

## 1.5. Wohnungsstruktur und Wohnsituation in Greifswald

Neben Arbeit, Einkommen und der Möglichkeit zur Konsumtion zählt das Wohnen zu den Notwendigkeiten des Lebens bzw. zu den zentralen Bedürfnissen. Als Mensch benötigt man eine Behausung, die Schutz bietet vor klimatischen Einflüssen und Umweltgefahren. Über diese allgemeine Bestimmung hinaus, ein „Dach über dem Kopf“ zu benötigen, wird das Wohnen gleichzeitig kulturell bestimmt. Wie Menschen wohnen, hängt von individuellen Interessen und Bedürfnissen ab, sowie davon, welche materiellen Möglichkeiten gesellschaftlich und individuell gegeben sind, um diese zu erfüllen. Weil das Wohnen kulturell geprägt ist, kann es auch keinen objektiven Maßstab für die Wohnbedingungen geben (für Größe, Lage, Ausstattung usw.). Als Maßstab kann nur der jeweilige Durchschnitt dienen, der für einzelne Wohnfaktoren innerhalb eines Kulturkreises typisch ist. Dieser Durchschnitt verändert sich aber ständig, weil die Wohnbedingungen von verschiedenen sozialen, demographischen, kulturellen und ökonomischen Entwicklungen abhängen. Das heißt, das Wohnen selbst (als konkrete Nutzung von Wohnungen und Gebäuden) ist von großer Dynamik geprägt. Andererseits sind Gebäude und Wohnungen langlebige Güter, so daß eine flexible Anpassung an veränderte Bedürfnisse durch Um- und Neubau nur verzögert möglich ist. Kommunale Wohnungspolitik steht neben der Anforderung, Rahmenbedingungen für eine ausreichende Versorgung der Einwohner mit Wohnraum zu gewährleisten, auch vor der Anforderung, Rahmenbedingungen für die laufende Veränderung der Wohnqualität zu bieten, d.h. einen ständigen Anpassungsprozeß zu steuern.

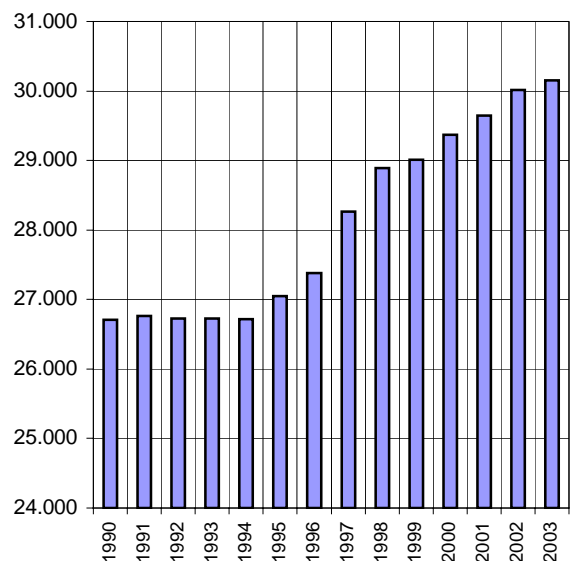
Wenn im Folgenden von der Zahl der Räume die Rede ist, so werden hier gemäß den Richtlinien der amtlichen Statistik auch Küchen mitgezählt. Eine Vierraumwohnung in der amtlichen Statistik ist also im allgemeinen Sprachgebrauch eine Dreiraumwohnung mit Küche. Damit keine allzu große Verwirrung aufkommt, wird immer dann von „Räumen“ gesprochen, wenn gemäß der amtlichen Statistik die Küche mitgezählt ist. Bei anderen Angaben z.B. der Wohnungsgesellschaften o.ä. wird hingegen ausdrücklich von „Wohnräumen“ gesprochen. Beide Angaben sind also nicht direkt vergleichbar.

### 1.5.1. Wohnungsbestand und -struktur

Gegenüber Ende 1990 ist nach amtlichen Angaben des STALA der Wohnungsbestand in Greifswald um 12,9% (+3.450 Wohnungen) auf insgesamt 30.156 Wohnungen im Jahr 2003 gewachsen. Die überwiegende Mehrzahl davon (29.570) befand sich in reinen Wohngebäuden (ohne Wohnheime). Gerade 586 Wohnungen wurden in Nichtwohngebäuden registriert, die in der amtlichen Statistik aber keine weitere Berücksichtigung erhalten. Die Zahl der Wohngebäude in der Stadt ist, bedingt durch den überwiegenden Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern, seit 1990 von knapp 4.420 auf 5.940 Ende 2003 im Verhältnis zu den Wohnungen überproportional gewachsen (+34,4%).

Die Angaben im Statistischen Jahrbuch beziehen sich auf das STALA als Quelle, inwieweit die kommunale Statistikstelle abweichende Daten registriert, kann nicht bewertet werden. Im Allgemeinen bestehen zwischen beiden Quellen Unterschiede, da im Bereich des genehmigungsfreien Bauens bei der Erfassung von Neubauten Unsicherheiten entstehen.

**Abb. 54: Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden 1990 – 2003**



Quelle: STALA

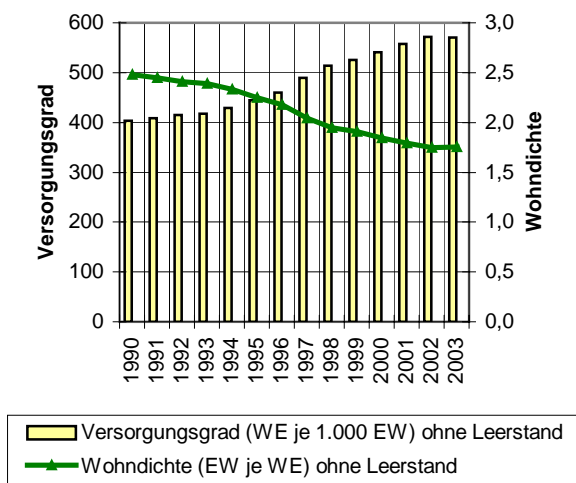
Auf der Grundlage der amtlichen Daten kommen rein rechnerisch in der Stadt 570 Wohnungen auf 1.000 EW (*Brutto-Versorgungsgrad*). In M-V lag dieser Wert 2002 bei 498‰ und im Bundesdurchschnitt bei 469 pro 1.000 EW, wobei er in Westdeutschland bei 459‰ lag und in Ostdeutschland bei 513‰.

Der höhere Versorgungsgrad in Greifswald hat zwei Ursachen: Zum einen gibt es in der Stadt einen höheren Anteil an Einpersonenhaushalten, d.h. die Einwohner verteilen sich auf mehr Haus-

halte und damit auf mehr Wohnungen als im Bundesdurchschnitt. Ein Beleg für diesen Zusammenhang ist, daß bspw. in den Stadtstaaten Hamburg, Bremen und (West)Berlin mit einem überdurchschnittlichen Anteil an Einpersonenhaushalten der Versorgungsgrad mit 501‰ bzw. 529‰ bzw. 547‰ ebenfalls überdurchschnittlich hoch ist. Zum anderen entsteht der höhere Wert in der Stadt durch einen hohen Leerstand. Nach Schätzungen des Verbands deutscher Wohnungsunternehmen waren Anfang 2002 von 29.645 Wohnungen in der Stadt schätzungsweise 2.431 leerstehend (*Leerstandsquote* von 8,2%). Bezogen auf die verbleibenden 27.214 bewohnten Wohnungen ergibt sich eine *Netto-Versorgungsquote* von 511‰, was in etwa großstädtischen Verhältnissen in Deutschland entspricht.

Ohne Berücksichtigung des Leerstands würde die (*Brutto-*)*Wohndichte* 1,75 EW pro Wohnung betragen (in Ostdeutschland wären es 1,90 und in Westdeutschland bei 2,19). Mit Berücksichtigung des Leerstandes liegt die *tatsächliche (Netto-) Wohndichte* bei 1,95 EW pro Whg. Dies entspricht Quoten, wie sie in Bremen (1,89) und Hamburg (1,99) zu finden sind.

**Abb. 55: Versorgungsgrad mit Wohnungen und Wohndichte 1990 bis 2003**



Anm.: Dieses Diagramm bezieht sich nur auf die Gesamtzahl der Wohnungen, da die jährlichen Leerstände für Greifswald fehlen.

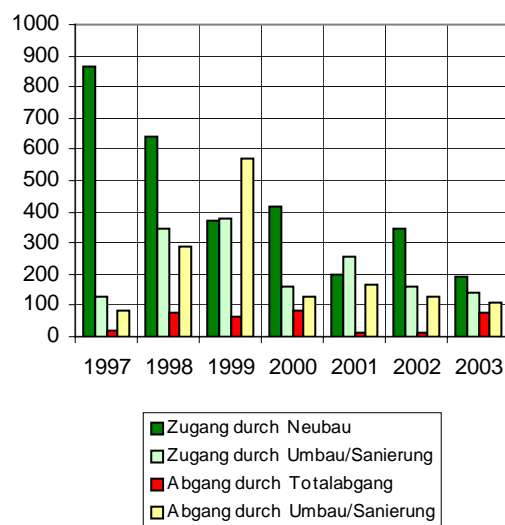
Durch die Zunahme von kleinen Haushalten und das Anwachsen von Leerständen haben sich in den letzten Jahren sowohl der Versorgungsgrad als auch die Wohndichte verbessert. 1990 lag (mit Leerstand) der Versorgungsgrad nur bei 403‰ bzw. bei 387‰, wenn man eine ungefähre Leerstandsquote von 4% berücksichtigt. Die Wohndichte betrug 2,48 EW/Whg. bzw. 2,58 EW/Whg. Beide Werte wichen negativ vom damaligen Bundesdurchschnitt ab (425‰ bzw. 2,3 EW/Whg.).

Inzwischen ergibt sich wegen der genannten Gründe eine Positivabweichung.

Die Bestandserhöhung bei den Wohnungen ergibt sich aus dem Saldo von Neu- oder Umbauten und dem Abgang von Wohnungen durch Totalabgang (Abriß) oder durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Sanierung bzw. Umbau). Wohnungen, die durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden vom Markt genommen wurden, treten zu einen späteren Zeitpunkt - nach Abschluß der Baumaßnahmen - wieder als Zugang aus Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in der Statistik auf. In der Zeit zwischen Anfang 1997 bis Ende 2003 wurden laut amtlicher Statistik 1.478 Wohnungen durch Baumaßnahmen vom Markt genommen. Im gleichen Zeitraum kamen 1.571 Wohnungen als Zugang aus Baumaßnahmen zum Bestand wieder hinzu. Berücksichtigt man, daß die Zugänge von 1997 aus den Abgängen der Vorjahre resultieren und die Abgänge von 2003 erst bei den Zugängen der Folgejahre wieder auftauchen, beides also abgezogen werden muß, dann sind über den Weg der Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden etwa 80 Wohnungen mehr in den Markt zurückgeflossen als abgegangen sind. Dies kann als ein Indiz für die Umwandlung von größeren in kleinere Wohnungen gewertet werden.

Im genannten Zeitraum sind außerdem 3.034 Wohnungen neu erbaut worden und 350 Wohnungen zählen durch Abriß oder Nutzungsänderung als Totalabgang.

**Abb. 56: Zu- und Abgänge im Wohnungsbestand 1997 bis 2003**

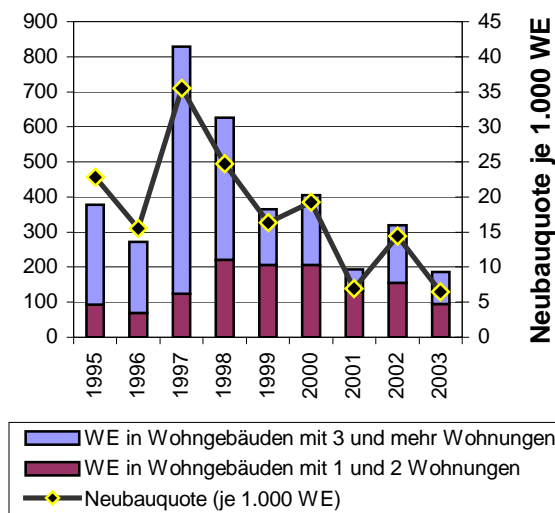


Quelle: STALA

Der größte Teil des Wohnungsabganges betraf Zwei- und Dreiraumwohnungen. Rund 1/3 der seit 1995 neu erbauten Wohnungen befinden sich in

Ein- und Zweifamilienhäusern (rund 67% in Mehrfamilienhäusern), während sich beim Gesamtwohnungsbestand nur etwa jede 8. Wohnung in Ein- und Zweifamilienhäusern befindet. Per Saldo hat sich zwischen Anfang 1995 und Ende 2003 der Wohnungsbestand insgesamt um 2.894 Einheiten erhöht.

**Abb. 57: Neubau von Wohnungen in Wohngebäuden 1995 - 2003**



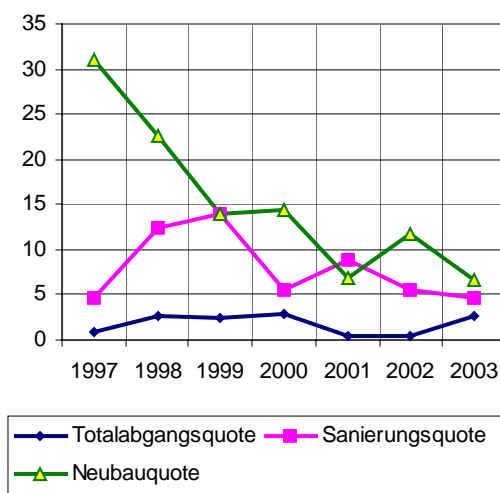
Aus der Zahl der Neubauten, der Umbauten und der Totalabgänge lassen sich, bezogen auf den jeweiligen Wohnungsbestand, jährliche Quoten errechnen. Die *Neubauquote* (= Anteil der neu erbauten Wohnungen am Bestand Anfang des Jahres pro. 1.000) ist seit ihrem Höhepunkt im Jahre 1997 (31,1 Neubauten pro 1.000 Wohnungen) erheblich zurückgegangen und betrug 2003 nur noch bei 6,6 Neubauten pro 1.000 Wohnungen. Im Bundesdurchschnitt lag die Quote 2002 bei 9,7‰ und in M-V 2003 bei 7,7‰.

Die *Totalabgangsquote* (= Totalabgänge pro. 1.000 Wohnungen im Bestand) hat sich hingegen seit 1997 von 0,8‰ auf 2,9‰ im Jahr 2000 verdoppelt, um bis 2002 wieder auf 0,4‰ zurückzugehen. Die Totalabgangsquote erreichte 2003 dann wieder einen Wert von 2,6‰. Diese Quote lag im Bundesdurchschnitt bei 0,5‰ und in M-V bei 2,6‰.

Den Zugang von Wohnungen aus Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden kann man als Ausmaß durchgeführter Sanierungen bzw. Modernisierungen interpretieren. Entsprechend ergibt sich aus dem Anteil des Zugangs von Wohnungen aus Baumaßnahmen am Wohnungsbestand die *Sanierungsquote*. Diese hat sich seit Ende der 90er Jahre stark rückläufig entwickelt (von ca. 14‰ 1999 auf 4,7‰ 2003). Mit zunehmender Sanierung des Bestandes wurde der Bedarf immer geringer und

eine weitere Senkung ist in den folgenden Jahren zu erwarten. Im Bundesdurchschnitt lag die Quote 2002 bei 0,3‰ und in M-V 2003 bei 3,2‰.

**Abb. 58: Neubau-, Sanierungs- und Totalabgangsquote 1997 bis 2003 (je 1.000 Whg.)**



Quelle: STALA

Hinsichtlich des Baualters gibt es aktuell nur Angaben zum Baualter der Gebäude. Wegen des Zuwachses an Ein- und Zweifamilienhäusern ergibt die Altersstruktur der Gebäude aber ein schiefes Bild für das Baualter der Wohnungen. Dieses kann man nur auf der Basis der GWZ von 1995 schätzen, indem man die Werte von 1995 unter Berücksichtigung der seit dieser Zeit neu gebauten Wohnungen zugrundelegt. Zwar wird dabei der Totalabgang nach Bauepochen nicht richtig dargestellt, aber es ergibt sich zumindest eine ungefähre Größenordnung über das Baualter der Wohnungen nach verschiedenen Bauepochen. Nach dieser Berechnung stammen 10,5% der Wohnungen aus der Gründerzeit oder davor, 11,7% aus der Zeit zwischen 1919–1948 sowie 10,3% aus der Nachkriegszeit (1949–1968). Aus der Hochzeit der Großplattenbauweise (1969–1990), während der die Großwohnsiedlungen Greifswalds (Schönwalde I und II, Ostseevierviertel Park- und Ryckseite), aber auch innerstädtische Plattenbauten errichtet wurden, stammen 53,7% der Wohnungen. Der Anteil der nach der Wende (seit 1991) erbauten Wohnungen erreicht inzwischen 13,7%.

Nach Berechnungen aus dem ISEK<sup>1</sup> lag 2001 der Anteil der vollständig sanierten Wohnungen in Greifswald bei 27,9%. Die knappe Hälfte der Wohnungen (47,8%) befand sich in einem teilsanierten Zustand, fast jede vierte Wohnung (23,1%)

<sup>1</sup> ISEK Hansestadt Greifswald, S. A-41. Durch das ISEK wurden nur 63,8% (18.550 WE) des Greifswalder Wohnungsbestandes bzw. 72% der Mietwohnungen erfasst.

war noch unsaniert. Damit besteht in Greifswald weiterhin ein hoher Modernisierungsbedarf, der aber aufgrund unzureichender Kapitaldeckung nur teilweise realisiert werden wird.<sup>2</sup> 1995 befanden sich noch 83,7% aller Wohnungen in Gebäuden mit geringen bis schweren Schäden (GWZ).

Die Gesamtwohnfläche in der Stadt stieg aufgrund der Neubautätigkeiten gegenüber Anfang der 90er um rund 318.000 m<sup>2</sup> und um rund 14.700 Räume an. 2003 hatten alle Wohnungen der Stadt eine Gesamtwohnfläche von rund 1.873.000 m<sup>2</sup> und insgesamt etwa 113.200 Räume. Demzufolge betrug die *durchschnittliche Wohnungsgröße* 62 m<sup>2</sup> bzw. 3,7 Räume (einschließlich Küchen). Seit 1990 hat die durchschnittliche Wohnungsgröße um 4 m<sup>2</sup> zugenommen. Die *Nutzungsquote von Wohnraum* hat sich seit 1990 erheblich verbessert, indem jedem Einwohner jährlich mehr Wohnraum und Fläche zur Verfügung stand. 1995 standen pro Einwohner durchschnittlich nur 1,6 Räume und 25m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. 2002 waren es - wenn man einen Leerstand von ca. 8% vom Bestand abzieht - durchschnittlich etwa 1,97 Räume und 32,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Nach der amtlichen Statistik waren 2003 die meisten Wohnungen Greifswalds Vierraumwohnungen (39,5%), also drei Wohnräume mit Küche, und Dreiraumwohnungen (28%). Kleinere und größere Wohnungen sind seltener: nur 4,7% bzw. 5,5% sind Einraumwohnungen oder Wohnungen mit mehr als fünf Räumen. Daten zur Wohnungsgröße sind lediglich der Gebäude- und Wohnraumzählung von 1995 zu entnehmen. Gemessen an der Quadratmeterzahl hatten damals 47% aller Wohnungen 40-60 m<sup>2</sup> und über 29% 60-80 m<sup>2</sup>. Jede 8. Wohnung hatte eine Fläche unter 40 m<sup>2</sup>, fast ebenso viele (11,3%) waren über 80 m<sup>2</sup> groß. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge des Einfamilienhausbaus der letzten Jahre der Anteil größerer Wohnungen mit 100-120m<sup>2</sup> deutlich zugenommen hat. So ist der Anteil der Wohnungen mit fünf und mehr Wohnräumen seit 1990 um 3,6% gestiegen.

Die Ausstattung der Wohnungen entspricht überwiegend einem guten Standard. Bedingt durch den hohen Anteil an Wohnungen in Montagebauweise (>50%), die durchweg über den allgemein üblichen Standard von Bad, IWC und moderner Heizung verfügen, hatten bereits 1995 (GWZ) schon 79,3% aller Wohnungen Bad/Dusche und WC und Sammelheizung. Nur rund 1.040 Wohnungen (3,9%) hatten damals kein Bad/Dusche und das WC außerhalb der Wohnung. Durch die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen dürfte der An-

teil an Substandardwohnungen in der Stadt inzwischen gegen Null tendieren (aktuelle Daten liegen nicht vor).

Nach den Daten der GWZ wurden 1995 rund 8% der Wohnungen (n=2.035) vom Eigentümer selbst genutzt. Im Jahr 2000 standen rund 25.880 Mietwohnungen 3.490 Wohnungen gegenüber, die sich im selbst genutzten Privatbesitz befanden. Der Anteil der Mietwohnungen sank damit zwischen 1995 und 2000 von 92 % auf 88%. Dies ist nicht das Ergebnis der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sondern vorrangig auf den Einfamilienhausbau zurückzuführen. Der Greifswalder Wohnungsmarkt wird von zwei großen Unternehmen dominiert. Knapp 62% des Wohnungsbestandes in Greifswald befinden sich im Eigentum der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG) und der Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG (WGG). Die WVG hat ein früheres Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von 3.430 Wohnungen übernommen.

### 1.5.2. Mietniveau und Baulandpreise

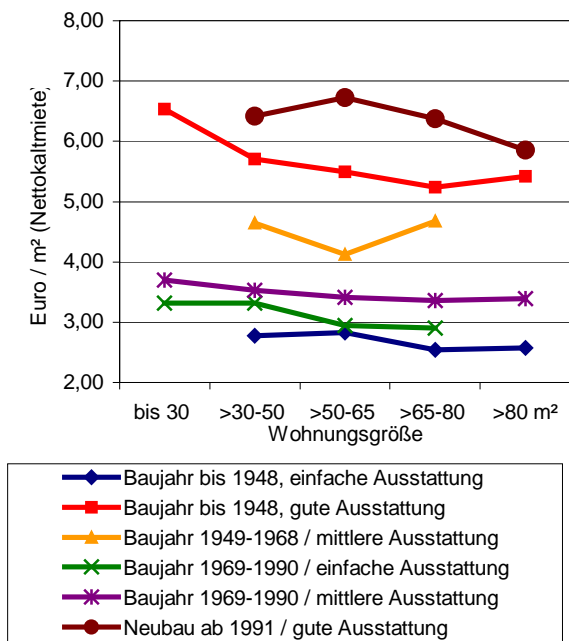
Nach dem aktuellen Mietspiegel von Greifswald liegen die Mietpreise (Nettokaltmiete) zwischen 2,54 und 6,73 Euro/m<sup>2</sup>. Den billigsten Wohnraum bieten größere Wohnungen in unsanierten Gebäuden in konventioneller Bauweise, die vor 1948 errichtet wurden, und in industrieller Bauweise aus den Jahren 1960 bis 1990. Am teuersten sind Neubauwohnungen mittlerer Größe und kleine Altbauwohnungen mit guter Ausstattung. Im Greifswalder Mietspiegel werden die mittleren Nettokaltmieten nicht nach der Wohnlage differenziert ausgewiesen.

In den letzten drei Jahren hat sich die Spannweite zwischen den unterschiedlichen Mietpreisen je nach Ausstattung, Baualter und Größe der Wohnung verringert. Noch im Jahr 2000 lagen die Kaltmietpreise in Greifswald zwischen 2,20 und 8,50 Euro/m<sup>2</sup>. Der größte Preistrückgang zwischen 2000 und 2003 war bei kleinen Altbauwohnungen und Neubauwohnungen (nach 1991) zu registrieren.

Das Mietpreinsniveau ist in Greifswald rund 7% höher als in den neuen Bundesländern und 3% niedriger als der Bundesdurchschnitt. Greifswald hatte 2000 im Vergleich mit den kreisfreien Städten nach Stralsund das zweithöchste Mietpreinsniveau (Quelle: ISEK 2001).

<sup>2</sup> ebd.

**Abb. 59: Mietspiegel 2003: ausgewählte Segmente**



Die Kaufwerte für Bauland befinden sich seit 1999 mit Ausnahme des Jahres 2001 auf einem deutlich höheren Niveau als Mitte der 90er. Dies betrifft sowohl baureifes Bauland als auch Rohbauland. Der Preisanstieg kann auf eine höhere Nachfrage nach Bauland/Wohneigentum und/oder Verknappung des Baulandes innerhalb der Stadtgrenzen zurückzuführen sein.

Der durchschnittliche Kaufwert für unbebaute Grundstücke betrug im Jahre 2002 in Greifswald knapp 54,5 EUR/m². Für baureifes Bauland wurden durchschnittlich 64 EUR/m² gezahlt und für Rohbauland 31 EUR/m².

**Abb. 60: Kaufwerte für Bauland 1992 - 2002**

