

1.5. Wohnungsstruktur und Wohnsituation in Rostock

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, ist das Wohnen allerdings kulturell geprägt. 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.

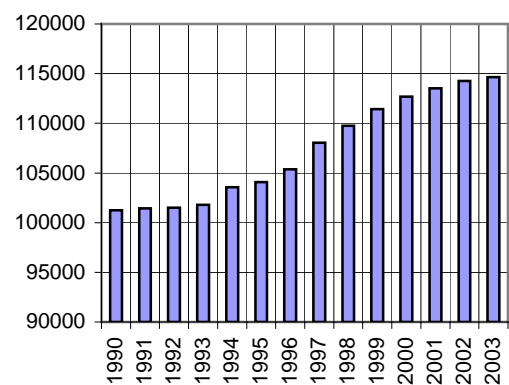
Wenn im Folgenden von der Zahl der Räume die Rede ist, so werden hier gemäß den Richtlinien der amtlichen Statistik auch Küchen mitgezählt. Eine Vierraumwohnung in der amtlichen Statistik ist also im allgemeinen Sprachgebrauch eine Dreiraumwohnung mit Küche. Damit keine allzu große Verwirrung aufkommt, 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

Seit Ende 1990 ist nach amtlichen Angaben des STALA der Wohnungsbestand in Rostock um 11,2% (+11.397 Wohnungen) auf insgesamt 112.645 Wohnungen gewachsen. Die überwiegende Mehrzahl davon (111.179) befand sich in reinen Wohngebäuden (ohne Wohnheime). Knapp 1.500 Wohnungen befanden sich in Nichtwohngebäuden, was aber in der amtlichen Statistik nicht weiter berücksichtigt wird. Die Zahl der Wohngebäude in der Stadt ist, bedingt durch den überwiegenden Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern, seit 1990 von etwa 13.700 auf 18.023 Ende 2003 im Verhältnis zu den Wohnungen überproportional gewachsen (+31,6%).

Abweichend von diesen Zahlen registriert die kommunale Statistikstelle 114.646 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, davon etwa 113.150 in 18.987 Wohngebäuden. Die Abweichungen entstehen, weil im Bereich des genehmigungsfreien Bauens bei der Erfassung von Neubauten Unsicherheiten entstehen. Die kommunale Statistik, die etwa 2.000 Wohnungen in Wohngebäuden mehr ausweist als die amtliche, gilt als realistischer.

Abb. 57: Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden 1990 - 2003



Quelle: Städteigene Angaben im StJB

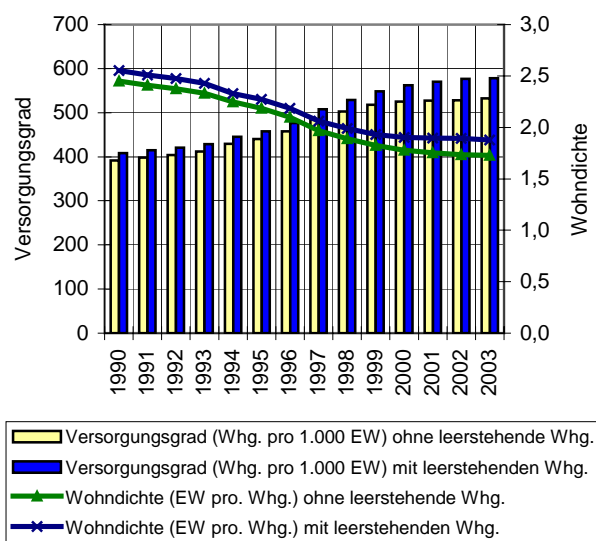
Auf der Grundlage der amtlichen Daten kommen rein rechnerisch in der Stadt 568 Wohnungen auf 1.000 EW (*Brutto-Versorgungsgrad*) (nach stadteigenen Angaben sogar 578%). In M-V lag dieser Wert 2002 bei 498% und im Bundesdurchschnitt bei 469 pro 1.000 EW, wobei er in Westdeutschland bei 459% lag und in Ostdeutschland bei 513%.

Der höhere Versorgungsgrad in Rostock hat zwei Ursachen: Zum einen gibt es in der Stadt einen höheren Anteil an Einpersonenhaushalten, d.h. die Einwohner verteilen sich auf mehr Haushalte und damit auf mehr Wohnungen als im Bundesdurch-

schnitt. 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 Berechnungen für das ISEK² waren von den 114.646 Wohnungen in der Stadt schätzungsweise 9.023 leerstehend (*Leerstandsquote* von 7,9%). Bezogen auf die verbleibenden 105.573 bewohnten Wohnungen ergibt sich eine *Netto-Versorgungsquote* von 532‰, was in etwa großstädtischen Verhältnissen in Deutschland entspricht.

Ohne Berücksichtigung des Leerstands würde die (*Brutto-*)*Wohndichte* 1,73 EW pro Wohnung betragen (in Ostdeutschland wären es 1,90 und in Westdeutschland 2,19). Mit Berücksichtigung des Leerstandes liegt die *tatsächliche (Netto-)Wohndichte* bei 1,88 EW pro Whg. Dies entspricht Quoten, wie sie in Bremen (1,89) und Hamburg (1,99) zu finden sind.

Abb. 58: Versorgungsgrad mit Wohnungen und Wohndichte 1990 bis 2003



Anm.: Die in die Rechnung einbezogenen Leerstände bis 2001 sind Schätzungen (außer 1995, Daten der GWZ)

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 Netto-Versorgungsgrad nur bei

392‰, bzw. bei einem Brutto-Versorgungsgrad von 408‰ bei Hinzurechnung der leerstehenden Wohnungen (ca. 4%). Die Netto-Wohndichte betrug 2,45 EW/Whg. (brutto 2,55 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 einem späteren Zeitpunkt - nach Abschluss der Baumaßnahmen - wieder als Zugang aus Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in der Statistik auf.

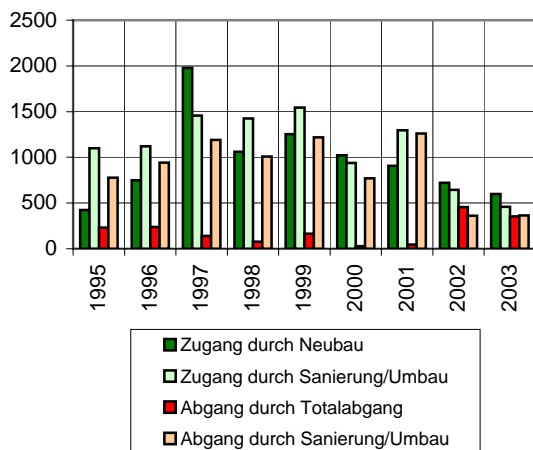
In der Zeit zwischen Anfang 1995 bis Ende 2003 wurden laut amtlicher Statistik knapp 8.000 Wohnungen durch Baumaßnahmen vom Markt genommen. Im gleichen Zeitraum kamen knapp 10.000 Wohnungen als Zugang aus Baumaßnahmen zum Bestand wieder hinzu. Berücksichtigt man, dass die Zugänge von 1995 aus den Abgängen 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 1.300 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 8.719 Wohnungen neu erbaut worden und 1.732 Wohnungen zählen durch Abriss oder Nutzungsänderung als Totalabgang. Während die Zahl der Neubauten zwischen 1997 und 2000 am höchsten war, stammen 46,8% der Totalabgänge aus den Jahren 2002/2003 als Ergebnis der Anstrengungen im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“.

Der größte Teil des Wohnungsabganges betraf Drei- und Vierraumwohnungen, in den letzten Jahren aber auch viele Einraumwohnungen. Rund 40% der Neubauwohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern (rund 60% in Mehrfamilienhäusern), während sich beim Gesamtwohnungsbestand nur etwa 9% der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (6% und 3%) befinden. Per Saldo hat sich zwischen Anfang 1995 und Ende 2003 der Wohnungsbestand insgesamt um 9.076 Einheiten erhöht.

² Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Rostock - Fortschreibung der stadtteilbezogenen sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Analysen, einschließlich des Bewertungs- und Gewichtungsverfahrens (Stichtag 31.12.2003), Rostock 2004

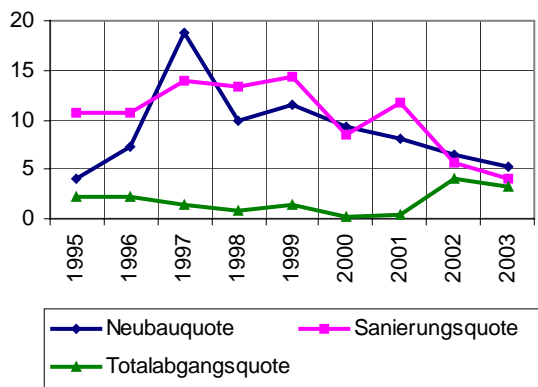
Abb. 59: Zu- und Abgänge im Wohnungsbestand 1995 bis 2003



Quelle: STALA

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 (18,9 Neubauten pro 1.000 Wohnungen) erheblich zurückgegangen auf 5,3 Neubauten pro 1.000 Wohnungen. Im Bundesdurchschnitt lag die Quote 2002 bei 9,7‰ und in M-V 2003 bei 7,7‰.

Abb. 60: Neubau-, Sanierungs- und Totalabgangsquote 1995 bis 2003



Quelle: STALA

Die *Totalabgangsquote* (= Totalabgänge pro 1.000 Wohnungen im Bestand) hat sich hingegen seit 1995 von 2,1‰ auf 4,1‰ im Jahr 2002 verdoppelt, um 2003 wieder auf 3,2‰ zurückzugehen. Im Bundesdurchschnitt lag die Quote 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‰ 1997 auf 4,1‰ 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‰.

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 10,7% der Wohnungen aus der Gründerzeit oder davor, 12,6% aus der Zeit zwischen 1919–1948, 24% aus der Zeit 1949 bis 1968, aus der Hochzeit der Großplattenbauweise (1969–1990) stammen 43,2% der Wohnungen und 9,5% wurden nach der Wende (seit 1991) erbaut.

Nach Schätzungen aus dem ISEK liegt der Anteil der sanierten und modernisierten Wohnungen in Rostock 2003 bei 81,6%. Abzüglich der Wohnungen, die nach 1990 gebaut wurden, liegt damit der Modernisierungsbedarf bei höchstens noch 10% des Wohnungsbestandes. 1995 befanden sich noch etwa 70% aller Wohnungen in Gebäuden mit geringen bis schweren Schäden.

Die Gesamtwohnfläche in der Stadt stieg aufgrund der Neubautätigkeiten seit Anfang der 90er Jahre um rund 1.000.000 m² und um rund 40.000 Räume an. 2002 hatten alle Wohnungen der Stadt eine Gesamtwohnfläche von rund 6.837.000 m² und insgesamt etwa 420.000 Räume. Demzufolge betrug die *durchschnittliche Wohnungsgröße* 61 m² bzw. 3,7 Räume (einschließlich Küchen). Seit 1990 hat die durchschnittliche Wohnungsgröße um 4 m² 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 25 m² Wohnfläche zur Verfügung. 2002 waren es - wenn man einen Leerstand von ca. 8% vom Bestand abzieht - durchschnittlich etwa 1,95 Räume und 31,7 m² Wohnfläche.

Nach der amtlichen Statistik waren 2002 die meisten Wohnungen Rostocks Vierraumwohnungen (also drei Wohnräume mit Küche) und Dreiraumwohnungen. Kleinere und größere Wohnungen sind seltener: nur jeweils 5% sind Einraumwohnungen oder Wohnungen mit mehr als fünf Räumen. Im Verhältnis zu 1990 hat der Anteil größerer Wohnungen (mit 100-120 m² bzw. vier bis fünf Wohnräumen) zugenommen. Ursache dafür ist der umfangreiche Einfamilienhausbau der letzten Jahre. Gemessen an der Quadratmeterzahl hatten 40% aller Wohnungen 40-60 m² und 32% 60-80 m². Jeweils 13% aller Wohnungen hatten unter 40 m² bzw. über 80 m².

Die Ausstattung der Wohnungen entspricht überwiegend einem guten Standard. Bedingt durch den hohen Anteil an Wohnungen in Montagebauweise, die durchweg dem allgemein üblichen Standard von Bad, IWC und moderner Heizung entsprachen, hatten bei der GWZ von 1995 schon 87% aller Wohnungen Bad/Dusche und WC und Sammelheizung. Nur rund 2.800 Wohnungen (3%) hatten damals kein Bad/Dusche und das WC außerhalb der Wohnung. Durch die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen dürfte der Anteil an Substandardwohnungen in der Stadt inzwischen gegen Null tendieren (aktuelle Daten liegen nicht vor).

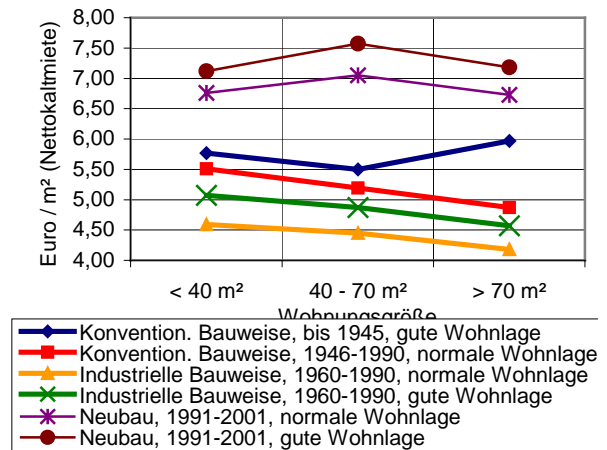
Über die Eigentumsverhältnisse auf dem Wohnungsmarkt liegen nur Daten der GWZ von 1995 vor. Damals gehörten die Wohnungen in der Stadt zu rund 45% der kommunalen Wohnungsgesellschaft, 36% gehörten den Genossenschaften und 17% gehörten privaten Eigentümern. Etwa 6% der Wohnungen wurden von den Eigentümern bewohnt, 94% waren Mietwohnungen. Vermutlich ging der Anteil der Mietwohnungen in den 90er Jahren etwas zurück aufgrund des umfangreichen Einfamilienhausbaus.

1.5.2. Mietniveau und Baulandpreise

Nach dem aktuellen Mietspiegel von Rostock liegen die Mietpreise (Nettokaltmiete) zwischen 4,20 und 7,60 Euro/m². Den billigsten Wohnraum bieten große Wohnungen in Gebäuden industrieller Bauweise aus den Jahren 1960 bis 1990 in normaler Wohnlage. Am teuersten sind Neubaugewohnungen mittlerer Größe in guter Wohnlage. Nach den Ergebnissen verschiedener Mieterbefragungen stieg zwischen 1999 und 2003 die durchschnittliche monatliche Kaltmiete unter den Mietern der kommunalen Wohnungsgesellschaft von 4,50 auf 5,40 EUR/m² und die Warmmiete von 6,70 auf 7,30 EUR/m². Beispielsweise stieg sie in unsanierten Wohnungen von 4,00 auf 5,10 EUR und in sanierten von 4,80 auf 5,40 EUR. So zahl-

ten 44% der befragten Mieter im Jahr 1999 noch 150-250 EUR Kaltmiete, während 2003 der größere Teil der Mieter über 250 EUR zahlt. Die durchschnittliche Kaltmiete schwankte 2003 zwischen 4,40 EUR/m² im unsanierten Altbau und 5,80 EUR/m² im sanierten Altbau bzw. im Neubau nach 1990 (Quelle: Rostocker Wohnbefindlichkeitsstudie 2003).

Abb. 61: Mietspiegel 2002: ausgewählte Segmente



Das Mietpreisniveau ist in Rostock rund 7% niedriger als der Bundesdurchschnitt und 3% höher als der Durchschnitt in den neuen Bundesländern. Im Vergleich mit den kreisfreien Städten in M-V liegt Rostock im Mittelfeld (Quelle: ISEK von Greifswald 2001).

Die Kaufwerte für Bauland waren 1993 und 1996 mit rund 120 Euro/m² für baureifes Bauland am höchsten. Seitdem sind die Kaufwerte auf inzwischen rund 60 Euro/m² (2002) gefallen. Der durchschnittliche Kaufwert für unbebaute Grundstücke betrug im Jahre 2002 in Rostock 42 EUR/m². Für baureifes Bauland wurden durchschnittlich 63 EUR/m² gezahlt und für Rohbauland 17 EUR/m².

Abb. 62: Kaufwerte für Bauland 1992 - 2002

