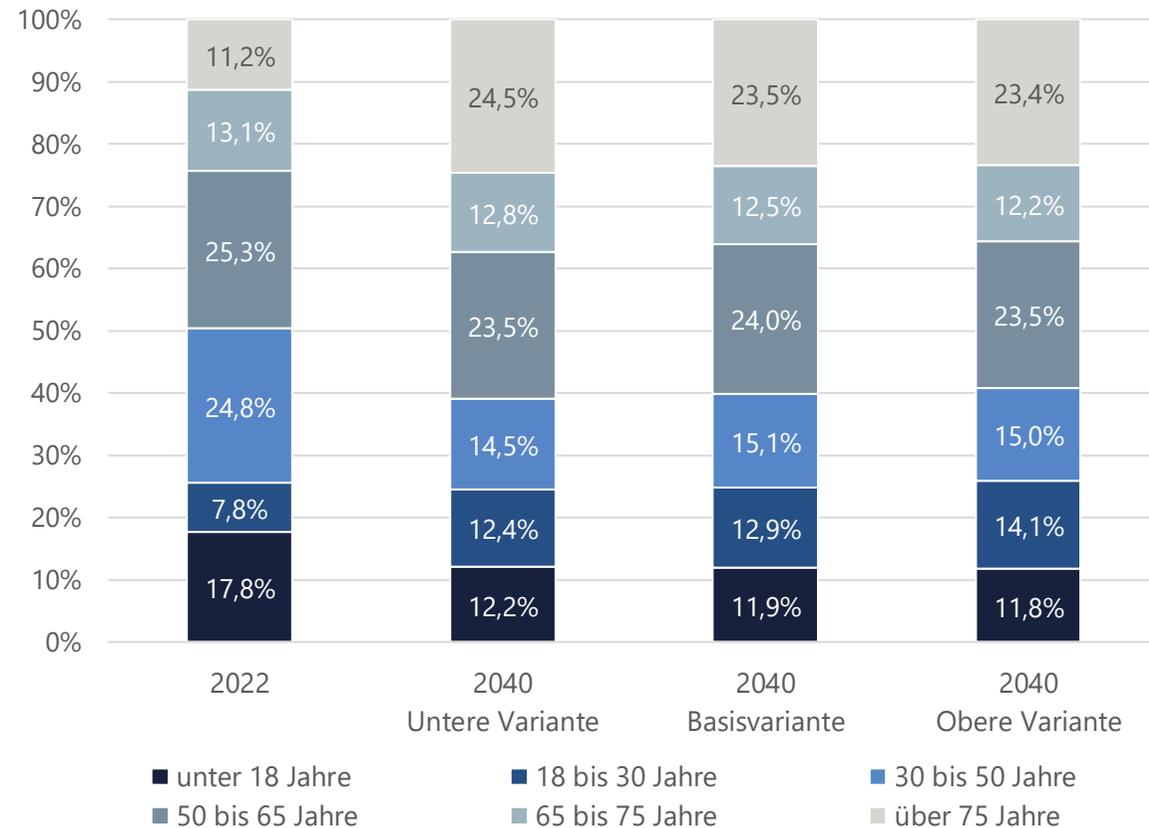


Abb. 66: Prognose der Altersstruktur Gützkow 2021 bis 2040 (Basis-Variante)

Quelle: ALP

- ▣ Besondere Herausforderungen sind im Zuge des Zuwachses der Zahl Hochaltriger (75 Jahre und älter) zu erwarten, die um 286 Personen wachsen. Dieser hohe Zuwachs ist auf den Übertritt der geburtenstarken Jahrgänge der 1950er/1960er Jahre in das Rentenalter und den Zuzug Älterer nach Gützkow zurückzuführen.

5.2 Schulbedarfsprognose

»» Gützkow als regionaler Schulstandort

- Die Stadt Gützkow ist ein regional bedeutsamer Schulstandort mit Grundschule, Regionaler Schule und Gymnasium. Die Grund- und Regionalschule befinden sich in Trägerschaft des Amtes Züssow. Dementsprechend nimmt die Schulbedarfsplanung für die Stadt eine wichtige Rolle ein.
- Im aktuellen Schuljahr 2023/2024 besuchen 177 Schüler:innen die Grundschule und 329 Schüler:innen die Regionale Schule in Gützkow.

»» Bedarfsplanung: Kurzfristiger Anstieg, rückläufige Zahlen bis 2030

- Die Schulbedarfsplanung des Amtes prognostiziert die Schülerzahlen bis zum Schuljahr 2028/2029. Als Grundlage dienen die Geburtenzahlen im Schuleinzugsbereich. Die aktuelle Bedarfsplanung geht bis 2028 von sinkenden Schülerzahlen im Grundschulsegment aus.
- Im Bereich der der Regionalen Schule hingegen werden steigende Zahlen an Schüler:innen erwartet. Grund dafür ist der größere Schuleinzugsbereich. Bis zum Schuljahr 2028/2029 wird die Zahl auf 382 Schüler:innen steigen. Zum Schuljahr 2026/2027 werden 402 Schüler:innen erwartet.

»» Bevölkerungsprognose: Sinkende Schüler:innenzahlen bis 2040

- Im Rahmen der Analyse wurde die Schulbedarfsplanung der Bevölkerungsprognose für Gützkow gegenübergestellt. Zu beachten ist, dass die Zahlen aus der Bedarfsplanung und der Prognose nicht deckungsgleich sind, da sich die Betrachtungsräume unterscheiden. Es können jedoch Tendenzen abgeleitet werden.

Schuljahr	Klasse	Bestandszahlen	Nach Wechsel Gymnasium	Wechsel durch Schulfreiheit	Gesamt je Jahrgang	GESAMT
2023/2024	5	85		3	82	329
	6	80			80	
	7	39			39	
	8	45			45	
	9	42			42	
2024/2025	5	88		3	85	350
	6	85		3	82	
	7		48		48	
	8		44		44	
	9	45			45	
2025/2026	5	80		3	77	380
	6	88		3	85	
	7		51		51	
	8		48		48	
	9		44		44	
2026/2027	5	110		3	107	402
	6	80		3	77	
	7		53		53	
	8		51		51	
	9		48		48	
2027/2028	5	98		3	95	386
	6	110		3	107	
	7		48		48	
	8		53		53	
	9		51		51	
2028/2029	5	76		3	73	382
	6	98		3	95	
	7		66		66	
	8		48		48	
	9		53		53	
2028/2029	10		51		51	

Abb. 67: Schulbedarfsplanung Regionale Schule 2023/2024 bis 2028/2029

Quelle: Amt Züssow

5 Wohnungsmarktprognose

- Grund dafür sind folgende: Der Schuleinzugsbereich geht über die Stadt Gützkow hinaus, während die Prognose sich lediglich auf die Stadt bezieht. Sondereffekte, wie beispielsweise eine erhöhte Neubautätigkeit in den Umlandgemeinden, werden nicht berücksichtigt. Nichtsdestotrotz lassen sich aus der Prognose wichtige Tendenzen, die die Schulbedarfsplanung betreffen ableiten.
- Wie die Schulbedarfsplanung geht auch die Prognose von sinkenden Schüler:innenzahlen aus. Die Prognose für die schulpflichtigen Kinder basiert ebenso auf die bereits geborenen Kinder.

»» Schwankende Geburtenzahlen beeinflussen Klassengröße

- Die Geburtenzahlen der Jahrgänge unterscheiden sich teils erheblich. So wurden im Jahr 2020 und 2022 lediglich 16 bzw. 12 Kinder in Gützkow geboren. Die im Vergleich schwachen Geburtenjahrgänge spiegeln sich auch in den erwarteten Schüler:innenzahlen wider.
- Die Kinder, die 2020 worden sind, werden zum Schuljahr 2026/2027 bzw. 2027/2028 eingeschult. Die Kinder des Jahrgangs 2022 werden zum Schuljahr 2028/2029 bzw. 2029/2030 eingeschult. Das sind auch die Jahrgänge, die in der Schulbedarfsplanung vergleichsweise klein ausfallen.
- Insgesamt wird sich laut Basisvariante die Zahl der Schüler:innen (Grund- und Regionale Schule) etwa halbieren von 335 Kindern im Jahr 2023 auf 171 Kinder im Jahr 2040. In der oberen Variante wird eine ähnliche Tendenz erwartet.

	Grundschule					Weiterführende Schule				
	Gesamt: 6- bis unter 10- Jährige	1. Klasse 6 bis unter 7- Jährige	2. Klasse: 7 bis unter 8- Jährige	3. Klasse 8 bis unter 9- Jährige	4.Klasse 9 bis unter 10- Jährige	Gesamt: 10 bis unter 16- Jährige	5. Klasse 10 bis unter 11- Jährige	6. Klasse 11 bis unter 12- Jährige	7. Klasse 12 bis unter 13- Jährige	8. Klasse 13 bis unter 14- Jährige
2023	138	44	25	41	27	197	38	35	35	21
2024	148	36	45	25	42	191	27	39	35	35
2025	140	33	37	45	26	201	42	28	39	36
2026	133	18	33	37	45	207	26	42	28	39
2027	114	26	18	33	37	217	45	26	43	28
2028	91	13	26	18	33	220	37	46	26	43
2029	81	23	13	26	18	215	34	38	46	26
2030	85	22	23	13	26	206	18	34	38	46
2031	79	20	22	23	14	191	27	18	34	38
2032	85	19	20	22	24	179	14	27	19	34
2033	80	18	19	21	22	156	24	14	27	19
2034	75	17	18	19	21	141	22	24	14	27
2035	71	16	17	18	19	128	21	23	24	14
2036	67	15	16	17	18	129	20	21	23	24
2037	64	15	16	16	17	121	18	20	21	23
2038	62	15	15	16	16	125	17	19	20	21
2039	61	15	15	15	16	117	17	18	19	20
2040	60	15	15	15	15	111	16	17	18	19

Abb. 68: Prognose der Schülerzahlen Gützkow bis 2040 (Basis-Variante)

Quelle: ALP

» Steigender Raumbedarf

- Aufgrund der kurzfristig steigenden Schülerzahlen im Bereich der Regionalschule und der sich veränderten Raumbedarfe, die das Land Mecklenburg-Vorpommern empfiehlt, besteht ein Mehrbedarf an Räumlichkeiten für Grund- und Regionale Schule.
- Dieser wird insbesondere ab dem Schuljahr 2026/2027 durch den Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung in der Grundschule verschärft.
- Trotz der anstehenden Ganztagsbetreuung ist die Grundschule auch für die Zukunft gut aufgestellt. Es fehlt lediglich an drei Gruppenräumen. Momentan verfügt die Schule über einen.
- Der aktuelle Bestand der Regionalschule hingegen deckt bereits heute nicht die Anforderungen und die Schülerzahlen. Die Empfehlungen für den Raumbedarf des Landes legen für eine Schule mit der Größe der Regionale Schule einen zusätzlichen Bedarf an 12 Räumen fest.
- Bei der Raumplanung sollte die sinkende Zahl der Kinder bis 2030 und langfristig 2040 mit berücksichtigt werden. Die aktuell benötigten Bedarfe werden mittel- bis langfristig in dem Umfang nicht mehr benötigt.

Raumbezeichnung	Bestand	Schulbauempfehlung	Zus. Bedarf 2023/2024-2029/2030
Lern- und Unterrichtsbereich	15	18	3
Gruppenräume	4	9	5
Ruheräume	0	5	5
Arbeit-Wirtschaft -Technik	0	1	1
textiles Gestalten	0	1	1
PC Raum, Sprachlabor	1 GS	2	1
Schüler selbstverwaltung	0	1	1
Kopierraum	0 (z.Z. im Flur)	1	1
Therapieraum	0	1	1

Abb. 69: Raumbedarfsplanung für die Regionale Schule

Quelle: Amt Züssow

Raumbezeichnung	Bestand	Schulbauempfehlung	Zus. Bedarf 2023/2024-2029/2030
Lern- und Unterrichtsbereich	8	8	0
Gruppenräume	1	4	3
Schüler selbstverwaltung	0	1	5
Kopierraum (z. Z. im Flur)	0	1	1
1. Hilferaum/ Ruheraum	0	1	1
Therapieraum	0	1	1

Abb. 70: Raumbedarfsplanung für die Grundschule

Quelle: Amt Züssow

5.2 Haushaltsprognose

» 2022: Rund 1.380 Haushalte in Gützkow

■ Aktuell gibt es in Gützkow 1.388 Haushalte. Bezogen auf die 3.080 Einwohner:innen mit Haupt- und Nebenwohnsitz, bei denen davon auszugehen ist, dass sie Wohnraum in Gützkow nutzen, liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße bei ca. 2,23 Personen pro Haushalt.

» Prognostizierte Haushaltsentwicklung bis 2040: +3,4 % bis -8,3 %

■ In der Basis-Variante sowie in der Unteren Variante wird von einem deutlichen Rückgang der Haushaltszahlen ausgegangen. In der Basis-Variante wird zunächst bis 2030 mit einer stabilen Entwicklung gerechnet, die bis 2040 wieder abfällt (-60 Haushalte bzw. -4,4 %). ALP geht in der Oberen Variante von einem Anstieg an Haushalten aus. Insbesondere bis 2037 wird die Zahl auf 1.437 Haushalte steigen, um dann bis 2040 wieder leicht abzufallen auf 1.423. Bis zum Jahr 2040 entspricht dies einem Zuwachs von 46 Haushalten bzw. 3,4 %.

■ Allen Szenarien ist gemein, dass die relative Entwicklung der Haushaltszahlen positiver als die Bevölkerungsentwicklung ausfällt. Ursächlich ist der demografische Wandel und der damit verbundene Trend zu kleineren Haushalten. Die Singularisierung ist nicht für alle Altersgruppen gleichermaßen, sondern vor allem bei Senior:innen zu beobachten, die v. a. in Ein- und Zweipersonenhaushalten leben.

» Verschiebung der Haushaltsstruktur

■ Neben der absoluten Anzahl der Haushalte wird sich auch die Haushaltsstruktur bis zum Jahr 2030 und darüber hinaus verändern. Der Trend geht, wie oben beschrieben, in Richtung sich verkleinernder Haushalte. Die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte wird hingegen langfristig abnehmen.

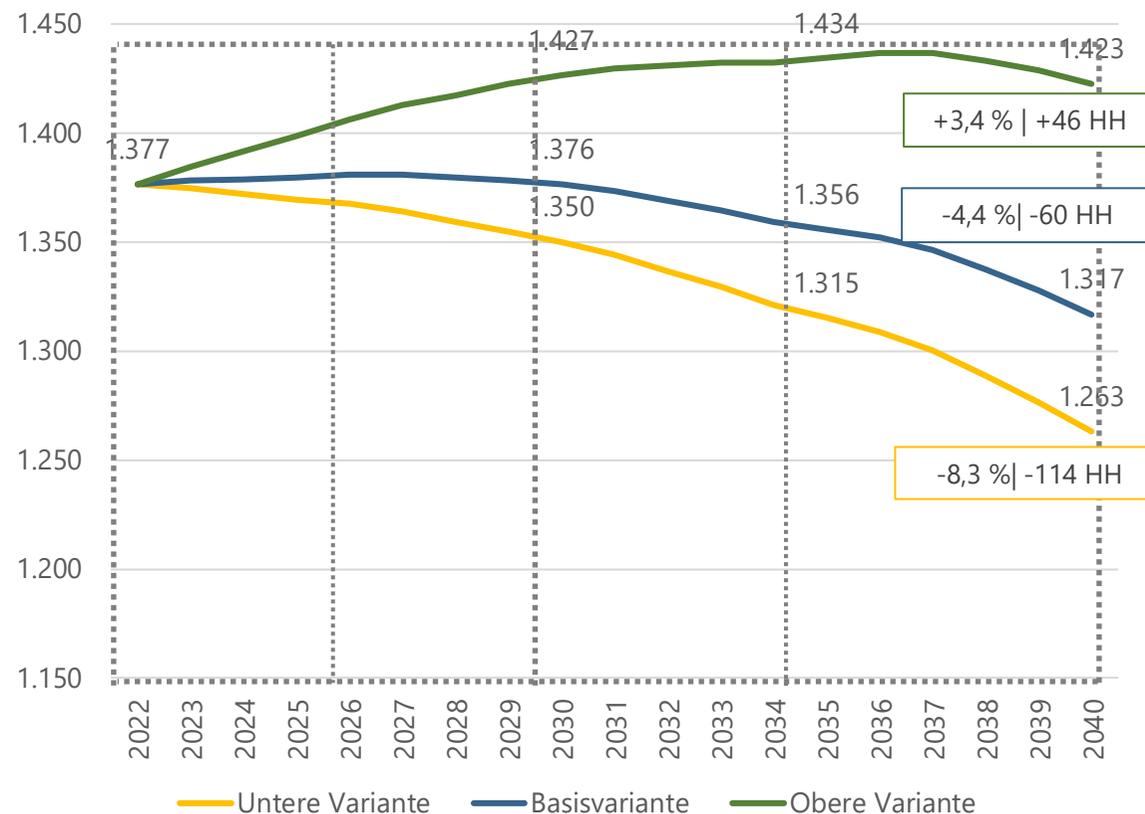


Abb. 71: Haushaltsprognose Gützkow 2021 bis 2040

Quelle: ALP

» Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte wächst

■ Ausdruck des Singularisierungstrends ist die Zunahme des Anteils von Ein- und Zweipersonenhaushalten. Diese wird in der Basis-Variante von heute 68,4 % auf 75,2 % bis 2040 steigen. In absoluten Zahlen entspricht dies einem Anstieg um ca. 40 Ein- und Zweipersonenhaushalte. In der Oberen Variante sind die strukturellen Veränderungen in etwa vergleichbar. Der Rückgang an Haushalten fällt jedoch etwas moderater aus.

5 Wohnungsmarktprognose

»» Wachsender Wohnflächenkonsum

- Infolge der Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße ist von einem Anstieg des Wohnflächenkonsums pro Person auszugehen. Kleine Haushalte mit ein oder zwei Personen nutzen in der Regel eine größere Wohnfläche pro Person als größere Haushalte. Dies wird unter anderem dadurch deutlich, dass viele ältere Haushalte in der großen Wohnung auch nach der Haushaltsverkleinerung, beispielsweise durch den Auszug der Kinder oder nach dem Versterben des/der Partner:in, verbleiben. Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf liegt laut Befragung bei 95,1 m². Bei den Senior:innenhaushalten sind es zwischen 88,5m² bis 103,4 m².

»» Weniger große Haushalte / Weniger Familienhaushalte

- Anders als bei kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalten geht der Anteil von Haushalten mit drei und mehr Personen anteilig zurück. Dieser sinkt von 18,3 % auf 14,7 % im Jahr 2040 in der Basis-Variante. Das entspricht rund 120 Haushalten weniger. Darin enthalten ist insbesondere ein Rückgang der Zahl der Familienhaushalte.

»» Relative Zunahme und absolute Abnahme der Senior:innenhaushalte

- Die Zielgruppe, für die mindestens mittelfristig mit einem qualitativen und quantitativen Nachfragezuwachs zu rechnen ist, sind Senior:innenhaushalte. Aktuell sind 26,3 % der Haushalte in Gützkow Haushalte, in denen ausschließlich Senior:innen leben. Bis 2040 steigt deren Anteil auf knapp 38 %. Sie stellen damit die zahlenmäßig bedeutendste Zielgruppe dar. Relativ wird die Zahl der Seniorenhaushalte ansteigen, absolut wird sie zumindest mittelfristig weiter steigen.

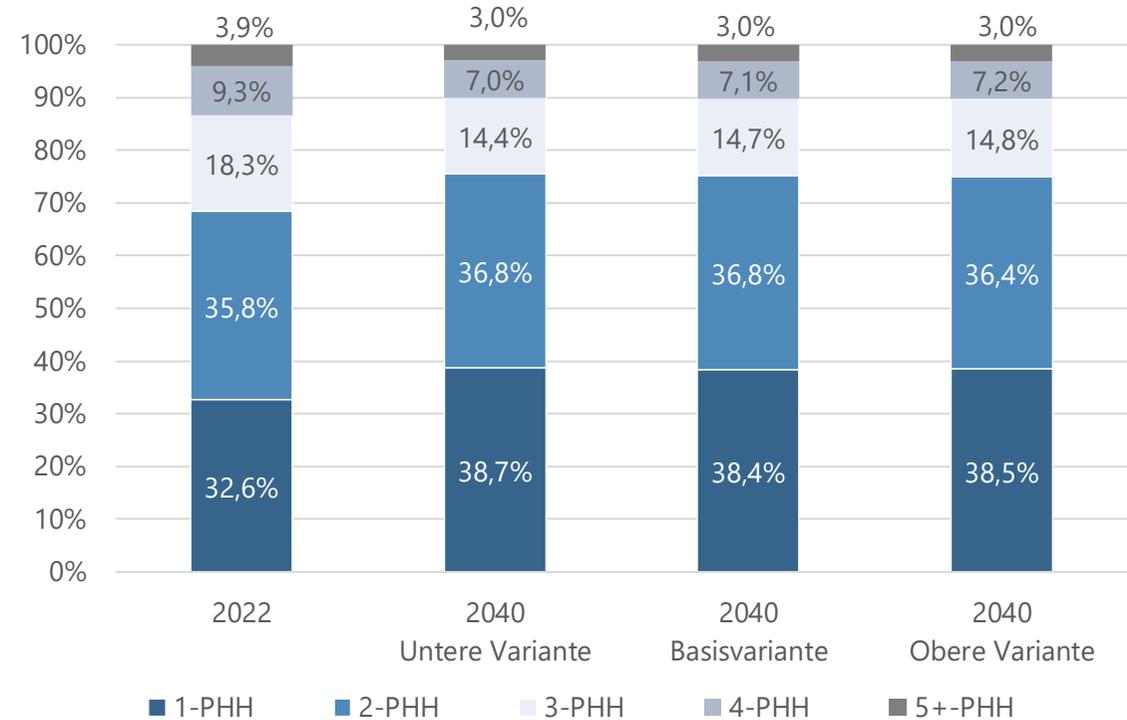


Abb. 72: Prognose der Haushaltsstruktur Gützkow 2021 bis 2040

Quelle: ALP

»» Wachsender Handlungsbedarf

- Mit dem Zuwachs der Nachfrage in dieser Zielgruppe ergeben sich erhebliche Herausforderungen: Ausweitung spezifischer Angebote (z.B. Service-Wohnen, betreutes Wohnen), Bestandsanpassung (Bäder, Schwellen, Aufzüge), Gestaltung des Wohnumfeldes. Es wird insgesamt ein steigender Bedarf an barrierearmen/-freien und kleineren Wohnungen erwartet. Zudem dürfte die Zahl der Senior:innenhaushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, zunehmen. Darüber hinaus verändern sich die Anforderungen an die Daseinsvorsorge (z.B. Mobilität, medizinische/ pflegerische Versorgung, komplementäre Angebotsstrukturen).

5.3 Neubaubedarfsprognose

»» Wohnungsmarktbilanzierung

- Um die aktuellen und zukünftig zu erwartenden Handlungsbedarfe der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik herauszuarbeiten, erfolgt eine nach differenzierte Wohnungsmarktbilanzierung. Durch die Bilanzierung von Wohnungsangebot und -nachfrage wird, unter Berücksichtigung des Nachholbedarfs bzw. Angebotsüberhangs, der Neubaubedarf differenziert nach dem Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie dem Mehrfamilienhaussegment abgeleitet. Basis für die Berechnung des Neubaubedarfs sind:
 - erstens die Prognose der Nachfrage (Haushaltsprognose),
 - zweitens die Fortschreibung des Wohnungsangebots (ohne Neubau) unter Berücksichtigung einer Abgangsquote und
 - drittens die Ermittlung von Angebotsüberhängen im Basisjahr.

»» Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve

- Um einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt zu gewährleisten, wird angebotsseitig eine Fluktuationsreserve von rund zwei bis vier Prozent benötigt. Diese ist erforderlich, um einerseits Umzüge und Zuzüge zu ermöglichen. Andererseits kommt es durch Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten zu einer Nutzungsunterbrechung bei einem Teil des Wohnungsbestandes. Für die Stadt Gützkow wurde eine Fluktuationsreserve von 3,0% angesetzt.

»» Fortschreibung des Wohnungsbestandes

- Angebotsseitig wird der Wohnungsbestand vom Basisjahr 2022 über den Prognose- und Perspektivzeitraum hinweg fortgeschrieben. Dies erfolgt ohne die Berücksichtigung des Wohnungsneubaus. Parallel werden Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen.

Der Wohnungsabgang bewirkt im Zeitverlauf eine Reduzierung des Wohnungsangebotes. Folgende Prozesse spielen dabei eine Rolle:

- Bestände, deren Modernisierung nicht wirtschaftlich tragfähig möglich ist oder für die keine Nachfrage besteht, werden abgerissen.
- Wohnungen werden durch Zusammenlegung (von zwei Wohneinheiten zu einer), Umnutzung (in Büro, Praxis oder Atelier oder in Ferienwohnungen) oder Umgestaltung (Eingliederung einer Einliegerwohnung) dem Markt entzogen.
- Gebäude und Wohnungen werden aufgrund unterlassener Instandhaltung bzw. Sanierung unbewohnbar und stehen dem Markt damit nicht aktiv zur Verfügung.

»» Basisjahr 2022: Struktureller Angebotsüberhang

- Infolge der Nachfragerückgänge bestehen in der Stadt Gützkow strukturelle Angebotsüberhänge. Eine aktuelle Abschätzung leerstehender Wohnungen in Verbindung mit der Haushaltsprognose ergab einen Wohnungsleerstand von ca. 120 Wohnungen. Das entspricht einer Leerstandsquote von rund 7,4%.
- Ausgehend von einer 3%-igen Fluktuationsreserve (ca. 40 Wohneinheiten), bestünde ein struktureller Angebotsüberhang. Dieser bezieht sich hauptsächlich auf das Mehrfamilienhaussegment. Im individuellen Wohnungsbau ist der Markt tendenziell ausgeglichen.
- Es ist jedoch zu beachten, dass ein Teil der leerstehenden Wohnungen dem Wohnungsmarkt nicht aktiv zur Verfügung stehen.

- Dafür gibt es folgende Anhaltspunkte: Von der Stadt und der WGG wurden im Rahmen der Datenabfrage 54 Wohnungen als leerstehend erfasst (ca. 45 % des gesamten Leerstands in Gützkow). Für 40 dieser Wohnungen (74 % der leerstehenden Wohnungen großer Vermieterinnen) wurde der Zustand bzw. die Marktgängigkeit als Leerstandsursache benannt. Insofern sind diese Wohnungen – selbstverständlich stadtentwicklungs- und wohnungspolitisch relevant – jedoch nicht als originäre Reserve für den Wohnungsmarkt zu werten, da sie objektiv dem Markt nicht zur Verfügung stehen.
- Insgesamt muss davon ausgegangen werden, dass gut die Hälfte der leerstehenden Wohnungen dem Wohnungsmarkt nicht aktiv zur Verfügung stehen.

»» Isolierter Ersatzbedarf: 30 WE bis 2030; 60 WE bis 2040

- Die Höhe des Ersatzbedarfs kann nur näherungsweise bestimmt werden. So erlaubt die Wohnungsbestands- und Bautätigkeitsstatistik nur bedingt Rückschlüsse auf die tatsächliche Höhe des Abgangs. So werden Umnutzungen oder Zusammenlegungen nicht erfasst. Vor diesem Hintergrund hat sich ALP an den Abgangsquoten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) orientiert, die für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 0,2 % und für Mehrfamilienhäuser bei 0,3 % pro Jahr liegen. Die Praxis zeigt, dass Abgänge von zwei gegenläufigen Faktoren beeinflusst werden. Einerseits macht eine höhere Nachfrage den Erhalt, die Sanierung und die Modernisierung von Wohnungen attraktiver. Andererseits ist z. T. auch der Abriss nicht mehr marktgängiger Wohngebäude zugunsten von Neubauten rentabel.

- Insgesamt ist bis zum Jahr 2030 für die Stadt Gützkow von einem Wohnungsabgang von bis zu 30 Wohnungen und bis 2040 von bis zu 60 Wohnungen auszugehen.

»» Moderater Rückgang im Einfamilienhaussegment

- Die dritte Bedarfskomponente, die sich aus der Entwicklung der Zahl der Haushalte ergibt, ist der Zusatzbedarf. In der Basis-Variante, die eine stabile bis leicht rückläufige Nachfrageentwicklung beschreibt, gibt es keinen Zusatzbedarf, da quantitativ in ausreichendem Umfang Wohnraum zur Verfügung steht. In der Oberen Variante ist hier ein Zusatzbedarf an Wohnraum gegeben.

»» Gesamtbetrachtung und Empfehlung

- In der zunächst rein quantitativen Bilanzierung von Angebot und Nachfrage auf dem Gützkower Wohnungsmarkt vom Basisjahr 2022 bis 2030 und darüber hinaus ist – infolge bestehender, z. T. nicht marktaktiver Angebotsüberhänge – kein Neubaubedarf feststellbar. Bei Ansatz lediglich des marktaktiven Leerstands, relativiert sich die Situation etwas.
- Im Einfamilienhaussegment gibt es einen moderaten Nachholbedarf. Der Neubau in diesem Segment ist, bezogen auf einzelne Jahresscheiben, nur schwer planbar. Langfristig werden bis höchstens 5 Bauplätze pro Jahr als marktgängig erachtet. Dieser Bedarf kann durch die Baulücken in der Stadt größtenteils gedeckt werden.
- Größere Bauvorhaben im Einfamilienhaussegment, wie beispielsweise im Süden der Stadt geplant, könnten bei einer kurz- bis mittelfristigen Entwicklung des gesamten Gebietes schwer vermarktbar sein.

- Aufgrund des Wandels des Zinsumfelds und hoher Baukosten gibt es eine Abschwächung der Nachfrage im individuellen Wohnungsbau. Dabei ist ferner die regionale Konkurrenz zwischen Stadt und Umland zu berücksichtigen. Sofern in den Gemeinden (in größerem Umfang) Bauplätze aktiviert werden, ist ein Überangebot möglich.
- Darüber hinaus ist nach 2030 mit einem größeren Generationenwechsel zu rechnen. Das bedeutet, es werden in erheblichem Umfang Bestandsobjekte auf den Markt kommen.
- Im Geschosswohnungsbau ist durch den segmentbezogenen Leerstand ebenfalls kein quantitativer Neubaubedarf festzustellen. Es bestehen allerdings qualitative Defizite im Bestand, die Wohnungsneubau und/oder eine den künftigen Ansprüchen genügende Aktivierung von Bestandsobjekten erforderlich machen. Dazu gehören u. a. die wachsende Nachfrage nach seniorenrechten Wohnformen, großen Wohnungen sowie nach höherwertigem Wohnraum, die nicht durch Bestandsobjekte gedeckt werden können. Ferner ist Neubau punktuell, ggf. auch als reduzierter Ersatzneubau an städtebaulich exponierten Standorten vertretbar.
- Insgesamt dürften weiterhin Herausforderungen mit Angebotsüberhängen bestehen. Mit der quantitativen Abschwächung der Nachfrage wird dieses Thema weiter an Bedeutung gewinnen. Das bedeutet, mindestens konzeptionell sollten Überlegungen zur punktuellen Reduzierung weniger marktgängiger Bestände angestellt werden.

<i>Untere-Variante</i>	2022	2025	2030	2035	2040
Neubaubedarf insgesamt	-90	-90	-90	-100	-150
<i>davon EFH</i>	-30	-30	-40	-70	-120
<i>davon MFH</i>	-60	-60	-50	-30	-30
Nachholbedarf/Angebotsüberhang 2021	-120	-120	-120	-120	-120
Fluktuationsreserve (2,5 %)	40	40	40	40	40
Ersatzbedarf	0	10	30	50	60
Zusatzbedarf	0	-10	-30	-70	-130
<i>Basis-Variante</i>	2022	2025	2030	2035	2040
Neubaubedarf insgesamt	-90	-70	-60	-70	-90
<i>davon EFH</i>	-30	-20	-20	-50	-80
<i>davon MFH</i>	-60	-50	-40	-20	-10
Nachholbedarf/Angebotsüberhang 2021	-120	-120	-120	-120	-120
Fluktuationsreserve (2,5 %)	40	40	40	40	40
Ersatzbedarf	0	10	30	50	60
Zusatzbedarf	0	0	0	-30	-70
<i>Obere-Variante</i>	2022	2025	2030	2035	2040
Neubaubedarf insgesamt	-90	-50	0	20	30
<i>davon EFH</i>	-30	-10	10	0	-20
<i>davon MFH</i>	-60	-40	-10	20	50
Nachholbedarf/Angebotsüberhang 2021	-120	-120	-120	-120	-120
Fluktuationsreserve (2,5 %)	40	40	50	50	50
Ersatzbedarf	0	10	30	50	60
Zusatzbedarf	0	20	50	60	40

Abb. 73: Neubaubedarf Gützkow 2022 bis 2040

Quelle: ALP

5.4 Zwischenfazit – Wohnungsmarktprognose

Bevölkerungsprognose

- » Basis zur Ableitung spezifischer Bedarfe, von Neubaubedarfen und Angebotsüberhängen sowie Grundlage die Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik bildet die Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktprognose, die in drei Szenarien erstellt wurde
- » Das Basisszenario schreibt die Entwicklung der letzten zehn Jahre fort und gilt als aktuell wahrscheinlichste Variante. Demgegenüber beschreiben die beiden anderen Varianten eine positivere (Obere Variante) bzw. negativere Entwicklung (Untere Variante).
- » In der Basisvariante wird ein Bevölkerungsrückgang von 352 Personen bis 2040 (-11,8 %) erwartet. Auch die Obere Variante geht von einem weiter anhaltenden Bevölkerungsrückgang aus
- » Nach 2030 ist im Zuge des demografischen Wandels mit deutlich größeren Effekten durch den Sterbeüberschuss zu rechnen
- » Die altersstrukturellen Veränderungen setzen sich künftig weiter fort – die Zahl der Kinder und Jugendlichen wird zurückgehen – Es ist von einem deutlichen Anstieg der Zahl der Senior:innen auszugehen

Haushaltsprognose

- » Zentraler Indikator für die Nachfrage sind Haushalte und deren Struktur
- » In der Basisvariante wird von einem anhaltenden Nachfragerückgang bis 2040 ausgegangen
- » Der demografiebedingte Singularisierungstrend wirkt dämpfend auf den Nachfragerückgang – Anteil kleiner Haushalte nimmt zu
- » Wachstumsstärkste Zielgruppe sind Senior:innen – Der Bedarf an bedarfsgerechten Wohnformen und infrastrukturellen Angeboten wird zunehmen

Neubaubedarfsprognose

- » Für die Ermittlung des quantitativen Neubaubedarfs werden Angebot (Wohnungsbestand) und Nachfrage (Haushalte) gegenübergestellt und bilanziert
- » Aufgrund des strukturellen Angebotsüberhangs, der z. T. nicht marktaktiv ist, gibt es quantitativ Wohnraum in ausreichendem Umfang
- » Das Mehrfamilienhaussegment bestehen erhebliche Angebotsüberhänge – Es ist kein quantitativer Neubaubedarf festzustellen
- » Es bestehen jedoch qualitative Neubaubedarfe: Senior:innengerechte Wohnformen sowie höherwertiger Wohnraum
- » Es gib einen moderaten Nachholbedarf im Einfamilienhaussegment, im Kontext der aktuellen Rahmenbedingungen und des Generationenwechsels sollte das Neubauvolumen jedoch gut dosiert werden
- » Vor dem Hintergrund der Leerstandssituation sollte der Markt weiter beobachtet werden
- » Der Rückbau weniger marktfähiger Bestände muss bzw. die Reduzierung von Wohnungen im Bestand, z. B. Teilrückbau, Ersatzneubau in geringerer Dichte oder durch Zusammenlegung, sollte verfolgt werden



6

Stärken-Schwächen- & Chancen-Risiken-Profil

Gesamtstadt

Stärken

- ▣ Grundzentrale Funktion mit Verflechtungen im Nah- und Amtsbereich
- ▣ Naturräumliche Lage am Rande des Naturschutzgebietes der Peenewiesen
- ▣ Überregionale Pkw-Verkehrsanbindung – Autobahnanschluss im Stadtgebiet
- ▣ Nähe zum Oberzentrum Greifswald – hohe Pendlerverflechtungen
- ▣ Ausreichende gesicherte Baulandreserven für Wohnen
- ▣ Gute Ausstattung mit Infrastruktur/Angeboten der Daseinsvorsorge (Kita, Bildung, ärztliche/ medizinische/pflegerische Versorgung)
- ▣ Wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs
- ▣ Rückläufe Zahl von Arbeitslosen
- ▣ Steigende Zahl Beschäftigten
- ▣ Positive Kaufkraftentwicklung
- ▣ Zuzugstendenzen bei Paar- und Familienhaushalten sowie bei Best-Agern
- ▣ Wohnungsbestand überwiegend in normalen Zustand
- ▣ Hohe Wohnzufriedenheit, vor allem mit dem Wohnquartier
- ▣ Wohnungsgenossenschaft Greifswald mit hohem Engagement – wichtige Partnerin der Stadt
- ▣ Moderates Mietniveau
- ▣ Gute soziale Wohnraumversorgungssituation
- ▣ aktive Vereinslandschaft

Schwächen

- ▣ Lage im ländlichen und strukturschwachen Raum
- ▣ Rückläufige Bevölkerungs-/Haushaltszahlen - Steigende Sterbefälle, die nicht durch Geburten und Wanderungen kompensiert werden
- ▣ Ungünstige überregionale ÖPNV-Verkehrsanbindung (ÖPNV) – ÖPNV fast ausschließlich auf Schülerverkehr ausgerichtet
- ▣ Geringe Arbeitsplatzzentralität
- ▣ Große Entfernung zu größeren Ballungsräumen
- ▣ Demografischer Wandel – weniger Junge – mehr Senior:innen - Fortzug junger Erwachsener – sinkender Anteil an Familiengründern – begrenzter Rückkehrtrend
- ▣ Konzentration von Lebensmitteleinzelhandel am Stadtrand – keine Nahversorgung in Wohngebieten
- ▣ Sehr heterogene Siedlungsstruktur – in Ortsteilen überwiegend dörfliche/ländliche Strukturen
- ▣ Geringes Kaufkraftniveau im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt
- ▣ Angebotsüberhänge, die aus Bestandsdefiziten resultieren
- ▣ Trotz Flüchtlingszuzug anhaltende Leerstandsproblematik
- ▣ Eher niedrige Eigentumsquote
- ▣ Punktuelle Defizite im bezahlbaren Segment
- ▣ Unsaniertes Gebäude- und Wohnungsbestand
- ▣ Soziostrukturelle Unterschiede zwischen städtischen Teilräumen und Ortlagen
- ▣ Kaum höherwertige Wohnangebote

Chancen

- ▣ Stärkung der Attraktivität für Wohnen und Gewerbe – Gewerbeflächenpotenziale
- ▣ Stärkung der Attraktivität - Wohnstandort für alle Generationen in einer familienfreundlichen Stadt mit guter MIV-Anbindung
- ▣ Vermeidung Abwanderung durch Angebot differenziertes Wohnangebot und Bauplätzen
- ▣ Stärkung eines differenzierten Wohnungsangebotes – innovative Wohnprojekte – höherwertige Wohnangebote
- ▣ Sicherung/Entwicklung von Beschäftigung vor Ort
- ▣ Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadt Gützkow für die Umlandgemeinden
- ▣ Sicherung von Bauflächen durch regelmäßigen Flächenankauf
- ▣ Aufwertung der sozialen Infrastruktur – Bau Sporthalle
- ▣ Weiterhin Zuzug durch ältere Bevölkerungsgruppen - Ausbau Wohn- und Betreuungsangebote
- ▣ Potenzial aus Zuzug der Einpendler:innen zum Arbeitsort
- ▣ Digitalisierung – Nähe zum Arbeitsort verliert an Bedeutung; Chance für den ländlichen Raum
- ▣ Tausch von Wohnraum von Haushalten, die sich verkleinern und Haushalten, die sich vergrößern möchten

Risiken

- ▣ Fortsetzung des Schrumpfungs- und Alterungsprozesses
- ▣ Finanzielle Grenzen der Bauherr:innen hinsichtlich (energetischer) Sanierungen
- ▣ Zuzug von Best-Agern – Herausforderung eines bedarfs-gerechten Ausbaus von Infrastruktur und Wohnungsangeboten
- ▣ Weiter schrumpfende Zahl der Personen in der Familiengründungsphase – sinkende Geburtenzahlen – Auslastung Infrastruktur – Rückgang Personen in erwerbsfähigem Alter
- ▣ Stadt-Umland Konkurrenz im Einfamilienhaussegment – Abwanderung von einkommensstarken Familienhaushalten
- ▣ Abschwächung der Nachfrage im Eigentumssegment aufgrund des Wandels des Zinsumfelds
- ▣ Weiter steigende Baukosten – Unterlassen notwendiger Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen – Neubauprojekte werden unattraktiv
- ▣ Konkurrenz zwischen Neubau und Bestand – Verbleib unsanierter Gebäude – Zunahme Leerstand
- ▣ Konzentration von Lebensmitteleinzelhandel am Stadtrand – keine Nahversorgung in Wohngebieten
- ▣ Wachsende Angebotsüberhänge
- ▣ Soziostrukturelle Unterschiede zwischen städtischen Teilräumen – Entmischung der Bevölkerung – Polarisierung
- ▣ Viele Baulücken – Zersiedelungstendenzen
- ▣ Steigende Schülerzahlen und benötigte Infrastruktur tendenziell kurzfristige Effekte

Kernstadt

Stärken

- ❑ Wohnattraktivität u. a. infolge guter Infrastrukturausstattung
- ❑ Zentraler Versorgungsbereich mit Waren-/Dienstleistungsangebot sowie Bildungs-/Kinderbetreuungsangeboten
- ❑ Hohe Wohnzufriedenheit
- ❑ Potenziale zur Flächenaktivierung für den Wohnungsbau
- ❑ Leerstand und sanierungsbedürftiger Bestand reduziert
- ❑ Hoher Anteil bezahlbarer Wohnungen
- ❑ Erreichbarkeit/Mobilitätsbedarf
- ❑ Teilweise hochwertig gestaltete Freiräume
- ❑ Erhebliche Investitionen in Bestand und Umfeldaufwertung (Südwest)
- ❑ WGG als starke Partnerin der Wohnungsmarkt- und Quartiersentwicklung

Schwächen

- ❑ Unsanierte Gebäudebestände als städtebauliche Misstände wahrnehmbar
- ❑ Bestehende Angebotsüberhänge, z. T. aufgrund baulicher Defizite
- ❑ Z. T. schlechte Ausstattung und Zustand von Wohnungen – Wohnungsbestand z. T. nicht zeitgemäß – fehlender höherwertiger Geschosswohnungsbau
- ❑ Überwiegend Wohnungen einfachen bis durchschnittlichen Standards – homogene Angebotsstruktur
- ❑ Z. T. geringe Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums
- ❑ Teilweise Stigmatisierung bzw. schlechtes Image des Wohnstandortes (Südwest)
- ❑ Bestehende Angeboteüberhänge, überwiegend aufgrund baulicher Defizite
- ❑ Erosion von Einzelhandels- und Gastronomieangeboten
- ❑ Gestaltung des öffentlichen Raums, Straßenräume, Freiflächen und des Wohnumfeldes
- ❑ Erhebliche Schrumpfung- und Alterungstendenzen
- ❑ Kaum Orte mit Treffpunktcharakter

Chancen

- ▣ Erhalt/Ausbau des Angebots an Betreuungs-/Bildungsmöglichkeiten
- ▣ Schaffung bedarfsgerechter Wohnangebote (prioritär im Bestand) – Entwicklung innovativer Angebote
- ▣ Differenzierung Wohnungsangebot – höherwertige Angebote integrieren, Aufbrechen monostrukturierter Bebauung
- ▣ Qualitätvoller und bestandsergänzender Wohnungsneubau
- ▣ Adress- und Quartiersbildung stärken – Stabilisierung durch Aufwertung
- ▣ Stabilisierung des Wohnungsmarktangebots durch Entwicklung von Seniorenwohnangeboten
- ▣ Entwicklungsimpulse durch Projekte mit Leuchtturmcharakter (Bestand/Neubau)
- ▣ Generationenwechsel – Verjüngung der Wohnbevölkerung
- ▣ Stärkung von Infrastruktur, Kultur-, Freizeit-, Gastronomieangebot
- ▣ Steigerung der Qualität des Wohnstandorts durch funktionale und gestalterische Verbesserung von Wege- und Radwegeverbindungen

Risiken

- ▣ Angebotsüberhänge durch weiteren Neubau vor Sanierung – Beeinträchtigung der Stadtstruktur
- ▣ Generationenwechsel in Einfamilienhausgebieten – Konkurrenz durch Neubau – sinkende Nachfrage im Eigentumssegment
- ▣ Verödung der Innenstadt durch Leerstand
- ▣ Einschränkungen der energetischen Sanierung steigende Kosten und Regulierungen
- ▣ Funktionsverlust und geringere Attraktivität als Wohnstandort aufgrund Erosion von Einzelhandel, Gastronomie und Infrastruktur
- ▣ Verfestigung von Stigmatisierung und einem schwächeren Image ohne Umfeldaufwertung in Südwest
- ▣ Schwächung durch Verlust von Infrastruktur
- ▣ Verfestigung von Leerstand
- ▣ Minderung der Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstandort durch städtebauliche Struktur und unattraktives Wohnungsangebot

Ortsteile**Stärken**

- ▣ Stabile Bevölkerungsentwicklung aufgrund von Neubau
- ▣ Hohe Wohnzufriedenheit
- ▣ Günstiges Wohnangebot
- ▣ Punktuelle Flächenpotenziale für Einfamilienhausbau
- ▣ Großes Einfamilienhausangebot
- ▣ Ausreichendes Freiraumangebot
- ▣ Wohnen im Grünen – für viele Haushaltstypen bevorzugter Umzugsort
- ▣ Geringer Anteil Transferleistungsbezieher:innen sowie Personen mit niedrigem Einkommen
- ▣ „Dörfliches Wohnen“ mit Zuzugspotenzial für Familien
- ▣ Haushalte mit eher höheren Einkommen/stabile Sozialstruktur
- ▣ Aktive Landwirtschaft und Handwerksbetriebe
- ▣ Stabile Situation im Bestand
- ▣ Kaum Leerstand und guter Sanierungszustand

Schwächen

- ▣ Keine Nahversorgungsangebot
- ▣ Keine Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
- ▣ Teilweise unsanierte alte Gebäude
- ▣ Erhebliche Schrumpfungs- und Alterungstendenzen
- ▣ In Dargezin Prägung durch DDR-Zeilen-Bebauung
- ▣ Entfernung zu Versorgungsbereichen – Pkw-bezogene Mobilität

Chancen

- ▣ Attraktives individuellen Wohnungsangebot mit dörflichem Charakter
- ▣ Flächenreserven vorhanden
- ▣ Freizeit- und Tourismusentwicklung (Ferien- und Wochenendhausgebiete) ergänzend zur Wohnfunktion
- ▣ Punktteller Neubau (Eigenentwicklung)

Risiken

- ▣ Zunehmender Leerstand durch demographische Entwicklung – Leerstehende Dörfer
- ▣ Leerstehende ortsbildprägende Gutshäuser
- ▣ Funktionsverlust und geringere Attraktivität als Wohnstandort aufgrund von Entfernung zu Einzelhandel, Gastronomie und Infrastruktur
- ▣ Verringerte Akzeptanz bei Älteren und nicht mobilen Bewohnergruppen



7 Empfehlungen und Maßnahmen

7.1 Erarbeitungsprozess und Systematik der Strategie

»» Wohnungsmarktanalysen und -prognose als Grundlage

- Wesentliche Basis für die Erarbeitung des wohnungspolitischen Handlungskonzeptes für die Stadt Gützkow bilden zunächst die umfassenden Analysen der Stadtstruktur, der Rahmenbedingungen, der Angebots- und Nachfragestrukturen sowie die Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktprognose bis 2040.

»» Abstimmungs- und Beteiligungsprozess

- Darüber hinaus fand ein Beteiligungs- und Abstimmungsprozess mit der Verwaltung, Stadtpolitik und Wohnungsmarktakteur:innen statt.
- Zunächst wurden alle Gützkower Haushalte im Rahmen einer Haushaltsbefragung eingebunden (Vollbefragung). Der Rücklauf lag bei 16 %. Die Ergebnisse wurden in Analysen und Empfehlungen der Wohnungsmarktstrategie integriert.
- Ein zentraler Aspekt des Prozesses war die Einbindung der lokalen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (v. a. WGG) als wichtige Akteure. Dies erfolgt im Rahmen einer Datenabfrage, mit Experteninterviews und der Beteiligung an Sitzungen einer Arbeitsgruppe. Mit Abschluss der Analyse- und Prognosephase fand eine Sitzung von Politik und Wohnungswirtschaft statt. Dabei wurden die Ergebnisse diskutiert und Handlungsansätze besprochen.

»» Ableitung von Handlungsfeldern und Formulierung von Leitzielen

- Die herausgearbeiteten und diskutierten wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Schwerpunktthemen, Handlungsbedarfe und -ansätze für die Stadt Gützkow wurden in zwei zentrale Handlungsfelder – formuliert als Leitziele – zusammengefasst:

 **Leitziel Wohnungsneubau:**
Schaffung bestandsergänzenden und qualitätsorientierten Wohnraums

 **Leitziel Bestandsentwicklung:**
Fokussieren auf Quartiers-, Innen- und Bestandsentwicklung

- Für jedes der Leitziele wurden – zum Teil handlungsfeldübergreifend bedeutsame – Teilziele für das stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Handeln als Empfehlung formuliert.

»» Empfehlungen, Maßnahmen, Umsetzungszeitraum und Kosten

- Daran anknüpfend wurden Handlungsempfehlungen, Maßnahmen bzw. Instrumente beschrieben.
- Auf dieser Basis hat ALP eine Einschätzung zum Umsetzungshorizont (kurzfristig: in den nächsten 5 Jahren; mittelfristig: in den nächsten 10 Jahren; langfristig: in den nächsten 15 Jahren) vorgenommen.

»» Politischer Willensbildungsprozess und Handlungsprogramm

- Anknüpfend an die Erstellung der Wohnungsmarktstrategie für die Stadt Gützkow wird es mindestens zu einzelnen Themen und Maßnahmen eines politischen Willensbildungsprozesses bedürfen.

Letztendlich geht es darum, welche der Empfehlungen und Maßnahmen mehrheitsfähig sind. Es wird empfohlen, für zentrale Maßnahmen, mit dem Beschluss der Wohnungsmarktstrategie, auch die Umsetzung zu beschließen. Dieses „Handlungsprogramm Wohnen“ bildet das Initial und das Signal für die künftige Wohnungspolitik in Gützkow. Weitere Maßnahmen können zukünftig bedarfsorientiert daran anknüpfen.



Leitziel/Teilziel



Handlungsempfehlung/Leitplanke



Maßnahme/Instrument



Umsetzungshorizont

Abb. 74: Legende zum Handlungskonzept

Quelle: ALP

7.2 Ziele, Empfehlungen und Maßnahmen



Leitziel 1:
Schaffung bestandsergänzenden und qualitätsorientierten Wohnraums

Teilziele:

- Vielfältiges und qualitativvolles Wohnungsangebot schaffen
- Fokus im Neubau auf bestehende und erschlossene Stadtbereiche – Vermeidung der Entwicklung in Randlagen und Außenbereich
- Räumliche und segmentbezogene Prioritäten setzen
- Nur Qualität! Hochwertige Architektur, Städtebau und Wohnungsgestaltung
- Vorausschauend Baulandentwicklung steuern und bedarfsorientiert mobilisieren

Handlungsempfehlungen und Maßnahmen:



Wohnungsmarkt beobachten – Wohnungsmarktmonitoring – Ziele und Maßnahmen regelmäßig überprüfen

Mit der Erarbeitung der Wohnungsmarktstrategie wurden im Wesentlichen zwei Ziele verfolgt: Einerseits wurde die aktuelle Wohnungsmarktsituation, wie auch künftige Herausforderungen transparent dargestellt. Zum anderen wurden konkrete Ziele und Ansätze formuliert. Zur regelmäßigen Überprüfung des eingeschlagenen Weges ist es förderlich, die hergestellte Transparenz zu erhalten und die Entwicklung der Wohnungsmärkte kontinuierlich zu beobachten.

Dafür ist es sinnvoll, ein regelmäßiges Wohnungsmarktmonitoring durchzuführen.

Ein Monitoring dient der Analyse des Status quo und der Antizipation der künftigen Entwicklung. Um eine hohe Aktualität zu gewährleisten, empfiehlt es sich, die Daten alle zwei bis zwei Jahre fortzuschreiben. Anhand dessen kann eine Überprüfung der tatsächlichen Marktentwicklung und der Wirksamkeit von Maßnahmen sowie ein bedarfsgerechtes Nachjustieren von Zielen und Maßnahmen erfolgen. Als Basisdaten für ein Monitoring kommen Demografie, Sozialstruktur und die Angebotsstruktur in Frage.



Bei einer verwaltungsinternen Erarbeitung und Pflege sind Personalkapazitäten und -kosten zu berücksichtigen. Sofern externe Unterstützung erforderlich wird, ist in Abhängigkeit von Ebene und Umfang mit Kosten zwischen 5.000 und 10.000 Euro zu rechnen.



Kurzfristig

Monitoring Flächen- und Gebäudepotenziale – Prioritäten setzen

Als Grundlage für das zukünftige Handeln bei der Entwicklung von Wohnraum und Bauflächen ist die Kenntnis von Potenzialstandorten eine Grundvoraussetzung. Mit den Erhebungen im Rahmen der Wohnungsmarktstrategie verfügt Gützkow über eine Datenbasis.

Für eine gezielte Innenentwicklung ist es sinnvoll, leerstehende Wohnungen/Gebäude sowie Immobilien in einem schlechten baulichen Zustand als Teil des Monitorings zu berücksichtigen. Auch dafür liegt eine Datenbasis vor.

In einer zweiten Stufe kann die Identifikation durch qualitative Daten (Zustand des Gebäudes, Bebaubarkeit des Grundstückes, Restriktionen) ergänzt werden. Damit kann die Entwicklung der Situation in den Teilräumen frühzeitig erkannt werden.

Zum anderen kann es als Entscheidungsgrundlage fungieren, um gezielt Instrumente und finanzielle Mittel einzusetzen. Drittens kann bei einer regelmäßigen Fortschreibung eine Erfolgskontrolle der durchgeführten Maßnahmen stattfinden.

Die identifizierten und erfassten Potenziale sollten auf die Aktivierbarkeit und die Realisierbarkeit von Wohnungsbau geprüft werden. Die Ergebnisse können aktiv zur Steuerung. Es dient dazu, alternative Standorte zu diskutieren und auf Basis einer Bewertung (möglicher Entwicklungshorizont, Lage, zielgruppenspezifische Eignung, Restriktionen) eine Priorisierung bei der Flächenentwicklung vornehmen zu können.

Zentral ist dabei, konkrete standortbezogene bzw. räumliche Prioritäten zu setzen und wohnungspolitische Ziele zu formulieren. In der Folge können – wie etwa für Standorte von besonderem wohnungspolischem oder städtebaulichem Interesse in Form einer „Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht“ (§ 25 Abs. 1 BauGB) – konkrete Schritte eingeleitet werden.



Unmittelbare Kosten entstehen nicht. Es sind jedoch verwaltungsinterne Personalkapazitäten und -kosten zu berücksichtigen.



Kurzfristig



Vielfältige Quartiere, Wohnformen und Wohnungsgrößen

Im Wohnungsbau wie auch in der Bestandsentwicklung (vgl. Leitziel Bestandsentwicklung) gilt für Gützkow bei umfassenden Maßnahmen ausschließlich Qualitäten zu schaffen. Wohnraum ist quantitativ in ausreichendem Umfang vorhanden.

Ziel ist es, vielfältige, alters- und soziostrukturell gemischte Teilräume zu schaffen bzw. zu erhalten. Das heißt, es sollte bei allen Vorhaben ein Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen, unterschiedlichen Typologien, Wohnungsgrößen und (Sonder-)Wohnformen für unterschiedliche Einkommen, Alters- und Zielgruppen angestrebt werden. Ein besonderer wohnungspolitischer Fokus liegt auf familien- und seniorengerechten Angeboten sowie höherwertigem Wohnraum und großen Wohnungen.

Moderates Angebot im Einfamilienhausegment bereitstellen

Der individuelle Wohnungsbau ist aktuell – neben höherwertigem Geschosswohnungsbau und seniorengerechten Angeboten eines der Segmente, in dem ein gewisses Nachhol- und Nachfragepotenzial im Neubau besteht. Vor diesem Hintergrund sollte das Segment kontinuierlich, jedoch auch nicht mit großen Volumina, bedient werden. Ziel ist im Wesentlichen Einheimische bedarfsgerecht zu versorgen, Abwanderungen in den Nahbereich und das Amt zu vermeiden und Zuzüge zu generieren. Zu berücksichtigen ist vor allem die aktuell schwächere Nachfrage infolge des steigenden Zinsniveaus.

Ferner erlauben die Baukosten nur einem kleineren Kreis von Haushalten Neubau zu realisieren. Die diesbezüglichen aktuellen Förderprogramme dürften nicht ausreichen, den Neubau zu stützen.

Weiterhin wird der Generationenwechsel dazu beitragen, dass in erheblichem Umfang Bestandsobjekte auf den Markt kommen werden. Dabei sollten Konkurrenzen zwischen Neubau und Bestand minimiert werden, um die Nachfrage in den Bestand zu lenken und die Vermarktungsfähigkeit zu verbessern.

Aus gutachterlicher Sicht, erscheint kurz- und mittelfristig ein Volumen von bis zu 5 Bauplätzen pro Jahr möglich.

Mit den aktuell in Vorbereitung und Entwicklung befindlichen Flächen („Maschowstraße/Feldstraße“, „Westlich Große Wallstraße“) wird voraussichtlich der langfristige Bedarf gedeckt werden können.

Anders als mit dem relativ großdimensionierten Projekt „Maschowstraße/Feldstraße“, wird als stadtentwicklungspolitische Strategie empfohlen, künftig eher kleinere Projekte in der Nachverdichtung zu entwickeln. Bei großen Flächen sollte die Entwicklung in mehreren kleineren Bauabschnitten angedacht werden, die für sich funktionieren. Der Fokus sollte auf der Innenentwicklung, integrierten und attraktiven Lagen liegen. Weiterhin sollte geprüft werden, ob – im Sinne der Flächensparsamkeit – zumindest ein Teil der Nachfrage in verdichtete Einfamilienhaustypologien (urbane Reihenhäuser, Maisonetten, „gestapelte“ Reihenhäuser) gelenkt werden kann. Dafür kommen auch innerstädtische Standorte infrage, was auch zu einer Attraktivitätssteigerung führen dürfte.



Unbestimmt, projektbezogen.



Kurzfristig

Qualitätvoller, bestandsergänzender Geschosswohnungsbau

Gützkow hat von einzelnen Projekten abgesehen, z. B. betreutes Wohnen Pommersche Straße, auf den Neubau von Mehrfamilienhäusern verzichtet. Nachvollziehbares Ziel ist, die (schwache) quantitative Nachfrage und Investitionen in bestehende Quartiere und Gebäude zu lenken. Der Grundsatz „Bestand vor Neubau“ gilt aus gutachterlicher Sicht künftig in besonderem Maße

Allerdings werden die qualitativen Wohnraumbedarfe – u. a. aufgrund geringer Anpassungsfähigkeit – nicht ausschließlich im Bestand gedeckt werden können.

Vor diesem Hintergrund sollte der (Ersatz-)Neubau von Mehrfamilienhäusern punktuell an integrierten, städtebaulich sinnvollen Standorten in Erwägung gezogen werden. Diese sollen dazu beitragen Zuzüge zu generieren und die Nachfrage nach „besonderen“ Wohnformen zu decken.

Dies gilt für Baulücken, Brachen oder untergenutzte Flächen. Weiterhin kann standortbezogen der Ersatzneubau von Bestandsgebäuden infrage kommen. Dies gilt einerseits für Gebäude, bei denen der Instandsetzungsbedarf derart hoch ist, dass annähernd Neubaukosten erreicht werden, die Qualität des aktivierten Wohnraums jedoch nicht annähernd Neubaustandards (z. B. Deckenhöhen, Grundrisszuschnitte, Barrieren, Lärmschutz, Energetik) erreicht.

Andererseits kann ein (Ersatz-)Neubau oder grund- und modellhafter Umbau (vgl. Leitziel Bestandsentwicklung) in Frage kommen, um Entwicklungsimpulse für homogen strukturierte Quartiere (Südwest) zu setzen, neue Wohnformen sowie städtebauliche und architektonische Qualitäten zu integrieren. Projekte sollten folgende Kriterien berücksichtigen:

- ▣ Wohnungsbezogene Faktoren: Qualitätvoller und den Bestand ergänzender Wohnraum: Wohnformen für unterschiedliche Ziel- und Einkommensgruppen; Mix an Wohnungsgrößen, höherwertiger Wohnraum, barrierefreier Wohnraum
- ▣ Gebäudebezogene Faktoren: Ressourcenschonendes Bauen, Verwendung erneuerbarer Energien, städtebauliche und architektonische Qualität, Barrierefreiheit



Unbestimmt, projektbezogen. Die Kosten entstehen vorrangig beim Vorhabenträger.



Kurz- bis langfristig



Pilotprojekt: Wohnquartier Südwest – Teilraum Ersatzneubau

Ein Standort, der sich im Laufe des Prozesses als Raum mit besonderem Handlungsbedarf zeigte und das Potenzial als Leuchtturmprojekt aufweist, ist das Wohnquartier Südwest zwischen Feldstraße im Westen, Maschowstraße und Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße im Norden, Gebrüder-Kreßmann-Straße im Westen und Fritz-Reuter-Straße im Süden (vgl. Abb).

Das Gebiet weist insgesamt einen hohen Handlungsbedarf. Innerhalb des Leitziels Wohnungsneubau wird auf den nördlichen Teilraum an der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße abgestellt. Der Fokus im südlichen Teilraum liegt auf der Weiterentwicklung des Gebäudebestandes (vgl. Leitziel Bestandsentwicklung).

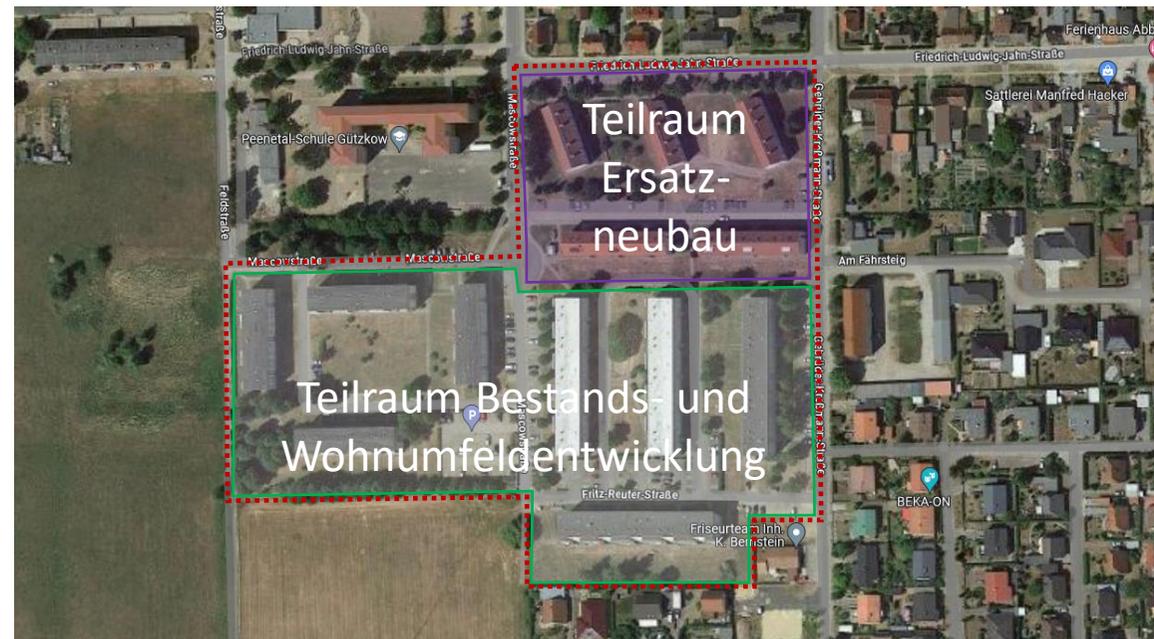


Abb. 75: Lageplan Handlungsraum Wohnquartier Südwest

Quelle: google.maps | ALP

Ziele des Gesamtprojektes sind:

- ▣ Beseitigung städtebaulicher Missstände
- ▣ Qualitativer, hochwertiger, bestandsergänzender Neubau
- ▣ Aufwertung, zukunftsfähige Gestaltung des Gebäudebestandes
- ▣ Wohnumfeld-/Innenhofgestaltung

Die fünf Gebäude im nördlichen Teilraum an der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße entstanden zwischen 1962 und 1965 in Block-/Zeilenbauweise. Angepasst an den ländlichen Standort sind die Gebäude 3-geschossig ausgebildet und verfügen über je 12 Wohneinheiten. Die Ertragssituation ist aktuell gering. Wesentlichen Mängel sind:

- ▣ Keine Balkone: Nachrüsten nur mit unverhältnismäßig hohem konstruktiven Aufwand durch Verlegen der Kellerzugänge möglich
- ▣ Veraltete Gas-Einzelheizungen mit hohen Verbräuchen und hohem Wartungs-/Instandhaltungsaufwand, ineffizient, Auslaufmodell, nur noch befristet funktionsfähig,
- ▣ Veraltete Elektro-Installation in Wohnungen,
- ▣ Wohnungen und Gebäude weder barrierearm noch barrierefrei,
- ▣ Schmale, schlauchartige Bäder und Küchen nicht zeitgemäß,
- ▣ Mangelnder Schallschutz (fehlende Trennfugen im Fussbodenaufbau, Estrich mit Leichtzuschlägen, einfache Tür-/ Wandkonstruktionen)

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass sich die notwendigen Einzelmaßnahmen für einen dauerhaften zukunftsfähigen Erhalt nicht rechnen. Die Nachrüstung von Aufzüge und die energetische Sanierung der Gebäudehülle ist unwirtschaftlich. Die bestehenden Einschränkungen hinsichtlich Schall- und Brandschutz nicht zu beseitigen.



Abb. 76: Beispiel Bestandsgrundriss Friedrich-Ludwig-Jahns-Straße

Quelle: WGG

Vor diesem Hintergrund sowie aufgrund des Entwicklungs- und Aufwertungsbedarfs im Quartier und dem ungedeckten Bedarf an höherwertigen Wohnungsangeboten sowie senioren- und familienbezogenen Wohnangeboten in Gützkow wird der Ersatzneubau der Entwicklung der Bestandsgebäude vorgezogen.

Der Entwurf sieht den Ersatz der fünf Bestandsgebäude (vier der WGG, eines der Stadt) durch fünf neue solitäre Gebäude vor. Mit ihrer Architektur und Umfeldgestaltung wird ein Impuls für die Entwicklung des gesamten Quartiers gesetzt. Die Gebäudekörper sind in Süd-West- bzw. Süd-Richtung ausgerichtet. Es wird auf die vorhandene Erschließung und Infrastruktur zurückgegriffen. Der Neubau bietet das Potenzial das Wohnungsangebot zu diversifizieren, ein breites Spektrum an (barrierefreien) Wohnungen anzubieten, die verschiedenen Bedarfen, Lebensstilen und Lebensphasen gerecht werden.

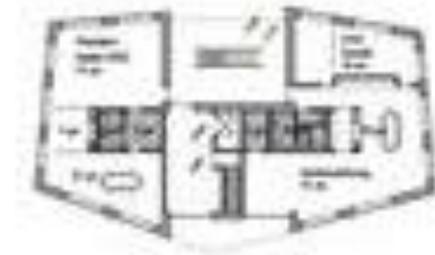
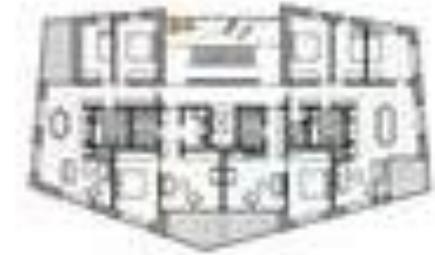


Abb. 77: Ansicht Neubau

Quelle: WGG

Abb. 78: Grundrissbeispiele Neubau

Quelle: WGG

Ziele formulieren und absichern – Werkzeugkasten nutzen

Die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung von Maßnahmen ist das Formulieren der stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Ziele der Stadt Gützkow im Allgemeinen, wie es im Rahmen der Wohnungsmarktstrategie in Form von Leitzielen und Teilzielen erfolgt ist, sowie konkreter standortbezogener Ziele, die erreicht werden sollen.

Auf Grundlage gesteckter Ziele und formulierter Prioritäten sollte die Stadt Gützkow den bau- und planungsrechtlichen „Werkzeugkasten“, der vielfältigste Handlungsmöglichkeiten bietet, orientiert an der konkreten Situation, nutzen.

Dazu gehören die Handlungsmöglichkeiten im Rahmen der vorbereitenden (Flächennutzungsplan) und verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne), ebenso wie städtebauliche Verträge oder städtebauliche Sanierungsmaßnahmen. Weiterhin bieten städtebauliche Gebote, Satzungen und kommunale Vorkaufsrechte (z. B. „Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht“ § 25 Abs. 1 BauGB) ein breites Spektrum an gebäude- und flächenbezogenen Handlungsoptionen.



Unbestimmt, projektbezogen. Es sind Personalkapazitäten/-kosten der Verwaltung zu berücksichtigen.



Kurz- bis langfristig

Unterstützung alternativer/gemeinschaftlicher Wohnformen

Ein konkreter quantitativer Bedarf an gemeinschaftlichen und neuen Wohnformen – abgesehen von generationenübergreifenden und barrierefreien Angeboten (z. B. Service-Wohnen) – konnte im Rahmen der Analyse und der Gespräche mit den Akteuren nicht abgeleitet werden. Dennoch sollte die Stadt Gützkow diesen Themen offen gegenüber stehen und Interessenten unterstützen.

Gemeinschaftliche und neue Wohnformen sollten im Rahmen von Pilotprojekten erprobt werden. Die Stadt kann dies durch die Bereitstellung von Grundstücken, etwa für Baugemeinschaften, durch Beratungsangebote und eine enge Prozessbegleitung unterstützen. Wesentlich ist dabei typologiebezogen auch geeignete Standorte zu identifizieren.



Unmittelbare Kosten entstehen nicht. Es sind Personalkapazitäten/-kosten der Verwaltung zu berücksichtigen.



Kurzfristig

Leitziel Bestandsentwicklung: Fokussieren auf Quartiers-, Innen- und Bestandsentwicklung

Teilziele:

- Erhalt vielfältiger, vitaler, alters- und soziostrukturell durchmischter Quartiere
- Vorhandene und gewachsene Bau- und Siedlungsstrukturen qualitätsorientiert und den Bestand ergänzend weiterentwickeln
- Quantitative Anpassung des Wohnungsbestandes an die Nachfrage
- Qualitative Weiterentwicklung und Anpassung des Bestandes an die aktuelle und zukünftige Nachfrage
- Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebotes, dass allen gerecht wird

Empfehlungen und Maßnahmen:

Fokus auf die Innen- und Bestandsentwicklung

Unabhängig von der lokalen Wohnungsmarktsituation ist es Aufgabe der Stadtplanung, regulierend zu wirken und den Neubau auf Standorte mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung und verkehrlichen Anbindung zu konzentrieren. Nach § 1 Abs. 5 BauGB ist die städtebauliche Entwicklung vorrangig im Innenbereich zu betreiben, um dem Aspekt der Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen. Nicht nur aufgrund des Grundsatzes zur Flächensparsamkeit und zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sollte die Innenentwicklung eine Priorität bei der Siedlungs- und Wohnungsmarktentwicklung einnehmen. Dies gilt besonders für entspannte Wohnungsmärkte wie Gützkow mit sichtbaren Sanierungsbedarfen sowie strukturellen Angebotsüberhängen.

Die Nutzung von Baulücken, Nachverdichtungs- und Aktivierungspotenzialen im Gebäude-/Siedlungsbestand trägt zur Schonung von Ressourcen und Auslastung der Infrastrukturen bei. Die Lenkung der Nachfrage in die bestehenden Strukturen ist von hoher Bedeutung für die Stabilität der Wohnungsmärkte und der Stadt Gützkow insgesamt. Zudem ist die Stärkung von attraktiven Stadt-/ Quartierszentren wichtig für die Identifikation der Bewohner:innen mit Stadt und Quartier. Der Fokus liegt auf der Entwicklung des Bestandes und lediglich punktuell Neubau.

Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes und Diversifizierung

Die Differenzierung der Nachfrage, homogenen Bestandstrukturen und ein eher einfacher Standard, erfordern weiterhin die Anpassung des Wohnungsangebots. Konkret sollte der Wohnungsbestand an die sich verändernden Nachfragepräferenzen angepasst werden. Die Maßnahmen im Bestand sind von hoher Bedeutung, da der Wohnungsneubau lediglich punktuell und bestandsergänzend in Frage kommt. Die notwendige Diversifizierung des Angebots muss aus dem Bestand erfolgen. Die vorhandenen Wohnungsbestände sind den aktuellen und künftigen Bedarfen anzupassen. Darüber hinaus muss es darum gehen, die bestehenden Wohnquartiere nachhaltig und qualitativ weiterzuentwickeln.

Das bedeutet, ein möglichst breites Spektrum an Wohnangeboten zu ermöglichen, um verschiedene Zielgruppen anzusprechen und damit lebendige – auch alters- und soziostrukturell durchmischte und durch verschiedene Haushaltsformen geprägte – Quartiere zu schaffen.

Informations-, Beratungs- und Förderangebote

Ein bedeutender Teil der festgestellten Sanierungs-, Modernisierungs- und Anpassungsbedarfe bezieht sich auf private Kleinvermieter:innen bzw. selbstnutzende Eigentümer:innen. Dies betrifft nicht nur die Beseitigung vordringlicher baulicher Mängel, sondern auch die energetische Sanierung, eine mögliche altersgerechte Anpassung, eine Verbesserung des Ausstattungsstandards sowie mögliche Grundrissveränderungen.

Die Umsetzung von Maßnahmen liegt zum größten Teil in der Verantwortung der Eigentümer:innen. Die Stadt GGützkow selbst hat bezüglich der Modernisierung nur bedingt Einfluss. Vorteilhaft ist, dass sich der größte Teil des Mietwohnungsbestandes in der Hand zweier Akteure befindet.

Für kleinere Vermieter:innen und Eigentümer:innen sollte von der Stadt ein Ansatz verfolgt werden, der die Angebote von Informationsgesprächen und Beratungsleistungen verbessert bzw. ausbaut. Dies gilt für die Bestandsaufnahme, die Beratung zu geeigneten Maßnahmen bis hin zu Fördermöglichkeiten.

Diesbezüglich bietet die Wohnraumförderung des Landes Mecklenburg-Vorpommerns Programme zur Weiterentwicklung bestehenden Wohnraums, die auf den folgenden Seiten beispielhaft dargestellt werden. Sowohl für vermietenden Bestandhalter:innen als auch für selbstnutzende Eigentümer:innen stehen zur Qualifizierung ihrer Wohnungen Fördermöglichkeiten zur Verfügung. Neben der Modernisierungsförderung, die Heizenergieeinsparung und CO₂/SO₂-Minderung sowie Wohnungsanpassungen unterstützt, sind die Programme zur Reduzierung von Barrierenbestand zu nennen.



Sofern keine städtischen Zuschüsse, etwa für die Beratung oder Sanierungsgutachten, gewährt werden, entstehen keine unmittelbaren Kosten. Es sind Personalkapazitäten/-kosten der Verwaltung zu berücksichtigen.



Kurzfristig

Ansprache/Beratung der Eigentümer:innen sanierungsbedürftiger Gebäude – Vermittlung von Interessenten

Darüber hinaus sollte die Verwaltung der Stadt Gützkow bzw. des Amtes weiterhin aktiv und regelmäßig auf die Eigentümer:innen von sanierungsbedürftigen Gebäuden und Wohnungen zugehen und eine Modernisierungs- bzw. Fördermittelberatung anbieten. Darüber hinaus sollte sie eine Mittlerrolle zwischen potenziellen Investierenden bzw. Interessenten und den Eigentümer:innen einnehmen und dadurch die Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit in der Stadt unterstützen.



Untermittelbare Kosten entstehen nicht. Es sind Personalkapazitäten/-kosten der Verwaltung zu berücksichtigen.



Kurzfristig

Förderprogramme/-möglichkeiten Landeswohnraumförderung

Förderung der Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen und selbstgenutztem Wohneigentum

Zuwendungsempfänger	<ul style="list-style-type: none"> Eigentümer und Erbbauberechtigte von Miet-/Genossenschaftswohnungen oder selbst genutztem Wohneigentum
Gegenstand der Förderung	<ul style="list-style-type: none"> Bauliche Maßnahmen zur Modernisierung von <ul style="list-style-type: none"> Miet-/Genossenschaftswohnungen, wenn min. in Teilen Mietpreis- und Belegungsbindungen realisiert werden Selbst genutztem Wohneigentum für Haushalte im Rahmen der geltenden Einkommensgrenzen
Förderfähige Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> Zentrale Orte WE älter 10 Jahre; bei jüngeren Gebäuden – Maßnahmen, <ul style="list-style-type: none"> die der Heizenergieeinsparung dienen zur CO₂/SO₂-Minderung führen oder zur Anpassung für behinderte und ältere Menschen
Art und Höhe der Förderung	<ul style="list-style-type: none"> Darlehen (zinsfrei, Tilgung: 3,0 % p. a.) mit Tilgungsnachlass (25 % des ausgezahlten Darlehens) Bis zu 80 % der zuwendungsfähigen Ausgaben (bis zu 1.000 Euro/m² Wfl.; max. Darlehen 104.000 Euro pro Wohnung) Bis zu 80 % der zuwendungsfähigen Ausgaben bei uneingeschränkt mit Rollstuhl nutzbaren Wohnungen
Zulässige Miete	<ul style="list-style-type: none"> <u>Belegungsgebundene WE</u>: Erhöhung nach Maßgabe §§ 559, 559a BGB bis max. 5,50 Euro/m² nettokalt Erhöhungen erstmals ab dem vierten Jahr nach Baufertigstellung; danach alle drei Jahre Erhöhung um maximal 0,20 Euro/m² <u>Nicht gebundene WE</u>: Erhöhung nach Maßgabe §§ 559, 559a BGB bzw. Ermittlung Startmiete im Wege einer Refinanzierungsrechnung
Belegungs-/Zweckbindung	<ul style="list-style-type: none"> Belegungsbindung bis zur Darlehenstilgung (27 Jahre) Je angefangene 80.000 Euro Darlehensbetrag eine Bindung einer durchschnittlich großen Wohnung Überlassung an Wohnungssuchende im Rahmen der geltenden Einkommensgrenzen (Nachweis durch WBS) 15 Jahre der Selbstnutzung durch die Eigentümer

Auszahlung

- Nach Abschluss des Darlehensvertrages in zwei Raten:
 - 1. Rate in Höhe von 50 %, wenn die Hälfte der Baumaßnahme abgeschlossen ist
 - 2. Rate in Höhe von 50 % nach vollständiger Fertigstellung der Baumaßnahme

Förderungs-ausschluss

- Maßnahmenbeginn vor Bewilligung der Fördermittel

Förderung baulicher Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand

Zuwendungsempfänger

- Eigentümer und Erbbauberechtigte von Miet-/ Genossenschaftswohnungen oder selbst genutztem Wohneigentum

Gegenstand der Förderung

- Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren in Wohnungen und Wohngebäuden. Dazu zählen:
 - Zugänglichkeit von Wohngebäuden, Wohnungen, Räumen innerhalb von Wohnungen
 - Personenaufzüge, Treppenlifte, stufenlose Erreichbarkeit aller Wohnungen, öffentlichen Verkehrsfläche
 - Ausstattungsverbesserungen von Treppenanlagen
 - Anpassung der Raumgeometrie in den Wohnungen
 - Verbreiterung von Türdurchgängen
 - Barrieren reduzierender Umbau von Bädern

Förderfähige Wohnungen

- Zentrale Orte
- WE, bei denen innerhalb 10 Jahren kein Rückbau erfolgt
- WE, die älter als 2 Jahre sind

Art und Höhe der Förderung

- Zuschussförderung
- Aufzüge: Bis zu 30 % zuwendungsfähiger Ausgaben (bis zu 198.000 Euro je Aufzug, (max. 33.000 Euro je Haltepunkt)
- Barrieren reduzierende Maßnahmen im selbstgenutzten Wohneigentum: Bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Ausgaben (min. 2.000 bis max. 15.000 Euro/WE)
- Barrieren reduzierende Maßnahmen Mietwohnraum: Bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Ausgaben (min. 2.000 bis max. 15.000 Euro/WE) – Min. 4 Wohnungen
- Barrierefreier Umbau: Bis zu 30 % zuwendungsfähiger Ausgaben bei uneingeschränkt mit Rollstuhl nutzbaren WE

Miete	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhung nach Maßgabe §§ 559, 559a BGB
Belegungs-/ Zweckbindung	<ul style="list-style-type: none"> 15 Jahre für Miet- und Genossenschaftswohnungen – Belegung im Einvernehmen mit der Kommune 15 Jahre der Selbstnutzung durch den Eigentümer
Bearbeitungs- entgelt	<ul style="list-style-type: none"> 1,5 % des Zuschusses, mindestens 30 Euro

Zwischenerwerb von Bestandsobjekten mit Sanierungsbedarf

Weiterhin ist es denkbar, dass sich die Stadt Gützkow in Bestandsquartieren aktiv engagiert und sanierungsbedürftige Bestandsobjekte erwirbt, modernisiert und an geeignete Interessenten vermittelt. Grundsätzlich bietet dies eine Möglichkeit, um in Quartieren mit Investitionsrückstand Impulse für die Aufwertung zu setzen. Insgesamt wird dafür plädiert, für eine Aufwertung vorrangig Rahmenbedingungen zu schaffen und Anreize (z. B. Fördermöglichkeiten) zu setzen. Darüber hinaus ist der punktuelle Erwerb von Objekten sinnvoll, wenn dieser eingebettet in eine Gesamtstrategie erfolgt.



Es werden temporär finanzielle Mittel unbestimmter Höhe gebunden. Um nicht auf Mittel aus dem laufenden Haushalt zurückgreifen zu müssen, könnte die Einrichtung eines Fonds geprüft werden, der nach einer Anschubfinanzierung durch Fremd- oder Eigenmittel revolving arbeitend arbeitet. Es sind Personalkapazitäten/-kosten der Verwaltung zu berücksichtigen.



Unbestimmt



Impulse im öffentlichen Raum und im Wohnumfeld setzen

Die Umsetzung von Bestandsmaßnahmen liegt im Verantwortungsbereich der Eigentümer:innen. Die Stadt selbst hat bei der Modernisierungstätigkeit nur geringen Einfluss. Impulse können durch Maßnahmen im öffentlichen Raum durch die Aufwertung des Wohnumfeldes, die Stärkung der Infrastruktur (z. B. Gemeinschaftseinrichtungen) und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie die Quartiersarbeit oder durch die Förderung von Maßnahmen und durch Beratungsangebote gegeben werden.

In der Kernstadt gibt es ein ausbaufähiges Angebot attraktiver Grün- und Freiflächen im Wohnumfeld. Dies ist u. a. ein häufig genannter Grund für die Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld.

Besonderer Bedarf in der Aufwertung des Wohnumfeldes wird im Quartier Südwest (Pilotprojekt) gesehen. Zwar sind Teile der „Höfe“ begrünt, häufig jedoch ungestaltet und ohne Aufenthaltsqualität. Große Bereiche sind für den (ruhenden) Verkehr vorgesehen. Gleichzeitig fehlen generationenübergreifende Bewegungs-, Spiel- und Sitzmöglichkeiten. Da die angrenzenden Wohnungen maximal über einen Balkon verfügen, herrscht hier Bedarf und Potenzial für die Entwicklung eines Grün- und Freiflächenkonzepts für die Attraktivierung des öffentlichen Raums bzw. des Wohnumfeldes.



Unbestimmt, da noch keine konkreten Überlegungen vorliegen



Kurz- bis mittelfristig

Impulse im öffentlichen Raum und im Wohnumfeld setzen

Die Umsetzung von Bestandsmaßnahmen liegt im Verantwortungsbereich der Eigentümer:innen. Die Stadt selbst hat bei der Modernisierungstätigkeit nur geringen Einfluss. Impulse können durch Maßnahmen im öffentlichen Raum durch die Aufwertung des Wohnumfeldes, die Stärkung der Infrastruktur (z. B. Gemeinschaftseinrichtungen) und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie die Quartiersarbeit oder durch die Förderung von Maßnahmen und durch Beratungsangebote gegeben werden.

In der Kernstadt Gützkows gibt es ein ausbaufähiges Angebot attraktiver Grün- und Freiflächen im Wohnumfeld bzw. im Innenhof (vgl. Pilotprojekt). Dies ist u. a. ein häufig genannter Grund für die Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld.

Besonderer Bedarf in der Aufwertung des Wohnumfeldes wird in den Quartieren des industriellen Wohnungsbaus im Quartier Südwest. Zwar sind Teile der „Höfe“ begrünt, häufig jedoch ungestaltet und ohne Aufenthaltsqualität. Große Bereiche sind für den (ruhenden) Verkehr vorgesehen. Gleichzeitig fehlen generationenübergreifende Bewegungs-, Spiel- und Sitzmöglichkeiten. Da die angrenzenden Wohnungen maximal über einen Balkon verfügen, herrscht hier Bedarf und Potenzial für die Entwicklung eines Grün- und Freiflächenkonzepts für die Attraktivierung des öffentlichen Raums bzw. des Wohnumfelds.



Unbestimmt, da noch keine konkreten Überlegungen vorliegen



Kurz- bis mittelfristig



Quartier Südwest mit hohem Beobachtungs-/Handlungsbedarf

In großen Teilen der Kernstadt von Gützkow sind die Erfolge in der Bestandsentwicklung und Sanierung beachtlich. Sie haben dazu beigetragen, den Stadtkern zu stabilisieren und zu einem attraktiven Wohnstandort mit ansprechender Lebensqualität zu entwickeln.

Die Analysen, Prognosen und Begehungen zeigen jedoch auch, dass – über weitere Entwicklungsbedarfe im Ortskern hinaus vor allem das Quartier Südwest einen erhöhten Handlungsbedarf aufweist und erhöhter Aufmerksamkeit bedarf.

Es geht um die Behebung städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Missstände sowie z. T. soziostruktureller Problemlagen. Es sind Missstände erkennbar, die ohne städtische Aktivitäten nicht zu beheben sind. Für diesen Teilraum besteht aus gutachterlicher Sicht in den kommenden Jahren Handlungsbedarf.



Quartiersentwicklung Südwest – Städtebauförderkulisse?

Der oben beschriebene Bereich (vgl. S. 101, Abb. 75) sollte der Schwerpunktraum des wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Handelns in den kommenden Jahren sein. Der Gebäudebestand ist überwiegend in der Hand der Stadt Gützkow sowie der WGG. Die vereinzelt Maßnahmen im Bestand, Straßenraum und öffentlichen Raum liegen zum Teil weit zurück. Handlungsbedarfe sind vielerorts sichtbar. Es besteht Handlungsbedarf, um den Teilraum v. a. in seiner Funktion als Wohnstandort zu stabilisieren, zu attraktiveren und Missstände zu beseitigen. Wesentliche Herausforderungen sind u. a.:

- ▣ Gestaltung des öffentlichen Raums und Schaffung von attraktiven Freiräumen (Aufenthaltsqualität, Treffpunktcharakter)
- ▣ Sanierung, Gestaltung, Neufassung von Straßenräumen

- Bildung von Quartieren, attraktiven Wohnadressen
- Energetische Gebäudesanierung und zeitgemäßer Umbau
- Stärkung/Verbesserung des infrastrukturellen Angebots
- Schaffung höherwertiger und barrierearmer Wohnungsangebote

Die Vielzahl der Herausforderungen, Missstände und Handlungsbedarfe macht einen ganzheitlichen Ansatz und langfristiges Handeln sinnvoll und notwendig. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, ein „Quartierskonzept“ zu erstellen. Darüber hinaus ist es aus gutachterlicher Sicht sinnvoll, zu prüfen, ob das Gebiet für die Städtebauförderung infrage kommt.



Ein Quartierskonzept und die Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung ist mit Kosten in Höhe von rund 20.000 bis 25.000 Euro verbunden. Mit der Einleitung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme ist der Einsatz von Städtebaufördermitteln verbunden. In der Regel ist ein Eigenanteil von etwa einem Drittel durch die Stadt zu tragen. Die Höhe der notwendigen Mittel ist ohne die vorangehenden Arbeitsschritte, die detailliert Bestandsaufnahme und die Definition von Maßnahmen nicht abzuschätzen.



Kurz- bis langfristig



Pilotprojekt: Wohnquartier Südwest – Teilraum Bestands- und Wohnumfeldentwicklung

Als zweiter Teilraum des Pilotprojektes wurden der westliche und südliche Bereich des Gebiets Südwest definiert. Hier liegt der Schwerpunkt auf der Weiterentwicklung des Gebäudebestandes und des Wohnumfeldes.

In dem Teilgebiet befinden sich überwiegend WBS 70 Gebäude, die 1980 bis 1982 entstanden sind. Diese sind 4-geschossig ausgebildet und verfügen über Balkone. Wesentliche Gebäudebezogene Problemlagen sind:

- Sehr kleines, zweites Zimmer (7,50 m²)
- Dach-, Fassadendämmung ist vorhanden, das Einsparpotenzial mit ca. 15 % gering und nicht per MOD-Umlage zu refinanzieren
- Ältere Elektro-Installation in Wohnungen, alte Nachtspeicherheizungen träge Funktion, wenig Flexibilität bei Individualbedarf,
- Innenliegende Bäder, separate Warmwasserbereitung per Durchlauferhitzer/ Boiler
- Anstrich/Beläge Treppenhäuser/ Hauseingänge älter als 20 Jahre
- Fehlende Barrierefreiheit, keine Aufzüge, Mitgliederbestand überwiegend langfristige Hausgemeinschaften, viele Ältere
- Veraltete Regen-/Schmutzwasser-Entwässerungen,
- Fehlende Brandschutztrennung (Keller, Flure, Treppenhaus)

Grundsätzlich sind diese jüngeren Bestände in einem besseren Zustand. Die Maßnahmen verteilen sich auf viele Schultern und sind damit wirtschaftlich tragfähiger. Die letzten Sanierungen fanden 1993 bzw. 1996 statt. Der turnusmäßige Instandhaltungszyklus ist nach über 25 Jahren wieder fällig;



Abb. 79: Ansichten Quartier Südwest

Quelle: ALP

Wesentliche Gebäudebezogene Maßnahmen könnten sein:

- ▣ Malermäßige Instandsetzung Fassaden mit Dachsanierung koppeln
- ▣ Energetischer Ertüchtigung im Sinne Wärmebrücken-Reduzierung prüfen,
- ▣ Neben Gebäude-, Standortanalyse (Städtebau, Umfeld, Sozial-/Infrastruktur) v. a. energetische Situation Auslöser für Erhaltungsansatz,
- ▣ Aufzugsnachrüstung hoher Aufwand, Barrieren in Wohnungen bleiben – kein nachhaltiger Weg,
- ▣ Stattdessen barrierereduzierende Terrassen mit Rampen im EG als bedarfsgerechte Lösung prüfen, so dass anteilig diese Wohnungen besser erreichbar,
- ▣ neue Impulse für Wohnstandort für gemäßigte Entwicklung und in überschaubaren Schritten

Weiterhin sind folgende Schwerpunkte in dem Gebiet in den Blick zu nehmen:

- ▣ Freiflächengestaltung und -aktivierung
- ▣ Erhalt und Steigerung der Attraktivität des Wohngebiets durch Gestaltung Wohnumfeld, öffentliche/private Räume mit Aufenthaltsqualität
- ▣ Sanierung und Gestaltung von Straßenräumen, Organisation des ruhenden Verkehrs
- ▣ Adress- und Quartiersbildung stärken, Stärkung Quartierscharakter, z. B. durch Gemeinschaftseinrichtungen, Treffpunkte
- ▣ Integration seniorenrechter Angebote, u. a. Aufzüge
- ▣ Gebäudetransformation
- ▣ Reduzierung Wohneinheiten (Teiltrückbau, Zusammenlegung)

Ferner könnten auch Maßnahmen einer stärkeren Gebäudetransformation angedacht werden. Der Gebäudetyp ist aufgrund des Rasters tragender Wände flexibel und wandelbar in Bezug auf Nutzungen und Zuschnitte. Er bietet damit Potenzial bestehende Strukturen zeitgemäß und zukunftsfähig zu aktivieren, Synergien zu schaffen sowie eine Leuchtturm- und Impulsfunktion für das gesamte Quartier zu übernehmen.



Aufgrund der frühen Phase der Überlegungen unbestimmt.



Kurz- bis mittelfristig

Best Practice Beispiel Umbau WBS 70

Aschersleben: Rück-/Umbau Plattenbau

- ▣ 60 % des Stroms werden durch PV-Module erzeugt, die an den Fassaden montiert sind. Bei Bedarf wird grüner Strom zugekauft
- ▣ Heizen mit Infrarotheizungen, die an Decken montiert sind. Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über Warmwasserspeicher.
- ▣ Inklusivmiete von 11,50€/m² (kaum mehr als bisherige Kalt- und Warmmieten und weitere Fixkosten fürs Wohnen). CO²-neutral
- ▣ Ausgangslage: WBS 70 (1972), 5 Geschosse, 4 Eingänge, 60 WE
- ▣ Abbruch der zwei oberen Etagen und eines Gebäudesegmentes Dachgeschoss aufgebaut
- ▣ 2-5-Raum-Wohnungen, moderne Zuschnitte, geräumige Balkone
- ▣ Einbau eines Aufzugs im mittleren Eingang
- ▣ Große, schräge Dachfläche ermöglicht Produktion großer Mengen Strom
- ▣ Ganzheitliches barrierearmes Konzept
- ▣ Bausubstanz noch gut erhalten, deswegen kein Abriss



Abb. 80: Ansichten vorher und nachher modellhafter Umbau Quelle: agw-aschersleben

Best Practice Beispiel Umbau WBS 70

Leinefelde-Worbis: Energieautarkes Plattenbauviertel

- ▣ Ausgangslage: 5-geschossiger Plattenbau (40 WE)
- ▣ Rückbau von 1,5 Geschossen (12 WE).
- ▣ Durch Neuordnung der Grundrisse entstehen 20 WE. Grundrissveränderungen und Zusammenlegung von Wohnungen → Schaffung größerer Wohnungen
- ▣ Wohnungen und Gebäude werden komplett saniert und modernisiert
- ▣ Hauseingänge verlegt und von 4 auf 2 reduziert
- ▣ Außenlagen neugestaltet
- ▣ Versetzte Balkone und unterschiedlich große Fensteröffnungen gliedern die Fassade komplett neu
- ▣ Dachterrassen und Mietergärten



Abb. 81: Ansichten vorher und nachher modellhafter Umbau Quelle: LWG Leinefelde

Planung zur Reduzierung des Angebotsüberhangs

Gützkow verzeichnet seit der Wiedervereinigung einen moderaten aber kontinuierlichen Bevölkerungs- und Nachfragerückgang. In der Folge hat sich in den letzten Jahren ein nicht unerheblicher struktureller Angebotsüberhang aufgebaut (aktuell ca. 70 bis 80 WE). Je nach Prognosevariante könnte sich dieser um 70 (Basisvariante) bis 130 Wohneinheiten (Untere Variante) bis 2040 vergrößern.

Vor diesem Hintergrund sollte die Leerstandssituation mindestens beobachtet werden. Ferner sollten Überlegungen/Planungen der Stadt zur Reduzierung von Wohnraum bzw. die Fixierung von Objekten, die für den Rückbau vorgesehen sind, erfolgen. In Frage kommen aktuell beispielsweise die dezentralen Angebote in den Ortsteilen oder Objekte mit einem hohen Sanierungsbedarf und geringen Aussichten auf eine zukunftsfähige Umgestaltung.



Die Rückbauförderung Mecklenburg-Vorpommerns liegt aktuell bei 110 Euro/m², jedoch vor allem innerhalb städtebaulicher Gesamtmaßnahmen.



Kurz- bis mittelfristig

Stärkung des barrierefreien und seniorengerechten Segmentes

Die Zahl der Senior:innen in Gützkow steigt sukzessive. In einigen Gebieten vollzieht sich in näherer Zukunft ein Generationenwechsel. Ein Teil der Haushalte wird mit baulichen Anpassungen die Immobilien langfristig weiter nutzen. Andere bevorzugen den Umzug in eine komfortable (ggf. höherwertige) barrierefreie Wohnung. Unabhängig davon besteht für Senior:innen – aufgrund von Zuzügen und der Alterung der Bevölkerung – im Allgemeinen Bedarf an adäquatem Wohnraum. Dieser Bedarf dürfte in den kommenden Jahren weiter zunehmen.

Schaffung barrierefreier und altersgerechter Angebote in integrierten Lagen sowie in den Quartieren

Die Voraussetzung für die Stärkung des seniorengerechten Wohnungsangebotes im Allgemeinen ist die Schaffung von barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungsangeboten im Wesentlichen im Bestand und punktuell im Neubau. So muss für umzugswillige ältere Haushalte ein an ihre Wohnbedürfnisse angepasstes Angebot bereitstehen. Gefragt sind gut ausgestattete Miet- und Eigentumswohnungen in integrierten Lagen. Gesucht werden häufig Wohnungen mit 2 bis 3 Zimmern, die barrierearm bzw. barrierefrei gestaltet sind. Darüber hinaus wird die Bezahlbarkeit von Wohnraum ein wichtigerer Faktor. Nachholbedarf besteht weiterhin an Wohnungsangeboten, die sich explizit an Senior:innen richten (z. B. Betreutes Wohnen, Service-Wohnen) und neben einem Hausnotruf auch bedarfsorientierte Service-Leistungen (z. B. ambulante Pflege, Wäscheservice, Einkaufshilfe) anbieten. Weiterhin muss auch das Wohnumfeld derart gestaltet werden, dass es generationsübergreifende Nutzungen ermöglicht. Bauliche Maßnahmen beziehen sich in erster Linie auf den Abbau von Barrieren. Hiervon profitieren unterschiedliche Bevölkerungsgruppen; v. a. Senior:innen, Menschen mit Behinderung und Familien. Zudem sollten die Quartiere in ihrer integrativen Funktion gestärkt werden. Hierzu sollte die Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen und die Durchführung von Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in Erwägung gezogen werden (beispielsweise mehr Bänke). Darüber hinaus sollten Vereine und Institutionen im Quartier unterstützt und in die Planungen einbezogen werden.



Unbestimmt, projektorientiert



Kurz- bis mittelfristig



Sonstige Maßnahmen

Sicherung der Versorgung und des Einzelhandels lokal/dezentral in den Quartieren (Lebensmittel, Apotheke, Bäcker)

Stärkung der Mobilität und des ÖPNV

- ❑ Erweiterung Rufbus
- ❑ ÖPNV zur Bahn nach Züssow/Greifswald verbessern

Energieversorgung

- ❑ Kommunale Wärmeplanung
- ❑ Entwicklung eines Nah-/Fernwärmenetzes

Infrastruktur

- ❑ Erweiterung der Peenetal-Schule
- ❑ Neubau einer Kita am Schloss
- ❑ Badestelle und Sport am Bad beleben
- ❑ Sanierung, Aufwertung und Gestaltung von Straße und öffentlichem Raum
- ❑ Prüfung der Einrichtung eines (kleinen) Kinos
- ❑ Einrichtung eines Jugendclubs (Kreßmannstr. 2)
- ❑ Gastronomisches Angebot verbessern

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon +49 (0) 40 - 3346476-0

Telefax +49 (0) 40 - 3346476-99

E-Mail info@alp-institut.de

Internet www.alp-institut.de