



Strukturanalyse und Prognosen Gemeinde Zirkow

Gemeinde Zirkow Strukturanalyse und Prognosen

■ Auftraggeber:

TCHOBAN VOSS

ARCHITEKTEN

HAMBURG BERLIN DRESDEN

Vertreten durch: Dipl. Ing. Architekt Martin Krebs

Tel: +49 30 283920 – 284

E-Mail: krebes@tchobanvoss-b.de

■ Bearbeitung:

Wimes GbR - Stadt- und Regionalentwicklung

Barnstorfer Weg 6

18057 Rostock

Tel: +49 381 377069 – 83

E-Mail: genschow@wimes.de

Fotos Deckblatt:

Rasender Roland – Internetseite Rügensche BäderBahn

Museumshof Zirkow – Internetseite Rügenmagic

Rostock im November 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gemeinde Zirkow im Überblick.....	4
2	Strukturanalyse und Prognose.....	5
2.1	Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsvorausberechnung 2035	5
2.1.1	Bevölkerungsentwicklung mit Hauptwohnsitz Zirkow.....	5
2.1.2	Faktoren der Bevölkerungsentwicklung	5
2.1.3	Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen	7
2.1.4	Bevölkerungsvorausberechnung	8
3	Wirtschaft und Beschäftigung.....	9
3.1	Arbeitslosigkeit.....	9
3.2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort.....	9
3.3	SV-Arbeitsplätze und Pendler	10
3.4	Kaufkraft der Bevölkerung.....	13
4	Wohnungswirtschaftliche Entwicklung.....	14
4.1	Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes	14
4.2	Wohnungsnachfragende Haushalte	16
4.3	Prognose der Wohnungsnachfrage.....	17
5	Zusammenfassung und Handlungsempfehlungen	18
	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	20

Quellen

- Einwohnerdaten – Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern
- Kaufkraftdaten: Wimes kostenpflichtig von BBE Handelsberatung GmbH München bezogen
- Arbeitslosen- und die SV-Beschäftigtendaten, Agentur für Arbeit Nürnberg
- Pendlerdaten und Arbeitsplätze, Agentur für Arbeit Hannover
- Gebäude- und Wohnungsbestand 2020 wurde durch Vor-Ort-Begehungen durch Mitarbeiter des Büros Wimes aufgenommen. Die Entwicklung der Gebäude- und Wohnungszahlen für den Zeitraum von 2011 bis 2019 wurde der zentralen Datenbank des Bundes entnommen,

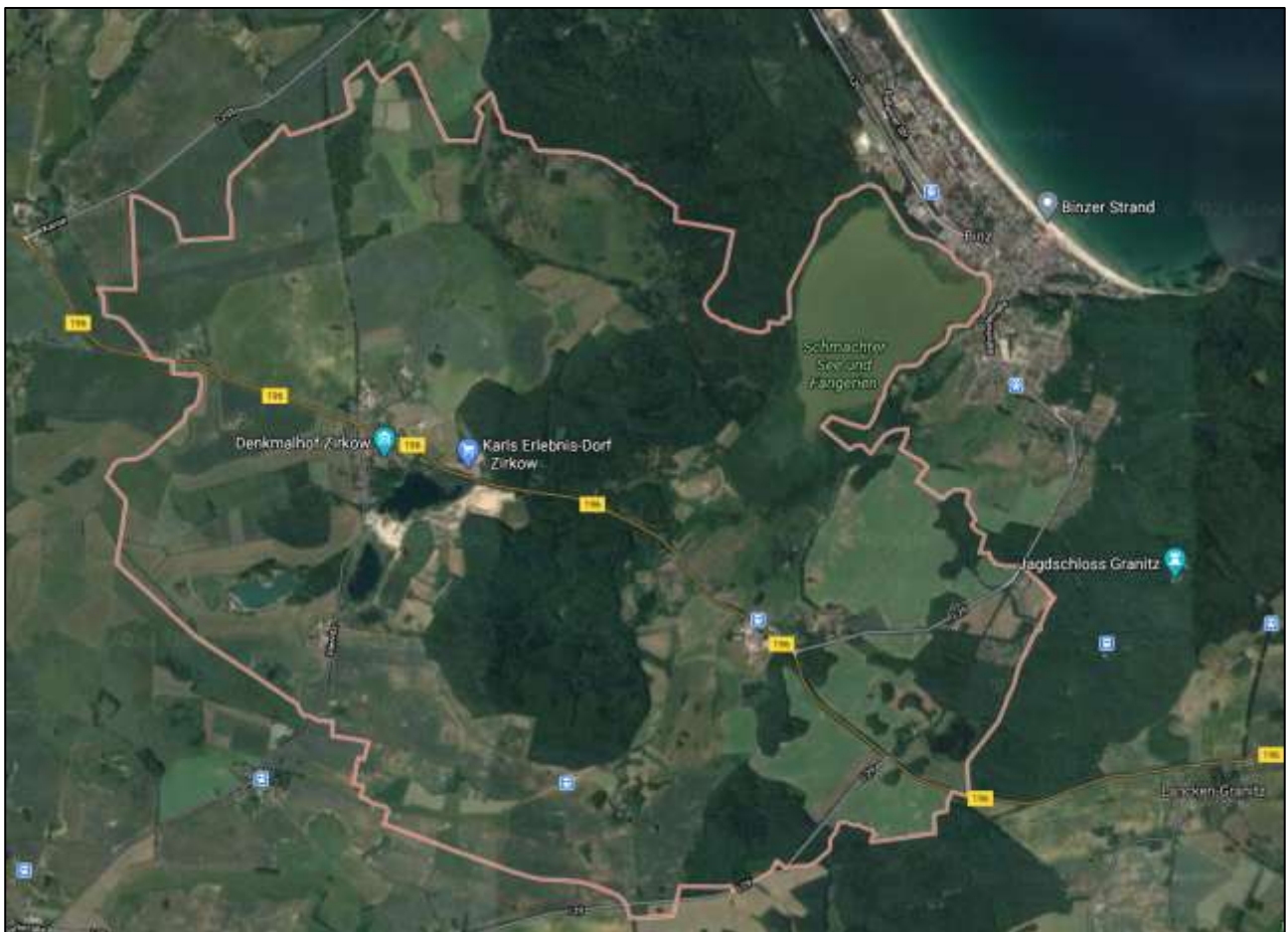
1 Die Gemeinde Zirkow im Überblick

Die Gemeinde Zirkow im Landkreis Vorpommern-Rügen erstreckt sich über eine Fläche von rund 26 km². Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Zirkow, Dalkvitz, Nistelitz, Pantow, Schmach, Serams, Viervitz und Alt Süllitz.

Zirkow ist eines der ältesten Bauerndörfer der Insel Rügen. Teile der Gemeinde liegen im Biosphärenreservat Südost-Rügen. Im Nordosten grenzt die Gemeinde an den Schmachter See bei Binz.

Die Bundesstraße 196 führt durch die Gemeinde. Ein Busbahnhof befindet sich im Ortsteil Serams und die Ortsteile Serams und Seelvitz sind Haltepunkte der Rügenschon BäderBahn (genannt „Rasender Roland“), einer dampfklokbetriebenen Schmalspureisenbahn, die von Putbus über Binz, Sellin und Baade nach Göhren fährt.

Karte 1: Gemeinde Zirkow



Quelle: Google Maps

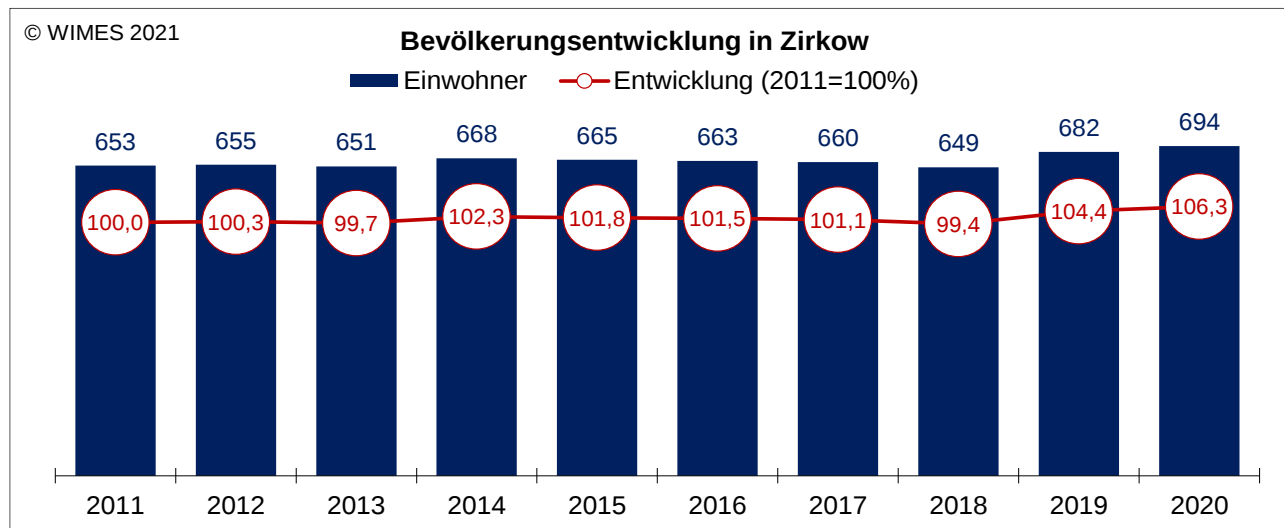
2 Strukturanalyse und Prognose

2.1 Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsvorausberechnung 2035

2.1.1 Bevölkerungsentwicklung mit Hauptwohnsitz Zirkow

Im Betrachtungszeitraum von 2011 bis 2020 erhöhte sich die Einwohnerzahl in der Gemeinde Zirkow um 41 Personen (+6,3 %). Einwohnerverluste ergaben sich nur in den Jahren 2013 sowie 2015 bis 2018. In den vergangenen zwei Jahren nahm die Bevölkerungszahl um 45 Personen zu.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung



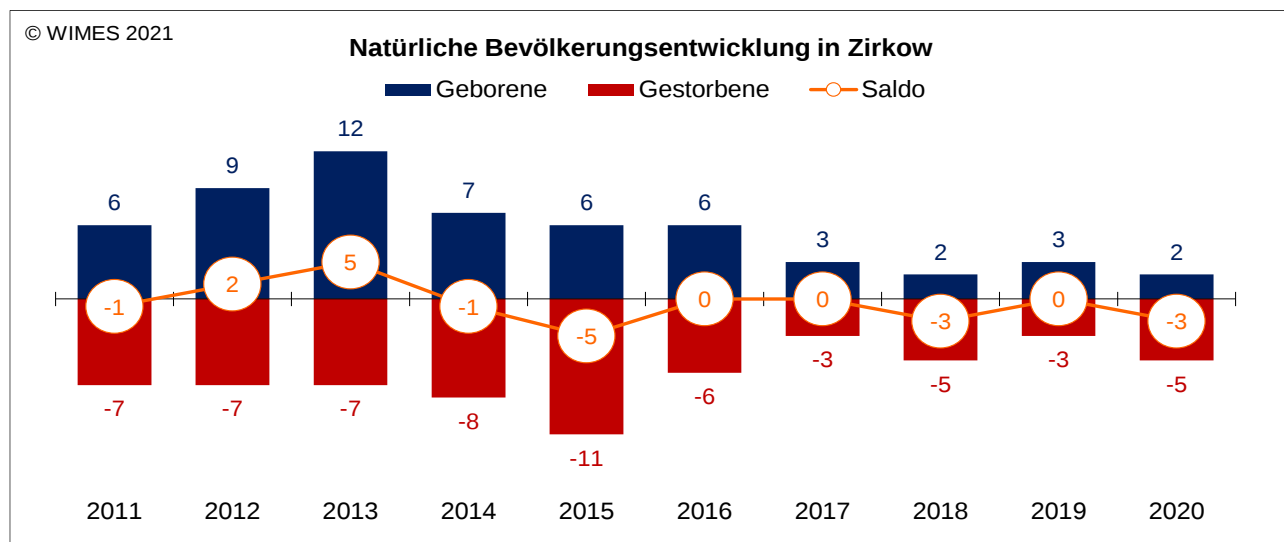
2.1.2 Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung ergibt sich zum einen aus der Differenz zwischen Geburtenrate und Sterberate (natürliche Bevölkerungsentwicklung). Hinzu kommt der Wanderungssaldo. Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen Zu- und Abwanderungen über die Gebietsgrenze hinweg. Je nach dem Vorzeichen des Gesamtsaldos spricht man von Bevölkerungswachstum oder Bevölkerungsrückgang.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung – Geborene und Gestorbene

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung stellt also das Verhältnis der Geburten zu den Sterbefällen dar. Fällt das Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen deutlich zugunsten der Sterbefälle aus, so begünstigt dies eine Abnahme der Einwohneranzahl und umgekehrt kann ein Geborenenüberschuss Bevölkerungsverlusten durch Abwanderung entgegenwirken.

Abbildung 2: Zahl der Geborenen und Gestorbenen

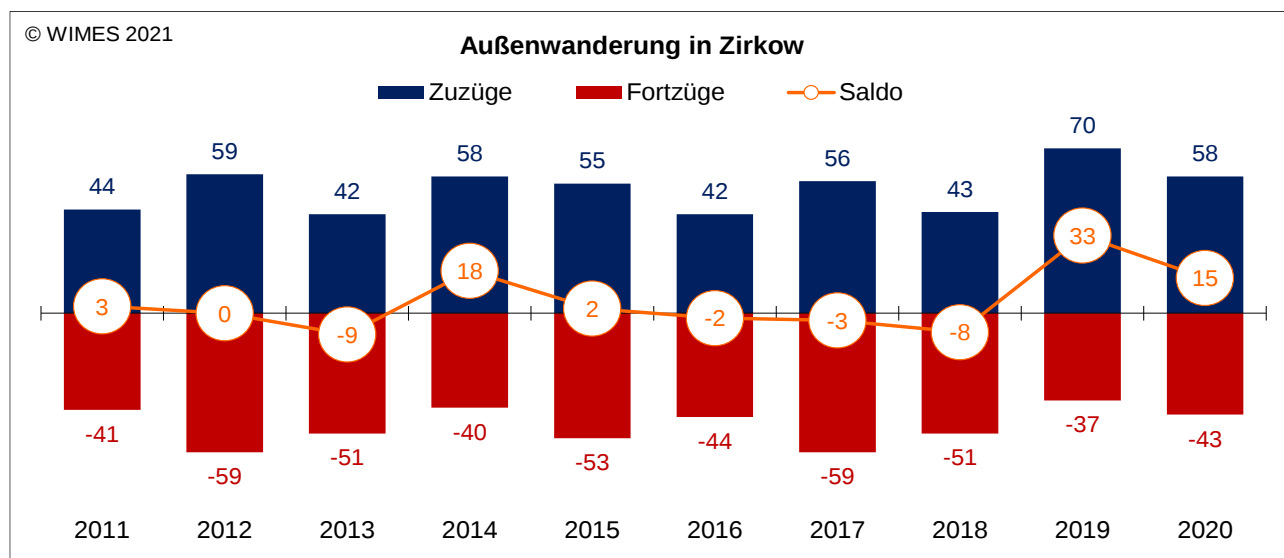


In den Jahren 2012 und 2013 ergaben sich leichte Einwohnerzugewinne aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. In den Jahren 2016, 2017 und 2019 war das Verhältnis zwischen Geburten und Sterbefällen ausgeglichen. Im Jahr 2020 lag der Saldo bei nur -3 Personen. Auch im Gesamtzeitraum von 2011 bis 2020 betrug der Bevölkerungsverlust durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung nur 6 Personen.

Wanderungen

Positivsalden ergaben in den Jahren 2011, 2014, 2015, 2019 und 2020. Im Jahr 2020 standen 58 Zuzüge 43 Fortzügen gegenüber, das entspricht einem Wanderungsgewinn von 15 Personen. Im Gesamtzeitraum vom 2001 bis 2020 lag der Wanderungsgewinn bei 49 Personen.

Abbildung 3: Außenwanderungen

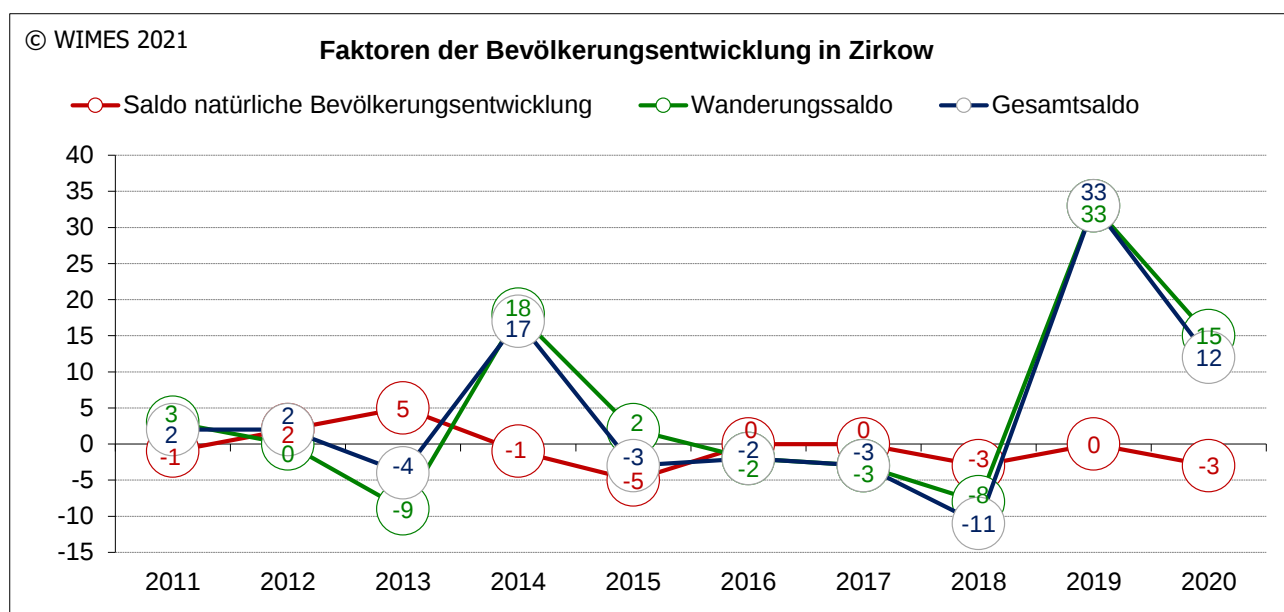


Zusammenfassung Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

Der Gesamtsaldo ergibt sich aus dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geborene und Gestorbene) und dem Wanderungssaldo.

Im Jahr 2020 nahm die Einwohnerzahl in der Gemeinde Zirkow im Vergleich zum Vorjahr um 12 Personen zu. Dem Wanderungsgewinn von 15 Personen stand ein Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung bei drei Personen gegenüber.

Abbildung 4: Gesamtsaldo



2.1.3 Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Nach Altersgruppen betrachtet, waren in der Gemeinde Zirkow nur bei den Kindern von 6 bis 15 Jahren sowie bei den Senioren ab 65 Jahre Einwohnergewinne erzielt worden. Die Zahl der Schulkinder erhöhte sich um 82,4 % (+28 Kinder). Der Bevölkerungsanteil lag im Jahr 2020 bei 8,9 % und damit um 3,7 Prozentpunkte über dem Wert des Jahres 2011. Bei den Senioren ergab sich ein Zugewinn von 45,7 % (+48 Personen). Der Bevölkerungsanteil lag bei 22,0 %, und damit um 5,9 Prozentpunkte über dem Anteil des Jahres 2011.

Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre nahm im Betrachtungszeitraum um zehn Kinder (-24,4 %) ab. Der Bevölkerungsanteil verringerte sich um 1,8 Prozentpunkte auf 4,5 % im Jahr 2020. Bei den Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren lag der Verlust bei sieben Personen (-14,0 %). Der Anteil an der Gesamtbevölkerung nahm von 7,7 % im Jahr 2011 auf 6,2 % im Jahr 2020 ab. Bei den Personen im Haupterwerbsalter ergab sich ein Einwohnerrückgang um 18 Personen (-4,3 %). Der Bevölkerungsanteil lag im Jahr 2020 mit 58,4 % um 6,4 Prozentpunkte unter dem Anteil des Jahres 2011.

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Altersgruppen	Einwohner nach Altersgruppen										Entwicklung	
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	absolut	in %
Kinder bis 6 Jahre	41	44	44	43	39	42	35	32	30	31	-10	-24,4
Kinder 6-15 Jahre	34	39	41	45	44	47	50	56	63	62	28	82,4
Jugendliche 15-25 Jahre	50	49	43	50	51	49	45	39	41	43	-7	-14,0
Haupterwerbsalter 25-65 Jahre	423	416	415	418	407	387	393	385	403	405	-18	-4,3
Senioren ab 65 Jahre	105	107	108	112	124	138	137	137	145	153	48	45,7
Einwohner gesamt	653	655	651	668	665	663	660	649	682	694	41	6,3

Altersgruppen	Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in %										Entwicklung	
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	in %-Punkten	
Kinder bis 6 Jahre	6,3	6,7	6,8	6,4	5,9	6,3	5,3	4,9	4,4	4,5	-1,8	
Kinder 6-15 Jahre	5,2	6,0	6,3	6,7	6,6	7,1	7,6	8,6	9,2	8,9	3,7	
Jugendliche 15-25 Jahre	7,7	7,5	6,6	7,5	7,7	7,4	6,8	6,0	6,0	6,2	-1,5	
Haupterwerbsalter 25-65 Jahre	64,8	63,5	63,7	62,6	61,2	58,4	59,5	59,3	59,1	58,4	-6,4	
Senioren ab 65 Jahre	16,1	16,3	16,6	16,8	18,6	20,8	20,8	21,1	21,3	22,0	6,0	

Abbildung 5: Altersstruktur 2011 und 2020

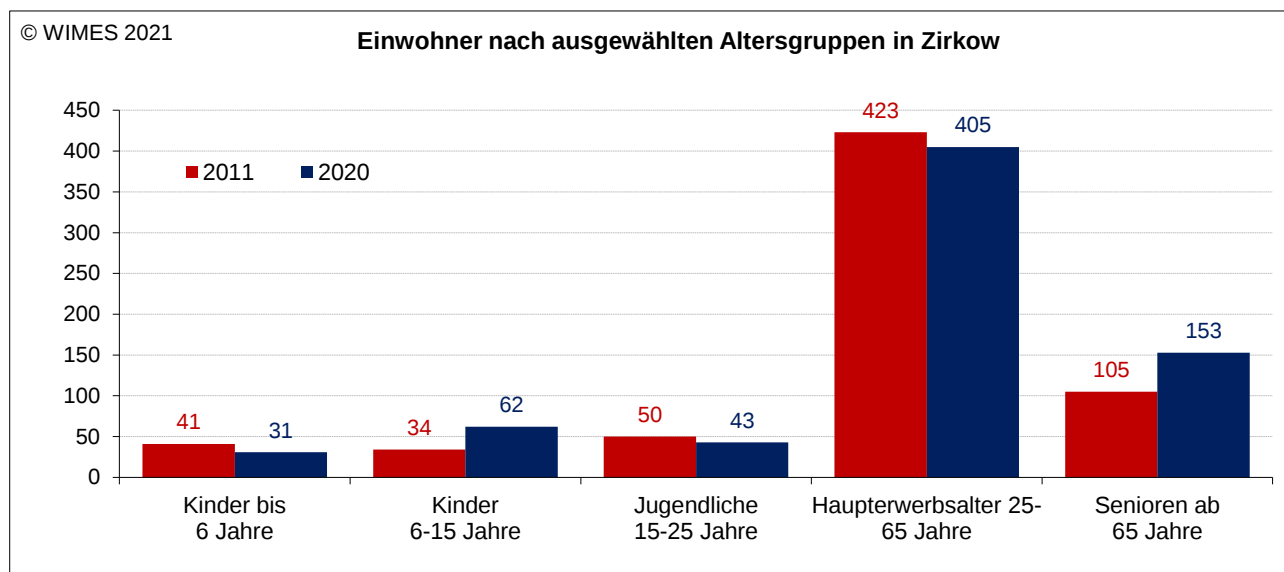


Abbildung 6: Veränderung der Anteile an der Gesamtbevölkerung

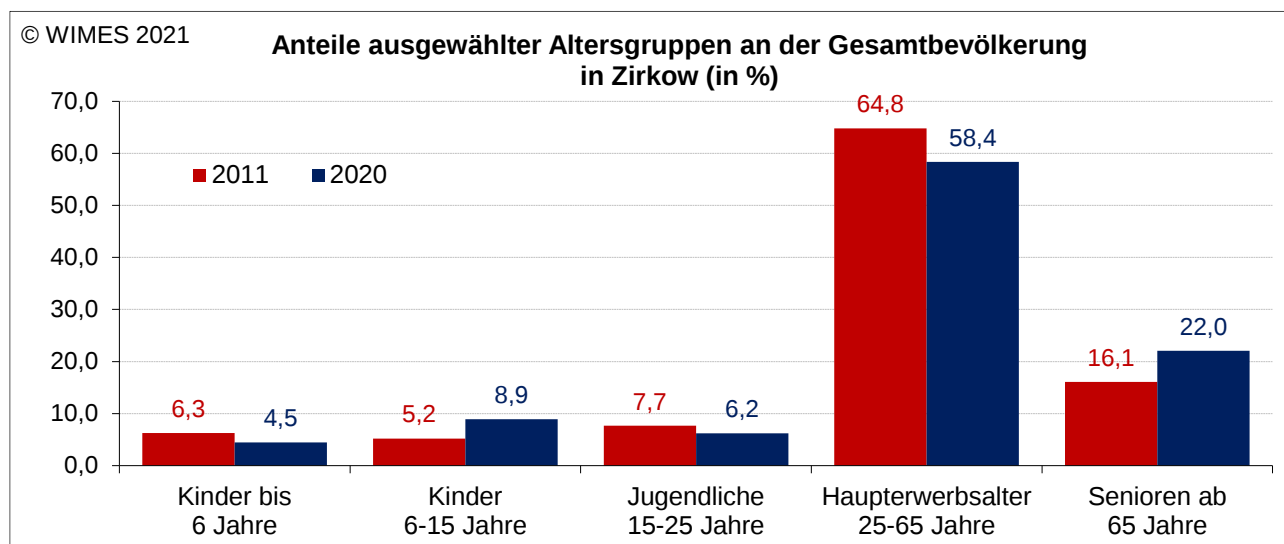
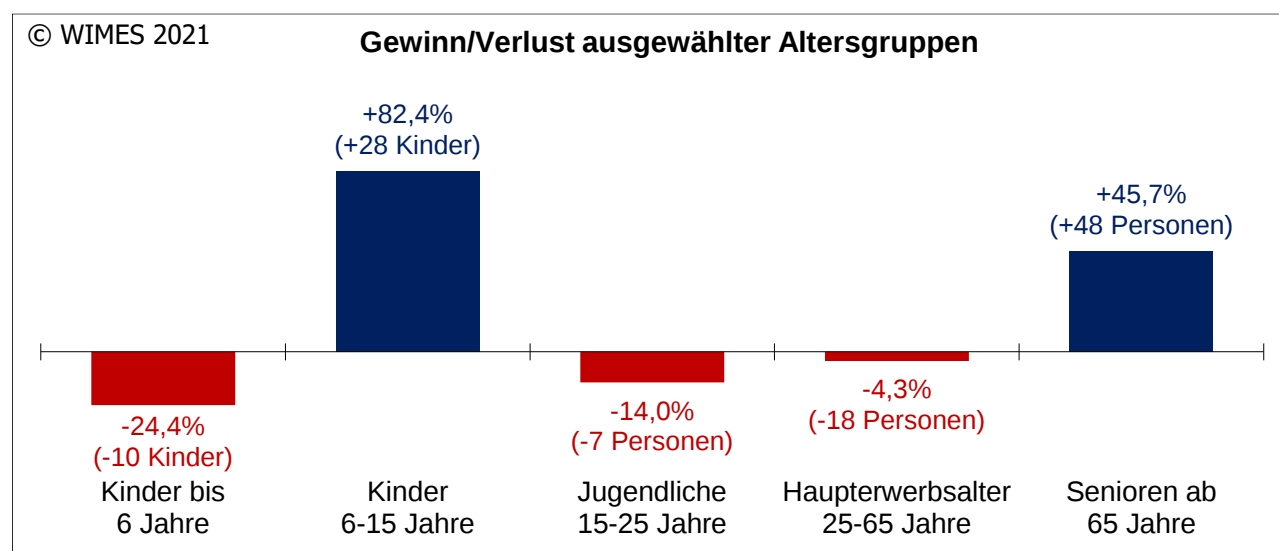


Abbildung 7: Bevölkerungsgewinn bzw. -verlust nach Altersgruppen



2.1.4 Bevölkerungsvorausberechnung

Für eine Prognoserechnung ist die Bevölkerungszahl der Gemeinde Zirkow viel zu gering. Es ist lediglich eine Bevölkerungsschätzung möglich.

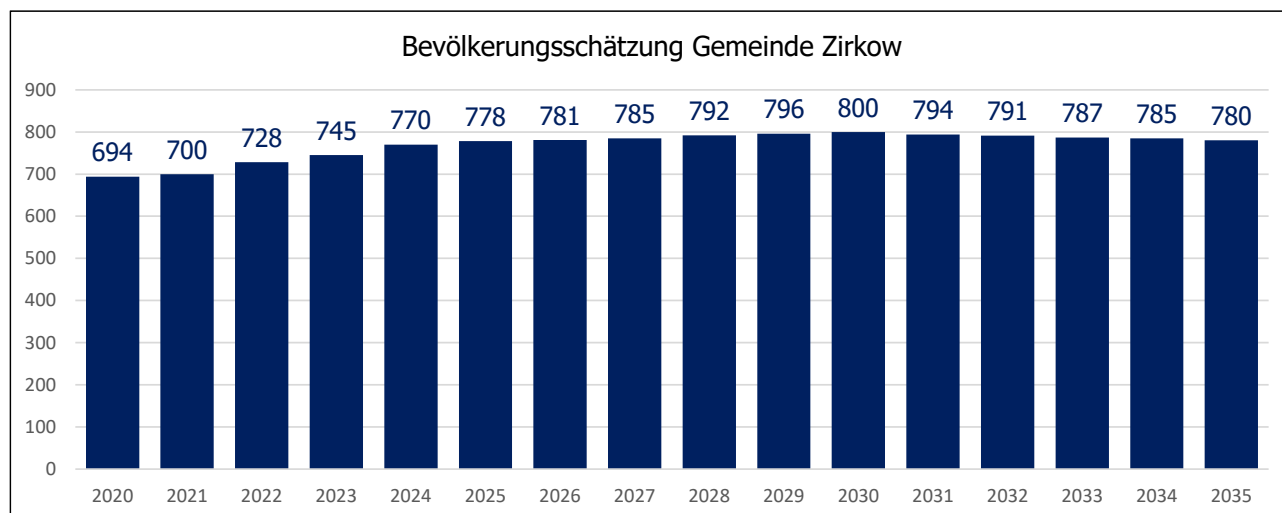
Angenommen wurde, dass der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung bis 2025 leicht positiv bis ausgeglichen ausfällt. Danach wird aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung der natürliche Saldo negativ ausfallen, die Zahl der Sterbefälle ist höher als die Zahl der Geburten.

Bezüglich der Wanderungen wurde bis zum Ende des Planungszeitraumes 2035 ein positiver Saldo unterstellt, das heißt, die Zahl der Zuzüge ist stets höher als die Zahl der Fortzüge.

In der Altersgruppe der Jugendlichen und jungen Erwachsenen im Alter von 15- bis 25-Jahren muss, wie bisher, mit ausbildungsbedingten Wanderungsverlusten gerechnet werden. Unterstellt wurde ein Zuzug von Personen im Erwerbsalter mit und ohne Kinder bzw. von jungen Erwachsenen mit Familiengründung in Zirkow.

Im Ergebnis der Bevölkerungsschätzung ist mit einem Einwohnergewinn um 106 Personen bis zum Jahr 2030 zu rechnen. Danach werden trotz positiver Wanderungssalden leichte Bevölkerungsverluste eintreten, begründet durch die negativen Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (die Zahl der Sterbefälle ist stets höher als die Zahl der Geburten).

Abbildung 8: Bevölkerungsschätzung



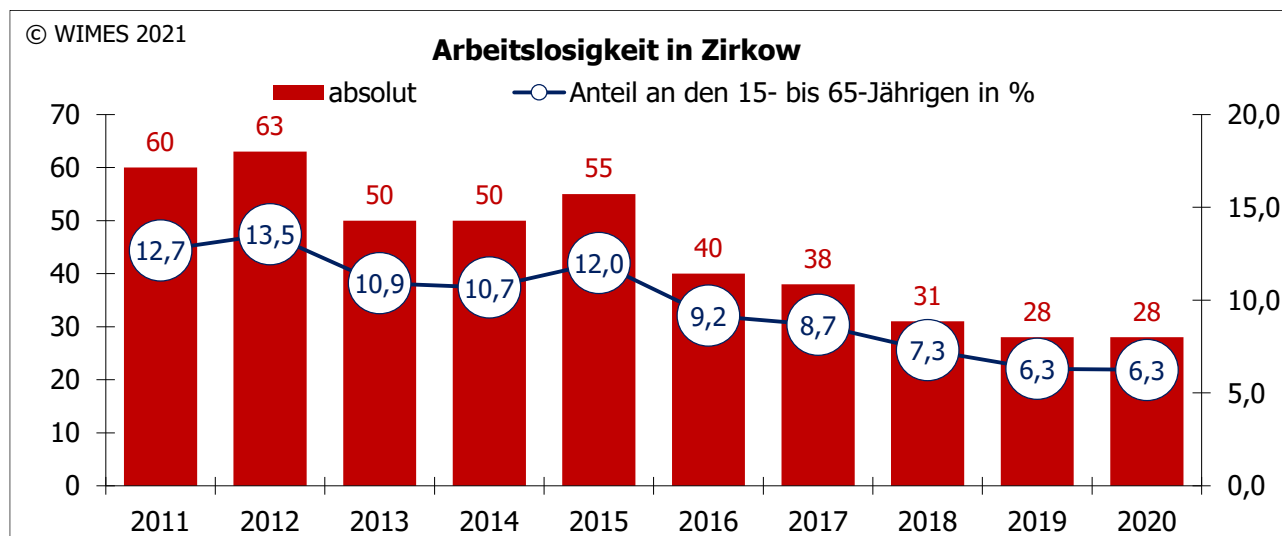
3 Wirtschaft und Beschäftigung

3.1 Arbeitslosigkeit

Im Dezember 2020 waren in der Gemeinde Zirkow 28 Personen arbeitslos, das entspricht einem Anteil von 6,3 %, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Es bezogen nur 28,6 % der Arbeitslosen Leistungen nach den Regelungen des SGB II (Hartz IV). Das ist ein geringer Wert. Arbeitslosengeld I (Arbeitslose nach SGB III) bezogen 71,4 % der Arbeitslosen.

Die Zahl der Arbeitslosen hat sich im Betrachtungszeitraum deutlich um 50,8 % (-32 Personen) reduziert. Der Arbeitslosenanteil nahm um insgesamt 6,4 Prozentpunkte ab.

Abbildung 9: Arbeitslose absolut und deren Anteil an den 15- bis 65-Jährigen



3.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort

SV-Beschäftigte mit Wohnort sind die Personen, die in der Stadt wohnen, unabhängig vom Arbeitsort (dieser kann in der Stadt sein oder außerhalb der Stadt).

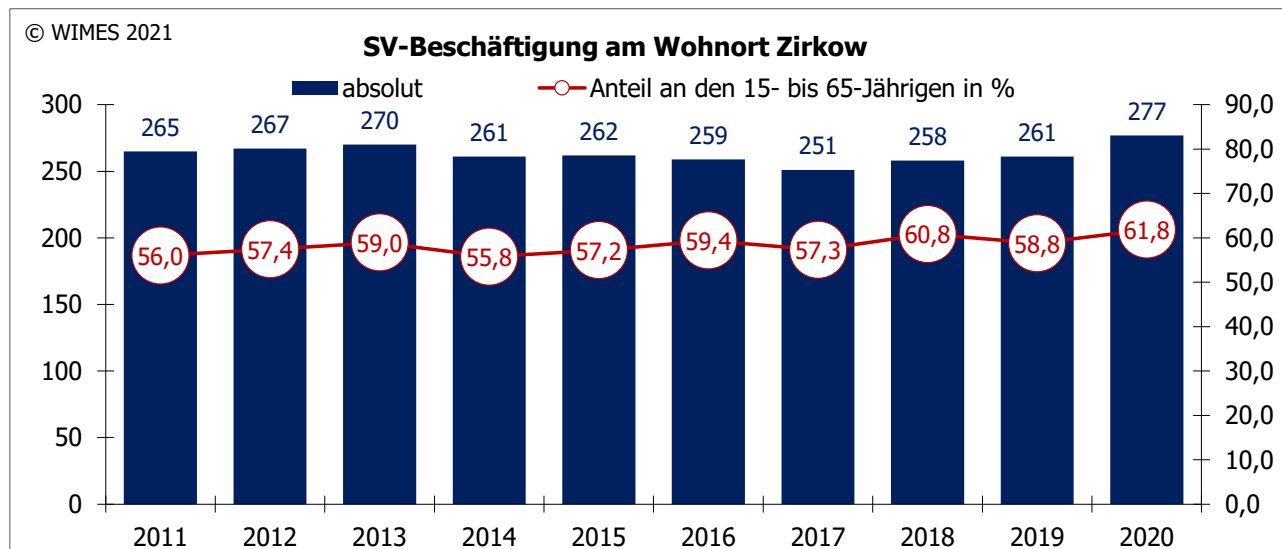
Im Jahr 2020 gab es in der Gemeinde Zirkow 277 SV-Beschäftigte. Die Beschäftigtenquote liegt bei 61,8 %, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15- bis 65 Jahren. Gegenüber dem Jahr 2011 erhöhte sich die SV-Beschäftigtenquote um 5,8 Prozentpunkte.

Im Vergleich der Geschlechter ergab sich bei den SV-Beschäftigten am Wohnort im Jahr 2020 eine deutlich höhere Beschäftigung bei den Frauen. Gemessen an den 15- bis 65-Jährigen waren 68,0 % der Frauen SV-Beschäftigte und 55,9 % der Männer sozialversicherungspflichtig beschäftigt.

Tabelle 2: SV-Beschäftigtenquote nach Geschlecht 2020

Geschlecht	SV-Beschäftigte	Beschäftigtenquote in % (gemessen an den 15- bis 65-Jährigen)
männlich	128	55,9
weiblich	149	68,0
gesamt	277	61,8

Abbildung 10: SV-Beschäftigte und deren Anteil an den 15- bis 65-Jährigen

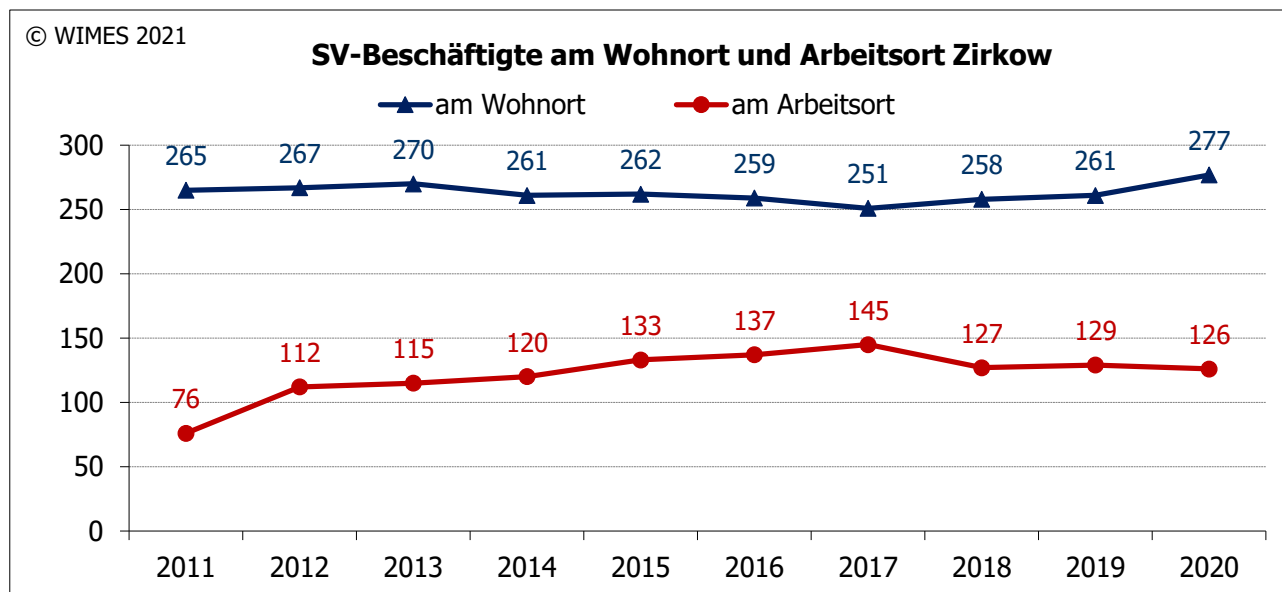


3.3 SV-Arbeitsplätze und Pendler

Die Zahl der SV-Beschäftigten am Arbeitsort entspricht der Zahl der SV-Arbeitsplätze in Zirkow (Wohnort der Arbeitnehmer ist unbestimmt). Diese Arbeitsplätze können mit SV-Beschäftigten, die in Zirkow wohnen, besetzt sein oder mit SV-Beschäftigten, die von außerhalb kommen.

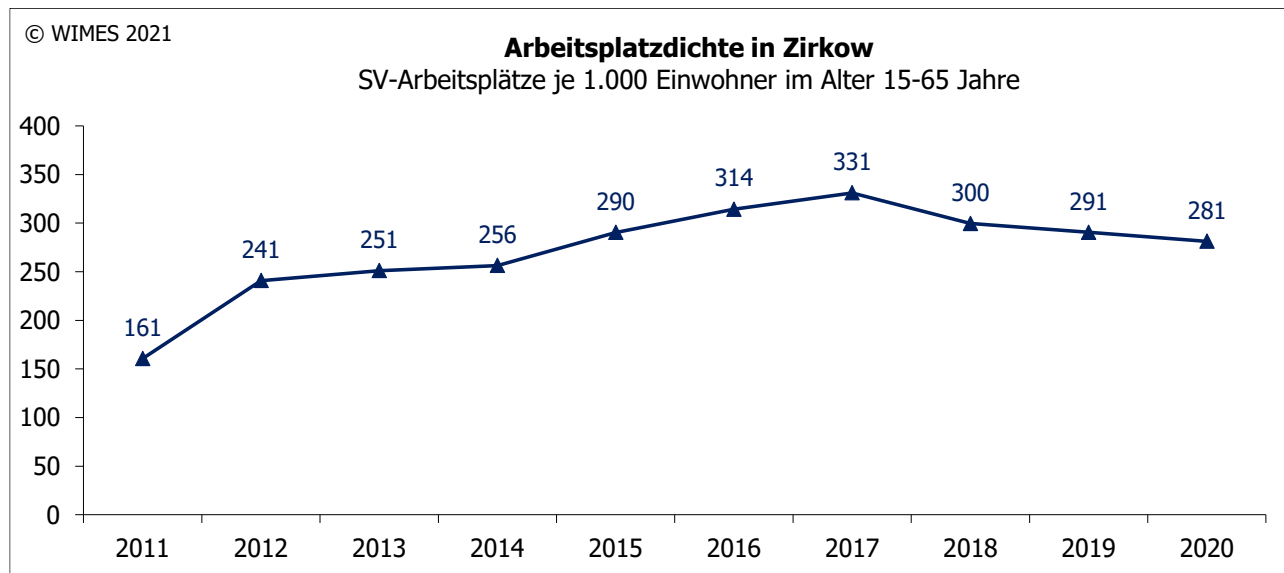
Im Jahr 2011 gab es in der Gemeinde Zirkow 76 SV-Arbeitsplätze. Im Zeitraum von 2011 bis 2020 erhöhte sich die Zahl um 50 Arbeitsplätze auf 126 SV-Arbeitsplätze im Jahr 2020. Der deutliche Anstieg von 2011 zu 2012 ist mit der Eröffnung von Karls Erlebnisdorf im Jahr 2012 zu erklären.

Abbildung 11: SV-Beschäftigte mit Wohn- und Arbeitsort



Die Arbeitsplatzdichte (SV-Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner 15-65 Jahre) lag im Jahr 2020 in der Gemeinde Zirkow bei 281 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner im Alter von 15-65 Jahre. Im Jahr 2011 lag die SV-Arbeitsplatzdichte bei nur 161 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner im Alter 15-65 Jahre. Begründet durch die Eröffnung von Karls Erlebnisdorf im Jahr 2012 kam es zu einer deutlichen Erhöhung der Arbeitsplatzdichte.

Abbildung 12: Arbeitsplatzdichte



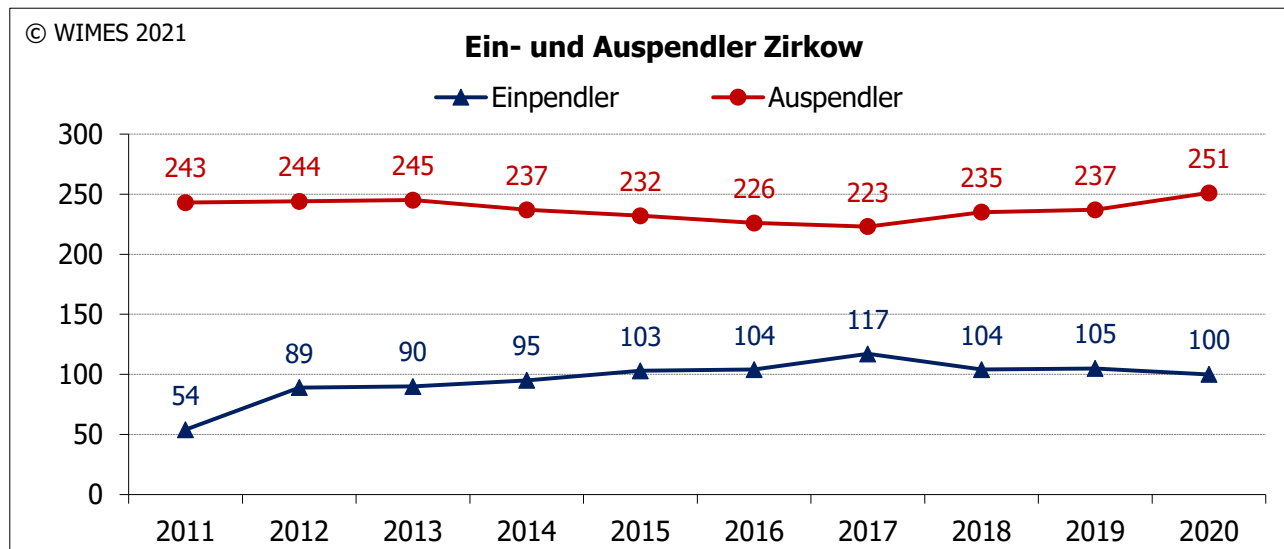
Pendlerverflechtungen

Im Hinblick auf die sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen ist neben ihrer absoluten Zahl auch das Pendlerverhalten sehr wichtig. SV-Beschäftigte mit Arbeitsort in der Gemeinde Zirkow, die außerhalb wohnen, sind Einpendler. SV-Beschäftigte mit Wohnort Zirkow, die außerhalb ihres Wohnortes arbeiten, sind Auspendler.

Unter Pendlern versteht man somit SV-Beschäftigte, deren Arbeitsort nicht die Gemeinde ihres Hauptwohnsitzes ist. Nur, wenn Wohn- und Arbeitsort gleich sind, spricht man nicht von Pendlern. Im gesamten Betrachtungszeitraum ergaben sich Auspendlerüberschüsse.

Im Jahr 2020 ergab sich ein Auspendlerüberschuss von -151 Personen. Der Pendlersaldo gibt darüber Aufschluss, ob mehr Arbeitskräfte/SV-Beschäftigte von ihrem Wohnort zum Arbeiten in eine Gemeinde kommen oder mehr in der Gemeinde wohnende SV-Beschäftigte diese regelmäßig verlassen, da sich ihr Arbeitsplatz außerhalb der Gemeinde befindet.

Abbildung 13: Ein- und Auspendler

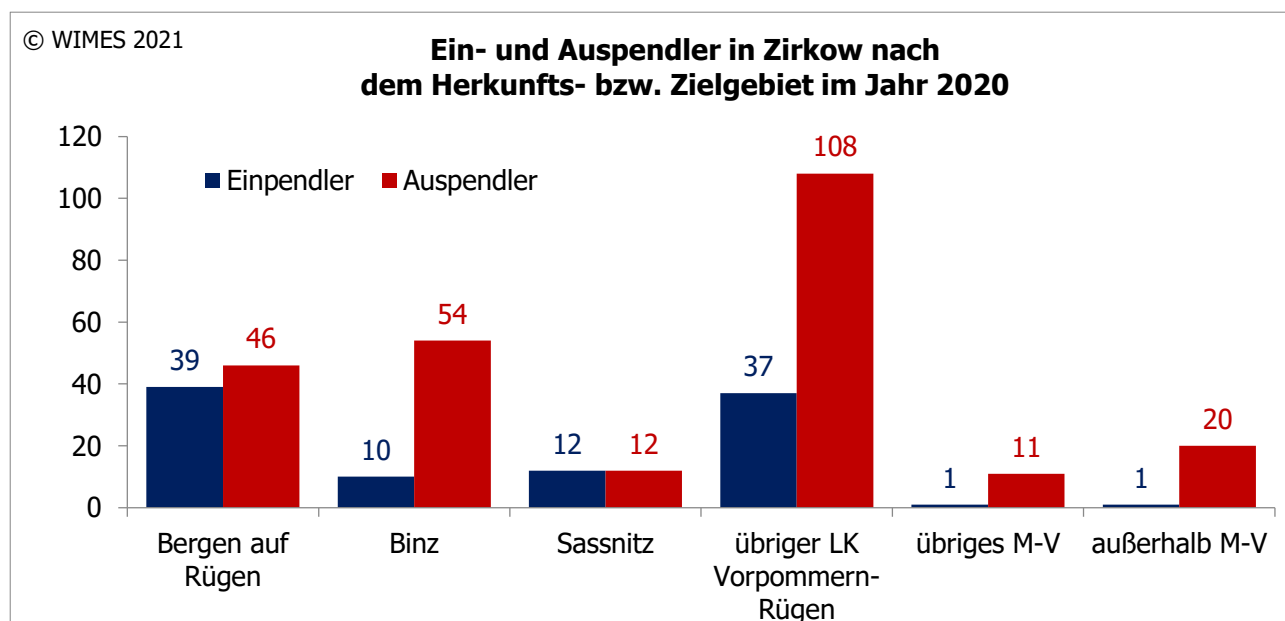


Von den 100 Einpendlern nach Zirkow im Jahr 2020 stammten 39,0 % aus Bergen und 12,0 % aus Sassnitz. Weitere 10,0 % der Einpendler hatten ihren Wohnort Binz. Bei den 251 Auspendlern hatten 21,5 % als Zielort Binz und 18,3 % der SV-Beschäftigten mit Wohnort Zirkow pendelten zum Arbeiten nach Bergen. Weitere 8,0 % pendelten aus Zirkow zum Arbeiten über die Landesgrenzen von Mecklenburg-Vorpommern.

Tabelle 3: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2020

		Einpendler		Auspendler		Pendler-saldo
		absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %	
Mecklenburg- Vorpommern	Bergen auf Rügen	39	39,0	46	18,3	-7
	Binz	10	10,0	54	21,5	-44
	Sassnitz	12	12,0	12	4,8	0
	übriger LK Vorpommern-Rügen	37	37,0	108	43,0	-71
	übriges M-V	1	1,0	11	4,4	-10
außerhalb M-V		1	1,0	20	8,0	-19
Gesamt		100	100,0	251	100,0	-151

Abbildung 14: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet



3.4 Kaufkraft der Bevölkerung

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

Bei der Ermittlung der Kaufkraftkennziffern werden dementsprechend die Komponenten Nettoeinkommen aus den amtlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistiken, sonstige Erwerbseinkommen, Renten und Pensionen, Arbeitslosengeld und -hilfe, Sozialhilfe und sonstige staatliche Transferleistungen berücksichtigt.

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

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

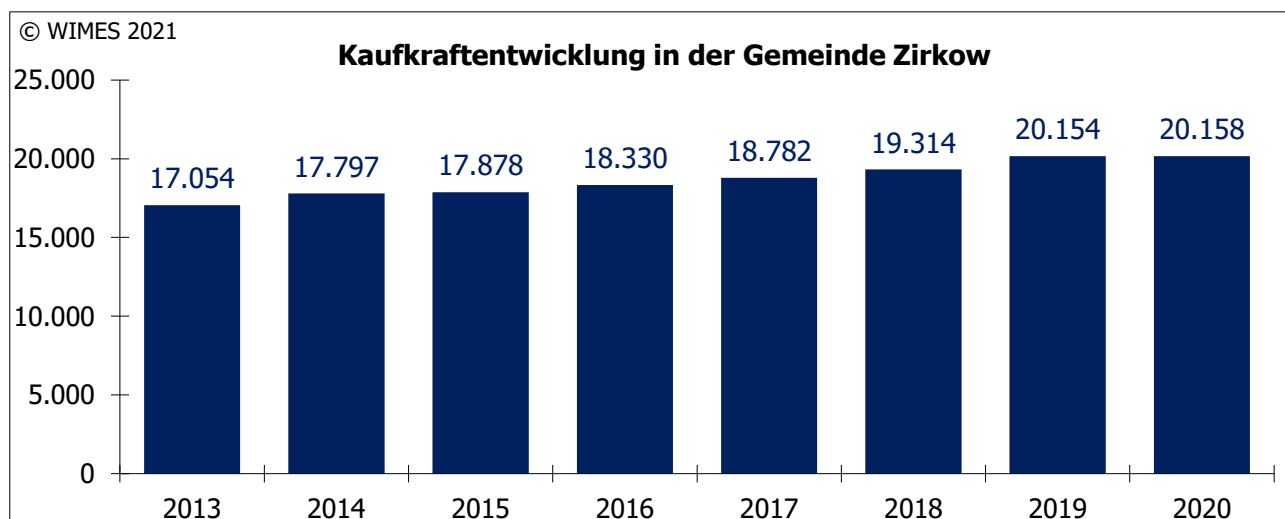
Die durchschnittliche Kaufkraft betrug im Jahr 2020 in Zirkow 20.158 € je Einwohner. Im Vergleich der ausgewählten Städte/Gemeinden sowie zum Landkreis Vorpommern-Rügen und zum Land M-V gesamt ist dies der höchste Wert.

Tabelle 4: Entwicklung der Kaufkraft

	Kaufkraft je Einwohner in Euro								Entwicklung
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Zirkow	17.054	17.797	17.878	18.330	18.782	19.314	20.154	20.158	3.104
Bergen auf Rügen	16.543	17.089	17.140	17.506	18.080	18.732	19.292	19.063	2.520
Binz	18.115	18.839	19.241	19.544	20.092	20.880	21.521	20.019	1.904
Sassnitz	16.947	17.427	17.675	18.052	18.742	19.519	19.958	19.680	2.733
Sellin	16.787	17.337	17.599	17.708	18.743	19.369	20.098	19.397	2.610
Landkreis Vorpommern-Rügen	16.948	17.402	17.607	18.048	18.612	19.241	19.839	19.540	2.592
M-V	17.289	17.731	18.287	18.544	18.858	19.471	20.036	19.825	2.536
Deutschland	20.736	21.188	21.657	21.998	22.224	22.931	23.528	23.245	2.509

Datenquelle: © 2021 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

Abbildung 15: Entwicklung der Kaufkraft

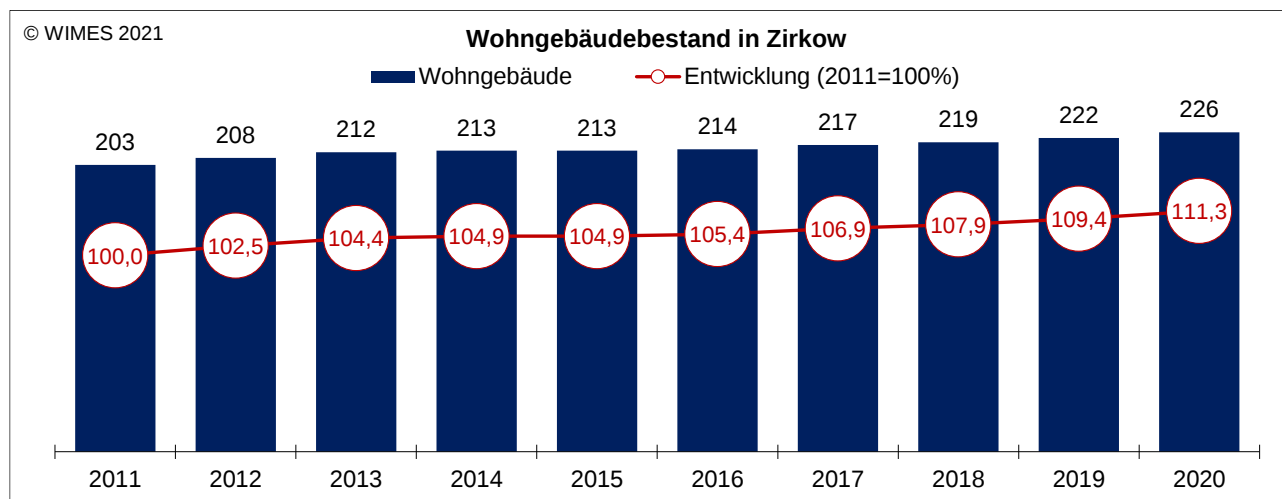


4 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

4.1 Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes

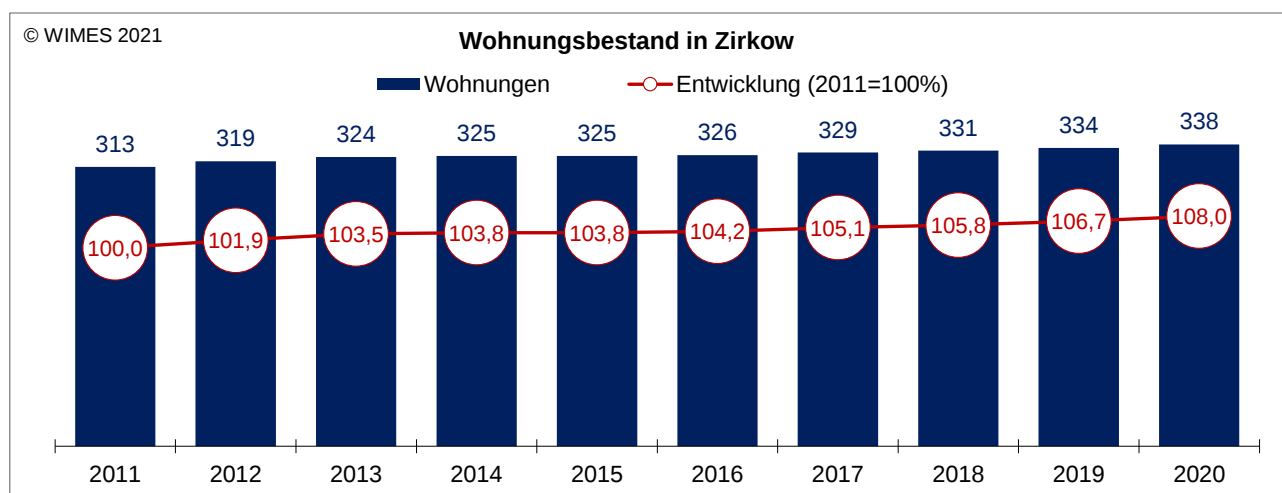
Hinweis: Der Wohnungsbestand für das Jahr 2020 wurde durch Vor-Ort-Begehung aufgenommen. Die Wohngebäudezahl hat sich von 2011 bis 2020 um 22 Gebäude (+11,3 %) erhöht. Im Jahr 2020 gab es in Zirkow 226 Wohngebäude.

Abbildung 16: Gebäudebestand



In den 226 Wohngebäuden befinden sich 338 Wohnungen. Die Wohnungszahl hat sich gegenüber dem Jahr 2011 um 25 Wohnungen (+8,0 %) erhöht.

Abbildung 17: Wohnungsbestand

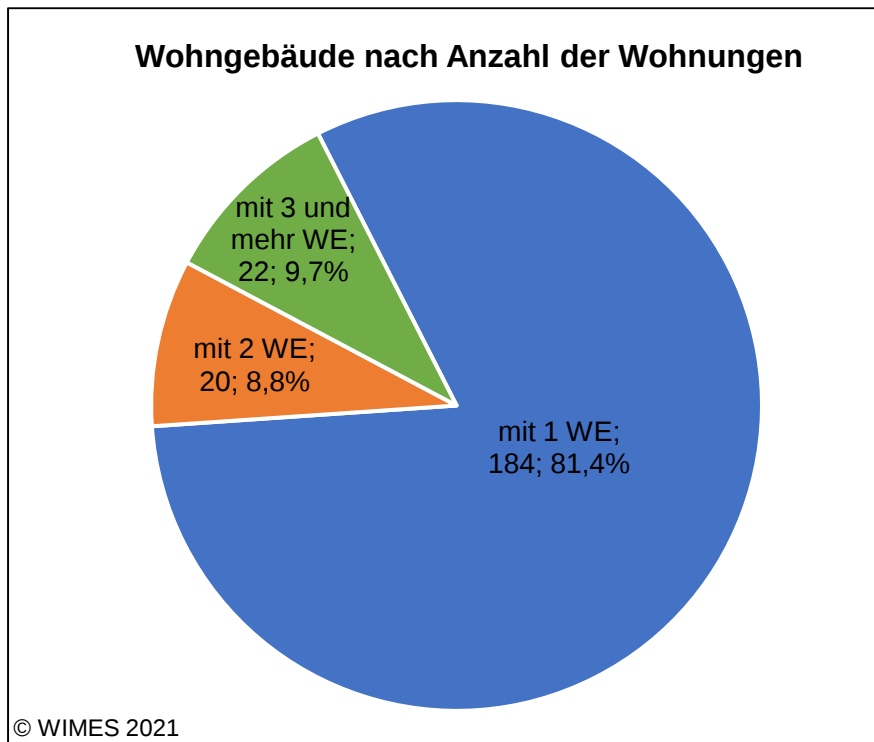


Die Gemeinde Zirkow ist durch eine dörfliche Struktur geprägt. Im historischen Ortskern des Ortsteils Zirkow befinden sich die Gotische St. Johanneskirche und die denkmalgeschützten reetgedeckten Fachwerkhäusern.



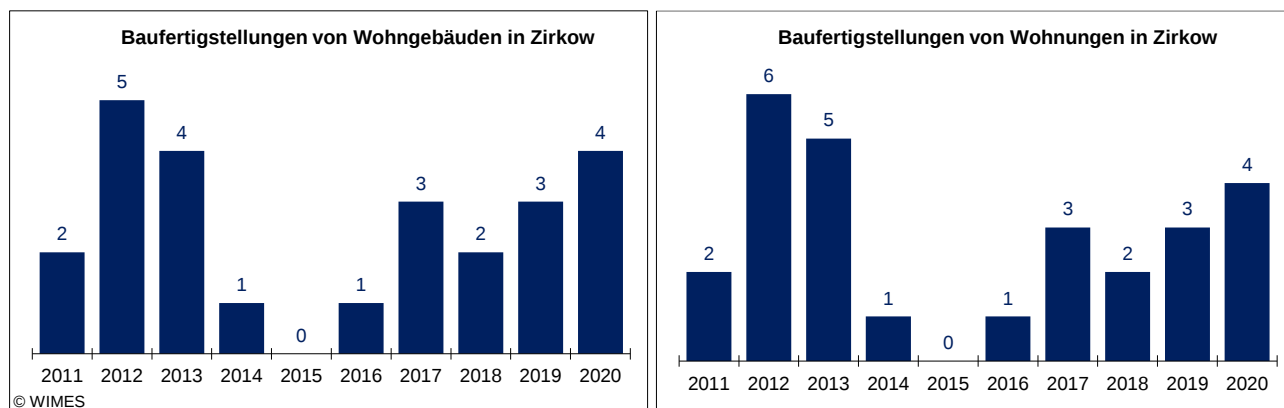
Rund zehn Prozent sind Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen. Diese Gebäude befinden sich im Ortsteil Zirkow. Rund 81 % der Wohngebäude sind entsprechend der dörflichen Struktur Einfamilienhäuser und 8,8 % Gebäude mit zwei Wohnungen.

Abbildung 18: Wohngebäude nach Wohnungszahl im Jahr 2020



Im Zeitraum von 2011 bis 2020 wurden insgesamt 25 Gebäude mit 27 Wohnungen neu gebaut, das waren 23 Einfamilienhäuser und zwei Zweifamilienhäuser.

Abbildung 19: Baufertigstellungen von Gebäuden und Wohnungen



4.2 Wohnungsnachfragende Haushalte

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme gab es zwei Gebäude, die aufgrund maroder bzw. schlechter Bauzustände leer standen.



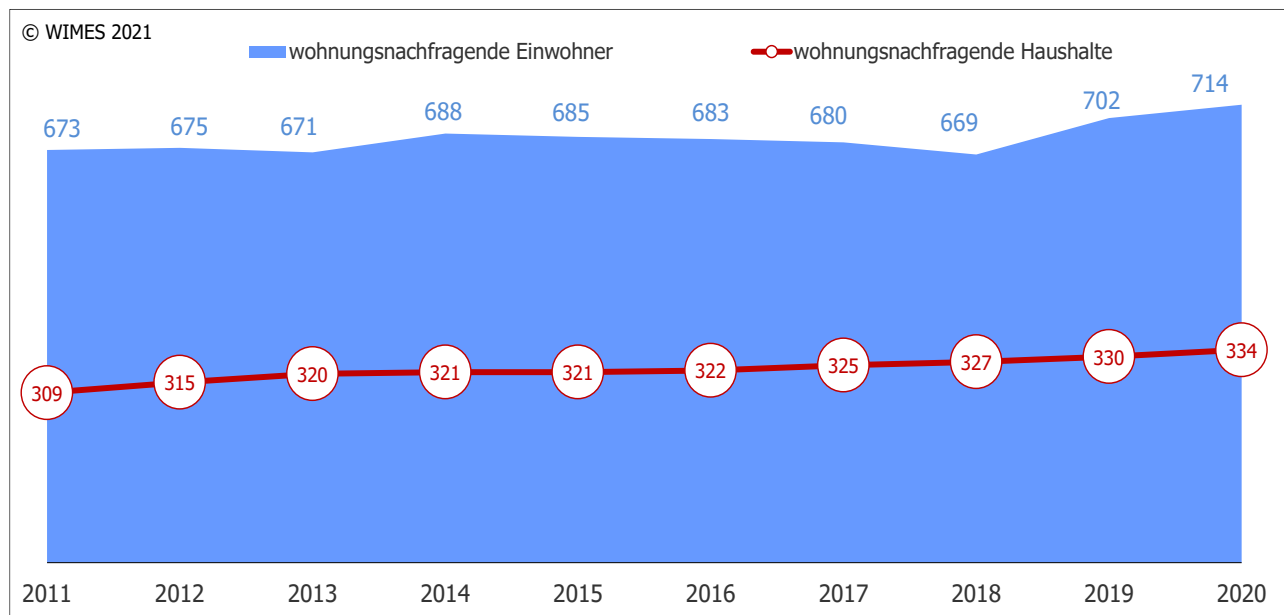
Im Ergebnis der Bestandsaufnahme und weiterer Recherchen wurden 8 Ferienhäuser und 18 Ferienwohnungen in der Gemeinde ermittelt.

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte lag Ende 2020 bei 334 Haushalten (Wohnungsbestand abzüglich der leerstehenden Wohneinheiten).

Während die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner im Zeitraum von 2011 bis 2020 um 41 Personen (6,1 %) angestiegen ist, nahm die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte um 25 Haushalte (+8,1 %) zu.

Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf die Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Lag diese im Jahr 2011 noch bei 2,18 Personen je Haushalt, so sank der Wert zu 2020 auf 2,14 Personen je Haushalt ab (-0,04 Personen je Haushalt).

Abbildung 20: Entwicklung wohnungsnachfragender Einwohner und Haushalte



4.3 Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte

Die Bevölkerungsvorausberechnung für Gemeinde Zirkow ist die entscheidende Grundlage für die Berechnungen der Haushalts- und der Wohnungsnachfrageentwicklung. Die Nachfragenden auf dem Wohnungsmarkt sind nicht einzelne Personen (wie in der Bevölkerungsvorausberechnung), sondern Haushalte. Daher werden Personen in Haushalte umgerechnet werden. Wohnungsnachfrager am Markt sind die Haushalte mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Zirkow.

Hierbei ist zu beachten, dass die Veränderungen in den Haushaltsstrukturen von vielen externen Faktoren abhängig sind. Darum wird die Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte auch so angelegt, dass sie jederzeit fortgeschrieben werden kann, wenn sich die Marktbedingungen verändern, die zum Zeitpunkt der Prognoserechnung nicht vorhersehbar waren.

Die Ergebnisse der Haushaltsprognose sind die maßgebliche Größe für den demographisch bedingten Wohnungsbedarf, also die Zahl der Haushalte ist einer der bedeutendsten Faktoren für den Wohnungsbedarf. Neben der Bevölkerungszahl, auf der sie basiert, ist die angenommene durchschnittliche Haushaltsgröße die wichtigste Stellschraube.

Annahmen

Aktuell werden folgende Annahmen für die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte für Zirkow zugrunde gelegt werden:

- Es besteht eine hohe Nachfrage zur Wohneigentumsbildung, insbesondere im Segment EFH und nach Mietwohnungen im mittleren Preissegment. Diese Nachfrage resultiert z.T. aus der eigenen Bevölkerung, aus Rückkehrern und vor allem aus dicht angrenzenden Ostseebädern Binz und Sellin. Nachfrage werden vor allem größere Wohnungen für Familien mit Kindern.
- Im Bereich der Tourismus- und Freizeitbranche ist der größte Arbeitgeber in der Gemeinde Zirkow „Karls-Erlebnisdorf-Zirkow“. Der aktuelle Bedarf an kleineren Wohnungen für diesen Arbeitgeber liegt bei ca. 40 WE (Wohneinheiten). Der derzeitige Mangel an geeigneten Wohnraum erhöht die Pendlerverkehre und führt zu einer höheren Arbeitsbelastung der Mitarbeiter.
- Zudem werden dringend Mitarbeiterwohnungen für Arbeitskräfte im Tourismusgewerbe der Ostseebäder Binz und Sellin benötigt. Im Jahr 2020 pendelten täglich 1.594 SV-Beschäftigte zum Arbeiten nach Binz ein, demgegenüber pendelten nur 866 Personen aus. Das entspricht einem Einpendlerüberschuss von 728 Personen. Im Ostseebad Sellin lag der Einpendlerüberschuss im Jahr 2020 bei 250 Personen. Um die hohen Pendlerverkehr zu entlasten und die Arbeitsbedingungen der Beschäftigten zu verbessern wird Wohnraum im unmittelbarem Umfeld benötigt.
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird auch in den kommenden Jahren nur geringfügig sinken, da mit einem höheren Anteil von Familien mit Kindern gerechnet wird. Aber die Alterung der Bevölkerung und der Bedarf an Wohnraum für Arbeitspendler der benachbarten Gemeinden führen zur Verkleinerung Haushalte.

Für die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Einwohner wurden die Werte der Bevölkerungsvorausberechnung zugrunde gelegt. Die Einwohner mit Nebenwohnsitz werden voraussichtlich von derzeit 20 Personen auf ca. 50 Personen ansteigen. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der Arbeitspendler sich mit Zweitwohnsitz in Zirkow anmelden wird.

Die Prognoserechnung der Wohnungsnachfrage erfolgte nach drei Annahmen:

- Annahme I – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt bis 2030 um nur 0,05 Personen je Haushalt, von 2,14 Personen im Jahr 2020 auf 2,09 Personen im Jahr 2030
- Annahme II – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt bis 2030 um 0,10 Personen je Haushalt, von 2,14 Personen im Jahr 2020 auf 2,04 Personen im Jahr 2030
- Annahme III – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt bis 2030 um 0,15 Personen je Haushalt, von 2,14 Personen im Jahr 2020 auf 1,99 Personen im Jahr 2030

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner erhöht sich im Gesamtzeitraum um 136 Personen entsprechend der Vorausberechnung.

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte steigt aufgrund der zugrunde gelegten Haushaltgrößen um 73 Haushalte entsprechend Annahme I, um 83 Haushalte entsprechend Annahme II und um 93 entsprechend Annahme III, wenn die Annahmen nach dem regional-realistischen Szenario eintreffen.

Tabelle 5: Entwicklung der wohnungsnachfragenden Einwohner und Haushalte

Bevölkerungsvorausberechnung	Realwert 2020	Prognose 2025	Prognose2030	Veränderung
Einwohner mit Hauptwohnsitz	694	778	800	106
Einwohner mit Zweitwohnsitz	20	50	50	30
wohnungsnachfragende Einwohner	714	828	850	136

Haushalte und Haushaltsgröße	Realwert 2020	Prognose 2025	Prognose 2030	Veränderung
Annahme I	2,14	2,07	2,09	-0,05
wohnungsnachfragende Haushalte	334	400	407	73
Annahme II	2,14	2,09	2,04	-0,10
wohnungsnachfragende Haushalte	334	396	417	83
Annahme III	2,14	2,07	1,99	-0,15
wohnungsnachfragende Haushalte	334	400	427	93

4.4 Angebot und Nachfrage (Wohnungsmarktbilanz)

Ein Überangebot von Wohnungen gibt es in keinem Wohnungsteilmarkt. Aufgrund der guten Sozialstruktur der Haushalte in der Gemeinde Zirkow ist der Bedarf und auch die künftige Nachfrage nach sozialem Wohnraum gedeckt. Es wird auch künftig eine Nachfrage geben, aber durch Umzug von Mietern in andere Teilmärkte (Neubau, höherwertig modernisierte Wohnungen etc.) werden Standardwohnungen frei, die dann für die Nachfragegruppe im unteren Mietpreissegment wieder zur Verfügung stehen.

Wohnbaubedarf besteht im Segment Einfamilienhaus und Geschosswohnungsbau (moderne, möglichst barrierefreie Wohnungen und vor allem größere Wohnflächen). Im marktfähigen Bestand gibt es in diesem Segment keine strukturellen Wohnungsleerstände, aber einen Fehlbedarf größerer, marktgerechter Wohnungen.

Aufgrund einer hohen Nachfrage nach Wohneigentumsbildung ist für das Segment Einfamilien-/Doppelhäuser ein Neubaubedarf von 20 bis 30 WE realistisch. Bauplätze dafür sind aktuelle nicht vorhanden. Sollte es der Gemeinde gelingen, Bauplätze in dieser Größenordnung zu entwickeln, ist davon auszugehen, dass die Wohnungsmarktbilanz in diesem Teilmarkt bis zum Jahr 2030 ausgeglichen werden kann.

Im Segment moderne höherwertige Wohnungen in Mehrfamilienhäusern überwiegt der Anteil der Mieter. Auch wenn die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zunimmt, so ist dies nicht gleichzusetzen mit einem Anstieg der selbstgenutzten Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Im Gegenteil, Eigentumswohnungen werden häufiger vermietet als selbstgenutzt. Laut Zensus 2011 wurden rund 60 % der Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern vermietet und nicht selbstgenutzt. Der Anteil der selbstgenutzten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern am gesamten (bewohnten) Wohnungsbestand betrug damit im Jahr 2011 gerade einmal 9,2 %. Gleichzeitig waren 86,4 % der (bewohnten) Einfamilienhäuser selbstgenutzt. Insofern kann nahezu jedes Einfamilienhaus mit „selbstgenutzt“ und Geschosswohnungen mit „vermietet“ gleichgesetzt werden.

Die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ergibt sich aus der Differenz der Wohnungsnachfrage insgesamt und der Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Für dieses Marktsegment

wird von einem Neubaubedarf von 40 bis 50 WE ausgegangen. Die Nachfrage resultiert zu je einem aus der eigenen Bevölkerung und der unmittelbar angrenzenden Seebäder. So z.B. hat das Ostseebad Binz ein sehr hohes Arbeitsplatzaufkommen in der Tourismusbranche, es fehlt aber Wohnraum für die Arbeitskräfte und demzufolge sind die Pendlerströme hoch. Pendlerstandorte brauchen in erster Linie ein gutes Angebot an bezahlbaren Wohnungen, günstige Mieten und angemessene Immobilienpreise. Da dieses Angebot in Binz nicht vorhanden ist, sollten unmittelbar angrenzende Nachbargemeinden prüfen, ob Wohnbaukapazitäten in ihrer Gemeinde zur Verfügung gestellt werden könnten, um den insgesamt sehr angespannten Wohnungsmarkt etwas zu entlasten.

Empfohlen wird ein Anteil in Höhe von ca. 20 kleineren Wohnungen im unteren Preissegment für Mitarbeiterwohnungen für das ansässige Unternehmen „Karls-Erlebnisdorf-Zirkow“ und für Arbeitspendler der angrenzenden Seebäder. Im Teilmarkt höherwertige und größere Wohnungen werden 20 bis 30 WE benötigt, um den Eigenbedarf der Bevölkerung bis 2030 decken zu können und für die besser verdienende Mittelschicht, die in Binz oder Sellin keinen Wohnraum findet. Irgendwo muss die Bevölkerungsschicht, die sich täglich in die Gesellschaft einbringt, ja angemessen wohnen können. Die Wohnungen sollten barrierefrei bzw. barrierearm errichtet werden, dass sie generationsübergreifend genutzt werden können.

Angesichts der zunehmenden quantitativen und qualitativen Nachfrage in einzelnen Teilmärkten muss das Wohnungsangebot in den nächsten Jahren entsprechend wachsen. Wohnungen müssen aber so errichtet werden, dass sie auch dauerhaft vermietbar sind und sie müssen bezahlbar sein. Das gilt sowohl für Mietwohnungen als auch für Eigentumswohnungen und für Baugrundstücke.

Auf alle Fälle muss im Bebauungsplan geregelt sein, dass nur Dauerwohnen zulässig ist. Ohne Wohnungsneubau wird das Ziel der Bevölkerungsvorausberechnung nicht erreicht. Wenn kein Zuzug stattfindet, wird es aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung – höhere Sterberate und sinkende Geburtenrate – zu Bevölkerungsverlusten kommen.

5 Zusammenfassung und Handlungsempfehlungen

Im Betrachtungszeitraum von 2011 bis 2020 erhöhte sich die Einwohnerzahl in der Gemeinde Zirkow um 47 Personen (6,3 %). Obwohl Zirkow eines der ältesten Bauerndörfer der Insel Rügen ist, weist die Gemeinde immer noch eine recht ausgewogene Altersstruktur auf. Beachtenswert ist das nahezu ausgeglichene Verhältnis der Geburten und Sterbefälle in Summe der Jahre 2011 bis 2020. Hinzu kommt ein positiver Wanderungssaldo von 49 Personen im Gesamtzeitraum.

Insgesamt wird für die Gemeinde Zirkow eine positive Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2035 vorausgesagt. Was durchaus realistisch ist, aber diese Entwicklung tritt nur ein, wenn die getroffenen Annahmen umgesetzt werden. Prioritär handelt es sich dabei um die Schaffung von Wohnraum für Familien mit Kindern. Um die örtliche Bevölkerung zu halten und der Überalterung entgegenzuwirken, muss Wohnraum geschaffen werden.

Darüber hinaus gibt es eine hohe Nachfrage von Mitarbeiterwohnungen für das ansässige Unternehmen „Karls-Erlebnisdorf-Zirkow“.

Über den Eigenbedarf hinaus gibt es eine Nachfrage der Bevölkerung aus den dicht angrenzenden Seebädern. Wie in den größeren Städten wird auch in den Seebädern Binz und Sellin der Segregationsprozess durch hohe Grundstücks- und Immobilienpreise vorabgetrieben. Junge Familien mit Kindern und die erwerbstätige Mittelschicht wird aufgrund von fehlenden bezahlbaren Wohnraum verdrängt. Der Bedarf im kleinteiligen Wohnungsteilmarkt liegt zwischen 20 und 30 WE.

Zirkow weist eine hohe Beschäftigtenquote auf, rund die Hälfte der SV-Beschäftigten, die in der Gemeinde Zirkow wohnen, pendeln zum Arbeiten nach Bergen oder in die Seebäder aus. Zirkow sollte sich als attraktiver Wohnstandort, nicht nur für die eigene Bevölkerung, sondern auch für die direkten Umlandgemeinden entwickeln.

Es muss gesichert werden, dass der Wohnungsneubau auch für Dauerwohnen genutzt wird und nicht zweckentfremdet für Ferienwohnungen oder Zweiwohnsitz.

1 Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung	5
Abbildung 2: Zahl der Geborenen und Gestorbenen.....	5
Abbildung 3: Außenwanderungen	6
Abbildung 4: Gesamtsaldo	6
Abbildung 5: Altersstruktur 2011 und 2020	7
Abbildung 6: Veränderung der Anteile an der Gesamtbevölkerung	8
Abbildung 7: Bevölkerungsgewinn bzw. -verlust nach Altersgruppen	8
Abbildung 8: Bevölkerungsschätzung.....	9
Abbildung 9: Arbeitslose absolut und deren Anteil an den 15- bis 65-Jährigen.....	9
Abbildung 10: SV-Beschäftigte und deren Anteil an den 15- bis 65-Jährigen	10
Abbildung 11: SV-Beschäftigte mit Wohn- und Arbeitsort	10
Abbildung 12: Arbeitsplatzdichte	11
Abbildung 13: Ein- und Auspendler	11
Abbildung 14: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet.....	12
Abbildung 15: Entwicklung der Kaufkraft	13
Abbildung 16: Gebäudebestand	14
Abbildung 17: Wohnungsbestand.....	14
Abbildung 18: Wohngebäude nach Wohnungszahl im Jahr 2020	15
Abbildung 19: Baufertigstellungen von Gebäuden und Wohnungen.....	15
Abbildung 20: Entwicklung wohnungsnachfragender Einwohner und Haushalte.....	16

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen	7
Tabelle 2: SV-Beschäftigtenquote nach Geschlecht 2020	10
Tabelle 3: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2020	12
Tabelle 4: Entwicklung der Kaufkraft	13
Tabelle 5: Entwicklung der wohnungsnachfragenden Einwohner und Haushalte	18